



Urban Premium  
L'immobilier en cœur de ville

# Rapport Loi Énergie Climat

## Article 29



# Urban Premium

## Rapport Article 29 LOI ÉNERGIE CLIMAT 2024

Conformément aux dispositions de l'article D.533-16-1 du code monétaire et financier, modifié par l'article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, Urban Premium a établi le présent rapport ESG et Climat, portant sur l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Urban Premium est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis le 8 juin 2010. Elle est spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier à destination d'investisseurs privés. Le siège de la société de gestion est situé au 38 rue Jean Mermoz, 75008 Paris.

Au 31 décembre 2024, Urban Premium gère plus de 773 millions d'euros d'actifs comprenant 508 millions d'euros d'actifs en immobilier résidentiel et 93 millions d'euros d'actifs en immobilier commercial ; soit une répartition de 66 % d'actifs résidentiels, 12 % d'actifs commerciaux.

### **A. Démarche générale de l'entité**

Le secteur immobilier représente à lui seul 43% de la consommation d'énergie totale nationale et est responsable de près de 23% des émissions de gaz à effet de serre (GES) en France . Il est ainsi le deuxième secteur le plus émetteur de GES après le secteur des transports. La Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) a pour objectif d'aligner l'économie française sur la trajectoire de réduction des émissions de GES nécessaire à l'atteinte de la neutralité carbone à horizon 2050, conformément à l'Accord de Paris. Pour ce faire, elle décline des objectifs de réduction intermédiaires appelés "budgets carbone" pour chaque secteur d'activité, dont un spécifiquement pour l'immobilier. Ces budgets sont des plafonds d'émissions de gaz à effet de serre a ne pas dépasser au niveau national sur des périodes de cinq ans. Afin de les respecter, l'un des leviers d'action porte sur la rénovation thermique des immeubles et sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des systèmes (systèmes de chauffage, eau chaude, cuisson etc.).

---

<sup>1</sup> <https://www.ecologie.gouv.fr/construction-et-performance-environnementale-du-batiment>

<sup>2</sup> [Stratégie Nationale Bas Carbone](#)

Le secteur immobilier a également une influence non négligeable sur la perte de biodiversité de par l'artificialisation des sols, qui a augmenté de 72% entre 1982 et 2018 . Il est donc important de ralentir ce phénomène en renforçant l'utilisation des espaces déjà urbanisés, en favorisant la rénovation et la réhabilitation de bâtiments existants et friches industrielles, ou encore en végétalisant les projets.

A travers sa politique d'investissement, Urban Premium entend participer activement à la rénovation thermique et énergétique des actifs immobiliers acquis pour le compte des SCPI sous gestion. Les enjeux sont multiples ; contribuer à l'effort national en améliorant la performance énergétique des bâtiments, réduire leur empreinte carbone, et assurer la performance économique durable des investissements de la société de gestion – via notamment la baisse des dépenses énergétiques.

Les investissements immobiliers réalisés par Urban Premium se situent au cœur des villes françaises, s'inscrivant notamment dans la dynamique profonde de reconquête des centres-villes. En rénovant les actifs immobiliers des centres-villes, Urban Premium souhaite prioriser l'amélioration de la performance énergétique et l'entretien du parc existant, contribuant ainsi à la limitation de l'artificialisation des sols.

Afin de formaliser sa réponse aux enjeux de durabilité, Urban Premium a publié sa charte ESG début 2024. Elle synthétise les actions faites au niveau de l'entité en interne, mais également au niveau de ses activités immobilières.

a. Notre démarche d'investisseur responsable

Consciente des enjeux de durabilité, contemporains et à venir, la société de gestion a adopté une approche proactive en la matière et intègre dans le cadre de ses activités les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG).

**Volet environnemental**

Urban Premium a pour objectif de participer à la reconquête et la redynamisation des centres-villes des grandes métropoles régionales et des villes moyennes du territoire hexagonal, tout en contribuant à l'amélioration de l'empreinte environnementale du parc immobilier sous gestion. Cet engagement se traduit notamment par la tenue de travaux de réhabilitation et de rénovation des biens immobiliers acquis via des SCPI résidentielles et de commerce. Ces travaux visent à améliorer l'étiquette DPE (Diagnostic de performance énergétique), réduire la consommation énergétique et limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Les travaux réalisés par Urban Premium répondent systématiquement au cahier des charges de la charte qualité de la société de gestion relatifs :

- Au traitement spécifique des éléments amiantés, et à la suppression des risques d'exposition au plomb ;
- Au respect de la réglementation incendie ;
- A l'amélioration de l'acoustique des logements ;
- Au respect de la réglementation relative à l'accessibilité PMR des logements.

---

<sup>3</sup>[https://agreste.agriculture.gouv.fr/agreste-web/download/publication/publie/Dos2103/Dossiers%202021-3\\_TERUTI.pdf](https://agreste.agriculture.gouv.fr/agreste-web/download/publication/publie/Dos2103/Dossiers%202021-3_TERUTI.pdf)

De plus, ces travaux ont pour objectif d'améliorer le confort de l'immeuble et de l'habitat :

- Le confort des futurs utilisateurs est pris en compte dans la démarche de rénovation ;
- Seront intégrées dans les logements, des cuisines, des salles de bains et/ou des salles d'eau neuves, fonctionnelles, de qualité et durables ;
- Les logements jouiront du charme de l'ancien, mais intégreront également tous les équipements modernes d'un logement neuf. L'ensemble de l'installation électrique sera conforme aux normes AFNOR C 14-100 et C 15-100 ainsi qu'à l'ensemble des recommandations PROMOTELEC.

### Volet Social

Urban Premium intègre à ses politiques d'investissement une forte dimension sociale en participant à différentes initiatives telles que :

- Dispositif Pinel/Denormandie :

Ce dispositif a pour objectif de rajeunir le parc immobilier français afin d'améliorer sa performance énergétique, de soutenir la construction de logements dans les zones "tendues" en termes d'offre locative et de favoriser la location intermédiaire (loyer plafonné) aux personnes n'ayant pas accès au logement social, faute de biens disponibles ;

- Dispositif Malraux :

Ce dispositif a pour objectif de préserver le patrimoine historique situé au cœur des villes françaises, de réhabiliter les immeubles situés dans les sites patrimoniaux remarquables et de faire perdurer les savoirs traditionnels liés à des bâtis anciens remarquables ;

- Plan Action Cœur de Ville :

Ce plan quinquennal qui s'applique aux villes moyennes, a pour objectif d'améliorer les conditions de vie des habitants et de renforcer le rôle de moteur des villes dans le développement du territoire. Pour cela les bailleurs devront respecter des conditions de plafond de loyers intermédiaires et de ressources de locataires afin de faire revenir les populations salariées dans les cœurs de ville.

### Volet Bonne Gouvernance

Urban Premium veille à ce que les *Administrateurs de Biens* soient sensibilisés aux enjeux ESG et intègre dans leurs contrats des clauses ESG spécifiques précisant le cahier des charges de la société de gestion en matière de bonne gouvernance des actifs immobiliers sous gestion.

En outre, Urban Premium s'assure du bon respect de ses clauses en réalisant une au moins une fois par an une visite sur site par actif immobilier investi.

#### **Labellisation ISR de la SCPI Urban Cœur Commerce**

Grâce à ses engagements ESG, Urban Premium a obtenu le label Investissement Socialement Responsable (ISR) pour sa SCPI Urban Cœur Commerce en 2023. Chaque actif de cette dernière fait l'objet d'une notation ESG basée sur une grille de 22 critères : 8 environnementaux, 7 sociaux et 7 de gouvernance.

Le fonds s'inscrit dans une logique "Best-In-Progress", c'est-à-dire que les actifs doivent améliorer leurs notes d'au moins 20 points ou atteindre la note seuil (note propre à la SCPI Urban Cœur Commerce, à partir de laquelle un actif est considéré comme performant au regard du niveau d'ambition de la grille) sur les 3 ans du cycle de labellisation.

#### b. Evaluation ESG des actifs

Urban Premium a pour ambition de mettre en place progressivement une meilleure prise en compte des enjeux de durabilité dans l'ensemble de ses activités et a développé une démarche d'investissement responsable basée sur l'amélioration continue. En ce qui concerne la partie résidentielle de son patrimoine, cette démarche se traduit par la réalisation des étapes suivantes :

- Identification d'un actif ;
- Élaboration d'un projet de travaux par l'Assistant Maîtrise d'Ouvrage ;
- Réalisation d'un état des lieux de l'existant par un bureau d'étude, notamment en matière de performance énergétique. Le bureau d'étude fournit par la suite un certain nombre de préconisations de travaux ainsi qu'un DPE projeté ;
- Une grille ESG est remplie avec les données estimées post travaux. Le référentiel d'évaluation ESG, est composé des critères suivants :
  - Environnement : DPE, Impact environnemental ;
  - Social : Confort des occupants et proximité avec des transports et commerces ;
  - Suivi des risques en matière de durabilité : risques naturels (inondations, séisme, tempêtes...), technologiques (accident industriel, nucléaire...) et climatiques (Vagues de chaleurs, sécheresses, retraits-gonflement des sols argileux ...) auxquels sont exposés les immeubles.

A travers le label ISR de la SCPI Urban Cœur Commerce susmentionné, une grille de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance a été développée en prenant en compte les caractéristiques de l'immobilier commercial. Elle prend en considération la spécificité des actifs en portefeuille, à savoir les commerces de pied d'immeuble. Conformément à la stratégie de la SCPI, elle cherche à valoriser la dimension sociale de redynamisation des centres-villes tout en réduisant l'impact environnemental généré par les actifs.

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a sélectionné 8 indicateurs clés de reporting permettant d'appréhender sa performance par rapport aux objectifs poursuivis.



Consommations  
énergétiques  
en kWhEF/m<sup>2</sup>.an



Émissions de GES  
en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an



Lignes de transport  
en commun à proximité



Options de mobilité douce  
disponibles à proximité



Contribution de l'activité  
du preneur à la société



Proximité avec des services  
pour les occupants



Part des AM et PM  
engagés via une clause ESG



Analyse des risques  
climatiques sur les actifs

Retrouvez plus d'éléments sur la performance ESG de la SCPI Urban Cœur Commerce dans son rapport annuel disponible [ici](#).

c. Intégration des risques en matière de durabilité et déclaration de non-prise en compte des incidences négatives

Urban Premium s'est doté d'une politique de durabilité depuis l'entrée en vigueur du Règlement SFDR<sup>4</sup> et d'une déclaration de non prise en compte des incidences négatives au niveau de la société de gestion conformément aux exigences de l'article 4 du même règlement. En effet, Urban Premium n'atteint pas le seuil réglementaire des 500 salariés et du fait du développement de sa méthodologie ESG interne, la société de gestion a fait le choix de ne pas prendre en compte les principales incidences négatives dans ses décisions d'investissement. En effet, Urban Premium a fait le choix de concentrer les ressources dont elle dispose sur le déploiement de sa démarche ESG et de sa politique de gestion des risques de durabilité. Toutefois, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, les deux principales incidences négatives (PAIs) dédiées aux investissements immobiliers sont suivies pour les fonds classés Article 8 au sens du règlement SFDR.

d. Démarche RSE

La démarche d'investisseur responsable poursuivie par Urban Premium s'accompagne également d'un ensemble de mesures mises en place en interne, qui constituent sa démarche de Responsabilité Sociétale en tant qu'entreprise. Urban Premium privilégie quand cela est possible l'utilisation de moyen de mobilité durable et veille auprès de ses prestataires au recyclage de son matériel informatique.

En ce sens, la société de gestion a lancé un processus de réflexion visant à structurer et formaliser sa démarche de Responsabilité Sociétale. Urban Premium prend des mesures pour évaluer ses émissions de GES, ce qui est une étape importante pour identifier les sources d'émissions et élaborer des stratégies de réduction appropriées

<sup>4</sup>Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers

En ce sens, la société de gestion a fait réaliser son bilan carbone 2025 sur les données de l'année 2024 par l'entreprise Carbometrix, qui s'est basée sur le référentiel du GHG Protocol. Comme pour la quasi-totalité des entités, les émissions sont majoritairement de l'ordre du scope 3. En l'occurrence, 82 % (2 941 tCO<sub>2</sub>e) proviennent des actifs sous gestion, et 10 % (368 tCO<sub>2</sub>e) proviennent des différents services consommés. Afin d'améliorer son bilan carbone, Urban Premium a élaboré une stratégie de réduction des émissions : promotion de la mobilité durable, recyclage des consommables et du matériel informatique, ou encore optimisation de la gestion des fluides (eau, électricité).

De plus, en parallèle de ces actions, Urban Premium contribue financièrement à des projets de réduction des émissions de gaz à effet de serre, et notamment une culture de luzerne du Périgord ayant obtenu le Label Bas Carbone créé par le Ministère de la Transition Ecologique. Ce label certifie la réduction d'émission de GES, mais également la séquestration de carbone dans les puits naturels. Par ailleurs, la luzerne favorise la fixation de l'azote dans le sol, améliore sa fertilité, et est économique en intrants.

e. Contenu, fréquence et moyens utilisés par l'entité pour informer les souscripteurs sur les critères relatifs aux objectifs ESG

Urban Premium informe les souscripteurs de ses fonds sur les critères relatifs à l'ESG via différents moyens :

- Pour les fonds classés en Article 8 au sens de SFDR, Urban Premium publie systématiquement l'Annexe périodique IV SFDR, laquelle sera jointe au rapport annuel du fonds conformément aux exigences du Règlement SFDR. Ce rapport vise à présenter aux investisseurs la démarche ESG de chaque SCPI et les résultats obtenus au cours de l'exercice.
- Conformément aux exigences du label ISR, un reporting ISR dédié à la SCPI Urban Cœur Commerce a été publié en 2024 pour l'année 2023, et annuellement par la suite. Celui-ci communique de manière détaillée sur la prise en compte des enjeux ESG, sur les critères suivis et l'atteinte des objectifs fixés.
- Urban Premium communique également sur la performance de ses fonds sur LinkedIn. En 2024, elle a partagé des exemples de rénovation sur ses fonds résidentiels, ainsi que les actions mises en place suite à la labellisation ISR sur la SCPI Urban Cœur Commerce.
- Lors de ses roadshows, Urban Premium communique également sur les classements Article 8 de ses fonds. Sont notamment mis en avant les objectifs sur les DPE des SCPI résidentielles.

f. Classification SFDR en 2024

Nom SCPI	Typologie d'actifs	Classification SFDR au 31/12/2024
SCPI URBAN PATRIMOINE	Habitation	Article 6
SCPI URBAN PATRIMOINE 2	Habitation	Article 6
SCPI URBAN PRESTIGIMMO	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN PIERRE	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN PIERRE 2	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN PIERRE N°3	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN PIERRE N°4	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN PIERRE N°5	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN PIERRE N°6	Habitation/Commerce	<b>Article 8 hybride*</b>
SCPI URBAN VITALIM	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN VITALIM N°2	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN VITALIM N°3	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN VITALIM N°4	Habitation	<b>Article 8 hybride*</b>
SCPI URBAN COEUR COMMERCE	Commerce	<b>Article 8</b>

\* Les produits Article 8 hybride promeuvent des caractéristiques environnementales et sociales et ont un objectif d'investissement durable sur une partie de leur patrimoine.

Au 31/12/2024, les trois fonds classés Article 8 au sens de SFDR représentaient 22 % des encours totaux d'Urban Premium, soit 167 867 425 €.

g. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

Urban Premium est membre de l'Association des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM). À ce titre, Urban Premium assiste ponctuellement à des groupes de travail et des sessions de formation sur les sujets d'investissement responsable.

## **B. Moyens internes déployés par l'entité**

a. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement

Afin de mettre en œuvre sa démarche d'investisseur responsable, Urban Premium s'appuie en interne sur les équipes suivantes :

- Le Président de la Société des Gestion, garant du déploiement et de la bonne application de la démarche extra-financière ;
- La Responsable ESG, également Gérante Immobilier, qui pilote au sein de l'équipe de gestion la mise en place opérationnelle de la stratégie d'investissement responsable ;

De plus, l'ensemble de l'équipe de gestion, composé de 6 personnes (soit plus d'un tiers des effectifs totaux), est amené à participer à l'analyse ESG des immeubles (jusqu'à hauteur d'environ 15% de son temps). Cette analyse fait partie intégrante du processus de décision d'investissement.

Urban Premium s'appuie également sur des ressources externes pour renforcer son expertise sur les enjeux de durabilité. Sur l'année 2024, Urban Premium a mobilisé près de 34 000 € pour mener à bien ses différents projets et démarches ESG. Cela comprend notamment la labellisation ISR de la SCPI Urban Cœur Commerce, les audits énergétiques, ou encore les DPE des actifs résidentiels.

b. Actions menées en vue du renforcement des capacités internes de l'entité

Urban Premium a la volonté de renforcer ses capacités internes en matière d'ESG.

Dans ce cadre, des sessions de formations et de sensibilisations internes ont été dispensées aux équipes de gestion en 2024, afin qu'elles puissent bénéficier d'une montée en compétence sur ces sujets. Les formations portaient sur le label ISR, pour que les équipes s'en saisissent et portent activement la démarche.

Urban Premium fait aussi ponctuellement appel aux ressources externes suivantes :

- Des Sociétés de Conseil ESG, afin de bénéficier d'un accompagnement dans le développement de sa stratégie extra-financière ;
- Des Bureaux d'études dans la réalisation d'audits énergétiques des immeubles en amont des investissements ;

- Des Architectes et Assistants à Maitrise d'Ouvrage dans la réalisation de travaux de rénovations énergétiques des immeubles.

### **C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité**

#### a. Connaissances, compétences et expériences des instances de gouvernance

Le suivi et la gestion de la mise en place de la démarche d'investisseur responsable d'Urban Premium sont réalisés par les instances de Direction. Le président d'Urban Premium, M. Laurent Assayag, de par sa qualité de RCCI fait partie intégrante du contrôle, du développement et du bon suivi des processus d'investissement responsable mis en place. De plus, chaque année, le Conseil de Surveillance, présidé par M. Stéphane DALLIET, est informé de l'évolution des démarches ESG et RSE d'Urban Premium. Au vu de la structure actuelle du Conseil de Surveillance d'Urban Premium (composé d'un membre unique), celui-ci ne dispose pour l'heure pas de règlement interne formalisé.

Depuis 2024, un comité ESG dédié se réunit annuellement, afin de passer en revue l'ensemble des actions menées et de s'assurer que les objectifs fixés - notamment dans le cadre de la classification SFDR et du label ISR - soient bien atteints. Une nouvelle évaluation ESG des immeubles gérés sera ainsi effectuée.

#### b. Politique de rémunération

Conformément à sa politique de rémunération, Urban Premium ne prévoit pas de modes de rémunération variable susceptibles d'aggraver le niveau d'exposition aux risques de la société de gestion.

L'assiette de rémunération variable comprend, entre autres, des critères liés à la prise de risques financiers ou extra-financiers (sur les risques de durabilité notamment).

Urban Premium réfléchit actuellement à l'intégration renforcée d'objectifs extra-financiers dans la rémunération de ses collaborateurs.

#### c. Éléments relatifs à la loi Rixain

Les nouvelles dispositions intégrées par la loi « Rixain » dans le Code monétaire et financier (L. 533-22-2-4) prévoient des dispositions spécifiques pour les sociétés de gestion en matière d'équilibre femmes/hommes.

En 2024, les effectifs d'Urban Premium respectaient le principe de parité homme/femme. Cependant des efforts restent à poursuivre afin d'atteindre la parité dans les instances de gouvernance. Le Conseil de Surveillance, représenté par une seule personne, ne contient pas de femmes.

Urban Premium reconnaît l'importance de tendre vers un équilibre dans la représentation des sexes dans ses équipes. Elle s'évertuera, dans la mesure du possible et compte tenu de la taille réduite de ses équipes, d'améliorer la représentation féminine au sein des équipes d'investissement. Au 31/12/2024, ces dernières présentent une femme sur six personnes (soit 18%). Urban Premium se fixe

un objectif d'atteindre les 30% d'effectifs féminins au sein des équipes d'investissement à horizon 2027.

#### **D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre**

Urban Premium investit uniquement dans des actifs immobiliers. A ce titre, l'établissement d'une politique d'engagement actionnarial, ou d'une politique de vote, n'est pas pertinent. En revanche, dans la perspective d'amélioration de ses actifs immobiliers, et plus particulièrement dans le cadre de la labellisation ISR de la SCPI Urban Cœur Commerce, une politique d'engagement des parties prenantes a été formalisée.

Urban Premium a identifié quatre typologies de parties prenantes clés dans la gestion des fonds :

- Ses locataires ou sociétés exploitant ses actifs, garants de l'amélioration de la performance ESG par le changement des comportements et des usages du bâtiment, ainsi que de la remontée d'informations essentielles (consommations d'énergie, d'eau, etc.) ;
- Ses prestataires de travaux et de maintenance, agissant quotidiennement ou plus ponctuellement sur les bâtiments. Ils assurent le bon fonctionnement et l'efficacité des équipements, ainsi que la réduction de l'empreinte environnementale des travaux ;
- Ses souscripteurs, pour lesquels la performance ESG devient essentielle, eux-mêmes étant soumis à des obligations de transparence de plus en plus fortes ;
- Ses collaborateurs, acteurs de la mise en œuvre de la démarche ISR, lors des phases d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers.

Pour l'ensemble de ses parties prenantes identifiées impliquée dans le cadre de la gestion de la SCPI Urban Cœur Commerce, Urban Premium a pris plusieurs engagements :

#### **Des engagements pour chaque partie prenante dans le cadre de la démarche ISR de la SCPI Urban Cœur Commerce**

Pour les locataires : guide des bonnes pratiques environnementales dans l'utilisation des immeubles, intégration d'une annexe environnementale dans les nouveaux baux, engagements pour le bien-être des locataires, préférence pour des preneurs dont l'activité contribue à la Société, formalisation d'une politique de vote au sein des copropriétés portée par les Assets Managers ;

Pour les prestataires de travaux et de maintenance : intégration de clauses ESG dans les contrats d'administrateurs de biens et mise en place de règles précises conformes à la charte Urban Premium applicable (choix des matériaux, isolation, traitement des matériaux liés à la préparation de chantiers, évacuation des gravats et déchets, etc.), intégration d'un critère sur l'emplacement géographique des prestataires dans les appels d'offre pour privilégier les prestataires locaux, intégration de clauses ESG dans les contrats lors de nouveaux projets de construction, création d'une charte travaux partagée aux prestataires concernés ;

Pour les souscripteurs : communication via la documentation précontractuelle et les reporting (ISR, SFDR) sur les actions de développement durable mise en place ;

Pour les collaborateurs : sensibilisation des salariés aux sujets ESG, formations annuelles aux enjeux ESG, mise à disposition des supports de formations.

## **E. Informations relatives à la Taxinomie européenne et aux combustibles fossiles**

### a. Le pourcentage d'alignement à la Taxinomie européenne est de 0%

Urban Premium n'est pas encore en mesure de définir ex ante l'allocation attendue de ses SCPI dans des activités durables sur le plan environnemental alignées aux critères du règlement Taxinomie.

Afin de pouvoir mesurer l'alignement des SCPI sur les objectifs de la Taxinomie (et en particulier sur l'objectif 1 Atténuation du changement climatique), Urban Premium doit collecter les données de consommations énergétiques de ses actifs. Pour l'immobilier résidentiel, cela se traduit par les DPE (Diagnostics de Performance Énergétique). Pour l'immobilier tertiaire, ce sont les consommations réelles qui sont utilisées. Les performances seront alors mesurées en comparant les consommations théoriques indiquées sur les DPE aux seuils fixés et les consommations aux benchmarks existants. Le processus de collecte est en cours, notamment dans le cadre de la démarche ISR de la SCPI Urban Coeur Commerce.

Par ailleurs, les immeubles acquis pour le compte de ses SCPI présentent des particularités dues à leur situation en centre-ville. Certains d'entre eux sont par exemple situés sur un « site patrimonial remarquable » et peuvent être soumis à des contraintes architecturales (prescriptions des Architectes des Bâtiments de France) qui ne sont pas toujours en accord avec les critères établis par la Taxinomie.

Ainsi, Urban Premium ne dispose pas à ce jour des informations nécessaires pour calculer de manière fiable un alignement à la taxinomie.

### b. La part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles de 0%

Urban Premium n'est pas exposé via les actifs immobiliers détenus dans les SCPI sous gestion à des combustibles fossiles au sens du règlement délégué (UE) 2022/1288 de la Commission du 6 avril 2022. Cela s'explique par la composition de son patrimoine sous gestion, qui n'est composé que d'immobilier résidentiel et commercial.

## **F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre**

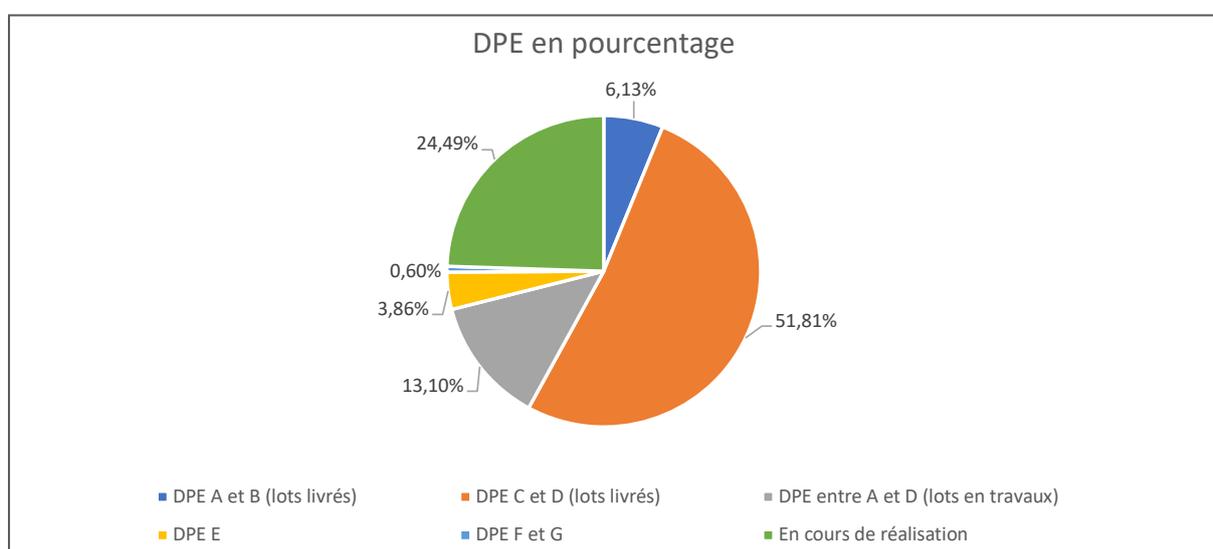
Les objectifs fixés en 2015 par l'Accord de Paris engagent tous les acteurs économiques, y compris ceux du secteur de l'immobilier, à limiter le réchauffement climatique à un niveau inférieur à 1,5°C d'ici 2050 par rapport au niveau préindustriel, ou à défaut bien en-dessous de 2°C.

Urban Premium n'a pour l'heure pas formalisé de stratégie en lien avec l'Accord de Paris. Mais elle met en place des actions pour s'aligner avec un cadre réglementaire français de plus en plus exigeant, qui a lui-même pour objectif de limiter les émissions de gaz à effet de serre du secteur immobilier au

budget défini dans la Stratégie Nationale Bas Carbone. Cette dernière se décline en effet pour le secteur immobilier par l'application du décret tertiaire, de la loi ELAN, et de la loi Climat et Résilience sur l'interdiction à la location des passoires énergétiques pour le résidentiel à compter de 2023. Urban Premium s'emploie ainsi à se conformer aux exigences progressives posées par ces réglementations.

Urban Premium a continué sa démarche d'analyse des DPE de l'ensemble de son parc immobilier. Au 31 décembre 2024, 75 % des biens immobiliers sous gestion ont eu une analyse DPE réalisée. Cette analyse se poursuivra lors des prochaines années. Certains actifs sont en travaux ou actuellement occupés, ce qui ne permet pas la réalisation des DPE en l'état. En effet, pour les actifs résidentiels occupés, la remontée de l'information reste complexe en raison de la confidentialité des données.

Dans sa stratégie de rénovation des biens résidentiels, Urban Premium s'est fixé la note minimale de D après travaux. Au 31 décembre 2024, 282 lots sont encore en travaux, soit 13 % des actifs sous gestion.



Enfin, dans le cadre de sa labellisation ISR, la SCPI Urban Cœur Commerce a initié la collecte des consommations énergétiques et des émissions de GES associées pour ses actifs. Sur l'exercice 2024, elle a pu établir des consommations énergétiques sur 65% du portefeuille (en valeur), dont 19% correspondent à des factures, 22% à des déclarations des locataires interrogés par questionnaire et 24% à des DPE. Les efforts de collecte seront poursuivis en 2025 afin d'augmenter le taux de couverture de ces indicateurs. A cette fin, Urban Premium a également ajouté une clause ESG dans les mandats de ses Administrateurs de Biens. En 2024, les niveaux de performance sont les suivants :

	Indicateur d'impact	Performance moyenne	Élément de benchmark
<b>Environnement</b>	Consommations énergétiques moyennes sur le portefeuille	<b>220 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup></b>	216 kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> Source : Trajectoire CRREM 1,5°C, 2023
	Émissions de GES moyennes sur le portefeuille	<b>21 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup></b>	30 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> Source : Trajectoire CRREM 1,5°C, 2023

Retrouvez plus d'éléments sur la performance ESG de la SCPI Urban Cœur Commerce dans son rapport annuel disponible [ici](#).

La SCPI Urban Cœur Commerce a réalisé des audits énergétiques sur ses dernières acquisitions afin de pouvoir identifier les dépenses d'investissement à prévoir pour l'amélioration de la performance énergétique. Cette démarche d'identification des leviers de réduction de l'empreinte énergétique et carbone va également être poursuivie en 2025 afin d'élargir la part des actifs concernés. Dans l'essence même de sa stratégie, la SCPI encourage également les mobilités moins carbonées en investissant majoritairement dans des actifs de centre-ville, accessibles en transport en commun et via les solutions de mobilité douce.

### G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Le respect de la biodiversité constitue également un enjeu pour le secteur de la construction. En 50 ans, la France a perdu un quart de sa surface agricole. L'artificialisation des sols progresse plus vite que la croissance démographique et économique. La dégradation des milieux naturels entraîne la disparition de nombreuses espèces. L'enjeu est d'importance, car une étude montre qu'à horizon 2050, si le taux de renouvellement urbain passe à 70% (vs 42% en 2015), l'artificialisation pourrait baisser de 46%. Afin de limiter l'artificialisation des sols, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe un objectif d'atteindre en 2050 l'absence de toute artificialisation nette des sols.

À ce jour, Urban Premium n'a pas formalisé de stratégie en lien avec les objectifs de long terme pour la préservation et le développement de la biodiversité. Elle dispose de leviers limités en raison de la nature de ses investissements : la SCPI Urban Cœur Commerce et les autres fonds se concentrent respectivement sur les commerces de pied d'immeuble ainsi que le résidentiel en centre-ville. Toutefois, afin de limiter son impact sur la biodiversité et d'agir pour la restauration des trames écologiques, Urban Premium organise des actions autour des principes suivants :

- **Préserver les espaces naturels en investissant dans des bâtis anciens rénovés dans toute la France et des zones déjà urbanisées.** Urban Premium est un acteur du réaménagement urbain plutôt que de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols en périphérie ;
- **Préserver les espaces naturels en réintroduisant la végétation au sein des villes.** Urban Premium saisit l'opportunité de réintroduire la nature en ville en procédant à la re-végétalisation des bâtiments anciens restaurés dès que cela est possible et autorisé.

A titre d'exemple, des travaux intégrant la biodiversité sont prévus sur un hôtel particulier du XIX<sup>ème</sup> siècle au cœur d'Auxerre. La rénovation prévoit de le transformer en 15 logements du T1 au T3 dont deux avec des jardins de 30 et 60m<sup>2</sup>. L'actif dispose d'un grand jardin, dont le programme prévoit qu'il soit exploité en tant que potager, permettant ainsi de produire des fruits et légumes en centre-ville.





La société de gestion veille aussi à ce que les *Administrateurs de Biens* intègrent des clauses contractuelles portant sur la non-utilisation de produits polluants ou phytosanitaires, à l'exception de ceux utilisables en agriculture biologique et seulement après autorisation.

Enfin, dans le cadre de la labellisation ISR de la SCPI Urban Cœur Commerce, les actions menées sur les actifs en faveur de la biodiversité sont valorisées : mise en place d'abris (nichoirs, empierrement etc...), mise en place de bacs à fleurs, mise en place de ruches, parking et/ou toiture végétalisés.

## **H. Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques**

Dans le cadre du processus d'investissement, les actifs immobiliers sélectionnés font l'objet de différentes analyses qui permettent d'identifier les risques de durabilité inhérents à ces immeubles. En fonction de la nature de ces risques, et au travers du projet de travaux de réhabilitation des immeubles sélectionnés, des mesures de remédiation sont identifiées et intégrées dans le projet global d'investissement.

En 2023, Urban Premium a formalisé une politique de gestion des risques ESG pour la labellisation ISR de la SCPI Urban Cœur Commerce. La cartographie des risques a été établie selon les recommandations de la *Task Force on Climate Related Financial Disclosures* (TCFD) et en s'inspirant des exigences réglementaires et des pratiques de marchés. Elle distingue ainsi : les risques physiques, les risques de transition et les risques de contentieux.

Une fois les risques identifiés, ils sont évalués de manière à les prioriser selon les prismes suivants :

- Probabilité d'occurrence
- Impacts :
  - Impact financier ;
  - Impact sur la réputation ;
  - Impact réglementaire ;
  - Impact sur la satisfaction des parties prenantes.

La multiplication de ces deux facteurs (probabilité x impact), permet de déterminer un niveau de priorité brut, ne tenant pas compte des actions mises en œuvre par Urban Premium. L'analyse est ensuite renouvelée, en prenant en compte les actions déjà mises en œuvre par Urban Premium, afin

de déterminer un niveau de priorité net. C'est selon ce niveau de priorité net que les risques les plus importants sont identifiés.

Cette cartographie sera par la suite revue annuellement.

Afin de maîtriser ces risques, Urban Premium a mis en place de nombreuses actions, telles que la cartographie de l'exposition aux risques physiques sur 100% du patrimoine, la cartographie des risques sanitaires, une veille réglementaire régulière, la mise en œuvre de la démarche ESG sur chaque typologie d'actifs.

CATÉGORIE DE RISQUES	RISQUE	ORIGINE	TEMPORALITÉ	OCCURENCE	INTENSITÉ	HORIZON TEMPOREL
RISQUES PHYSIQUES	Exposition aux aléas climatiques ponctuels et chroniques <i>Dégradation du bâtiment à cause des vagues de chaleur, du phénomène de retrait-gonflement des argiles, des inondations, de la submersion marine, etc.</i>	Exogène	Actuel	Probable	Modéré	Long terme
	Expansion d'espèces nuisibles, en interaction directe avec l'actif et ses occupants <i>Disparition d'espèces natives, introduction d'éléments pathogènes et allergisants par des espèces invasives et envahissantes.</i>	Exogène	Émergent	Probable	Modéré	Long terme
RISQUES DE TRANSITION	Risque lié aux réglementations en matière de finance durable <i>Non-respect des réglementations en vigueur pouvant amener à des sanctions financières.</i>	Exogène	Actuel	Probable	Modéré	Court terme
	Non exhaustivité et/ou manque de qualité de la donnée <i>Impossibilité de connaître la performance ESG du patrimoine en raison de données non collectées ou non exploitables, ce qui peut engendrer de la non-conformité vis-à-vis des réglementations.</i>	Endogène	Actuel	Quasiment certain	Modéré	Court terme
	Augmentation du prix des ressources <i>Hausse des prix générée par une pénurie due à une guerre, un aléa climatique, de la surexploitation, etc.</i>	Exogène	Actuel	Probable	Mineur	Court terme
	Risque de marché et de réputation lié à la mauvaise prise en compte des thématiques de durabilité <i>Controverses liées aux thématiques de durabilité menant à une perte de part de marché, une dégradation de l'image de marque, des difficultés d'accès au financement.</i>	Endogène	Émergent	Probable	Modéré	Moyen terme
	Risque lié aux réglementations environnementales <i>Non-respect des réglementations en vigueur pouvant amener à des sanctions financières, une dégradation de l'image de marque, des difficultés d'accès au financement.</i>	Exogène	Actuel	Probable	Modéré	Court terme

## 1. Synthèse du plan d'amélioration

### a. Démarche générale de l'entité

Urban Premium a depuis plusieurs années entamé l'élaboration de sa démarche ESG. Afin de continuer dans cette démarche de progrès continu de la société de gestion, plusieurs actions sont envisagées :

- La mise en œuvre de sa politique ESG, et de la démarche RSE associée ;
- La poursuite des objectifs de classification en article 8 des nouvelles SCPI ;
- La mise à jour annuelle de sa politique d'intégration des risques en matière de durabilité ;
- La collecte des données ESG, dont les consommations réelles sur les actifs commerciaux, et la poursuite de l'effort sur la réalisation des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) sur le patrimoine ;
- Le suivi de la labellisation ISR du fonds Urban Cœur Commerce.

En outre, Urban Premium prévoit une révision de sa démarche par ses instances dirigeantes annuellement. Enfin, afin de consolider sa démarche, Urban Premium envisage l'adhésion à une ou plusieurs initiatives de places travaillant sur les thématiques de l'ESG et de l'immobilier.

Impact : implication renforcée des équipes dans les démarches ESG

Horizon envisagé : processus annuel

### b. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité

Urban Premium entend - dans la mesure du possible compte tenu de la taille de l'entreprise - poursuivre ses efforts en matière de féminisation de ses instances dirigeantes. Elle s'est fixé l'objectif d'atteindre au moins 30% de représentation féminine dans son Comité d'Investissement à partir de 2027.

Urban Premium étudie actuellement les modalités d'intégration de critères extra-financiers dans la rémunération variable de manière systématique.

Impact : sensibilisation des collaborateurs, intégration de l'ESG dans la gouvernance de l'entreprise

Horizon envisagé : 2024 - 2027

### c. Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs ainsi que sur sa mise en œuvre

La politique d'engagement des parties prenantes déjà effective pour la SCPI Urban Cœur Commerce sera étendue à tous les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR.

Impact : implication des équipes de gestion et des locataires dans le dialogue et l'engagement

Horizon envisagé : 2025

d. Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles

Urban Premium ne dispose pas à ce jour des moyens et des données suffisantes afin de calculer l'alignement à la taxonomie européenne. La société envisage de réaliser une étude de faisabilité, dans le but d'estimer les moyens qui devraient être mis en place afin de réunir progressivement les données nécessaires afin de pouvoir calculer de manière fiable et précise l'alignement de l'ensemble de ses actifs à la taxonomie européenne.

Impact : Mobilisation des équipes sur les thématiques extra-financières, organisation de la remontée d'information ESG accrue.

Horizon envisagé : 2024 - 2025

e. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris

Afin de formaliser un alignement aux objectifs prévus par l'accord de Paris, Urban Premium, en plus du respect des réglementations Décret Tertiaire et loi ELAN, envisage de réaliser :

- Un audit énergétique progressif (sur 3 ans) de l'ensemble des actifs commerciaux de la SCPI Urban Cœur Commerce. Pour les actifs résidentiels, ces audits seront réalisés au fil de l'eau lorsque cela sera possible.
- Une étude d'impact et d'opportunité portant sur les objectifs de décarbonation à fixer à horizon 2030 et 2050. Elle étudiera les leviers de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et les solutions de stockage ou de séquestration de carbone qui peuvent être financées, au regard des émissions incompressibles.

Impact : moyens humains et financiers investis dans l'audit du patrimoine

Horizon envisagé : 2026

f. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Urban Premium n'est pour l'heure pas en mesure de mettre en place des analyses écologiques de ses nouvelles acquisitions à court terme. Néanmoins, afin de prolonger ses efforts sur la biodiversité, Urban Premium se tiendra au courant de toutes nouvelles méthodologies qui pourraient apparaître et mieux correspondre à son activité.

Impact : moyens financiers investis dans les analyses de faisabilité de l'évolution

Horizon envisagé : 2026

g. Informations sur la prise en compte de critères ESG dans la gestion des risques

Urban Premium a formalisé sa cartographie des risques ESG en 2023. Pour aller plus loin, elle étudie la possibilité d'entamer des réflexions sur la manière dont l'impact financier des risques ESG pourrait être modélisé.

Impact : moyens humains et financiers engagés dans la gestion et la quantification des risques

Horizon envisagé : 2024 pour la SCPI Urban Cœur Commerce et 2025 pour l'ensemble des actifs



Urban Premium

[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

01 82 28 99 99

[infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)