

ARTICLE 29  
LOI ÉNERGIE-  
CLIMAT  
2022



PERIAL  
ASSET MANAGEMENT

# Édito

Depuis plusieurs années déjà, PERIAL Asset Management participe à transformer les pratiques des secteurs de l'immobilier et de la finance en s'astreignant à intégrer des objectifs extra-financiers quantitatifs précis pour chacun de ses fonds, et dès 2009 pour la SCPI PFO<sub>2</sub>.

Les enjeux climatiques et sociaux à l'échelle européenne se complexifient et s'intensifient ; PERIAL Asset Management continue de se saisir de ces sujets au travers de ses activités. Au-delà d'un socle méthodologique rigoureux commun déployé à l'échelle de la gamme des fonds de PERIAL AM, la société de gestion s'astreint à intégrer des objectifs extra-financiers spécifiques sur ses fonds. Après la SCPI PFO<sub>2</sub> dès 2009 sur la thématique de la réduction des consommations d'énergie et d'eau, les autres fonds ont suivi cette logique : la SCI PERIAL Euro Carbone en déployant une stratégie bas carbone, la SCPI PF Grand Paris en visant l'amélioration de la biodiversité urbaine, et la SCPI PFO en mettant en place une stratégie de résilience climatique du patrimoine immobilier. Tous ces fonds ont par ailleurs obtenu le label ISR, entre décembre 2020 et février 2023.

Particulièrement conscient de la nécessité de la bonne adaptation du socle réglementaire aux spécificités de l'immobilier, PERIAL Asset Management participe également à poursuivre la dynamique d'innovation du secteur, notamment en l'amenant vers les sujets de finance à impact. C'est d'ailleurs tout le sens de notre *Raison d'être* :

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

**ÉRIC COSSERAT**  
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

**ANNE-CLAIRE BARBERI**  
DIRECTRICE RSE & INNOVATION  
DU GROUPE PERIAL



# Sommaire

---

- 03** Éditorial  
Éric Cosserrat et Anne-Claire Barberi
- 06** Stratégie d'investissement responsable de PERIAL Asset Management
  - 07** Une approche responsable et dynamique
  - 12** Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de PERIAL AM
  - 14** Moyens internes déployés par PERIAL AM
  - 14** Politique d'engagement des parties prenantes
- 15** Zoom sur la stratégie climat de PERIAL Asset Management
- 18** Zoom sur la stratégie biodiversité de PERIAL Asset Management



COURBEVOIE / 92 / NEST

# 1

## Une approche responsable et dynamique

### PERIAL ESG Score

PERIAL Asset Management analyse les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs. Chaque actif immobilier fait l'objet d'une note sur 100, le PERIAL ESG Score, prenant en compte 60 critères ESG. Cette note est calculée dès l'acquisition, et mise à jour annuellement. L'acquisition est conditionnée à l'atteinte d'une performance ESG minimale.

#### La grille d'analyse extra-financière porte sur les critères suivants :

- **environnementaux**, tels que la performance énergétique, les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment et des installations, la gestion de l'eau et des déchets, la biodiversité et la certification de l'actif ;
- **sociaux**, tels que la mobilité et l'accessibilité du site, la santé et le confort des occupants, les services rendus aux occupants, la contribution au développement local et la certification de l'actif concernant la santé et le bien-être ou la connectivité ;

#### Communication auprès des investisseurs

##### PERIAL AM informe régulièrement les investisseurs de ses fonds :

- **via la section documentation du site Web perial.com**, où l'on retrouve rapports annuels, rapports extra-financiers, documents précontractuels, mais aussi bulletins semestriels d'information et newsletters trimestrielles, notamment ;
- **via le compte LinkedIn de PERIAL AM**, qui relaye régulièrement des informations sur les fonds (acquisitions, performances, actualités extra-financières, articles et interviews) ;



- **de gouvernance**, tels que la gestion de la chaîne de sous-traitance de la société de gestion, les relations avec les locataires, usagers et riverains, la résilience face aux risques sécuritaires et climatiques, et l'existence de politiques RSE mises en place par les locataires.
- 100% des actifs immobiliers font l'objet d'une note ESG, cela correspond à 96,6% des encours gérés.

Pour en savoir plus



- **via des webinaires** régulièrement diffusés en direct et disponibles en *replay* ;
- **via les intranets**.



Les équipes Marketing & Communication, commerciales, RSE et conformité sont sollicitées pour créer et diffuser ces contenus. Ponctuellement, des prestataires d'édition peuvent être sollicités.

# Classification des fonds selon le règlement SFDR

L'ensemble des fonds gérés par PERIAL AM est classé selon l'article 8 ou l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 dit SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*). Au 31 décembre 2022, le montant total des actifs sous gestion des fonds gérés par PERIAL AM est de 6,3 Mds€.

CLASSÉS EN ARTICLE 9		CLASSÉS EN ARTICLE 8	
SCPI PFO <sub>2</sub>	3,2 Mds€ soit 50 %	SCPI PFO	890,5 M€ soit 14 %
SCPI PF Grand Paris	1,5 Mds€ soit 23 %	SCPI PF Hospitalité Europe	302,7 M€ soit 5 %
SCI PERIAL Euro Carbone	191,1 M€ soit 3 %	OPPCI Les Portes d'Arcueil	312,7 M€ soit 5 %
OPPCI La Marseillaise	240 M€ soit 4 %	SPPICAV Residial	98,1 M€ soit 2 %

Les produits dits article 8 promeuvent des caractéristiques environnementales et/ou sociales. Les produits dits article 9 ont pour objectif l'investissement durable. 100 % des encours gérés par PERIAL AM, dont les 2 % correspondant aux mandats de gestion, intègrent les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans leurs stratégies d'investissement et de gestion.

NB : les OPPCI Les Portes d'Arcueil et La Marseillaise sont des véhicules d'acquisition dans lesquels ont investi respectivement PERIAL Euro Carbone/PFO<sub>2</sub>/PF Grand Paris et PERIAL Euro Carbone/PFO<sub>2</sub>/PFO. La somme totale des % est donc supérieure à 100%

## A l'échelle de PERIAL Asset Management

Part dans l'actif total des <b>expositions sur des activités économiques éligibles à la taxonomie</b>	<b>96,6%</b>
Part dans l'actif total des <b>expositions sur des activités économiques non éligibles à la taxonomie</b>	<b>3,4%</b>
Part dans l'actif total des <b>expositions sur des administrations centrales, des banques centrales ou des émetteurs supranationaux</b>	<b>0%</b>
Part dans l'actif total des <b>produits dérivés</b>	<b>0%</b>
Part dans l'actif total des <b>expositions sur des entreprises qui ne sont pas listées dans l'article 19 bis ou de l'article 29 bis de la directive 2013/34/UE et qui ne sont donc pas tenus de publier des indicateurs d'éligibilité et d'alignement à la taxonomie</b>	<b>0%</b>

### Part des encours « durables » (alignés sur la taxonomie européenne)

L'alignement au 31/12/2022 de chaque fonds aux critères de la taxonomie européenne est disponible dans chaque rapport de gestion :

PFO<sub>2</sub> : [cliquer ici](#)

PF Grand Paris : [cliquer ici](#)

PFO : [cliquer ici](#)

PfO<sub>2</sub>

Alignement en valeur de marché **24%**  
(vs objectif à 20 %)

Pf GRAND PARIS

Alignement en valeur de marché **17%**  
(vs objectif à 10 %)

PfO

Alignement en valeur de marché **23%**  
(vs objectif à 5 %)

### Part des encours dans des entreprises actives dans les combustibles fossiles

L'exposition de chaque fonds au 31/12/2022 est disponible dans chaque rapport de gestion :

PFO<sub>2</sub> : [cliquer ici](#)

PF Grand Paris : [cliquer ici](#)

PFO : [cliquer ici](#)

PERIAL  
ASSET MANAGEMENT

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers **0%**



PfO<sub>2</sub>

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers **0%**

Pf GRAND PARIS

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers **0%**



PfO

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers **0%**






### Adhésion de PERIAL AM et de ses fonds à des initiatives en matière ESG

PERIAL AM est une société engagée depuis plusieurs années en faveur du développement durable.

En particulier, PERIAL AM est :

-  signataire de la Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier en 2016 ;
-  membre de la commission ISR de l'ASPIM ;
-  membre du conseil d'administration de l'Observatoire de l'immobilier durable depuis 2018 ;
-  signataire des Principes pour l'investissement responsable (PRI) depuis 2017 ;
-  certifiée ISO 50001 pour la stratégie de gestion de l'énergie du fonds PFO<sub>2</sub>, jusqu'en octobre 2022 ;
-  signataire de la déclaration de soutien à la finance à impact de l'Institut de la finance durable ;
-  signataire, via le groupe PERIAL, du pacte Paris action climat biodiversité depuis 2019, renouvelé en 2022 ;
-  partenaire, via le groupe PERIAL, du programme d'innovation Urban Lab piloté par Paris & Co.

#### À l'échelle des fonds :

-  PFO<sub>2</sub> et PERIAL Euro Carbone sont labélisés ISR depuis décembre 2020 ;
-  PF Grand Paris est labélisé ISR depuis février 2022 ;
-  PFO est labélisé ISR depuis février 2023.

### Politique de gestion des risques

PERIAL AM a défini une cartographie des risques ESG couvrant les activités de la société de gestion, fondée sur les impacts réciproques entre les facteurs de durabilité et la société de gestion identifiés comme principaux. Les risques sont notamment évalués selon la gravité et la probabilité de survenue de leurs impacts potentiels, ce qui permet de hiérarchiser leur criticité. Le risque « résiduel » est également évalué, en prenant cette fois en compte les dispositifs de mitigation du risque. Cette cartographie est mise à jour au moins annuellement par

les équipes RSE, notamment pour intégrer les évolutions des pratiques et les nouveautés réglementaires. Adjointe à la cartographie des risques « conventionnels », elle reste copilotée par la *risk manager* de la société de gestion. Une procédure de gestion des risques dédiée aux risques extra-financiers a été rédigée. Un plan de contrôle de la stratégie ESG des fonds de PERIAL AM est également réalisé annuellement.

Ce plan liste les points à vérifier à l'échelle de PERIAL AM et des fonds sur **trois niveaux** :



Le rapport de contrôle sur la stratégie ESG est intégré au rapport de contrôle de la société de gestion. Les risques de durabilité font partie intégrante de l'analyse ESG réalisée en amont de l'acquisition des actifs pour les fonds. Par exemple, parmi la soixantaine de critères analysés, une dizaine ont trait aux émissions de gaz à effet de serre, responsables du changement climatique ; autant concernent la santé et le confort des utilisateurs ; cinq se rapportent à la biodiversité, et deux relèvent directement de la résilience climatique. L'analyse des performances actuelles des actifs permet d'identifier les actions à mettre en œuvre afin de se conformer aux exigences grandissantes de la réglementation et des marchés.

L'exposition aux risques climatiques identifiés comme les plus significatifs à ce jour par la société de gestion est évaluée, en amont de l'acquisition et annuellement une fois que l'actif est en portefeuille, pour chacun des actifs immobiliers. Grâce à l'outil R4RE, développé par l'Observatoire de l'immobilier durable, il est possible d'évaluer l'exposition et la vulnérabilité des bâtiments aux risques climatiques. Il est aujourd'hui complexe de quantifier l'impact sur la valorisation des actifs, malgré l'émergence de certaines études. En revanche, des travaux de résilience climatique seront intégrés dans le plan pluriannuel de travaux à partir de 2024, permettant de quantifier l'impact financier de ces risques.

**Pour plus de détails,  
consulter la politique de  
gestion des risques ESG**



### Principales Incidences Négatives (PAI) à l'échelle de PERIAL AM

Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	<b>0%</b>
Part des actifs ayant un DPE C ou moins	<b>80%</b>
Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus	<b>0,000264 GWh/m<sup>2</sup></b>

# 2 Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de PERIAL Asset Management

## Instances de gouvernance

La dimension ESG fait partie intégrante des procédures clés de la société de gestion, conformément notamment aux exigences du label ISR.

**Le comité Investissement**  
 hebdomadaire  
 piloté par  
 la direction Investissement

**prend en compte l'avis ESG émis au préalable par l'équipe RSE & Innovation.**  
 Une note ESG seuil a été définie pour chacun des fonds gérés par PERIAL AM, qui doit être atteinte à l'issue de la *due diligence* pour valider l'acquisition de l'actif.

**Le comité Développement**  
 piloté par  
 la Direction générale

**intègre comme membre permanent la directrice RSE & Innovation.**  
 Les projets de redéveloppement d'actifs du patrimoine des fonds intègrent des caractéristiques et des actions permettant de faire évoluer positivement la performance ESG.

**Le comité Immobilier et le Meta Codir**  
 pilotés par  
 la Direction générale et le Secrétariat général

**intègrent la directrice RSE & Innovation comme membre permanent.**  
 Ces comités visent à partager des informations de suivi de projets entre les directions opérationnelles de la société de gestion.

**Le comité Produits**  
 piloté par  
 la direction Marketing

**compte comme membre permanent la directrice RSE & Innovation,**  
 ce qui permet d'intégrer la dimension ESG dans l'évolution des produits existants et dans la création de nouveaux produits.

**Le dispositif de supervision de la stratégie ESG de PERIAL AM sur trois niveaux de contrôle est piloté par l'équipe Conformité et Contrôle interne, en lien avec l'équipe RSE & Innovation.**

## Politique de rémunération

L'ensemble des collaborateurs de PERIAL AM étant engagés dans l'atteinte des objectifs de *PERIAL Positive 2030*, la politique de rémunération en vigueur est cohérente avec l'approche de la société de gestion en matière de risques dits de durabilité, c'est-à-dire les risques environnementaux, sociaux ou de gouvernance, en n'encourageant pas les prises de risques démesurées.

À ce jour, des objectifs de nature extra-financière ont été fixés pour certains collaborateurs, en particulier ceux intervenant sur le pôle immobilier (*asset managers*, gestionnaires, techniciens, chargés de développement durable, Investissement, *portfolio management*) et le pôle finance (*fund managers*, financement), impactant leur rémunération fixe et/ou variable. D'autres directions seront progressivement concernées par l'intégration de ce type d'objectifs, au fil des campagnes d'évaluation annuelles. À l'échelle de la société de gestion, une dizaine d'indicateurs de performance ont été définis de manière collective et volontaire, dans le cadre de la déclinaison de la *Raison d'être* du groupe.

PERIAL AM respecte l'ensemble des codes relatifs à un comportement responsable des entreprises et applique les normes internationales en matière de *due diligence* et de transparence. Ces règles s'inscrivent notamment dans le code de déontologie de la société et sont répercutées à ses prestataires par le biais d'une charte d'engagement ESG.

## Loi Rixain

Au 31/12/2022, à l'échelle de PERIAL AM, la représentation Femme / Homme s'établissait à 43%/57% ; à l'échelle de l'équipe d'investissement, ce ratio était de 78%/22%, avec l'objectif de rééquilibrer à 70%/30%.

## Conseils de surveillance

La société de gestion PERIAL AM ne dispose pas d'un conseil d'administration dédié – il existe cependant à l'échelle du groupe PERIAL.

À l'échelle des fonds, les règlements internes des conseils de surveillance n'intègrent pas actuellement de critères ESG particuliers. Cependant, au-delà du règlement interne, les informations présentées lors des conseils de surveillance des fonds intègrent les performances ESG de ces fonds.

## Politique de vote

Se référer au document disponible sur le site : [https://www.perial.com/sites/default/files/docs/pam\\_7-01\\_politique\\_des\\_droits\\_de\\_vote.pdf](https://www.perial.com/sites/default/files/docs/pam_7-01_politique_des_droits_de_vote.pdf)



# 3 Moyens internes déployés par PERIAL Asset Management

## Moyens humains et financiers

En 2022, PERIAL AM intègre au sein de ses équipes des experts dédiés à la définition et à la mise en place de sa stratégie ESG. L'équipe RSE & Innovation (2,25 ETP) est notamment dédiée à la gestion de la stratégie ESG des fonds au quotidien, en lien avec les différentes équipes de la société de gestion.

Une équipe Développement durable (7 ETP) est également dédiée au pilotage de la performance environnementale du patrimoine des fonds. Au total, cela porte donc la part des ETP entièrement dédiés au sujet ESG à près de 6% des effectifs de PERIAL AM.

Au-delà de ces équipes expertes, les équipes métier intègrent de plus en plus la dimension ESG dans leurs responsabilités au quotidien. En particulier, depuis 2021, des objectifs liés à la stratégie ESG ont été intégrés aux feuilles de route individuelles des équipes immobilières (Investissement, Direction technique, Asset Management).

Chaque année, un plan pluriannuel de travaux est défini sur chacun des fonds et des mandats gérés par PERIAL AM, intégrant des travaux impactant directement la performance ESG des fonds. Pour le budget 2023 (révisé au T1 2023), cette part dite ISR représente 49 % des montants des travaux pour PFO<sub>2</sub>, 27 % pour PF Grand Paris et 29 % pour PFO.

Au-delà de ce plan de travaux, des budgets annuels sont définis ; pour le service RSE & Innovation, à l'échelle de PERIAL AM cela représente en 2023 environ 130K€ soit 4,5% du budget de PERIAL AM.

PERIAL AM peut faire appel à des prestataires ; en 2022, 10 prestataires externes sont intervenus en participant à fournir des données ESG (dont *property managers*).

Chaque année, PERIAL AM dédie un budget aux organisations associées à la recherche, en 2022, ce budget s'élevait à 19K€.

## Sensibilisation et formations

L'équipe RSE & Innovation se charge de développer et de dispenser des cycles de sensibilisation aux enjeux ESG de PERIAL AM, destinés aux équipes opérationnelles (dont Investissement, Asset Management, Direction technique & Environnement, Fund Management) et transverses (dont RCCI, Juridique). Ponctuellement, certaines équipes peuvent suivre des formations externes dispensées par des organismes de formation spécialisés. Au total, plus de 90h de formation / sensibilisation ont été reçues en 2022, concernant 65 collaborateurs au total soit 32% de l'effectif du Groupe PERIAL.

PERIAL AM a également développé son propre cycle de formations à destination des conseillers en gestion de patrimoine (CGP), l'ISR Academy. Sur un format digital de trois sessions de 1 h 30, les participants sont formés aux enjeux ESG pour les secteurs de l'immobilier et de la finance. Les équipes commerciales de PERIAL AM ont également suivi ce cycle de formations.

Il est prévu que plusieurs membres de l'équipe de PERIAL AM passent la certification AMF Finance Durable en 2023. Un programme de sensibilisation interne est également prévu en 2023 pour aborder les sujets réglementaires mais également les enjeux thématiques (énergie, biodiversité, résilience climatique notamment).

# 4 Politique d'engagement des parties prenantes

PERIAL AM est convaincu que l'engagement des parties prenantes est un des facteurs de succès clés de la transformation vertueuse des pratiques.

Concrètement, 95% des entreprises locataires concernées par une annexe environnementale ont été invitées à participer aux comités verts qui se sont tenus au cours de l'année 2022.

La description et les résultats des actions réalisées auprès de chaque grande catégorie de parties prenantes sont disponibles ici :



Zoom sur la stratégie climat de PERIAL Asset Management et des fonds supérieurs à 500 M€ d'encours



Afin d’harmoniser les objectifs historiques avec les cadres réglementaires et volontaires aux échelles nationale et européenne, PERIAL AM réalise un travail depuis fin 2021, accompagné d’un bureau d’études spécialisé, pour redéfinir sa stratégie énergie et climat.

Ce travail est séquencé en trois grandes étapes :

## 1<sup>re</sup> ÉTAPE

### ÉTAT DES LIEUX DU PATRIMOINE DES FONDS, PRENANT EN COMPTE LES DIMENSIONS

#### STRATÉGIQUE

analyse concurrentielle, état des lieux réglementaire, inventaire des objectifs existants

#### ORGANISATIONNELLE

analyse des procédures internes, des contrats-cadres de nos prestataires

#### OPÉRATIONNELLE

analyse de la performance énergétique, analyse des outils et des méthodologies

## 2<sup>e</sup> ÉTAPE

### FIABILISATION DES DONNÉES ANALYSÉES

## 3<sup>e</sup> ÉTAPE

### FORMALISATION D’UNE NOUVELLE STRATÉGIE ÉNERGIE / CARBONE

intégrant notamment la déclinaison opérationnelle de l’alignement du patrimoine immobilier des fonds gérés par PERIAL AM sur la trajectoire de l’**ACCORD DE PARIS** et la **STRATÉGIE NATIONALE BAS CARBONE**

En avril 2022, la stratégie climat de PFO<sub>2</sub> a été évaluée selon la méthodologie ACT, une première pour un fonds immobilier. Cette évaluation a permis de montrer que les objectifs climatiques de PFO<sub>2</sub> étaient ambitieux et d’élaborer un plan d’actions d’amélioration, alimentant le travail de refonte en cours à l’échelle de PERIAL AM et de ses fonds.

De manière générale, depuis 2009 et la création de PFO<sub>2</sub>, PERIAL AM est particulièrement engagée dans la réduction des consommations d’énergie et des émissions de gaz à effet de serre associées de son patrimoine – dépassant aujourd’hui le seul cadre de PFO<sub>2</sub>.

# La stratégie climat des SCPI PFO<sub>2</sub>, PFO, PFGP

PERIAL AM travaille actuellement à la redéfinition de la stratégie climat de ses fonds.

De manière opérationnelle, voici les actions réalisées en 2022 :

- Réengagement de PERIAL AM pour l’année 2023 sur la fourniture d’énergie verte pour l’électricité sur tout le patrimoine français des fonds pour toutes les parties communes et les lots vacants ;
- Réengagement de PERIAL AM pour les années 2023 et 2024 sur la fourniture d’énergie verte pour le gaz sur tout le patrimoine français des fonds pour toutes les parties communes et les lots vacants ;
- Accompagnement de l’ensemble des locataires des actifs des fonds pour réaliser les déclarations des consommations énergétiques sur la plateforme OPERAT permettant de répondre aux obligations du décret Tertiaire ;

- Accompagnement par un bureau d’études spécialisé pour le déploiement massif de GTB (gestion technique du bâtiment). Le déploiement de ces systèmes nous permettra à terme de piloter plus efficacement les équipements techniques de nos actifs immobiliers, avec un objectif de réduction des consommations énergétiques ;
- Réalisation d’une campagne d’audits énergétiques prioritaires sur PFO<sub>2</sub> afin de définir les plans de travaux prévisionnels permettant d’améliorer la performance énergétique et l’impact carbone de nos actifs immobiliers ;
- Déploiement d’un plan de sobriété énergétique basé sur des solutions à retour sur investissement rapide permettant de viser une réduction moyenne de 10 % des consommations énergétiques sur le patrimoine des fonds de PERIAL AM.

PERIAL AM a prévu de finaliser la mise à jour de sa stratégie Climat d’ici le 31/12/2023.



# Zoom sur la stratégie biodiversité de PERIAL Asset Management et des fonds supérieurs à 500 M€ d'encours

RUEIL-MALMAISON / 78 / R'COM

À l'issue de la COP15, ou 15<sup>e</sup> Conférence des parties de la Convention des Nations Unies sur la diversité biologique, le 19 décembre 2022, les 196 parties ont adopté un nouveau plan stratégique devant guider l'action internationale jusqu'en 2030, le cadre mondial pour la biodiversité de Kunming Montréal. Ces objectifs reprennent les objectifs de la Convention sur la diversité biologique de 1992, en y ajoutant un objectif dédié au financement.

## LES QUATRE GRANDS OBJECTIFS (2050) DU CADRE MONDIAL POUR LA BIODIVERSITÉ DE KUNMING-MONTRÉAL

(source: UNEP)

La santé des écosystèmes

L'utilisation durable de la biodiversité

Le partage équitable d'avantages

La mise en œuvre du financement

### Actions de PERIAL Asset Management en matière de biodiversité

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

Depuis 2022, des diagnostics écologiques ont été réalisés sur les sites identifiés pour permettre de définir et de mettre en place des actions d'amélioration. En 2022, PERIAL AM a revu le cadre des contrats d'entretien d'espaces verts des sites du patrimoine de ses fonds, en intégrant des clauses d'entretien vertueux :

- **utilisation des produits phytosanitaires** justifiée et exclusivement réservée aux cas exceptionnels où aucune autre solution n'est possible ;



- réalisation d'un **inventaire initial des végétaux** et des équipements objets du contrat de prestation et évaluation de la pertinence écologique des espèces présentes sur le site ;
- mise en place de plantations, semis et remplacements réalisés avec des **essences locales** ;
- évaluation du **taux de végétalisation** de la parcelle ;
- pour les actifs concernés par un audit/diagnostic biodiversité, mise en place et suivi du **plan de préservation et d'amélioration de la biodiversité** ;
- estimation des quantités de déchets produits par type et identification des filières de traitement et de revalorisation, proposition d'un **plan de réduction et de revalorisation des déchets** ;
- étude du potentiel de mise en place d'un **compost** sur site, mise en place et gestion de ce type d'équipement ;
- estimation de la **consommation d'eau** mensuelle (en volume et en coût) et proposition d'un plan de réduction ;
- sensibilisation des **locataires** à la gestion des espaces verts du site en cas de changement majeur des pratiques de gestion.

Le groupe PERIAL a défini son **programme RSE PERIAL Positive 2030**, articulé selon 3 piliers et 12 thématiques, incluant la biodiversité. L'objectif 2030 concernant le patrimoine de PERIAL AM vise à **améliorer tous les sites à fort potentiel écologique** (*i.e.* situés à proximité d'une zone d'intérêt écologique ou protégée et ayant une surface végétalisée extérieure).

### Indicateur d'empreinte biodiversité

L'un des principaux défis de la protection et de la restauration de la biodiversité réside dans la difficulté à mesurer les progrès réalisés. Contrairement au climat, pour lequel l'équivalent carbone s'est imposé comme unité de référence, la biodiversité a de nombreux indicateurs, mais ils sont loin de faire consensus. La qualité de la biodiversité dépend de nombre de paramètres, principalement locaux, dont l'évaluation demande parfois des connaissances avancées en écologie.

Conscient de l'impact de son activité sur la biodiversité, PERIAL AM s'est rapprochée des écologues du cabinet de conseil ARP-Astrance pour définir un indicateur qui permette de mesurer la qualité écologique de la biodiversité sur les sites des actifs immobiliers et son impact sur les utilisateurs : ainsi est né le **C2S, ou coefficient socio-écologique par surface**.

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

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

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

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

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

**Quatre catégories sont étudiées par le C2S :**

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

Au 31/12/2022, le C2S du patrimoine est de 0,51 et concerne 12% des encours gérés (soit 797 M€).

**Au-delà des démarches menées par les équipes de PERIAL AM, la société de gestion a à cœur de participer activement aux démarches de place ; c'est le sens de l'engagement auprès du programme de recherche appliquée Biodiversity Impulsion Group piloté par l'Observatoire de l'immobilier durable, regroupant entreprises, associations et experts autour de la définition d'un indicateur d'impact en matière de biodiversité.**



### Stratégie biodiversité des fonds

**Pour PF Grand Paris :** le fonds vise à horizon 2030 l'amélioration du coefficient socio-écologique par surface (C2S) moyen du fonds par rapport à 2021, ainsi que l'amélioration d'au moins 30 % du C2S des actifs immobiliers dits pertinents (d'une surface de plus de 1 000 m², ayant une surface végétalisée non nulle et détenus hors copropriété). À la fin de 2022, 17 actifs ont été audités sur le volet biodiversité ; fin 2023,

30 actifs auront été audités. Chacun de ces actifs visent une amélioration du C2S d'au moins 30 %, et en moyenne de 55 %.

**Pour PFO<sub>2</sub> et PFO :** les fonds visent à horizon 2030 l'amélioration d'au moins 30% du C2S des actifs immobiliers dits pertinents (d'une surface de plus de 1 000 m², ayant une surface végétalisée non nulle et détenus hors copropriété).

### Double-matérialité : lien des actions de PERIAL AM à l'échelle de la SGP et des fonds PFO<sub>2</sub>, PFO et PF Grand Paris avec les cibles adoptées à la COP15 Biodiversité

#### CIBLE 1 : Planification spatiale

Réduire la perte de zones de haute importance pour la biodiversité à "près de zéro" d'ici à 2030, tout en respectant les droits des peuples autochtones et des communautés locales.

Impact sur PERIAL AM & Fonds	Contribution de PERIAL AM & Fonds
Moyen	Forte

#### CIBLE 2 : Restauration

Veiller à ce que d'ici à 2030 au moins 30 % des zones dégradées fassent l'objet d'une restauration efficace.

Forte	Forte
-------	-------

#### CIBLE 3 : Protection des espaces terrestres et marins

Protéger d'ici à 2030 au moins 30 % des terres et des mers.

Moyen	Forte
-------	-------

#### CIBLE 4 : Gestion pour la conservation des espèces et de la diversité génétique

Stopper l'extinction induite par l'homme d'espèces menacées et favoriser le rétablissement des espèces, en particulier des espèces menacées

Faible	Moyenne
--------	---------

#### CIBLE 5 : Récolte, commerce et utilisation durable des espèces

Veiller à ce que l'utilisation, la récolte et le commerce des espèces sauvages soient durables, sûrs et légaux, en évitant la surexploitation, en minimisant les impacts sur les espèces et les écosystèmes non ciblés et en réduisant le risque de propagation d'agents pathogènes.

Faible	Faible
--------	--------

#### CIBLE 6 : Prévenir et réduire les espèces invasives

Éliminer, minimiser, réduire et/ou atténuer les impacts des espèces exotiques envahissantes sur la biodiversité et diminuer de 50 % les taux d'introduction de ces espèces d'ici à 2030.

Moyen	Moyenne
-------	---------

#### CIBLE 7 : Réduire les pollutions

Réduire les risques de pollution et l'impact négatif de la pollution de toutes sources, d'ici à 2030, à des niveaux qui ne sont pas nuisibles à la biodiversité ; réduire d'au moins la moitié les pertes de nutriments dans l'environnement (engrais) ; réduire de moitié au moins le risque global lié aux pesticides et aux produits chimiques hautement dangereux ; prévenir, réduire et travailler à l'élimination de la pollution plastique.

Moyen	Moyenne
-------	---------

#### CIBLE 8 : Minimiser les impacts du changement climatique

Minimiser l'impact du changement climatique et de l'acidification des océans sur la biodiversité et augmenter sa résilience grâce à des actions d'atténuation, d'adaptation et de réduction des risques de catastrophe, y compris par le biais de "solutions fondées sur la nature" et/ou des "approches basées sur les écosystèmes".

Fort	Forte
------	-------

	Impact sur PERIAL AM & Fonds	Contribution de PERIAL AM & Fonds
<b>CIBLE 9 : Assurer les bénéfiques</b> Veiller à ce que la gestion et l'utilisation des espèces sauvages soient durables, offrant ainsi des avantages sociaux, économiques et environnementaux aux personnes qui en dépendent.	Moyen	Forte
<b>CIBLE 10 : Garantir la gestion durable de tous les espaces</b> Veiller à ce que les zones agricoles, aquacoles, halieutiques et forestières soient gérées de manière durable (intensification durable, agroécologie...).	Faible	Moyenne
<b>CIBLE 11 : Maintenir et augmenter les contributions de la nature</b> Restaurer, maintenir et améliorer les contributions de la nature aux populations, y compris les fonctions et services écosystémiques, tels que la régulation de l'air, de l'eau et du climat, la santé des sols, la pollinisation et la réduction du risque de maladie.	Moyen	Forte
<b>CIBLE 12 : Augmenter les espaces "verts et bleus" en zone urbaine</b> Augmenter considérablement la superficie, la qualité et la connectivité, l'accès et les avantages des espaces "verts" et "bleus" dans les zones urbaines et densément peuplées, et assurer une planification urbaine inclusive pour la biodiversité.	Moyen	Moyenne
<b>CIBLE 13 : Accès et partage des bénéfices</b> Assurer le partage juste et équitable des avantages découlant de l'utilisation des ressources génétiques et des informations sur les séquences numériques des ressources génétiques, ainsi que des connaissances traditionnelles associées aux ressources génétiques. D'ici à 2030, faciliter une augmentation du partage de ces bénéfices.	Faible	Faible
<b>CIBLE 14 : Intégration des valeurs de biodiversité dans les processus de décision</b> Assurer la pleine intégration de la biodiversité et de ses multiples valeurs dans les politiques, réglementations, planifications et processus de développement, stratégies d'éradication de la pauvreté, évaluations environnementales stratégiques, les évaluations d'impact et, le cas échéant, la comptabilité nationale, au sein et entre tous les niveaux de gouvernement et dans tous les secteurs, en alignant progressivement les activités publiques et privées pertinentes, les flux fiscaux et financiers avec les objectifs et les cibles de ce cadre.	Moyen	Forte
<b>CIBLE 15 : Impact et dépendances des entreprises</b> Encourager les entreprises à évaluer et divulguer régulièrement leurs risques, dépendances et impacts quant à la biodiversité, tout au long de leurs opérations, chaînes d'approvisionnement et de valeur et portefeuilles ; fournir les informations nécessaires aux consommateurs pour promouvoir des modes de consommation durables.	Fort	Moyenne
<b>CIBLE 16 : Sensibilisation à la surconsommation</b> Veiller à ce que les gens soient encouragés et habilités à faire des choix de consommation durables, améliorer l'éducation et l'accès aux alternatives, et d'ici à 2030, réduire l'empreinte globale de la consommation de manière équitable, notamment en réduisant de moitié le gaspillage alimentaire mondial, en diminuant considérablement la surconsommation et la production de déchets.	Fort	Forte
<b>CIBLE 17 : Biotechnologies</b> Établir, renforcer les capacités et mettre en œuvre dans tous les pays les mesures de biosécurité énoncées à l'article 8g de la Convention sur la diversité biologique.	Faible	Faible
<b>CIBLE 18 : Subventions néfastes</b> Identifier d'ici à 2025 les subventions néfastes à la biodiversité et les supprimer progressivement en les réduisant d'au moins 500 milliards de dollars par an d'ici à 2030.	Faible	Faible

	Impact sur PERIAL AM & Fonds	Contribution de PERIAL AM & Fonds
<b>CIBLE 19 : Mobilisation de ressources financières</b> Augmenter substantiellement et progressivement le niveau des ressources financières de toutes provenances d'ici à 2030 en mobilisant au moins 200 milliards de dollars par an. Les pays développés s'engagent à verser au moins 20 milliards de dollars par an d'ici à 2025, et au moins 30 milliards de dollars par an d'ici à 2030 aux pays en développement pour les aider à protéger leur biodiversité.	Forte	Moyenne
<b>CIBLE 20 : Mobilisation de ressources non financières</b> Renforcer le développement des capacités et l'accès aux technologies dans les pays en développement.	Faible	Faible
<b>CIBLE 21 : Connaissances traditionnelles</b> Veiller à ce que les meilleures données, informations et connaissances disponibles soient accessibles aux décideurs, les pratiques et les technologies des peuples autochtones et des communautés locales ne devant être accessibles qu'avec leur consentement préalable et éclairé.	Faible	Moyenne
<b>CIBLE 22 : Inclusion</b> Assurer une représentation inclusive dans la prise de décisions au sujet de la biodiversité, dans le respect des femmes, des enfants, des jeunes, des autochtones et des personnes handicapées.	Faible	Faible
<b>CIBLE 23 : Genre</b> Assurer l'égalité des sexes dans la mise en œuvre du cadre grâce à une approche sensible au genre où toutes les femmes et les filles ont les mêmes chances et capacités de contribuer aux trois objectifs de la Convention.	Faible	Faible





S.A.S. au capital de 495 840 €  
34 rue Guersant - 75017 Paris  
Tél. : +33 (0)1 56 43 11 00  
[www.perial.com](http://www.perial.com)  
Agrément AMF N° GP 07000034