



**POLITIQUE
D'ENGAGEMENT**
VIS-À-VIS DES
PARTIES PRENANTES



|

|

|

1. INTRODUCTION

ActivImmo est une jeune SCPI créée en 2019 et gérée par la société Alderan. L'équipe d'Alderan interagit avec une multitude d'acteurs dans la gestion du patrimoine de la SCPI, dans le secteur de l'immobilier et dans l'univers de l'Investissement Socialement Responsable. Consciente de sa responsabilité quant aux impacts sociaux et environnementaux induits par l'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers, et compte tenu du fait qu'une mobilisation de tous est nécessaire à la correcte mise en œuvre de sa démarche volontaire de labellisation ISR, la SCPI et Alderan ont souhaité se doter d'une politique d'engagement des parties prenantes.

En effet, la taille moyenne du fonds a permis jusqu'ici une proximité d'échanges entre l'équipe gérante du fonds et toutes les parties prenantes. Mais pour assurer une démarche robuste et durable, Alderan a souhaité formaliser les conditions de ce dialogue avec les parties prenantes par une politique d'engagement.

Alderan entend atteindre ses objectifs ESG en impliquant chacun des acteurs gravitant autour de la SCPI ActivImmo selon trois axes :

- **Communiquer de manière transparente** : Alderan souhaite informer ses parties prenantes sur les enjeux ESG de son portefeuille, ses avancées et les efforts qu'il reste à fournir. Consciente que l'engagement de toutes les parties prenantes passe en premier lieu par une bonne transmission des informations, des canaux de communication sont clairement identifiés pour chaque partie prenante ;
- **Sensibiliser et mobiliser** : par sa position, Alderan cherche à engager ses parties prenantes à l'action. À travers un certain nombre d'outils et de clauses ESG, la société de gestion invite notamment ses locataires et ses prestataires à se mobiliser pour plus de durabilité sur son parc immobilier, et plus largement dans leur sphère d'activité et ,
- **Collaborer et échanger** : Alderan conçoit l'ISR comme partenarial par définition. Elle cherche à mettre en place les moyens d'une collaboration efficace, à double sens, pour une amélioration durable de son portefeuille et du secteur de l'immobilier en général. Avec ses investisseurs, ses locataires et ses prestataires, la société de gestion a mis en place des conditions de dialogue leur permettant de partager leurs propositions et de faire remonter leurs demandes. Avec ses collaborateurs, la société organise des points réguliers. Enfin, la société participe à divers groupes de travail dans l'immobilier responsable pour favoriser les avancées des performances ESG.

Alderan a identifié cinq catégories de parties prenantes clés avec lesquelles la société de gestion interagit en continu afin d'atteindre les objectifs généraux et spécifiques fixés pour le fonds :

1. les parties prenantes internes ;
2. les locataires ;
3. les prestataires et fournisseurs ;
4. les investisseurs et distributeurs et ,
5. les organismes de référence.

Afin d'engager une politique ESG réellement impactante, il est primordial de chercher la meilleure connaissance des actifs, des pratiques et des attentes des occupants ainsi que de toutes les parties prenantes. Les équipes d'ActivImmo s'engagent à se poser les questions suivantes à toutes les phases de la vie de leurs bâtiments :

- Comment communiquer avec chaque partie prenante ?
- Comment recueillir leurs avis et comprendre leurs besoins ?
- Comment les inciter à avoir un impact ESG ? Comment les sensibiliser ?
- Comment suivre et mesurer cet engagement réciproque ?

2. ENGAGEMENT ET DIALOGUE

2.1 PARTIES PRENANTES INTERNES

2.1.1 Communiquer et informer

Une réunion annuelle permet de présenter la performance ESG globale du parc à l'ensemble des collaborateurs. Alderan met à leur disposition, ainsi qu'à toutes les parties prenantes, un ensemble de documents d'information :

- les bulletins trimestriels ;
- le rapport annuel ;
- la politique ESG ; et,
- la grille ESG d'évaluation des actifs du patrimoine, etc.

2.1.2 Sensibiliser et mobiliser

Chaque collaborateur engagé dans la démarche de durabilité d'ActivImmo doit avoir suivi **une formation générale** à la finance verte et aux enjeux ESG, ainsi qu'une sensibilisation spécifique à ce que cela implique pour l'immobilier et plus spécifiquement pour les bâtiments d'activités et logistiques. Cette formation peut avoir lieu avant l'entrée chez Alderan, ou bien être organisée par la société de gestion à l'arrivée du collaborateur concerné, sur la base des supports disponibles.

Pour les collaborateurs concernés et spécifiquement impliqués dans la démarche de durabilité, c'est-à-dire les postes liés à l'acquisition et à la gestion des actifs, ainsi que ceux liés à la relation avec les investisseurs, le niveau de connaissance sur les sujets ESG est **un critère mis en valeur lors des recrutements**. De fait, la bonne connaissance de ces enjeux est un des **éléments inscrits dans les fiches de poste correspondantes**. La contribution à la politique ESG de la société de gestion fait partie des **points abordés lors de l'entretien individuel** pour ces collaborateurs.

Le pôle immobilier (en charge de l'acquisition et de la gestion des actifs) et le pôle gestion collective (en charge du service client et de la distribution) sont particulièrement mobilisés dans la démarche ESG. En effet, ils sont au cœur de la relation, d'une part avec les locataires et les prestataires, et d'autre part avec les investisseurs. Ils sont en contact direct et quotidien avec eux. C'est pourquoi Alderan met un point d'honneur à ce qu'ils soient tous sensibilisés aux enjeux ESG. Pour éviter le risque de dilution de la responsabilité sur ce thème, **un « référent ESG » a été nommé**. Il s'assure de la bonne information, mobilisation et collaboration de tous sur ces sujets. Il rend compte directement au COMEX.

2.1.3 Collaborer et échanger

Le pôle immobilier est en charge de l'acquisition, puis de la gestion courante des bâtiments. Il est ainsi le pilier de l'amélioration continue de la performance de chaque actif. Sa mobilisation est primordiale pour permettre à Alderan d'atteindre ses objectifs ESG.

Il dispose et gère les outils de la démarche globale ESG, notamment la grille de notation des actifs. Les gestionnaires d'actifs évaluent chaque actif en phase d'acquisition selon la grille de notation ESG, puis la mettent à jour chaque année. Ils assurent la bonne gestion de l'entretien/maintenance ainsi que la réalisation des travaux, en s'assurant notamment de l'inscription de clauses ESG dans ces contrats. Ils sont ainsi en lien à la fois avec les locataires et les prestataires (voir parties suivantes). Le fichier de suivi AM/PM (Asset Management / Property Management) utilisé par l'équipe pour le suivi au jour le jour de l'ensemble des actifs intègre régulièrement des éléments en lien avec la performance ESG des actifs (remplacement des luminaires par des LED, réponses aux remarques éventuelles des locataires, etc.).

Lors des **réunions mensuelles du pôle (point PM/AM auquel participent l'Asset Management, la Gestion d'Actifs (PM) et la Secrétaire Générale)**, un point ESG est prévu. Il permet aux collaborateurs de partager les questions et informations éventuelles sur ces enjeux. Ils peuvent également faire remonter leurs propositions pour améliorer la durabilité de l'activité ou la vie de bureau.

2.1.4 Suivi

Le directeur du pôle immobilier (également référent ESG), le directeur du pôle de gestion collective et le responsable gestion d'actif constituent le **comité de pilotage de la labellisation ISR**. En 2022, **10 collaborateurs sont intervenus directement sur les enjeux ESG de la SCPI ActivImmo** : 8 au pôle immobilier et 2 personnes au pôle gestion collective.

Une formation à l'ESG est organisée de manière annuelle. La dernière a eu lieu en janvier 2023.

2.2 LES LOCATAIRES

2.2.1 Communiquer et informer

La taille de la SCPI ActivImmo permet encore **un dialogue de proximité** entre les gestionnaires d'actifs et les locataires. Chaque gestionnaire d'actifs entretient une relation directe avec une personne relais sur site (email personnel, appel direct...). Il lui fait notamment circuler les informations clés liées à l'ESG (par exemple à propos de toutes opérations de maintenance ou de l'état d'avancement des petits travaux...).

À l'entrée de chaque nouveau locataire et lors du renouvellement des baux, **un guide d'utilisation du bâtiment** présentant la politique et les comportements vertueux pour la mettre en œuvre de manière opérationnelle et les bonnes pratiques environnementales est remis. Dans le cas des baux existants, l'objectif est de coconstruire le guide d'utilisation avec les locataires qui connaissent très bien les bâtiments.

La société de gestion s'est dotée en 2021 d'un outil de collecte et d'exploitation des données afin d'optimiser la gestion de son parc immobilier. Cet outil sert à piloter et maîtriser les consommations et sert aussi de plateforme d'échange sur différents thèmes (principalement E, S ou G) avec les preneurs.

2.2.2 Sensibiliser et mobiliser

Si informer les usagers des bâtiments sur les bons comportements à adopter est la première étape du déploiement d'une politique ESG, les embarquer et les mobiliser est l'étape cruciale qui déterminera les performances environnementales et sociales de l'actif. Ainsi, à chaque bail locatif, **une annexe environnementale** détaille la responsabilité des usagers dans la transmission des données et les objectifs d'amélioration des performances ESG à atteindre. Aussi, Alderan se tient à la disposition des locataires pour les accompagner dans l'amélioration de la performance de leurs locaux.

2.2.3 collaborer et échanger

Dans le cadre du dialogue de proximité, les requêtes des locataires remontent facilement à l'équipe gestionnaire des bâtiments. À ce titre, **un fichier de suivi dit AM/PM** (Asset Management / Property Management) est utilisé par l'équipe du Pôle Immobilier pour le suivi au jour le jour de l'ensemble des actifs. Il est mis à jour régulièrement pour intégrer les requêtes et sollicitations des locataires sur tous les sujets de la vie courante des bâtiments.

L'annexe environnementale implique la création d'**un comité de suivi environnemental et social**, qui réunit le bailleur et le(s) preneur(s) de manière annuelle. Lors des réunions de ce comité, les parties devront s'entendre sur les moyens d'atteindre les objectifs de performance fixés par le plan d'actions de la politique ESG. L'objectif est que 100% des locataires signent cette annexe environnementale au moment du renouvellement de leur bail ou de la signature de nouveaux baux.

Pour approfondir le dialogue et être à l'écoute régulièrement, **une enquête de satisfaction des locataires** leur a été envoyée afin de recueillir leurs besoins (notamment en lien avec la politique ESG du fonds) et leurs retours d'expérience sur les conditions du dialogue avec Alderan.

2.2.4 Suivi

Comme la SCPI ActivImmo a récupéré uniquement des baux existants avant juillet 2021 :

- Aucun des locataires n'avait une annexe environnementale en 2020. Mais elle a été signée pour 15 actifs acquis en juillet 2021, et 13 actifs en 2022.
- Le comité s'est réuni sous forme de plusieurs réunions de pilotage en 2022. En revanche, **100% des locataires ont fait l'objet d'une enquête de satisfaction en 2021.**

2.3 LES PRESTATAIRES & FOURNISSEURS

2.3.1 Sensibiliser et mobiliser

Le choix des fournisseurs et des prestataires intervenant sur les actifs (essentiellement prestataires d'entretien, de maintenance et de travaux), commandé directement par ActivImmo, se fait en intégrant **systématiquement des clauses ESG** lors de la consultation des entreprises (insertion, proximité, politique interne de développement durable...). Au moment de la contractualisation, ces clauses ESG sont précisées en annexe du contrat. Ces éléments sont ensuite suivis lors de son exécution.

2.3.2 Suivi

En 2020, ActivImmo a pris connaissance de la grille d'achats responsables de l'Observatoire de l'Immobilier Durable. La SCPI souhaite appliquer ces critères sur 100% des contrats supérieurs à 12 000 €/an signés après juillet 2021. Un premier contrat (avec un nouveau fournisseur du logiciel de gestion d'actifs) l'a intégré en septembre 2021.

2.4 LES INVESTISSEURS & DISTRIBUTEURS

2.4.1 Communiquer et informer

Alderan collabore avec environ 936 distributeurs de différentes tailles (certains cabinets ne comptent qu'une seule personne alors que d'autres en comptent plusieurs centaines). Ces acteurs sont les intermédiaires entre Alderan et sa clientèle d'investisseurs finaux ; ils sont ainsi la première vitrine des différents fonds d'Alderan. ActivImmo met en avant de manière transparente sa politique ESG et ses avancées, afin que tant les prospects que les investisseurs sachent qu'ils vont investir dans un fonds engagé et comment est suivie l'amélioration de la performance de ce fonds. Les principaux documents mettant en avant cet engagement sont notamment **la politique ESG et la section ESG du rapport annuel d'ActivImmo**.

La société communiquera également sur les réseaux sociaux comme LinkedIn sur ses engagements et les avancées de sa politique ESG via des publications régulières ainsi que la publication d'un encart sur l'ESG dans chaque bulletin trimestriel d'information. Alderan communiquera aussi au travers d'interviews réalisées avec les médias spécialistes de la gestion de patrimoine ou des distributeurs.

2.4.2 Collaborer et échanger

En tant que premier contact avec les clients, les distributeurs sont une porte d'entrée pour recueillir les préférences des investisseurs. Ainsi, Alderan transmettra **une enquête aux distributeurs** afin de recueillir les attentes ESG du marché.

2.4.3 Suivi

Le premier rapport ESG d'ActivImmo sera disponible dans le rapport annuel et sera mis en ligne sur le site internet d'Alderan ; une information ad hoc sera aussi insérée dans les bulletins trimestriels d'information.

Les interviews incluront des questions relatives à l'ISR, à sa mise en place et à l'amélioration de la performance des actifs au regard de l'ESG.

Les réponses à l'enquête serviront à s'assurer que la politique ESG répond bien aux attentes des investisseurs et, le cas échéant, à l'adapter.

2.5 LES ORGANISMES DE RÉFÉRENCE

Alderan s'engage à pérenniser et approfondir sa contribution aux avancées des groupes de travail liés à l'immobilier durable pour faire progresser les méthodologies de performances ESG. Par sa typologie particulière de locaux de logistique, ActivImmo entend participer aux efforts de recherche en innovation sociale et environnementale de ce secteur. Alderan participe en particulier **au groupe de travail ISR de l'ASPIM** et envisage la labellisation ISR de certains de ses produits.

Dans le cadre des démarches volontaires en matière d'environnement, notamment engagées sur les bâtiments d'autres fonds, Alderan travaille régulièrement avec **les organismes certificateurs du secteur du bâtiment** tel que Certivéa, BREEAM, WELL...

3. SYNTHÈSE DES DOCUMENTS ENGAGEANTS

PHASE D'IMPLICATION	LES DOCUMENTS PHARES	PARTIES PRENANTES
COMMUNIQUER	<ul style="list-style-type: none"> Politique ESG Rapport annuel Rapport ESG annuel (inclus dans le rapport annuel) Bulletin trimestriel Linkedin Site internet Interviews filmées 	Tous
SENSIBILISER	<ul style="list-style-type: none"> Guide d'utilisation Annexe environnementale Clause ESG des contrats prestataires 	<ul style="list-style-type: none"> Locataires Gestionnaires d'actifs
COLLABORER	<ul style="list-style-type: none"> Comité de suivi locataires Enquête de satisfaction locataire Enquête d'intérêt des investisseurs Groupes de travail 	<ul style="list-style-type: none"> Locataires Distributeurs Organisme de références