

# Optimale.



# Rapport extra-financier 2023

# Sommaire ●

- **Editorial**
- **Label ISR**
- **Portefeuille de la SCPI Optimale au 31/12/2023**
- **Stratégie ISR et moyens**
- **Suivi de la performance extra-financière de la SCPI**
- **Indicateurs de suivi extra-financier**
- **Engagements des parties prenantes**
- **Top 5 des actifs les plus importants en valeur Hors Droits**
- **Top 5 des actifs les mieux notés**
- **Top 5 des actifs les moins bien notés**

## **Annexes :**

- Méthodologie d'évaluation ESG des actifs du fonds d'Optimale
- Grille de notation : liste des critères avec pondération par piliers
- Inventaire des évaluations ESG du patrimoine de la SCPI Optimale au 31.12.2023
- Lexique
- *Pour aller plus loin*

# L'éditorial.

*Tournée vers l'avenir et la construction d'une stratégie résiliente, Consultim Asset Management a souhaité faire de la SCPI Optimale un repère unique pour les épargnants souhaitant bénéficier d'une performance financière pérenne, tout en participant à une économie plus durable.*

*Dans un contexte 2023 chahuté, et marqué par des signaux parfois contradictoires (tensions sur la scène géopolitique, augmentation de l'intensité des événements climatiques, remontée des taux...), les multiples avancées réglementaires portant sur la performance énergétique des bâtiments, l'augmentation de la part des énergies renouvelables dans les bâtiments tertiaires et la décarbonation du cycle de vie du bâtiment (au travers de la Loi Climat et Résilience, la Loi d'Accélération des Energies Renouvelables, la Directive européenne relative à l'efficacité énergétique...) viennent confirmer notre engagement et notre conviction des enjeux portés par le secteur de l'immobilier.*

*En s'appuyant sur le label ISR, Optimale a fait le choix de déployer sur son portefeuille immobilier, une stratégie dite « Best in Progress » qui vise l'amélioration de la performance ESG\* de ses bâtiments existants au travers notamment de la réduction de leurs empreintes énergétiques et carbone, la diminution de leurs consommations en ressources naturelles, ou encore l'amélioration du bien-être de leurs occupants. Fondée sur une grille de 59 critères répartis autour de 8 thématiques, le suivi de cette amélioration repose sur une méthodologie robuste avec une volonté d'aboutir à des résultats concrets et mesurables.*

*En atteignant les 58.2 millions d'euros de capitalisation au 31 décembre 2023, la SCPI a pu poursuivre pendant l'année sa politique d'acquisition d'actifs de taille moyenne dans les grandes métropoles et les villes moyennes françaises. Une dynamique qui nous a permis d'éprouver la rigueur de notre méthodologie d'analyse ESG\*, tout en maintenant et en cultivant une approche pragmatique et opportuniste de diversification du fonds.*

**Labelisée ISR en décembre 2022, nous célébrons donc aujourd'hui, avec l'ensemble de nos parties prenantes, notre première année de déploiement de notre stratégie d'investissement et de gestion ESG\*. Un bilan que nous souhaitons partager avec vous.**



**Edouard Guyot**

Directeur Général  
Consultim Asset Management

# Le label ISR.



Lancé en 2020 par le ministère de l'Économie et des Finances pour sa déclinaison dédiée aux fonds immobiliers, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière, en intégrant la prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG) dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Il est attribué pour une période de 3 ans renouvelable, au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité.

Les exigences du label sont classées en 6 catégories, qui constituent les 6 piliers du référentiel.

- 1- Définir les objectifs recherchés**
- 2- Mettre en place une méthodologie d'analyse**
- 3- Construire et gérer le portefeuille**
- 4- Engager les parties prenantes**
- 5- Informer les investisseurs et les épargnants**
- 6- Evaluer les impacts de la démarche**

Les fonds labellisés sont ensuite contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

Labellisée fin 2022, la SCPI a ainsi réalisé le 31 janvier 2024, son premier audit de suivi avec l'AFNOR – organisme certificateur du label. Cette étape a permis de souligner le travail accompli par les équipes de Consultim Asset Management et de ses parties prenantes sur les différents critères ESG de nos grilles de notation : installation de bornes de recharges pour véhicules électriques sur 3 actifs, aménagement de stationnements pour deux roues visant à favoriser les mobilités douces, cartographie de notre patrimoine sur les enjeux de *biodiversité\** et de risques climatiques, signature de 4 nouvelles annexes environnementales à nos baux commerciaux...

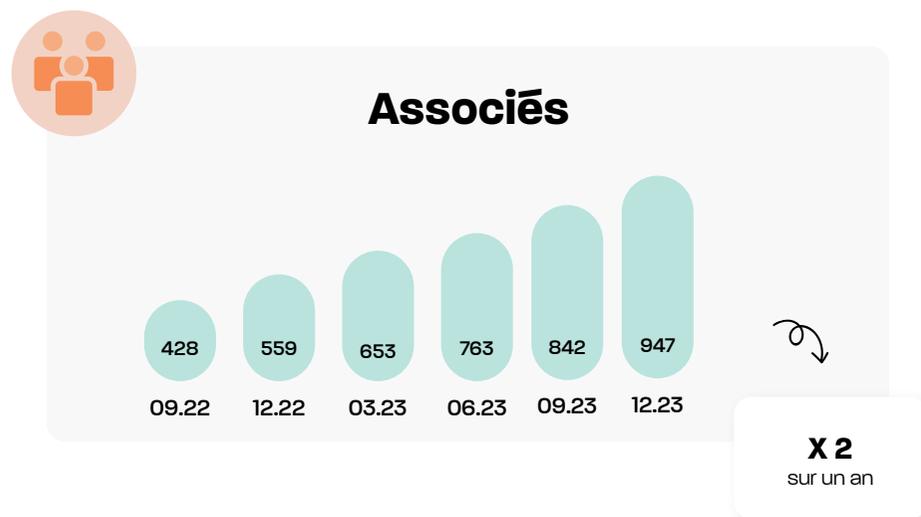
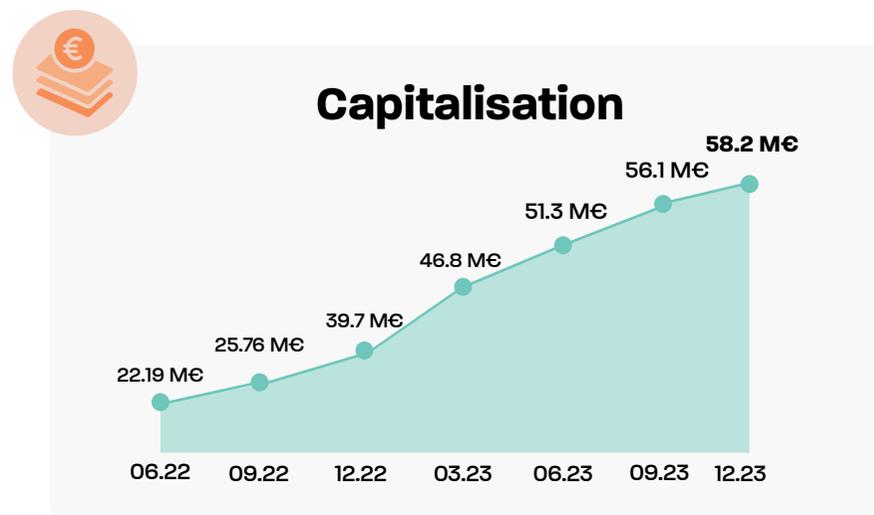
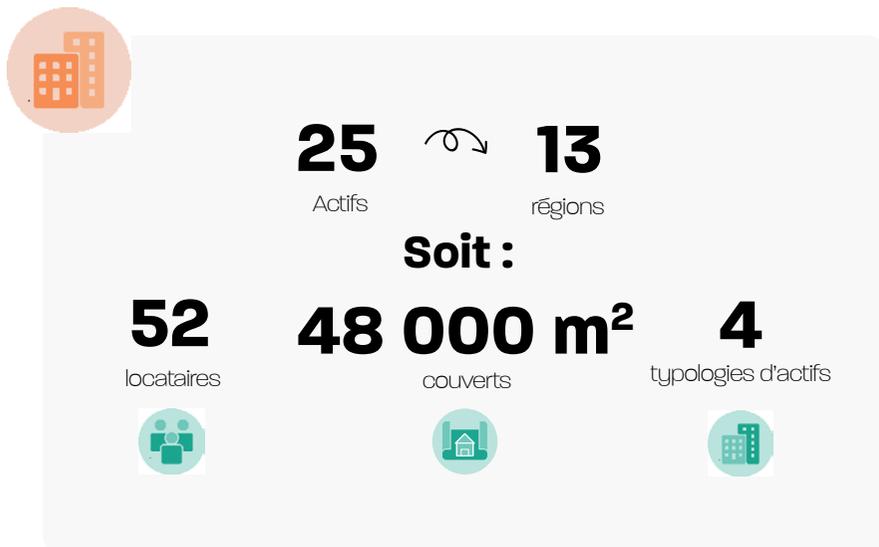


Le rapport d'audit a notamment mis en avant la documentation rigoureuse et maîtrisée des preuves - gage du sérieux de notre démarche visant à faire rimer performance financière et extra-financière.



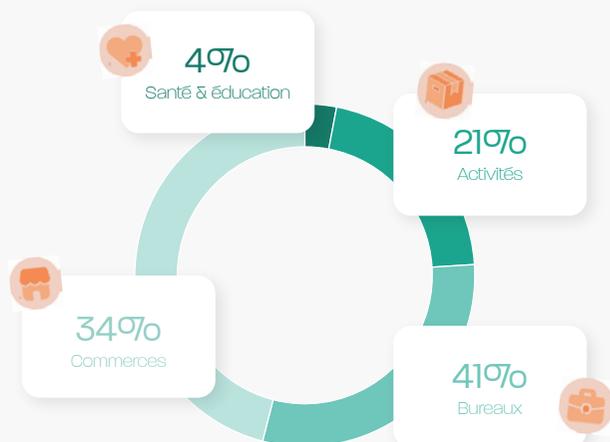
Le rapport d'audit a cependant souligné la nécessité d'améliorer les benchmarks - Un sujet sur lequel nous sommes pleinement mobilisés.

# Portefeuille de la SCPI au 31/12/2023.

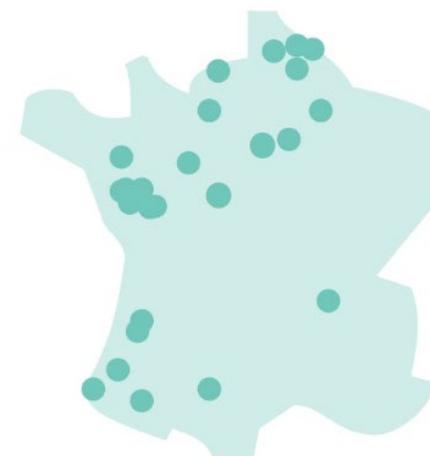


# Portefeuille de la SCPI au 31/12/2023.

## Répartition par typologie d'actif % valeur vénale



## Répartition géographique



● Actifs du patrimoine de la SCPI Optimale

# Stratégie ISR et Moyens.

**21.2/100** notation ISR moyenne du patrimoine

**90 kWEF/m2.an** de consommation énergétique moyenne par an

**0.26 m3/m2.an** de consommation d'eau moyenne sur le patrimoine

**+ 27 %** d'amélioration du score ESG sur le périmètre 2022



La SCPI Optimale a intégré, en plus de ses objectifs de performance financière, des objectifs de performance extra-financiers, à sa politique d'investissement et de gestion. Ils sont décrits dans la note d'information de la SCPI Optimale.

Pour chaque actif, Consultim Asset Management réalise une **analyse extra-financière** qui se traduit par la complétude de la grille ESG détaillée en annexe. Elle permet de déterminer une note ESG et d'établir un **plan d'action** en vue de limiter ses incidences négatives sur l'environnement, prolonger et améliorer sa valeur d'usage.

Ce plan d'action doit permettre d'atteindre sur une **période 3 ans**, qui correspond au cycle de labélisation ISR, **la note seuil\* fixée à 33/100** ou une amélioration d'au moins **20 points** de sa note. Cette note seuil a été établie par rapport à des actifs fictifs en cohérence avec la stratégie et les objectifs du fonds et de la réglementation pour refléter une performance **supérieure aux performances légales**.

L'ensemble des 59 critères ne trouvant pas toujours de pertinence à s'appliquer suivant la typologie de l'actif considéré (pour donner un exemple : on n'appréciera pas de la même façon la desserte en transports en communs pour des bureaux que pour des locaux d'activité), il est important de noter que l'atteinte d'une note de 100/100 n'est pas un objectif poursuivi par la SCPI Optimale.

# Stratégie ISR et Moyens.

## Moyens Humains

Pour déployer la démarche d'investissement responsable initiée par la direction de Consultim Asset Management sur le portefeuille de la SCPI Optimale, la société de gestion se repose sur :

**L'équipe Investissement.** Au cours de la phase d'acquisition d'un actif, le périmètre des due diligences, notamment techniques, a été élargi afin d'intégrer les critères de la grille ISR et permettre aux équipes de Consultim AM d'élaborer la note ESG à l'acquisition et la note cible. Un plan d'actions prévisionnel est alors établi pour lequel des moyens spécifiques sont alloués dans les business plans.

**L'équipe Asset Management** prend ensuite le relais sur le suivi des engagements ISR au niveau des actifs et pilote la labellisation du fonds. Elle revoit parfois les plans d'actions élaborés à l'acquisition pour les adapter à la connaissance et à la stratégie ESG développée avec les parties prenantes. Puis assure la déclinaison opérationnelle des actions sur l'ensemble du patrimoine.

**L'équipe Conformité.** La société de gestion a intégré à son dispositif de contrôle interne la conformité du fond à son approche ESG propre, et aux règles ISR de la société. Des exigences qui sont donc contrôler à trois niveaux : les équipes opérationnelles et d'asset management, le contrôle interne partiellement délégué à la société AGAMA et enfin l'auditeur externe du label représenté par l'AFNOR.

**Un comité ISR** intégrant la direction, les Responsable Asset Management et Investissement et le cas échéant les intervenants pertinents se réunit au moins une fois par an pour suivre la performance ESG de chaque actif, effectuer une revue de la méthodologie ESG, développer les objectifs prioritaires et partager sur les difficultés rencontrées.

## Moyens Externes

Pour renforcer son expertise, Consultim AM s'appuie également sur des moyens externes.

La Société de Gestion a ainsi missionné un cabinet de **conseil et d'expertise en Investissement Socialement Responsable** appliqué à l'Immobilier, la société **ETHIKET** pour l'accompagner dans sa démarche de labellisation ISR du fonds.

Lors des due-diligences d'acquisition, l'équipe investissement s'appuie sur l'expertise technique de **bureaux d'études d'ingénierie** ou de conseils spécialisés en fonction des enjeux identifiés.

Lors de la phase de gestion des actifs, les notes ESG de chaque actif sont réévaluées annuellement par l'asset manager de la SCPI Optimale, notamment grâce aux informations fournies par les équipes techniques et de gestion locative du **Property Manager** en charge de la gestion opérationnelle de l'actif.

Enfin, Consultim AM pourra faire appel à des **bureaux d'études spécialisés** pour proposer des solutions d'optimisation de la performance énergétique ou d'atténuation des incidences négatives des actifs sur l'environnement.

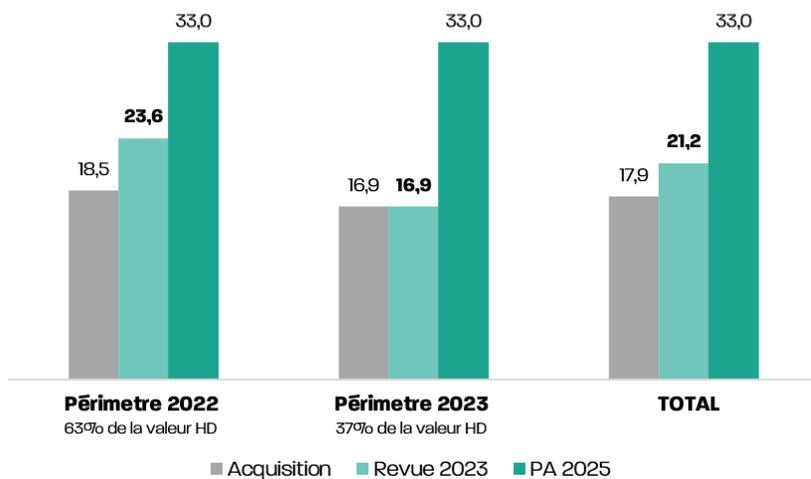
# Suivi de la performance extra-financière

Consultim Asset Management a procédé en 2023 à la **revue des grilles d'évaluation des actifs du périmètre 2022** correspondant à la poche de patrimoine présente en portefeuille lors de l'audit de labellisation initial.

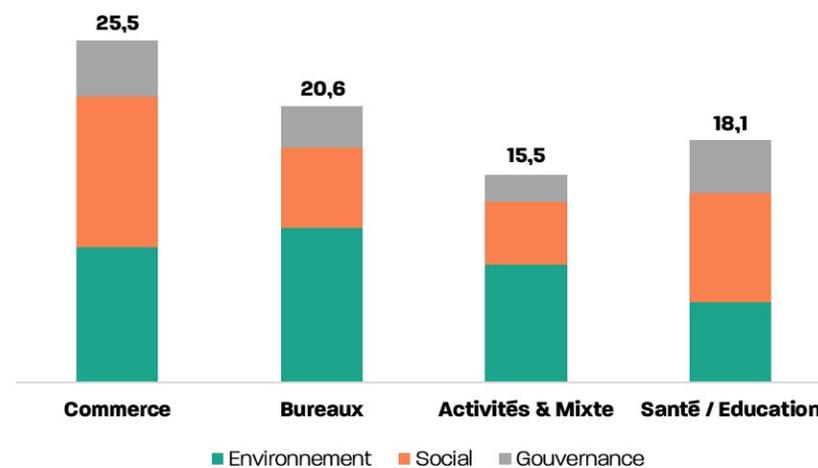
En alignement avec notre stratégie dite « **Best in progress\*** », la note moyenne pondérée sur la valeur HD au 31/12/23 du périmètre 2022 - représentant 63% de la valeur HD du portefeuille - est passée de **18.5** à l'acquisition à **23.6** lors de la revue 2023.

Les **8 investissements réalisés en 2023**, représentant 37% de la valeur HD, affichent une note à l'acquisition de **16.9**, portant la note moyenne pondérée du portefeuille à 21.2.

### Evolution de la notation ESG



### Notes ESG par typologies au 31/12/23



# Indicateurs de suivi extra-financier.

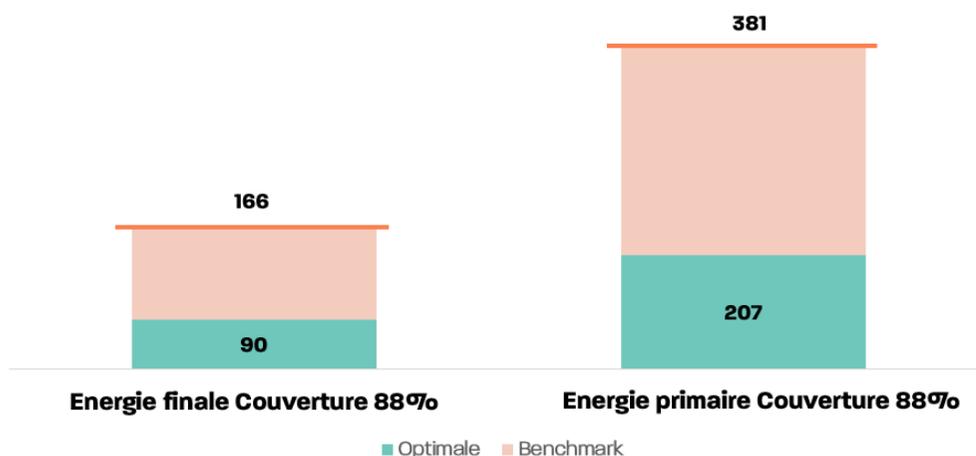
## Indicateurs environnementaux

Consommation énergétique du portefeuille : 90 kWhEF/m<sup>2</sup>.an

Taux de couverture\* : 88 %

### Consommation énergétique surfacique annuelle

en kWh/m<sup>2</sup>.an



### Quelle distinction entre énergie primaire\* et énergie finale\* ?

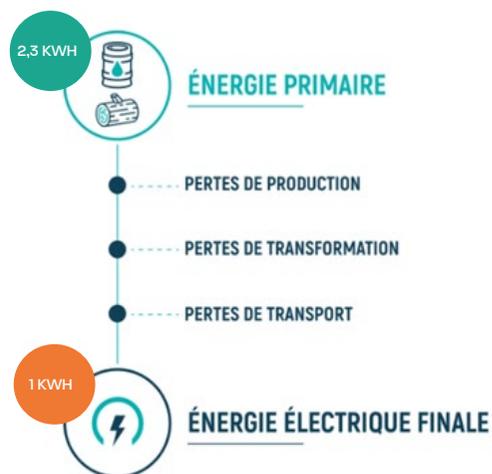
La consommation énergétique moyenne en énergie finale \*pondérée sur la valeur HD du patrimoine s'élève à **90 kWhEF/m<sup>2</sup>.an.**

Son équivalent en énergie primaire\*, représente de **207 kWhEP/m<sup>2</sup>.an.**

Il a été calculé en utilisant les *coefficients de conversion EP/EF\** conventionnels :

- pour l'électricité, en France, 1 kWhEP = 2,3 kWhEF
- pour les combustibles – gaz par exemple, 0,9 kWhEP = 1 kWhEF.

# Indicateurs de suivi extra-financier.



La consommation en énergie finale correspond à l'énergie disponible au niveau de l'actif - c'est celle qu'on retrouve sur les factures - quand la consommation en énergie primaire intègre les pertes liées à sa production, sa transformation et son transport.

En réponse au besoin d'un **benchmark unique à l'échelle du portefeuille**, une approche alternative a été adoptée en pondérant les benchmarks disponibles pour chaque typologie d'actif – bureaux, commerces, locaux d'activité et mixte - sur la surface qu'elle représente au sein du portefeuille. Ce benchmark recomposé s'est établi à **166 kWhEF/m<sup>2</sup>.an** et **381 kWhEP/m<sup>2</sup>.an** mettant en évidence une surperformance du portefeuille de **+ 40 %**.

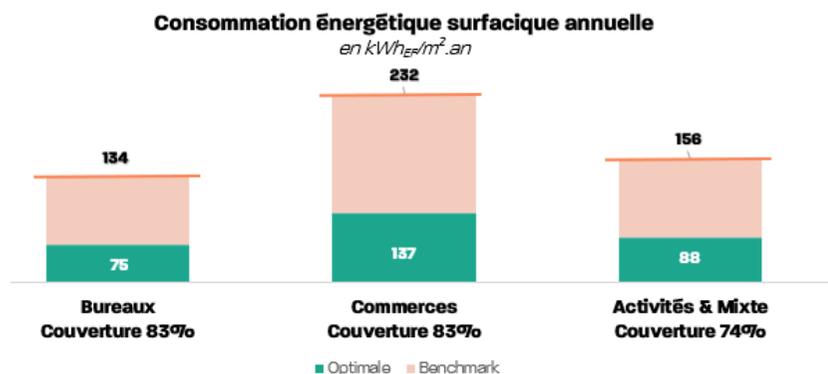
Sur ces données, **79 % proviennent de données réelles** (factures ou DPE\* sur factures) et 21 % des déclarations locataires.

L'énergie étant le principal **levier d'action dans la lutte contre le changement climatique\*** et la pollution de l'air, trois axes d'action ont été dégagés :

- **la sobriété énergétique** : en agissant sur la priorisation des besoins et leur caractère essentiel dans les usages. Elle passe par des actions de sensibilisation et de modification des comportements, d'amélioration des dispositifs de commande et de programmation pour adapter les consommations au plus près des besoins.
- **l'amélioration de l'efficacité énergétique** : en réduisant la quantité d'énergie nécessaire à la satisfaction d'un même besoin et en limitant les pertes d'énergie. Un entretien régulier des équipements, des actions visant à diminuer les déperditions énergétiques (calorifugeage, amélioration de l'enveloppe des bâtiments...), remplacement des équipements obsolètes par des équipements plus performants.
- **le développement des énergies renouvelables** : en agissant sur la production par le remplacement progressif des énergies fossiles et nucléaires.

Trois axes que nous intégrons dans nos plans d'action sur les actifs au travers d'actions comme la communication et la sensibilisation des occupants (diffusion de guide de bonnes pratiques, adaptation des températures de consignes, remplacement des systèmes de commande et d'éclairage par des LED, remplacement progressif des équipements obsolètes...).

# Indicateurs de suivi extra-financier.



L'analyse de la consommation énergétique du patrimoine par typologie, nous permet d'établir **la surperformance du fonds par rapport aux benchmarks du marché.**

Pour les Bureaux, le patrimoine de la SCPI présente une consommation métrique très **en deçà des benchmarks**, que ce soit l'indice Deepki 2023 ou celui du Baromètre OID 2023, tous les deux établis à **134 kWh<sub>eff</sub>/m<sup>2</sup>.an**. Si cet écart permet de mettre en évidence la performance des bâtiments et la sobriété des usages, il doit être relativisé par le manque de données relatives aux consommations énergétiques des parties communes sur **28 %** des surfaces.

Une approche par **comparaison délicate** à mener pour la typologie **Commerce** compte tenu des différences de composition des portefeuilles et à l'absence de benchmark de place présentant une segmentation entre les différentes catégories de commerces : centres commerciaux, retail park, commerce solo ou commerces en pied d'immeuble. Des spécificités bâtimentaires qui viennent s'ajouter aux différences de consommations liées aux activités des preneurs.

Pour cet exercice de comparaison, le Benchmark de l'OID, établi sur les données de consommations de centres commerciaux (sans intégration des consommations locataires) n'a pas été retenu puisque le portefeuille ne détient aucun actif assimilable à un centre commercial.

Par défaut, nous avons retenu les données de comparaison pour les commerces reprises en annexe du **référéntiel ISR** agrégeant la consommation des parties communes et **privatives**.

La comparaison avec les performances publiées par d'autres fonds et l'indice ESG Deepki 2023 qui s'établit à 224 kWh<sub>eff</sub>/m<sup>2</sup>.an pour les commerces, et dont la composition intègre un spectre plus large de typologies (centre commerciaux, supermarchés, boutiques) continue néanmoins de démontrer la performance énergétique du patrimoine commercial de la SCPI Optimale.

Nous attendons avec impatience la **publication des valeurs absolues** du Décret tertiaire\* attachées aux commerces pour nous permettre d'apprécier de manière pertinente et sereine le travail à conduire sur la performance énergétique de cette typologie.

La comparaison pour les **Locaux d'activités et mixtes**, a été menée sur la base de l'indice publiée par l'**OID en 2019** et qui s'établit à **156 kWh<sub>eff</sub>/m<sup>2</sup>.an**. Cette typologie intègre des actifs parfois atypiques ou mixtes abritant à la fois des surfaces de bureaux et d'entrepôt ou d'atelier.

A noter que la consommation énergétique du patrimoine n'a pas été analysée pour la typologie **Santé / Education**. Les données ont été remontées sur deux des trois actifs présents en portefeuille. Néanmoins l'historique a été jugé insuffisant pour établir un ratio pertinent compte tenu de la saisonnalité des consommations de chauffage et de climatisation.

Notre actif du Mans a en effet fait l'objet de travaux de remembrement de 3 lots en rez-de-chaussée d'un immeuble mixte pour permettre l'extension de l'activité du preneur. Les travaux de restructuration ont intégralement modifié les équipements techniques et l'aménagement des locaux. La mise en exploitation, en crèche, n'a redémarré qu'à la fin de l'été.

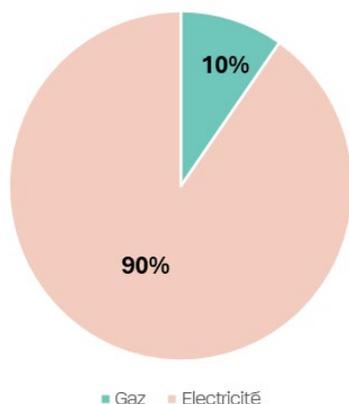
Et le second actif, acquis en VEFA à Bordeaux, a également démarré son activité à l'issue des travaux d'aménagement preneur au mois d'octobre 2023, ne laissant qu'une période de 3 mois de consommations disponibles.

**Les locaux vacants** n'ont pas été intégrés dans le calcul des ratios de consommation énergétique surfacique.

# Indicateurs de suivi extra-financier.

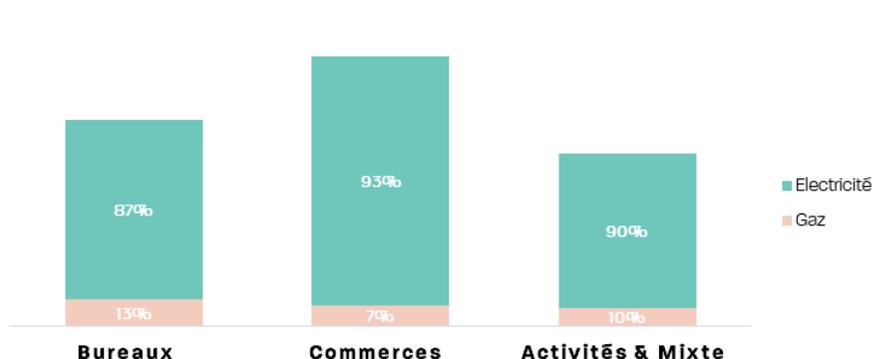
## Mix énergétique du portefeuille

en kWh<sub>EP</sub> annuels



## Mix énergétique par typologie

en gWh annuels



Le *mix énergétique\**, établi sur la remontée des données de consommation soit 88 % en valeur HD du patrimoine, désigne la répartition des différentes sources d'énergie consommées par les actifs du portefeuille.

L'**approvisionnement en gaz** a été supprimé sur un actif de commerce en 2023 représentant 14 % de la valeur HD du patrimoine de **commerce** et environ 3.4 % des consommations.

Sur **les bureaux**, la présentation du mix énergétique ne tient pas compte d'un raccordement à un réseau de chaleur urbain dont les données de consommations n'ont pas pu être remontées.

Optimale a ainsi identifié **8 actifs stratégiques** pour diminuer l'impact énergétique du fonds dont la consommation s'établit à **90 kWhEF/m<sup>2</sup>.an** pour un équivalent en énergie primaire de **219 kWhEP/m<sup>2</sup>.an**.

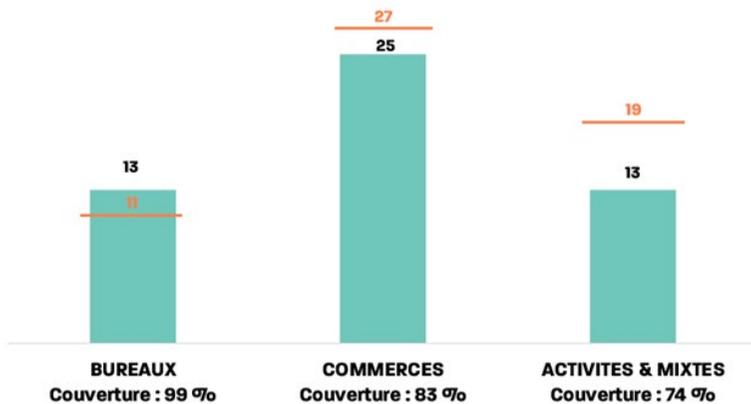
*Plusieurs pistes ont été identifiées pour améliorer la qualité des données et le processus d'élaboration des indicateurs : augmenter la couverture du patrimoine, celle des données en valeur réelle (aujourd'hui à 79 %), fiabiliser la cartographie des architectures de comptage et l'individualisation des consommations sur certains actifs, déployer une plateforme de suivi énergétique sur l'ensemble du patrimoine pour automatiser les processus et écarter les sources d'erreur... autant de chantiers sur lesquels les équipes de Consultim AM resteront mobilisées en 2024.*

# Indicateurs de suivi extra-financier.

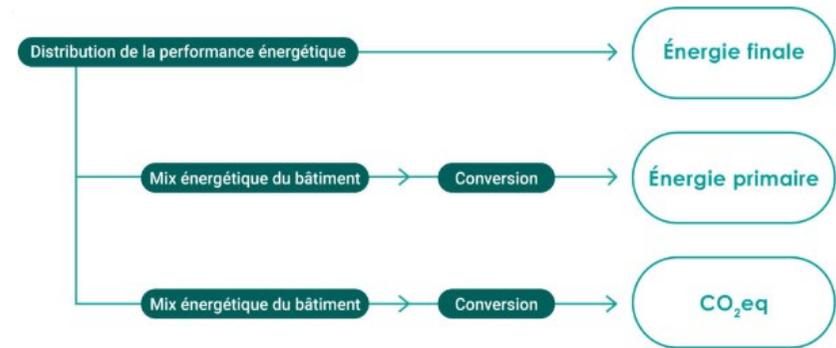
Emissions de GES liées aux consommations énergétiques : 17 Kgeq.CO2/m<sup>2</sup>.an

Taux de couverture\* : 88 %

Emissions de CO2 liées aux consommations énergétiques  
en kg<sub>eq</sub>.CO2/m<sup>2</sup>.an



Les performances carbone des actifs ont été calculées par les équipes de Consultim AM à partir des consommations énergétiques disponibles sur les parties privées et communes (cf. données de couverture des consommations énergétiques), c'est-à-dire correspondant aux scopes 1 et 2 selon la définition de l'Ademe.



Les *facteurs d'émission\** - définis dans l'Arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaires - sont appliqués aux performances énergétiques en fonction des types d'énergie utilisés (Electricité, gaz, fioul...). Cette méthode a été retenue pour rester en accord avec celle de l'OID dont sont issus les benchmarks.

**Il révèle un potentiel d'atténuation de l'empreinte carbone du patrimoine de bureaux.**

# Indicateurs de suivi extra-financier.

Emissions de GES liées aux fluides frigorigènes : 6.7 Kgeq.CO2/m<sup>2</sup>.an

Taux de couverture\* : 70% des actifs concernés

## Les fluides frigorigènes\*, c'est quoi ?

Le fluide frigorigène est un fluide liquide ou gazeux. Pur ou mélangé à d'autres substances, il est utilisé pour ses propriétés uniques de production de chaleur ou de froid, en particulier dans les systèmes de Pompes à Chaleur (PAC), de climatisation (groupe froid), ou de réfrigération type chambre froide (Restauration Inter-Entreprise, cafétéria, etc.). Tous les actifs du patrimoine dans lequel ces équipements sont présents sont concernés soit **88 % de la surface**.

Lors de leur évaporation, les fluides frigorigènes les plus répandus dégagent de puissants gaz à effet de serre et contribuent également à la destruction de la couche d'ozone.

**1 kg de réfrigérant = 1 500 à 3 000 kg de CO2 émis**

Malgré les engagements pris après les protocoles de Montréal\* et Kyoto\*, une augmentation de 60% de l'utilisation de ces fluides a été observée depuis 1990. Les fluides frigorigènes sont peu comptabilisés dans les Bilans Carbone\* car les données réelles sont difficiles à obtenir.

Les données sur les émissions de GES relatives aux pertes de fluides frigorigènes ont néanmoins été déterminées sur 80% en valeur HD du patrimoine (part des actifs du patrimoine où des équipements sont présents) – et suivant deux méthodes.

- **50%** suivant l'**analyse des rapports d'entretien** et plus spécifiquement des **formulaires CERFA 15497\*03** établis de manière obligatoire **par les entreprises en charge de la maintenance** des installations de chaud et froid.

Cette méthode « **au réel** », retenue en première intention, consiste à évaluer les émissions liées aux fuites de fluide frigorigène à partir des quantités de fluide remplacés en moyenne chaque année. La différence entre le fluide retiré et le fluide ajouté dans le système à chaque opération de maintenance représente donc la quantité de fuite. On associe ensuite à cette masse le PRG\* (Pouvoir de Réchauffement Global) du fluide concerné, afin de convertir la masse en CO2e et de la rapporter à la surface considérée.

- **50%** suivant l'**analyse de la charge initiale** en fluides frigorigènes contenue dans les équipements relevés sur site (étiquettes techniques constructeurs) lorsque l'accès aux formulaires d'entretien n'a pas été possible (équipements entretenus pas le locataire et/ou non disponible par exemple).

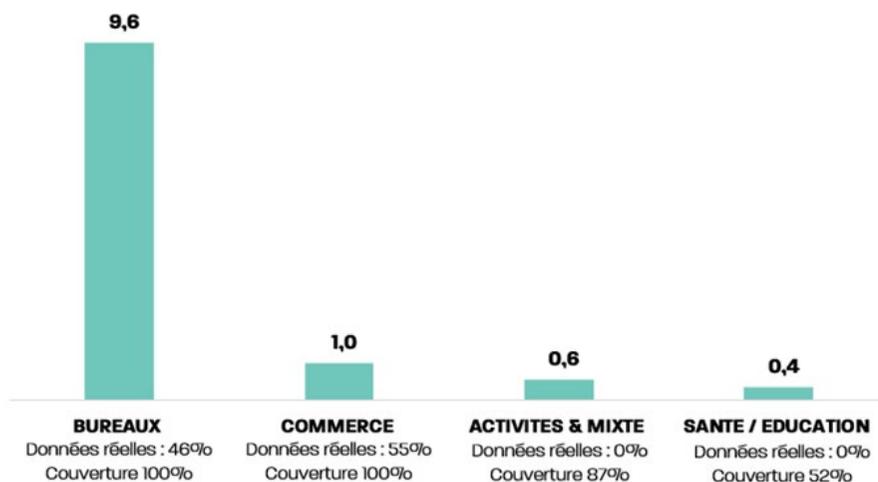
Cette deuxième méthode « **estimée** » applique un **taux de fuite moyen annuel** communiqué par l'ADEME pour la climatisation dans les bâtiments tertiaires. Par simplification nous avons retenu l'hypothèse la plus défavorable établie à **10% pour l'ensemble des équipements**. Cela nous permet de déterminer les émissions de gaz à effet de serre\* liées aux fluides frigorigènes en kgeq.CO2/m<sup>2</sup>.an.

Les émissions de GES sur le patrimoine d'Optimale liées aux pertes de fluides frigorigènes représenteraient **190 826 Kgeq.CO2/an** si on agglomère les données issues de ces deux méthodes pour une moyenne surfacique pondérée sur la valeur HD du patrimoine de **6.7 kgeq.CO2/m<sup>2</sup>.an**.

# Indicateurs de suivi extra-financier.

## Détail par typologies

**Emissions de GES liées aux fluides frigorigènes**  
en kg eqCO2/m².an



L'étanchéité des réseaux se révèle être un point crucial pour contenir cette source d'émission. Un contrôle d'étanchéité annuel est réalisé (décret n°98-560 du 30/06/98) dès que la quantité de gaz frigorigène dépasse 2kg dans le circuit d'un équipement.

Ce travail nous a permis d'identifier **un actif prioritaire** dans cette catégorie pour réduire les émissions de gaz à effet de serre du fonds et leur impact sur l'environnement. Le remplacement des équipements obsolètes a été intégré **dans le plan pluriannuel de travaux de la SCPI Optimale.**

Les **bureaux**, avec un taux de couverture de 100% présentent la moyenne la plus élevée, en raison de leur fréquente climatisation et des défauts d'étanchéité identifiés sur cet actif, contrairement aux Locaux d'activité & Mixte.

Les taux de couverture sur les typologies Commerces, Activités & Mixte et Santé & Education restent néanmoins à améliorer ainsi que la couverture en données réelles (respectivement 68%, 87% et 52%).

Sur les deux lots vacants en 2023, seul le lot de bureau, dont les installations et circuits sont gérés de manière commune avec les autres lots de l'actif, a été intégré au calcul. Le lot de commerce dont les installations ont été déposées lors du départ du précédent locataire a été écarté.

# Indicateurs de suivi extra-financier.

## Détail des types de fluides frigorigènes

Il existe différentes molécules de fluides frigorigènes dont les Potentiel de Réchauffement Climatiques\* sont variables :

- Les **CFC** (ChloroFluoroCarbones, encore appelés fréon), fortement halogénés, cela signifie qu'ils contiennent du chlore et du fluor.
- Les **HCFC** (HydroChloroFluoroCarbones), partiellement halogénés qui contiennent moins de chlore et de fluor que les CFC.
- Les **HFC** (HydroFluoroCarbones) qui ne contiennent pas de chlore. Actuellement, ce sont les plus utilisés.
- Les **fluides réfrigérants naturels** comme l'ammoniac et le CO<sub>2</sub>.

Les installations de CVC du fonds dans les bureaux utilisent des fluides frigorigènes de type HFC : principalement du R410 A et dans une faible proportion du R32. L'utilisation de fluides frigorigènes de type HFC reste également majoritaire dans les installations des autres typologies. Seul un faible pourcentage de ces installations, principalement dans les commerces alimentaires, utilisent des fluides de type HFC/HFO ou HFO/CO<sub>2</sub>.

Nous sommes actuellement en phase d'étude afin d'étudier les solutions les plus pertinentes pour réduire le potentiel d'émissions de CO<sub>2</sub> du fonds lié à ces fluides.

**1 kg de HFC134** aura le même impact sur le climat que **1 300 kg de CO<sub>2</sub>** ou encore qu'un parcours de **10 000 km en berline**

source : <https://www.ecologie.gouv.fr>

# Indicateurs de suivi extra-financier.

Consommation en eau du patrimoine : 0.26 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.an

Taux de couverture 2022 : 50 %

**0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.an** = consommation annuelle d'une chasse d'eau moyenne dans une pièce de 20 m<sup>2</sup> (6L par chasse d'eau, à raison de 1 chasse d'eau par jour, 365 j/an).

**5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.an** = un peu plus de 3 fois la consommation moyenne d'un logement en France

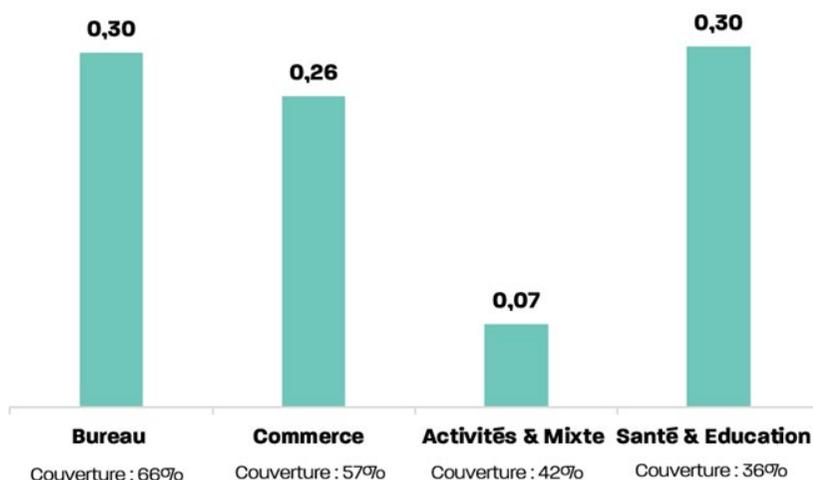
La consommation en eau est un enjeu croissant au vu des récents événements climatiques. Dans le cadre de la gestion du patrimoine, Optimale s'est fixé pour objectif **d'améliorer la collecte des données et le suivi** des consommations en eau, notamment par **l'installation de compteurs** lorsque la configuration des réseaux le permet. Une **individualisation** qui permet d'encourager une utilisation sobre et raisonnée de la ressource en eau.

Un objectif qui se traduit par le déploiement **d'équipements hydro-économiques** sur le patrimoine (WC équipés de double chasses d'eau, robinetterie à détection, mousseurs...) et de systèmes de **détection de fuite**.

La consommation d'eau quotidienne étant un **levier important**, Optimale déploie également **des stratégies de sensibilisation**, afin de diffuser des bonnes pratiques auprès de ses locataires, principalement au travers d'affichages dans les sanitaires, de la diffusion de guides de bonnes pratiques où de la diffusion d'informations et de stratégies lors de la tenue des *comités verts*.\*.

## Consommation annuelle d'eau

en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.an



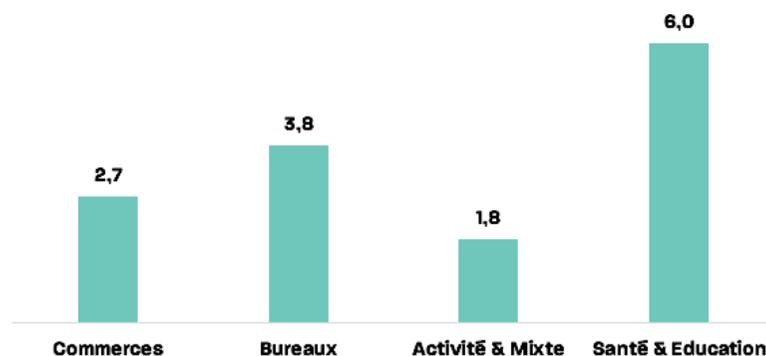
# Indicateurs de suivi extra-financier.

## Indicateurs sociaux

Nombre de solutions alternatives à l'autosolisme\* : 3.4 en moyenne

Taux de couverture : 100%

Moyennes des solutions alternatives à l'autosolisme par typologies



En France, les voitures sont responsables de 53% des émissions du transport, soit **17% des émissions de gaz à effet de serre\* totales** (données Citepa du 29 juin 2022 pour l'année 2019)

En phase d'acquisition, une attention particulière est donc apportée à l'accessibilité des actifs par les transports en commun et à la présence d'un réseau de pistes cyclables.

**86% des actifs en pourcentage de la valeur HD du patrimoine se trouvent à moins de 800 m<sup>2</sup> d'une ligne de transport en commun.**

L'impact de ce critère est plus accentué pour certaines typologies d'actifs, comme

les bureaux ou le commerce par exemple, que pour les locaux d'activité qui sont, par nature, souvent plus éloignés des centres urbains.

**La moyenne du nombre d'alternatives à l'autosolisme\* pour les actifs acquis en 2023 s'élève ainsi à 4,0 versus 3.1 pour le périmètre des actifs déjà présents dans le portefeuille de la SCPI Optimale en 2022.**

La méthodologie de calcul comptabilise :

- **1 point** lorsque des pistes cyclables sont présentes à moins de 500m de l'actif
- **1 point** par solution de transport en commun présente à moins de 800m de l'actif
- **1 point** lorsqu'une aire de covoiturage est présente à moins de 500m de l'actif

*Nota : en 2022, la méthodologie de calcul ne comptabilisait qu'un point pour la proximité des transports en commun, peu importe le nombre de solutions de transport en commun à proximité. Nous avons donc décidé de revoir le mode de calcul, en accordant un point pour chaque ligne de transport, et ainsi refléter au mieux les qualités de la desserte des actifs. Avec la nouvelle méthodologie de calcul l'indicateur 2022 s'élevait à 3.1 au lieu de 1.65.*

Indépendamment des conditions de desserte et d'accessibilité, **3 actifs** d'Optimale ont bénéficié en 2023 de l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques : Clisson, Orvault et Bièvres.

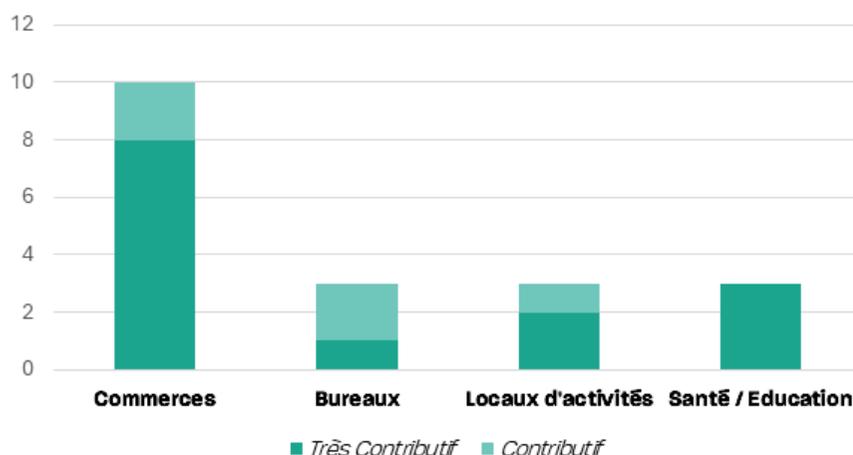
**Une voiture électrique en France permet un gain de 70% par rapport à son équivalent thermique (Carbone 4, Les idées reçues sur la voiture électrique - 22 février 2022).**

# Indicateurs de suivi extra-financier.

Pourcentage d'actifs dont l'activité du locataire contribue au développement des territoires : 37%

Taux de couverture : 100%

Répartition des locataires par typologies



Fréquence de contrôles de la qualité de l'air intérieur : 0%

Taux de couverture : 100%

Les contrôles de la qualité de l'air sur le patrimoine n'ont pas été prioritaires dans le plan d'action 2023.

Des équipements de contrôle ont néanmoins été intégrés dans les travaux de restructuration de notre actif situé au Mans et occupé par une crèche.

10 % de locataires **contributifs** et 27 % de locataires **très contributifs**

Les acquisitions 2023 nous ont permis d'intégrer trois nouveaux locataires très contributifs au sein du portefeuille de la SCPI Optimale avec l'acquisition :

- d'un local en pied d'immeuble loué à Babilou, pour une activité de crèche dans le quartier des Chartrons à Bordeaux
- d'un local commercial à Nantes, loué à Nous Anti-Gaspi, épicerie responsable et accessible qui s'est donné comme mission de lutter contre le gaspillage alimentaire en donnant une seconde chance aux produits rejetés par les circuits classiques de distribution
- d'un bâtiment loué à Orange et accueillant les équipements de télécommunication nécessaires à la couverture numérique du territoire.

Sont considérés comme **très contributifs**, les locataires dont l'activité liées à la santé, les crèches, services publics et les commerces essentiels ou de proximité).

Sont considérés comme **contributifs**, les établissements scolaire, centres de formation, activités de service à la personne, activités associatives ou de co-living, laboratoires ou centre de recherche.

Ce pourcentage se trouve néanmoins en légère baisse de - 2 % par rapport à 2022 rapporté au nombre total de locataires.

*Nota : le pourcentage de locataires contribuant au développement des territoires a été revu de 45 % à 39 % pour l'année 2022 pour tenir compte d'une lecture plus restrictive des activités entrant dans ce champs.*

# Indicateurs de suivi extra-financier.

## Indicateurs de Gouvernance

Nombre de comités verts\* réalisés : 4%

Taux de couverture : 100%

2023, a été l'année de la mise en place des premiers *comités verts\** lors de l'intégration dans le patrimoine de deux bâtiments de bureaux sur le parc d'activité Burospace à Bièvres (91).

Ces premiers comités ont été l'occasion de partager avec les occupants le résultat de nos audits techniques, d'échanger sur les plans d'amélioration envisagés et de les confronter avec l'activité et les priorités de nos nouveaux locataires. Les sujets abordés lors de ces temps d'échanges sont variés : consommation énergétique, conditions d'occupation et régulation des équipements techniques, analyse de la performance énergétique par rapport aux benchmarks disponibles, gestion des déchets, gestion de l'eau, mobilité....

Pour ces *comités verts\**, Consultim Asset Management a pris le parti de ne pas déléguer leur organisation et leur animation. L'équipe **Asset Management y tient donc une part active** avec les représentants des sociétés locataires et le soutien des Property Manager pour rester au plus **proche de ces sujets, stratégiques pour la pérennité du patrimoine et la déclinaison de notre stratégie ESG**. La présence de partenaires ou de bureaux d'études techniques pourra être sollicitée en complément en fonction de la complexité des actifs, de leurs spécificités techniques et des priorités identifiées en amont.

Nombre d'annexes : 15% des baux

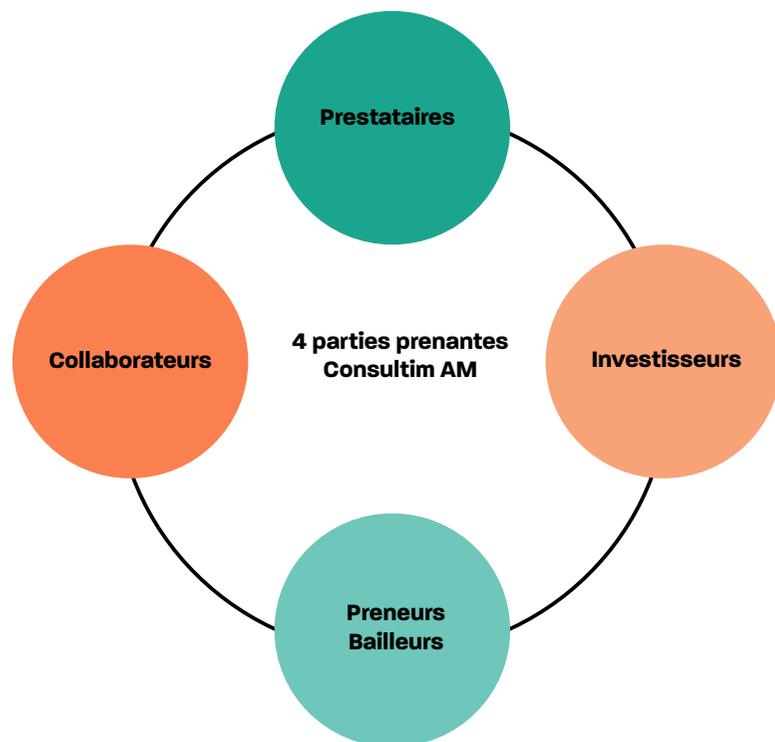
Taux de couverture : 100%

Le travail d'asset management réalisé sur l'actif de Lescar avec la signature d'un bail en renouvellement et la recommercialisation d'une cellule d'activité sur un des actifs de Cholet ont permis, en complément des acquisitions réalisées en 2023 et des opérations de Sale&Lease Back (actifs de Roubaix et Wavrin) d'améliorer le pourcentage des baux du patrimoine couverts par une *annexe environnementale\**.

Au 31 décembre 2023, **15 % des baux commerciaux** sur les 52 lots occupés du patrimoine bénéficient des dispositions d'une annexe environnementale\* représentant **30 % des surfaces du patrimoine**. Sur la part de baux commerciaux couverts, 6 annexes ont été signées de manière volontaire sur des lots n'entrant pas dans le champ réglementaire soit **61 % de la surface couverte par des annexes**.

Introduite par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et reprise dans l'article L.125-9 du Code de l'Environnement, cette annexe organise les échanges d'informations entre bailleur et preneur afin de dresser un bilan régulier de la performance environnementale des locaux loués. Sur la base de ce bilan, les parties s'engagent sur un plan d'amélioration. Elle a été rendue obligatoire pour les baux portant sur des locaux de bureaux et de commerce de plus de 2000 m<sup>2</sup>.

# Engagements des parties prenantes.



Déployer une stratégie ESG, identifier les axes de progrès, et diffuser des bonnes pratiques sur un fonds passe nécessairement par le développement d'un dialogue constructif et d'interactions durables avec l'ensemble des parties prenantes identifiées dans l'activité pour :

## Les Preneurs

En qualité d'utilisateurs des locaux du patrimoine de la SCPI, les **52 locataires** sont identifiés comme des **acteurs clés** pour le déploiement de la stratégie ESG du fonds. Au travers des visites régulièrement effectuées sur le patrimoine, que ce soit par les Property Manager ou l'équipe d'Asset Management, ou des différents temps d'échanges qui rythment la gestion des actifs, Consultim AM travaille à consolider les liens avec les preneurs de la SCPI. Autant d'occasions de partager des informations pour **nourrir le déploiement d'une stratégie efficace et pertinente dans sa déclinaison concrète** à l'échelle de chaque actif. Une déclinaison que nous souhaitons **en phase avec les préoccupations et les besoins de nos usagers** pour faire rimer performance extra-financière et financière.

Plusieurs types d'actions ont été identifiées pour mobiliser les locataires : organisation de comités verts\* pour faire un point régulier sur les consommations et les enjeux ESG de l'actif loué, réalisation d'enquêtes ESG ou d'enquêtes de satisfaction, diffusion de guides de bonne pratique, réalisation d'affichages de sensibilisation

# Engagements des parties prenantes.

## Les prestataires

Pour intégrer sans discontinuité les enjeux ESG de sa politique de gestion, Optimale a identifié les parties prenantes clés de son activité et développe progressivement des actions pour mobiliser ses prestataires et contractualiser leur engagement.

### Property Manager

Afin d'assurer un niveau de satisfaction élevé à ses locataires, Consultim Asset Management a confié la gestion technique et locatives de ses actifs à des **Property Manager répartis sur tout le territoire francilien, au plus proche des actifs**. Ils constituent le premier et principal maillon de la chaîne de prestataires intervenant sur les actifs.

A la fin de l'exercice 2023, **100 % des actifs** au sein de la SCPI Optimale bénéficient de property manager **liés par un contrat intégrant des clauses ESG** visant notamment à améliorer les performances environnementales des actifs au travers de la gestion des déchets, l'optimisation des consommations de fluides, le choix des matériaux, techniques et procédés et à **participer à la mise en œuvre des plans d'actions** décidés lors des *comités verts\** avec les locataires.

Des clauses pouvant s'illustrer sur le volet social, par une **obligation en faveur de l'insertion sociale dans les appels d'offres** des entreprises intervenant dans la gestion, la maintenance et les travaux du patrimoine.

### Prestataires d'entretien et de maintenance

A terme, Consultim AM entend **intégrer progressivement des clauses ESG à l'ensemble des contrats de maintenance et d'entretien du patrimoine** sur lesquels elle peut avoir la main ou influencer de manière indirecte lorsque les contrats sont portés. Un contrat de nettoyage pourra ainsi, comme sur notre actif de Francheville, rendre obligatoire l'utilisation de **produits d'entretien bénéficiant d'un Ecolabel, la formation du personnel à des méthodes respectueuses de l'environnement** comme le pré dosage des produits d'entretien ou le respect des consignes de tri.

Cette **politique** ne peut se déployer que **sur un temps long** pour tenir compte des échéances des contrats déjà en place (sur les actifs récemment acquis par exemple), du niveau de satisfaction apportés par les prestataires présents sur le territoire local, des impératifs de satisfaction client ou de continuité dans le suivi technique.

Attachée au tissu économique local, nous avons fait le choix de **privilégier l'accompagnement des entreprises déjà en place** lorsque cela était possible plutôt que le transfert vers des sociétés plus grosses, souvent plus promptes à répondre efficacement à nos sollicitations et demandes de formalisation mais parfois moins bien **ancrées dans les territoires**. Nous espérons pouvoir vous proposer un premier retour sur les résultats de cette politique à moyen terme.

### Les syndicats de copropriété

Bien que minoritaires sur la gestion du patrimoine de la SCPI, les syndicats restent des acteurs incontournables dans le déploiement de notre stratégie ESG, notamment pour certains actifs de commerces, souvent intégrés dans des ensembles mixtes de logements ou de bureaux.

Nous encourageons, au travers d'**une politique d'anticipation et de préparation des Assemblées Générales**, l'adoption de résolutions nécessaires à l'amélioration de la performance ESG des actifs, la mutualisation d'initiatives volontaires ou encore l'anticipation des contraintes réglementaires liées au dispositif *Eco-Energie Tertiaire\** ou à la *Loi d'Orientation des Mobilités\**.

# Engagements des parties prenantes.

## Les Collaborateurs

Les collaborateurs participent au déploiement de la démarche ESG au quotidien dans les différents métiers de la société de gestion.

### Formation des collaborateurs

En 2023, la société de gestion a intégré deux nouveaux collaborateurs : Mathilde Ferry, Responsable de l'Asset Management et un nouvel alternant ESPI, au poste d'analyste pour soutenir le déploiement de la stratégie d'investissement auprès d'Antoine Teinturier. Ils ont tous les deux bénéficié d'une **formation obligatoire**, organisée en interne **pour tous les nouveaux collaborateurs** de la société de gestion, afin de diffuser les grandes lignes de la politique ISR du fonds (Enjeux, Stratégie, Grille de Notation, Revue de la Performance du Patrimoine, Distribution des responsabilités) et faire du label ISR un enjeu partagé par l'ensemble des collaborateurs.

Marion Comello, intervenant sur des fonctions d'analyste ESG, a également obtenu en octobre sa certification **AMF Finance Durable**, validant sa maîtrise du cadre institutionnel et économique de la finance durable et ses compétences pour déployer une stratégie ESG et un reporting extra-financier en adéquation avec la mesure des enjeux qu'elle porte.

Dans cette lancée, un **plan de formation** a déjà été établi pour l'année 2024 pour poursuivre la montée en compétence et le développement d'expertises métiers ciblées au sein de Consultim AM sur les différents enjeux.

## Organisme et associations professionnelles

La participation active au sein des **associations professionnelles** de place fait partie intégrante de la volonté de Consultim AM de participer à la diffusion et à l'évolution des bonnes pratiques du secteur.



Consultim Asset Management est membre de **l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)** depuis 5 ans. L'ASPIM est l'un des interlocuteurs auprès des pouvoirs publics et des autres associations immobilières françaises, européennes et internationales et contribue avec les autorités de place à l'évolution de la réglementation des fonds immobiliers gérés par ses adhérents. **Au titre de notre adhésion, nous faisons notamment partie de la Commission ISR et Finance Durable, deux groupes de travail et de réflexions.**

# Engagements des parties prenantes.



Consultim Asset Management est adhérente de l'**Institut de l'Épargne Immobilière & Foncière (IEIF)** depuis sa création. Centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier depuis 1986, l'IEIF accompagne les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique. **Par notre adhésion, nous participons, en communiquant des données sur notre fonds et sur sa stratégie, à l'enrichissement des réflexions portées par l'IEIF et les acteurs du secteur.**



L'**Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)** est une association indépendante qui a pour but d'accélérer la transition écologique du secteur de l'immobilier en France et à l'International en mettant à disposition des acteurs du secteur et de ses membres, des ressources, des baromètres, une veille, etc. Une référence pour toute la chaîne de valeur du secteur. Consultim AM s'investit activement dans la prise en charge des enjeux ESG sur le fonds, en **participant avec les membres de son équipe aux différentes restitutions** organisées par l'OID sur les différentes thématiques ESG et en s'informant **des nouveautés réglementaires et l'évolution des pratiques du secteur.**



L'**institut de la Finance Durable (IFD)** a pour but de coordonner, fédérer et accélérer l'action de la Place financière de Paris pour la réalisation de la transition écologique et la transformation de l'économie vers un modèle bas-carbone et inclusif, aligné avec les objectifs de l'Accord de Paris\* et les Objectifs du Développement Durable. Il rassemble l'ensemble des acteurs privés, publics et institutionnels de la Place de Paris désireux de s'engager pour une finance qui conjugue investissement de long terme et prise en compte des défis environnementaux et sociaux. **Consultim AM tient une veille active sur les publications et les événements organisés par l'IFD**



En 2023, les démarches pour devenir signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI\*) des Nations-Unies ont été menées à leur terme. Compte-tenu du positionnement de la société de gestion au sein de Consultim Groupe, **nous n'avons pas pu formaliser notre engagement par une adhésion.** Nous espérons pouvoir y trouver une issue favorable à moyen terme.

## Les Investisseurs

La SCPI s'est engagée à communiquer **des informations claires, précises** et adaptées à leurs besoins, notamment au travers de ce **rapport extra-financier** mais aussi de la diffusion de **bulletins d'information trimestriels avec des encarts dédiés** aux enjeux ESG. Des contenus sur le développement de la stratégie d'investissement et d'asset management sont également régulièrement publiés sur les réseaux sociaux LinkedIn et au travers de communiqués de presse ou de webinaires.

# Performance ESG des 5 actifs les plus importants en valeur.

Nom	Typologie	Note actuelle	Note cible
Orvault	Bureau	27,3	35,7
Bievres	Bureau	19,5	39,3
Villenave d'Ornon	Commerce	25,4	34,7
Urrugne	Commerce	22,6	37,7
Carquefou	Bureau	17,9	33,7

# Performance ESG des 5 actifs les plus importants en valeur.

## Bureaux



### Date d'acquisition

### Localisation

Orvault (44)

### Surface

4 000 m<sup>2</sup>

### Locataires

SPIE Batignolles, GEOMENSURA & LV COM

L'actif dispose d'une excellente localisation en première couronne de la métropole nantaise.

L'immeuble de bureaux s'élève sur un niveau de sous-sol accueillant 48 emplacements de stationnement et des locaux d'archives, un rez-de-chaussée et deux étages en superstructure. Il dispose également de 70 emplacements de stationnement extérieur.

Les bureaux sont actuellement loués à 90% à 3 locataires de qualité.

## Best-In Progress



## Note actuelle

**E** : 15,5 / 50

**S** : 7,4 / 30

**G** : 4,5 / 20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Remplacement total de la CVC
- Aménagements en faveur de la biodiversité



### Social

- L'actif bénéficie déjà de solutions à l'autosolisme et d'un atrium apportant une grande source de lumière.
- Une réflexion sera menée sur des mesures de qualité de l'air intérieur.



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales
- Tenue d'un comité vert
- Sensibilisation des locataires aux gestes en faveur des économies d'énergie et d'eau (remise d'un guide de bonnes pratiques et affiches de sensibilisation)

# Performance ESG des 5 actifs les plus importants en valeur.

## Bureaux & Activités



<b>Date d'acquisition</b>	Octobre 2023
<b>Localisation</b>	Bièvres (91)
<b>Surface</b>	3 170 m <sup>2</sup>
<b>Locataire</b>	Molex & Magna

La SCPI Optimale a acquis un ensemble immobilier détenu en pleine propriété et constitué de deux actifs à usages de bureaux et d'activités.

Le premier est loué à la société Molex, constructeur de composants électroniques pour les produits de fibre optique. Le second est quant à lui loué à Magna, entreprise spécialisée dans l'équipement automobile.

La WALB\* sur les deux actifs s'élève à plus de 5 ans. Cette opération représente un volume d'investissement d'environ 4,8 millions d'euros AEM.

\*WALB (Weight Average Lease Break) : correspond à la durée moyenne résiduelle pondérée des baux jusqu'aux prochaines échéances. Le WALB s'exprime en années et se calcule en faisant le produit de la durée résiduelle (en mois) des baux et la valeur du loyer, divisé par le montant total des loyers.

## Best-In Progress



## Note actuelle

**E** : 9,2 / 50

**S** : 6,8 / 30

**G** : 3,5 / 20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Suivi des consommations énergétiques ainsi que les émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre qui découlent des fuites de gaz frigorigène
- Suivi de la consommation en eau des bâtiments.



### Social

- Organisation de partenariats avec des associations
- Installation de bornes pour la recharge de véhicules électriques



### Gouvernance

- Actions de sensibilisation des occupants
- Réalisation d'une enquête ESG auprès des occupants
- Tenue de comités verts

# Performance ESG des 5 actifs les plus importants en valeur ●

## Commerce



### Date d'acquisition

### Localisation

Villeneuve d'Ornon (33)

### Surface

1 540 m<sup>2</sup>

### Locataires

Groupe ALDI

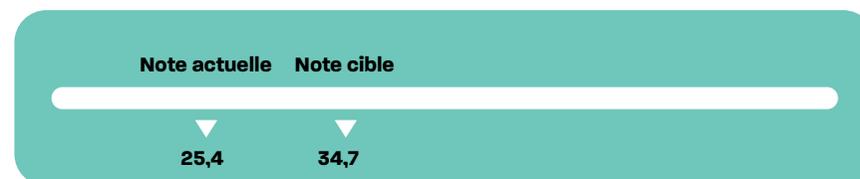
L'actif est exploité par l'enseigne ALDI.

Il est situé sur un vaste tènement foncier indépendant détenu en pleine propriété à l'intérieur de la rocade bordelaise.

Il propose de nombreuses places de stationnement.

À l'instar de l'ensemble de l'agglomération bordelaise, le quartier s'est fortement développé et densifié ces dernières années, sous l'impulsion du tramway (arrêt à 250m du point de vente) et de la ZAC Terres Sud qui accueille notamment le nouveau lycée Vaclav Havel.

## Best-In Progress



## Note actuelle

**E** : 8,1 / 50

**S** : 12,8 / 30

**G** : 4,5 / 20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Suivi des consommations énergétiques ainsi que les émissions de gaz effet de serre qui en découlent
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre qui découlent des fuites de gaz frigorigène



### Social

- Amélioration des dispositifs en terme d'accessibilité
- Installation de racks à vélos et de bornes de recharges pour



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales
- Tenue d'un comité vert

# Performance ESG des 5 actifs les plus importants en valeur.

## Commerce



**Date d'acquisition**

**Localisation**

Urrugne (64)

**Surface**

1 260 m<sup>2</sup>

**Locataires**

Indépendants multiples

L'actif consiste en un ensemble de 5 locaux commerciaux situés à Urrugne, à la sortie immédiate de Saint Jean de Luz, en face d'un supermarché E. LECLERC. Au sein d'un ensemble commercial de proximité, anciennement une concession automobile restructurée en 2013, ils bénéficient d'une très bonne visibilité et d'un stationnement aisé. Les locataires sont une boulangerie (Grave), une épicerie bio (Bio de Luz), un caviste (La Tour des Vins), un opticien (Optic 2000) et une société de vente et de location de matériel médical (Acam).

## Best-In Progress

Note actuelle Note cible

22,6

37,7

## Note actuelle

**E** : 10,3 / 50

**S** : 9,8 / 30

**G** : 2,5 / 20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Fiabilisation des consommations énergétiques et suivi des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre qui découlent des pertes de fluides frigorigènes
- Amélioration des dispositifs de régulation des consommations de fluides



### Social

- Installation de racks à vélo sur le parking extérieur
- Démarches vis-à-vis du syndic de copropriété pour l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales pour les renouvellements de baux
- Tenue d'un comité vert

# Performance ESG des 5 actifs les plus importants en valeur.

## Bureaux



### Date d'acquisition

### Localisation

Carquefou (44)

### Surface

2 217 m<sup>2</sup>

### Locataires

Cosmepar & Technoalpin

La SCPI Optimale a acquis un ensemble immobilier en pleine propriété dans la commune Carquefou (44).

Situé en plein cœur du Parc de la Fleuriaye, l'actif à usage exclusif de bureaux développe une surface de 2 217 m<sup>2</sup> et dispose de 106 emplacements de stationnement extérieur.

Loué à 100% à deux locataires, la SCPI renforce ainsi son allocation du patrimoine en bureaux.

## Best-In Progress



## Note actuelle

E : 10,1 / 50

S : 5,1 / 30

G : 2,8 / 20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Intégration de dispositifs en faveur de la biodiversité
- Fiabilisation des consommations énergétiques et suivi des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre qui découlent des pertes de fluides frigorigènes



### Social

- Installation de dispositifs de stationnements vélo pour les salariés
- Amélioration des dispositifs en matière d'accessibilité



### Gouvernance

- Tenue de comités verts
- Actions de sensibilisation auprès des occupants

# Performance ESG des 5 actifs les plus importants en valeur.

## Commerce



### Date d'acquisition

### Localisation

Lons (64)

### Surface

3 467 m<sup>2</sup>

### Locataires

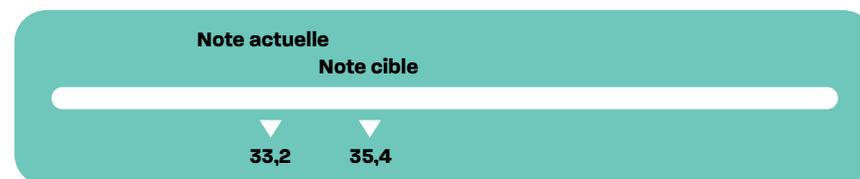
Point Vert

Située à proximité immédiate de Pau, l'acquisition porte sur une jardinerie d'une surface de 3 467 m<sup>2</sup> et louée à 100% à l'enseigne Point Vert dans le cadre d'un bail de 12 ans.

Le bien dispose d'une bonne localisation dans la zone commerciale de Lescar, à proximité immédiate de Pau.

L'actif est composé d'environ 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente extérieure et de 610 m<sup>2</sup> de zone de stockage. 83 emplacements de stationnement, dont 2 PMR, sont également disponibles en extérieur.

## Best-In Progress



## Note actuelle

E : 10,3 / 50

S : 9,8 / 30

G : 2,5 / 20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Fiabilisation des consommations énergétiques et suivi des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre qui découlent des pertes de fluides frigorigènes
- Installation de dispositifs hydroéconomiques



### Social

- Amélioration de la l'accessibilité velo



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales
- Tenue d'un comité vert

# Performance ESG des 5 actifs actuellement les mieux notés.

Nom	Typologie	Note actuelle	Note cible
Lescar	Commerce	33,2	35,4
Menneval	Commerce	38,2	36,7
Orvault	Bureau	27,3	35,7
Dax	Bureau	27,0	38,9
Nantes	Commerce	25,9	40,0

# Performance ESG des 5 actifs les mieux notés.

## Commerce



### Date d'acquisition

### Localisation

Lons (64)

### Surface

3 467 m<sup>2</sup>

### Locataires

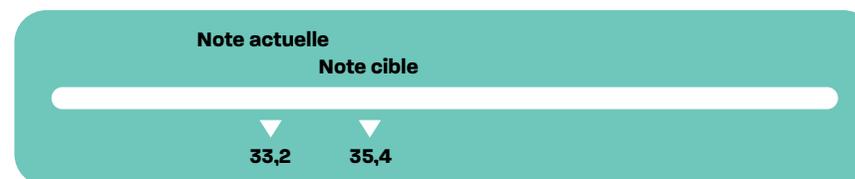
Point Vert

Située à proximité immédiate de Pau, l'acquisition porte sur une jardinerie d'une surface de 3 467 m<sup>2</sup> et louée à 100% à l'enseigne Point Vert dans le cadre d'un bail de 12 ans.

Le bien dispose d'une bonne localisation dans la zone commerciale de Lescar, à proximité immédiate de Pau.

L'actif est composé d'environ 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente extérieure et de 610 m<sup>2</sup> de zone de stockage. 83 emplacements de stationnement, dont 2 PMR, sont également disponibles en extérieur.

## Best-In Progress



## Note actuelle

E : 10,3 / 50

S : 9,8 / 30

G : 2,5 / 20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Fiabilisation des consommations énergétiques et suivi des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre qui découlent des pertes de fluides frigorigènes
- Installation de dispositifs hydroéconomiques



### Social

- Amélioration de la l'accessibilité velo



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales
- Tenue d'un comité vert

# Performance ESG des 5 actifs actuellement les mieux notés

## Locaux commerciaux



### Date d'acquisition

### Localisation

Menneval (27)

### Surface

2 489 m<sup>2</sup>

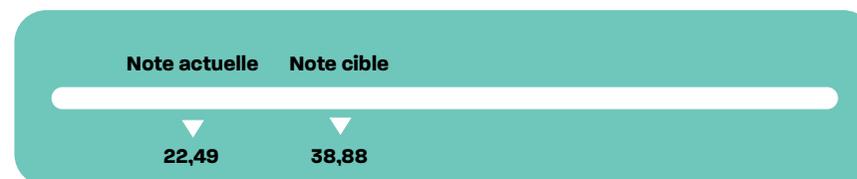
**Locataires** Biocoop, les Éleveurs de la Charentonne, Ixina, Boulangerie Blachère, Espace bien-être

Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage exclusif de commerce d'environ 2 500m<sup>2</sup>, situé à Menneval (27) dans le département de l'Eure en Normandie.

Ce dernier bénéficie d'une excellente localisation entre Rouen et Evreux, à proximité immédiate de l'A28 et de l'hypermarché Leclerc, locomotive du secteur.

L'ensemble immobilier, qui a bénéficié d'une rénovation en 2019, dispose de 5 cellules commerciales et louées à 100%, à plusieurs enseignes de commerces essentiels de qualité dont Biocoop et Marie Blachère.

## Best-In Progress



## Note actuelle

**E** : 12,7 / 50

**S** : 13,2 / 30

**G** : 2,3 / 20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Réfection totale de la toiture avec une étude de solution d'énergie renouvelable
- Fiabilisation des consommations énergétiques et suivi des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre qui découlent des pertes de fluides frigorigènes



### Social

- Installation d'un rack à vélo



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales
- Tenue d'un comité vert

# Performance ESG des 5 actifs les mieux notés.

## Bureaux



### Date d'acquisition

### Localisation

Orvault (44)

### Surface

4 000 m<sup>2</sup>

### Locataires

SPIE Batignolles, GEOMENSURA & LV COM

L'actif dispose d'une excellente localisation en première couronne de la métropole nantaise.

L'immeuble de bureaux s'élève sur un niveau de sous-sol accueillant 48 emplacements de stationnement et des locaux d'archives, un rez-de-chaussée et deux étages en superstructure. Il dispose également de 70 emplacements de stationnement extérieur.

Les bureaux sont actuellement loués à 90% à 3 locataires de qualité.

## Best-In Progress



## Note actuelle

**E** : 15,5 / 50

**S** : 7,4 / 30

**G** : 4,5 / 20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Remplacement total de la CVC
- Aménagements en faveur de la biodiversité



### Social

- L'actif bénéficie déjà de solutions à l'autosolisme et d'un atrium apportant une grande source de lumière.
- Une réflexion sera menée sur des mesures de qualité de l'air intérieur.



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales
- Tenue d'un comité vert
- Sensibilisation des locataires aux gestes en faveur des économies d'énergie et d'eau (remise d'un guide de bonnes pratiques et affiches de sensibilisation)

# Performance ESG des 5 actifs actuellement les mieux notés.

## Bureaux



### Date d'acquisition

### Localisation

Dax (40)

### Surface

208 m<sup>2</sup>

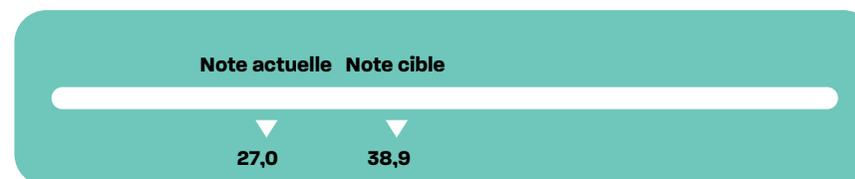
### Locataires

Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Landes

Le local, disposant de la norme thermique RT2012, se trouve au sein du nouveau quartier d'affaires du Grand Dax, à proximité immédiate de la Gare TGV et de son pôle multimodal, du siège du GRAND DAX et de son Groupement d'Intérêt Public pour accélérer le Développement Économique, PULSEO.

Le local se situe au pied d'un immeuble neuf de logements élevé en R+4, faisant partie d'une vaste opération mixte appelée « Confluences », mêlant logements, bureaux et commerces. Le local est loué à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Landes, dans le cadre d'un bail d'une durée de 9 ans fermes, à destination d'espace d'accueil pour les TPE/PME et de bureaux.

## Best-In Progress



## Note actuelle

**E** : 10,4 / 50

**S** : 12,8 / 30

**G** : 4,5 / 20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Suivi des consommations énergétiques et suivi des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Réalisation d'un DPE



### Social

- Conduite d'actions culturelles ou caritatives au sein de l'actif, en relation avec les locataires



### Gouvernance

- Réalisation d'une enquête ESG
- Actions de sensibilisation des usagers finaux
- Tenue d'un comité vert

# Performance ESG des 5 actifs actuellement les mieux notés.

## Commerce



### Date d'acquisition

### Localisation

Nantes (44)

### Surface

305 m<sup>2</sup>

### Locataire

Nous Anti-Gaspi

La SCPI Optimale a acquis un commerce d'angle en pleine propriété, au pied d'un immeuble résidentiel du centre-ville de Nantes. L'enseigne Nous Anti-Gaspi est une épicerie qui lutte contre le gaspillage alimentaire en proposant des produits qui ne répondent pas ou plus aux standards de la grande distribution à prix réduits. L'enseigne, qui dispose d'une trentaine de points de vente a notamment signé un partenariat avec le groupe Carrefour pour écouler des produits écartés par le distributeur.

## Best-In Progress



## Note actuelle

E : 11,3 / 50

S : 12,7 / 30

G : 1,9 / 20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Suivi des consommations énergétiques et suivi des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Mise en place de mousseurs à eau sur les robinets
- Mise en place d'un suivi des pertes de fluides frigorigènes avec le locataire



### Social

- Conduite d'opération caritatives ou culturelles



### Gouvernance

- Analyse des risques climatiques au niveau de l'actif
- Réalisation d'une enquête ESG
- Tenue d'un comité vert

# Performance ESG des 5 actifs actuellement les moins bien notés ●

Nom	Typologie	Note actuelle	Note cible
Fecamp	Locaux d'activité	9,6	30,2
Cholet Eiffel	Locaux d'activité	11,4	33,0
Wavrin	Bureau	13,7	35,5
Roubaix	Bureau	16,1	37,7
Saint-Avertin	Locaux d'activité	16,1	33,3

# Performance ESG des 5 actifs actuellement les moins bien notés.

## Activité



<b>Date d'acquisition</b>	Août 2023
<b>Localisation</b>	Fécamp (76)
<b>Surface</b>	1 364 m <sup>2</sup>
<b>Locataire</b>	Orange

La SCPI OPTIMALE, a acquis, un site stratégique d'Orange en Normandie. L'actif, héberge donc l'infrastructure de l'opérateur Orange dit centre téléphonique. Le rôle d'un central téléphonique (NRA) est d'aiguiller les communications et de relier les clients entre eux.

Le locataire Orange loue ainsi l'ensemble immobilier et dispose d'une WALB de 5,5 ans.

La SCPI OPTIMALE poursuit donc sa stratégie de diversification et renforce par cette acquisition la sécurité locative du patrimoine.

Cette opération représente un volume d'investissement d'environ 2,5 M€ AEM.

## Best-In Progress



## Note actuelle

**E** : 3,9 / 50

**S** : 4,3 / 30

**G** : 1,4 / 20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Remplacement de l'éclairage par des luminaires à LED.
- Etude de la biodiversité et réalisation d'aménagement spécifiques



### Social

- Amélioration de l'accessibilité



### Gouvernance

- Réalisation d'une cartographie des risques climatiques au niveau de l'actif
- Intégration de clauses ESG dans la chaîne d'approvisionnement
- Tenue d'un comité vert

# Performance ESG des 5 actifs actuellement les moins bien notés.

## Local d'activités



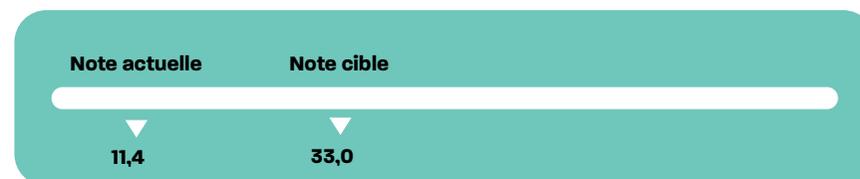
<b>Date d'acquisition</b>	Octobre 2022
<b>Localisation</b>	Cholet (49)
<b>Surface</b>	4 805 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	NSD, OREXAD & SPPF

Situé dans la principale zone d'activité à l'Est de Cholet, l'actif est actuellement loué à 100% à 3 locataires (SPPF, OREXAD et NSD) avec une orientation principale dans le secteur industriel et de la construction.

L'ensemble immobilier a par ailleurs bénéficié de travaux de rénovation au cours des dernières années, le maintenant ainsi compétitif sur le marché locatif.

Avec cette deuxième acquisition sur le secteur de Cholet, Optimale renforce sa présence locale et son savoir-faire

## Best-In Progress



## Note actuelle

**E** : 6,7 / 50

**S** : 0,6 / 30

**G** : 4,1 / 20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Réalisation d'une étude d'approvisionnement en ENR
- Fiabilisation des consommations énergétiques et suivi des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre qui découlent des pertes de fluides frigorigènes



### Social

- Installation d'un rack à vélo
- Contrôle de la qualité de l'air intérieur
- Système d'alarme visuel incendie



### Gouvernance

- Réalisation d'une cartographie des risques climatiques au niveau de l'actif
- Signature d'annexes environnementales
- Tenue d'un comité vert

# Performance ESG des 5 actifs actuellement les moins bien notés.

## Bureaux



### Date d'acquisition

### Localisation

Wavrin (59)

### Surface

2 304 m<sup>2</sup>

### Locataires

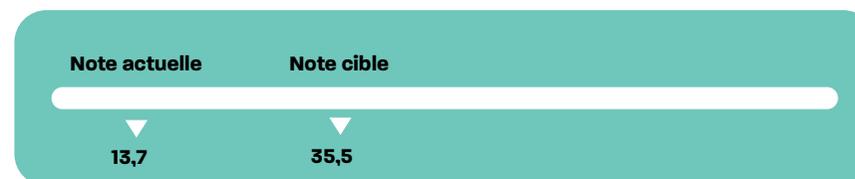
Guy Demarle

La SCPI Optimale a acquis un ensemble immobilier indépendant à usage de bureaux et détenu en pleine propriété au sein de la Métropole Européenne de Lille, dans la commune de Wavrin (59).

L'actif est le siège social historique de la société Guy Demarle, leader de la vente en matériel de cuisine, et a été conclu sous le format d'un sale & lease back comprenant un engagement ferme de 12 années.

L'usine historique du groupe est située en face du bâtiment et le groupe vient d'y réaliser des investissements

## Best-In Progress



## Note actuelle

**E** : 9,5 / 50

**S** : 2,2 / 30

**G** : 1,9 / 20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Réalisation d'un étude d'approvisionnement en ENR
- Mise en œuvre de dispositifs de diminution des consommations énergétiques liées à l'éclairage (LED, détection de présence...)
- Mise en place de bacs à déchets permettant d'élargir des flux triés
- 



### Social

- Amélioration des dispositifs d'accessibilité du bâtiment aux personnes en situation de handicap



### Gouvernance

- Analyse des risques climatiques au niveau de l'actif
- Réalisation d'une enquête ESG
- Diffusion d'un guide de bonne pratique
- Tenue de comités verts

# Performance ESG des 5 actifs actuellement les moins bien notés.

## Bureau



<b>Date d'acquisition</b>	Juillet 2023
<b>Localisation</b>	Roubaix (59)
<b>Surface</b>	1 546 m <sup>2</sup>
<b>Locataire</b>	Acteos

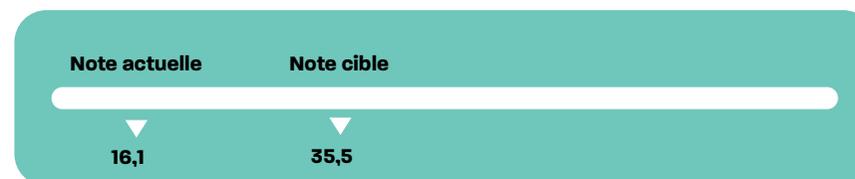
La SCPI OPTIMALE, a acquis, en juillet 2023 dans le cadre d'un sale & lease back, un immeuble en pleine propriété.

L'actif, à usage de bureaux, est intégralement loué à la société ACTEOS, entreprise internationale et l'un des leaders dans les logiciels de gestion logistique. Un bail de 9 ans ferme a été signé concomitamment à la vente.

Par cette acquisition la SCPI OPTIMALE démontre son intention de s'inscrire dans le temps sur des actifs à fort potentiel.

Cette opération représente un volume d'investissement d'environ 2,7 M€ AEM.

## Best-In Progress



## Note actuelle

**E** : 9,8 / 50

**S** : 4,7 / 30

**G** : 1,6 / 20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Mise en place d'éclairages LED
- Remplacement des équipements de chauffage et de climatisation
- Fiabilisation des consommations énergétiques et suivi des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre liées aux des pertes de fluides frigorigènes



### Social

- Mise en place d'un rack à vélo



### Gouvernance

- Remise d'un guide de bonne pratique
- Réalisation d'une enquête ESG
- Tenue d'un comité vert

# Performance ESG des 5 actifs actuellement les moins bien notés.

## Activités



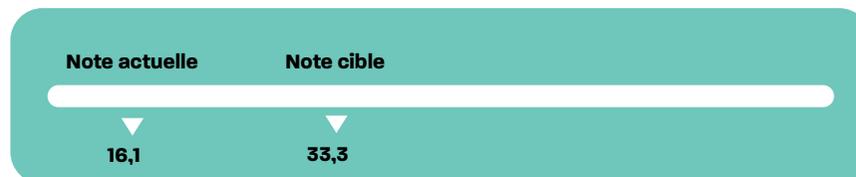
<b>Date d'acquisition</b>	Décembre 2023
<b>Localisation</b>	Saint-Avertin (37)
<b>Surface</b>	3 749 m <sup>2</sup>
<b>Locataire</b>	CBE & ACIMEX

La dernière acquisition de l'année de la SCPI OPTIMALE concerne cet actif idéalement situé en périphérie de Tours, à proximité immédiate des autoroutes A10, A28 et A85. Il s'agit de la première acquisition de la SCPI en région Centre-Val de Loire.

Le site est historiquement loué à deux sociétés du groupe CBE, ETI industrielle française spécialisée dans l'ingénierie, la fabrication et l'installation d'équipements industriels à destination des grands projets de mobilité (chantiers de métro, routes, chemins de fer, etc.).

Cette opération représente un volume d'investissement d'environ 2,48 M€ AEM.

## Best-In Progress



## Note actuelle

**E** : 11,8 / 50

**S** : 4,3 / 30

**G** : 0,0 / 20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Réalisation d'une étude de faisabilité pour la mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture
- Intégration de dispositifs de diminution des consommations énergétiques liées à l'éclairage
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre liées aux pertes de fluides frigorigènes



### Social

- Amélioration des dispositifs d'accessibilité de l'actif au personnes en situation de handicap



### Gouvernance

- Tenue d'un comité vert
- Diffusion d'un guide de bonne pratique
- Réalisation d'une enquête ESG auprès des preneurs

# Optimale.



# Annexes.

# Méthodologie d'évaluation ESG des actifs de la SCPI.

## Une grille de 59 critères répartis au sein de 15 thématiques ESG

La grille d'évaluation ESG a été construite par l'équipe en charge de l'ISR au sein de Consultim AM, accompagnée par le cabinet Ethiket. Cette grille permet de calculer pour chaque actif du fonds Optimale, une **note actuelle\*** ainsi qu'une **note cible\*** après le déploiement d'un éventuel **plan d'amélioration\***.

Cette grille respecte les exigences du Référentiel du Label ISR Immobilier.

Constituée de **59 critères** ayant des obligations de résultats ou de moyens. Ces critères sont des **indicateurs quantifiables** permettant de mesurer l'impact du bâtiment sur des thématiques de Développement Durable. Ils ont été choisis pour répondre aux objectifs du fonds Optimale, s'adapter à la diversité des typologies d'actifs du portefeuille, et pour s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

Pour chaque critère, l'équipe ISR a élaboré une échelle de notation basée sur un système de questions-réponses (réponse binaire, choix multiple etc.). La note, évaluée, est calculée de la manière suivante :

- Par comparaison avec **un niveau de référence issu de publications/référentiels sectoriels ou des benchmarks élaborés par des institutions et organismes reconnus** tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable (Benchmark annuel sur la performance environnementale des actifs Tertiaires), l'Agence de l'Environnement et la Maitrise des Energies (ADEME) etc. ;
- Selon **la pertinence des critères par rapport à la Taxinomie Européenne et aux réglementations en vigueur**. A noter que les critères relevant d'une obligation réglementaire ont une échelle de notation définie en fonction du seuil minimum attendu par la loi.
- Selon **l'importance du critère dans la stratégie ESG** du fonds.

Notée de 0 à 10, la note obtenue par critère est alors pondérée en fonction de son niveau d'importance au sein des **15 thématiques**, rattachées aux piliers Environnement, Social ou Gouvernance.

Le total des notes obtenues sur l'ensemble des critères d'un même domaine permet d'obtenir **une note sur 100**. À noter que les critères obligatoires représentent entre 10% et 30% de la note du domaine.

**Un coefficient de pondération** est ensuite appliqué à cette note : 50% pour le domaine environnemental, 30% pour le domaine social/sociétal et 20% pour le domaine de la gouvernance. La somme des notes pondérées des trois domaines détermine la note ESG de l'actif.

Piliers	Fourchette du label ISR	Pondération SCPI Optimale	Thématiques	Critères
Environnement	30-60%	50%	6	27
Social	20-50%	30%	5	19
Gouvernance	20-30%	20%	4	13
		<b>100%</b>	<b>15</b>	<b>59</b>

Cette méthodologie est revue annuellement, notamment au travers de la mise à jour des benchmarks utilisés.

# Grille de notation :

## liste des critères avec pondération par piliers ●

ENVIRONNEMENT		15 THEMATIQUES	59 CRITERES	PONDERATION	
50%	Energie		Performance énergétique théorique (conception)	0,96%	
			Consommation énergétique surfacique annuelle réelle (exploitation)	2,88%	
			Réalisation d'un DPE Energie de moins de 3 ans	0,96%	
			Plan d'amélioration de la performance énergétique	1,92%	
			Energie d'origine renouvelable et/ou récupérable	1,92%	
				Dispositifs de diminution des consommations d'énergie	3,85%
				<b>TOTAL Energie</b>	<b>12,50%</b>
	Carbone			Connaissance du gaz frigorigène utilisé	1,79%
				PRG du gaz frigorigène utilisé	2,68%
				Emissions de gaz à effet de serre générées par les fuites de gaz frigorigène	0,89%
				Emissions de gaz à effet de serre annuelles liées aux consommations énergétiques	1,79%
				Réalisation d'un DPE Carbone de moins de 3 ans	0,89%
				Matériaux biosourcés, bas carbone, issus du réemploi	0,89%
				Analyse du cycle de vie de l'actif	3,57%
				<b>TOTAL Carbone</b>	<b>12,50%</b>
Ressource en eau			Consommation annuelle d'eau par m <sup>2</sup>	2,38%	
			Système hydroéconome dans l'actif	2,38%	
			Récupération des eaux de pluies	1,19%	
			Système d'arrosage hydroéconome	2,38%	
			<b>TOTAL Ressource en eau</b>	<b>8,3%</b>	
Déchets			Réalisation d'une diagnostic environnemental (site et sol pollué)	1,04%	
			Traitement et valorisation des déchets de construction/rénovation	1,56%	
			Mise en place de bac à déchets ou espaces dédiés dans le local technique de déche	1,04%	
			Mise en place de solutions permettant de réduire le volume de déchets	0,52%	
			<b>TOTAL Déchets</b>	<b>4,2%</b>	
Biodiversité & Artificialisation des sols			Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	1,19%	
			Coefficient Biotope par Surface (CBS)	2,38%	
			Aménagements permettant la préservation/ soutien de la biodiversité locale	3,57%	
			Prévention de l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols	1,19%	
			<b>TOTAL Biodiversité &amp; Artificialisa</b>	<b>8,3%</b>	
Certification & Label			Obtention d'un label généraliste environnemental (HQE/ BREEAM)	2,08%	
			Niveau atteint sur la certification	2,08%	
			<b>TOTAL Certification &amp; Label</b>	<b>4,2%</b>	

# Grille de notation :

## liste des critères avec pondération par piliers ●

**SOCIAL**  
30 %

<b>Mobilité</b>	Nombre de lignes de transports en commun à moins de 800m de l'actif	0,82%
	Présence de pistes cyclables à moins de 800m de l'actif	0,82%
	Dispositif favorisant la mobilité vélo (rack, abri vélo, espace sécurisé, douches, casiers)	2,45%
	Places de stationnement dédiées au covoiturage in situ ou dans un rayon de 500m c	1,64%
	Facilité d'accès à des axes routiers	0,82%
	Présence d'équipements de recharges pour véhicules électriques	2,45%
	<b>TOTAL Mobilité</b>	<b>9,0%</b>
<b>Santé et confort des occupants</b>	Part de produits/matériaux avec une classe d'émission de substances volatiles nociv	0,67%
	Présence /Mise en place d'une ambiance lumineuse confortable	0,67%
	Création d'espaces intérieurs et extérieurs végétaux /biophilique	1,33%
	Contrôle de la qualité de l'air intérieur réalisé de manière régulière	2,00%
	Absence de métaux lourds dans l'actif accessible aux usagers	0,67%
	Absence d'amiante dans l'actif accessible aux usagers	0,67%
	<b>TOTAL Santé et confort des occi</b>	<b>6,0%</b>
<b>Accessibilité</b>	Conformité PMR de l'actif	1,50%
	Dispositifs en faveur des personnes en situation de handicaps (visuel, auditif, moteur)	1,50%
	<b>TOTAL Accessibilité</b>	<b>3,0%</b>
<b>Services rendus aux occupants</b>	Présence de services aux usagers au sein de l'actif	1,50%
	Présence de services dans un rayon de 500m autour de l'actif	1,00%
	Présence d'une zone de chargement/déchargement in situ ou dans un rayon de 75m	0,50%
	<b>TOTAL Services rendus aux occi</b>	<b>3,0%</b>
<b>Impact territorial positif</b>	Contribution de l'activité du locataire au développement des territoires	3,60%
	Conduite d'opérations culturelles, caritatives au niveau de l'actif	5,40%
	<b>TOTAL Impact territorial positif</b>	<b>9,0%</b>

# Grille de notation :

## liste des critères avec pondération par piliers ●

<b>GOUVERNANCE</b> <b>20 %</b>	<b>Gestion de la chaîne d'approvisionnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Taux d'engagement des prestataires et usagers dans une démarche ESG</li> </ul>	4,00% <b>TOTAL Gestion de la chaîne d'ap</b> <b>4,0%</b>
	<b>Résilience</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif</li> <li>— Nombre d'aléas intégrés dans l'analyse cartographique</li> <li>— Vérification des risques matériels au niveau de l'actif</li> <li>— Elaboration d'un plan d'adaptation aux risques identifiés</li> <li>— Mise en oeuvre du plan d'adaptation</li> </ul>	1,50% 1,00% 1,50% 1,00% 1,00% <b>TOTAL Résilience</b> <b>6,0%</b>
	<b>Sensibilisation des Parties Prenantes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Remise d'un guide de bonne pratique</li> <li>— Nombre de thématiques couvertes par le guide de bonne pratique</li> <li>— Présence d'affichage de sensibilisation des usagers finaux</li> </ul>	1,71% 1,71% 0,57% <b>TOTAL Sensibilisation des Partie</b> <b>4,0%</b>
	<b>Considération des usages et amélioration continue</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Présence d'annexe environnementale</li> <li>— Réalisation d'enquête ESG auprès des preneurs</li> <li>— Intégration des retours des enquêtes dans le plan d'amélioration</li> <li>— Organisation de comité verts (au-delà de la réglementation)</li> </ul>	1,64% 1,09% 1,64% 1,64% <b>TOTAL Considération des usage: et amélioration continue</b> <b>6,0%</b>

# Inventaire des évaluations ESG du patrimoine de la SCPI Optimale au 31/12/2023.

## Evaluation ESG du patrimoine de la SCPI Optimale au 31/12/2023

Perimetre d'analyse	ACTIFS	Typologie principale	Note Acquisition	Note actuelle	E	S	G	Note Cible	Stratégie
Perimetre 2022	<b>Aucamville</b>	Commerces	<b>24,2</b>	<b>21,7</b>	6,3	12,9	2,5	<b>36,3</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2022	<b>Villeneuve d'Ormon</b>	Commerces	<b>22,1</b>	<b>25,4</b>	8,1	12,8	4,5	<b>34,7</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2022	<b>Dax</b>	Bureaux	<b>30,7</b>	<b>27,0</b>	10,4	12,8	3,8	<b>38,9</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2022	<b>Urrugne</b>	Commerces	<b>21,6</b>	<b>22,6</b>	10,3	9,8	2,5	<b>37,7</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2022	<b>Sin le Noble</b>	Bureaux	<b>25,9</b>	<b>25,6</b>	16,0	7,4	2,3	<b>34,5</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2022	<b>Coulommiers</b>	Commerces	<b>13,5</b>	<b>17,9</b>	8,1	5,4	4,5	<b>33,2</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2022	<b>Menneval</b>	Commerces	<b>22,5</b>	<b>28,2</b>	12,7	13,2	2,3	<b>36,7</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2022	<b>Cholet B</b>	Activités & Mixte	<b>22,4</b>	<b>22,6</b>	10,0	10,2	2,5	<b>37,6</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2022	<b>Clisson</b>	Activités & Mixte	<b>9,9</b>	<b>17,0</b>	10,8	2,1	4,1	<b>33,1</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2022	<b>Le Mans</b>	Santé & Education	<b>11,2</b>	<b>20,2</b>	9,2	8,6	2,5	<b>35,4</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2022	<b>Reims</b>	Commerces	<b>19,2</b>	<b>22,8</b>	8,1	12,2	2,5	<b>33,2</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2022	<b>Roncq</b>	Bureaux	<b>11,0</b>	<b>21,8</b>	14,0	5,7	2,1	<b>33,2</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2022	<b>Cholet E</b>	Activités & Mixte	<b>4,4</b>	<b>11,4</b>	6,7	0,6	4,1	<b>33,0</b>	Best-in-Progress, +20%to
Perimetre 2022	<b>Lescar</b>	Commerces	<b>17,1</b>	<b>33,2</b>	13,2	9,2	10,8	<b>35,4</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2022	<b>Francheville</b>	Bureaux	<b>13,5</b>	<b>16,4</b>	8,3	5,6	2,5	<b>37,2</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2022	<b>Orvault</b>	Bureaux	<b>19,8</b>	<b>27,3</b>	15,4	7,4	4,5	<b>35,7</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2022	<b>Chartres-de-Bretagne</b>	Bureaux	<b>19,1</b>	<b>22,8</b>	10,5	7,2	5,1	<b>34,6</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2023	<b>Carquefou</b>	Bureaux	cf note 2023	<b>17,9</b>	10,1	5,1	2,8	<b>33,7</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2023	<b>Wavrin</b>	Bureaux	cf note 2023	<b>13,7</b>	9,5	2,2	1,9	<b>35,5</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2023	<b>Bordeaux</b>	Santé & Education	cf note 2023	<b>16,6</b>	3,7	8,0	5,0	<b>33,1</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2023	<b>Nantes</b>	Commerces	cf note 2023	<b>25,9</b>	11,3	12,7	1,9	<b>40,0</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2023	<b>Roubaix</b>	Bureaux	cf note 2023	<b>16,1</b>	9,8	4,7	1,6	<b>37,7</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2023	<b>Fecamp</b>	Activités & Mixte	cf note 2023	<b>9,6</b>	3,9	4,3	1,4	<b>30,2</b>	Best-in-Progress, +20%to
Perimetre 2023	<b>Bièvres</b>	Bureaux	cf note 2023	<b>19,5</b>	9,2	6,8	3,5	<b>39,3</b>	Best-in-Progress, + 33pts
Perimetre 2023	<b>Saint-Avertin</b>	Activités & Mixte	cf note 2023	<b>16,1</b>	11,8	4,3	0,0	<b>33,3</b>	Best-in-Progress, + 33pts

# Lexique

**Autosolisme** : “autosolisme” se compose d’auto et de solo, deux mots qui permettent d’indiquer une pratique solitaire de la conduite d’un véhicule motorisé, plus spécifiquement d’une voiture.

**Accord de Paris** : L’Accord de Paris est un accord mondial sur le réchauffement climatique. Il est le fruit des négociations qui se sont tenues lors de la Conférence de Paris de 2015 sur les changements climatiques (COP 21) de la Convention-cadre des Nations unies sur les changements climatiques. Cet accord a été approuvé par l’ensemble des 195 délégations le 12 décembre 2015 et est entré en vigueur le 4 novembre 2016. Il repose sur plusieurs objectifs : réduire le réchauffement climatique en dessous de 2°C par rapport aux niveaux préindustriels d’ici à 2100; diminuer drastiquement les émissions de gaz à effet de serre; orienter davantage les flux financiers vers des énergies renouvelables et arrêter progressivement les investissements dans les énergies fossiles (charbon, pétrole).

**Annexe environnementale** : Document encadrant les relations bailleur – preneur à bail, obligatoire pour tous les signataires de baux commerciaux et de bureaux d’une surface supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, qui doivent annexer à leur bail un document justifiant de leur attention pour l’environnement.

**« Best in Progress »** : Dans le cadre de l’investissement socialement responsable l’approche dite « best in progress » est une démarche visant l’amélioration de la performance des actifs dans le temps dont les notes se trouvent en dessous du seuil fixé ou une amélioration d’au minimum 20%. Elle se distingue de l’approche « Best in class » qui réalise une sélection positive des actifs démontrant les meilleures performances ESG sur le marché.

**Bilan Carbone** : La méthode Bilan Carbone, développée par l’ADEME et l’ABC, constitue l’une des méthodologies de comptabilité GES. C’est une démarche de diagnostic des émissions de gaz à effet de serre (GES) d’une organisation ou d’un territoire visant à réduire ces émissions.

**Biodiversité** : Diversité du vivant, ou diversité biologique. Il s’agit de l’ensemble des organismes vivants de toutes origines (terrestre, aquatique, marine...) ainsi que de toutes les relations et interactions qui existent, d’une part, entre les organismes vivants eux-mêmes, et d’autre part, entre ces organismes et leur milieu de vie.

**Changement climatique** : Modification durable (de la décennie au million d’années) des paramètres statistiques (paramètres moyens, variabilité) du climat global de la Terre ou de ses divers climats régionaux. Ces changements peuvent être provoqués par des phénomènes naturels ou, comme actuellement, par les activités humaines. Les gaz à effet de serre piègent davantage d’énergie sur terre et entraînent un réchauffement global (cause de vagues de chaleur estivales, fontes de glaces et montée du niveau des océans) et un dérèglement climatique, qui s’illustre par la multiplication ou l’intensification d’événements climatiques extrêmes (inondations, sécheresses, cyclones, tempêtes etc.).

**Coefficient de conversion EP/EF** : Rapport entre l’énergie primaire initiale et l’énergie finale utilisée par le consommateur. Lors du processus de transformation d’énergie primaire en énergie secondaire puis lors de son transport, une partie de l’énergie est perdue, dissipée. En France, ce coefficient est estimé réglementairement pour l’électricité à 2,3, c’est-à-dire que 2,3 kWh d’énergie primaire sont générés pour que l’utilisateur final consomme 1 kWh d’électricité.

**Comité Vert** : également appelé « Comité de suivi ». Il s’agit d’un temps d’échange organisé régulièrement entre bailleur et preneur pour faire le point sur la performance environnementale des locaux loués. Il permet d’organiser les échanges de données, d’établir une stratégie d’amélioration commune, d’identifier les points bloquants et d’enclencher des actions pérennes et adaptées.

**DPE** : Le Diagnostic de Performance Energétique est une étiquette rendant compte d’une estimation de la consommation énergétique d’un bâtiment selon diverses caractéristiques, évaluée de A à G, selon des seuils de consommation en énergie primaire. Il doit être présent lors de la vente ou de la location d’un bien immobilier.

**Energie primaire** : Énergie fournie directement par une source naturelle, avant toute transformation. Elle peut être renouvelable (énergie solaire, hydraulique) ou non (énergie fossile, nucléaire).

**Energie finale** : Énergie à son stade final de transformation, c’est-à-dire dans l’état où elle est utilisée par le consommateur. Elle peut être primaire (gaz pour une chaudière) ou secondaire (électricité). Dans la comptabilisation énergétique pour un bâtiment, l’énergie finale est l’ensemble de l’énergie entrante dans le bâtiment.

**Fluides frigorigènes** : Ensemble des fluides présentant des particularités physiques permettant d’exploiter un cycle de compression/détente pour transférer de la chaleur. Certains fluides frigorigènes, notamment les hydrocarbures halogénés (CFC, HFC, etc.) sont responsables de la disparition de la couche d’ozone.

**Facteur d’émission** : Intensité de l’impact d’une activité sur le dérèglement climatique : c’est-à-dire le ratio entre les émissions de gaz à effet de serre (GES) d’une activité et sa grandeur caractéristique. Pour les consommations énergétiques d’un bâtiment, le facteur d’émission est la quantité de CO<sub>2</sub> émise par m<sup>2</sup> de surface (kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>).

**Décret Tertiaire / Dispositif Eco Energie Tertiaire (EET)** : il impose une réduction des consommations énergétiques progressive pour les bâtiments tertiaires. Cette réglementation vise à économiser 60% d’énergie finale dans ces bâtiments à l’horizon 2050. (réduire de 40% d’ici 2030, 50% d’ici 2040 et 60% d’ici 2050).

**ESG** : Critères extra-financiers relatifs aux problématiques environnementales (E), sociales (S), et de gouvernance (G), qui sont pris en compte dans les choix d’investissement et dans la gestion des investissements par les entreprises et sur les marchés financiers afin d’intégrer les questions de performances extra-financières, de développement durable et de RSE.

**Gaz à effet de serre (GES)** : Ensemble des gaz participants à l’effet de serre : présents naturellement dans l’atmosphère, c’est l’augmentation de leur concentration dans l’atmosphère qui est responsable du dérèglement climatique. En plus de la vapeur d’eau, les plus souvent cités sont le dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>) et le méthane (CH<sub>4</sub>), mais ils ne sont pas les seuls. Le Potentiel de Réchauffement Global (PRG) est un facteur de conversion qui permet de comparer l’impact des différents gaz sur le réchauffement climatique en équivalent CO<sub>2</sub>. Le PRG du méthane correspond par exemple à un facteur 24

# Lexique ●

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

**Loi d'Orientation des Mobilités** : publiée au journal officiel le 26 décembre 2019, cette loi, axée sur la mobilité quotidienne, ambitionne de développer les alternatives à la voiture et de décarboner les mobilités. Elle prévoit également des investissements en matière d'infrastructures et de transport ferroviaire notamment, et laisse une large place à l'innovation. Elle encadre notamment le déploiement des infrastructures de recharge pour véhicules électriques sur le territoire.

**Mix énergétique** : dans le présent document, le mix énergétique désigne la répartition des différentes sources d'énergie primaire approvisionnant le patrimoine immobilier du fond.

**Note actuelle** : il s'agit de la note actuelle de chaque bien immobilier du patrimoine de la SCPI, après analyse de l'ensemble de la documentation dont elle dispose.  
**Note cible** : il s'agit de la note qui est envisagée après la mise en place du plan d'amélioration, déterminé lors de l'entrée dans le patrimoine de la SCPI, pour chaque bien immobilier.

**Note seuil** : il s'agit de la note minimale devant être atteinte pour chaque actif, ou alors une progression de 20 points, par rapport à la note actuelle, sur une durée de 3 ans.

**Plan d'amélioration** : désigne le plan d'actions à entreprendre dans un délai de 3 ans correspondant au cycle de la labélisation ISR, pour permettre à un actif immobilier d'atteindre la note seuil du fond ou une amélioration d'au moins 20%. Les actions sont réparties dans les différents domaines ESG de la grille de notation.

**PRG** : Le potentiel de réchauffement global, en abrégé PRG, est un terme utilisé pour décrire la puissance relative d'un gaz à effet de serre, en tenant compte de la durée de temps pendant laquelle il restera actif dans l'atmosphère.

**PRI** : Les Principles for Responsible Investment (PRI) sont un réseau international d'institutions financières soutenu par les Nations Unies. Constituant un engagement volontaire reposant sur six principes, cette initiative vise à inciter les investisseurs à prendre en compte les problématiques ESG dans leurs décisions d'investissement.

le 22 mars 1985. Il a pour objectif de diminuer et à terme d'éliminer complètement les substances qui réduisent la couche d'ozone. Il a été signé par 24 pays et par la communauté européenne le 16 septembre 1987 dans la ville de Montréal, au Canada, et est entré en vigueur le 1er janvier 1989.

**Protocole de Kyoto** : le protocole de Kyoto est un accord international visant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre qui vient s'ajouter à la Convention Cadre des Nations unies sur le Changement Climatique. Il contient des objectifs contraignants et quantifiés de réduction.

**Taux de couverture** : correspond à la couverture d'un indicateur en Valeur Hors Droit des actifs sous gestion.

# Pour aller plus loin.

- Le [«Lexique de l'Immobilier Responsable»](#) de l'Observatoire de l'Immobilier Durable.
- Le [«Glossaire»](#) du Label ISR
- Sur le [Label ISR](#) porté par le Ministère de l'Economie et des Finances et de la Relance
- Sur le [Dispositif Eco-Energie Tertiaire](#) ou Décret tertiaire
- Sur [la Loi d'Orientation des Mobilités](#)

# Optimale.

Proximité

Pérennité

Sélectivité

Responsabilité



Suivez toute l'actualité !

