



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

Charte ESG

Le mot du Président

Urban Premium, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis le 8 juin 2010, développe et gère une gamme de 19 SCPI d'habitation et de commerce pour le compte de plus de 13 000 associés.

Urban Premium est né de convictions fortes déclinées sur l'ensemble des investissements qu'il réalise pour le compte de ses SCPI.

La conviction que les centres-villes sont appelés à se réinventer et à connaître un nouveau dynamisme tant démographique qu'économique.

La conviction que la réhabilitation du bâti ancien répond à une forte demande du marché ainsi qu'aux enjeux environnementaux de notre époque.

La conviction enfin que les critères extra-financiers sont une composante essentielle de la valorisation à terme des actifs que nous sélectionnons.

Aujourd'hui, Urban Premium compte plus de 720 millions d'euros d'actifs sous gestion, représentant 156 immeubles répartis dans plus de 70 villes de France. Urban Premium propose ainsi des solutions d'épargne patrimoniales lisibles tenant compte :

- **des enjeux environnementaux** : en réhabilitant des bâtis anciens au cœur des villes avec pour objectif d'améliorer leur performance énergétique et de réduire leurs émissions de gaz à effet de serre.

- **des défis sociétaux** : en contribuant à la redynamisation des centres-villes par l'installation de nouveaux habitants et l'investissement dans les commerces de proximité.



Fort de son savoir-faire et des investissements déjà réalisés, Urban Premium s'est engagé dans une démarche d'**investisseur responsable** par l'intégration des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), aussi bien dans sa politique RSE interne que dans sa gestion des actifs.

*Laurent Assayag,
Président d'Urban Premium*

SOMMAIRE

cliquable



- 1 La démarche ESG p. 3
- 2 Des engagements et des actions p. 5
- 3 Des fonds d'investissement durables p. 13
- 4 Vers la neutralité carbone p. 18

1 LA DÉMARCHE ESG

À lui seul, le secteur immobilier représente 43 % de la consommation d'énergie en France ainsi que près de 23 % des émissions de gaz à effet de serre (GES).

Après l'accord de Paris sur le climat en 2015, l'État a défini une Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) visant à atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050. Dans ce cadre, une trajectoire de réduction des émissions de GES s'impose au secteur immobilier.

L'un des principaux leviers d'action porte sur la rénovation thermique des immeubles et sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des systèmes dont ils sont équipés (chauffage, eau chaude, cuisson, etc.).

- **Une démarche de groupe**
- **Urban Premium, entreprise responsable**
- **La politique d'investissement d'Urban Premium**



Une démarche de groupe

Filiale du groupe Financière Bacalan, avec Blackfin Capital Partners comme actionnaire de référence depuis 2022, Urban Premium s'est engagé dans la voie de la transition énergétique avec pour ambition d'atteindre la neutralité carbone. Afin de compenser les émissions de GES de son siège social et de ses collaborateurs, Urban Premium est devenu financeur d'une exploitation agricole bénéficiant du label bas-carbone.



Urban Premium, entreprise responsable

La prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux, économiques et éthiques s'inscrit dans la démarche RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) d'Urban Premium.

La réalisation d'un bilan carbone a permis d'identifier l'impact environnemental des activités de notre siège social et de nos collaborateurs (Scopes 1, 2 et 3).

Sur la base de ce constat, une stratégie de réduction des émissions a été élaborée.

Depuis lors, l'utilisation de moyens de mobilité durable est encouragée, le recyclage des consommables et du matériel informatique est systématisé. De même, la gestion des fluides (eau, électricité...) a été optimisée.

Urban Premium est également soucieux de l'appropriation, par ses collaborateurs, de la démarche ESG. C'est dans cet esprit que l'entreprise s'engage pour des conditions de travail élevées, pour la valorisation des compétences et le maintien d'un niveau de formation pour chaque salarié.



La politique d'investissement d'Urban Premium

À 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 situant au cœur des villes françaises, ils s'inscrivent dans la dynamique de reconquête des centres-villes.

En rénovant ces actifs immobiliers, Urban Premium permet l'amélioration de leur performance énergétique, l'entretien du parc existant et contribue également à la limitation de l'artificialisation des sols.

Pour matérialiser sa démarche ESG, Urban Premium a pris la décision de classer 3 SCPI* en article 8 du règlement SFDR et de labelliser ISR la SCPI Urban Cœur Commerce.

* Urban Vitalim n°4, Urban Pierre n°6 et Urban Cœur Commerce



DES ENGAGEMENTS ET DES ACTIONS

Conscient des enjeux de durabilité, présents et à venir, Urban Premium a adopté une approche proactive. En abordant de façon transversale et transparente les volets environnementaux, sociaux et de gouvernance propres à la démarche ESG, Urban Premium entend contribuer positivement aux évolutions de la société, répondre aux attentes des investisseurs soucieux de durabilité tout en réduisant les risques liés aux évolutions réglementaires.

- **Le volet environnemental**
- **Le volet social**
- **Le volet gouvernance**



Le volet environnemental

La reconquête des centres-villes

Érigée au rang de priorité par les pouvoirs publics, la redynamisation des centres-villes dans les grandes métropoles régionales comme dans les villes moyennes, porte des enjeux environnementaux majeurs. Le retour des populations dans les cœurs de villes permet de ralentir l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels. Il favorise aussi le développement des commerces de proximité et la réduction des déplacements urbains. En orientant ses investissements vers des actifs existants en centre-ville, Urban Premium s'inscrit dans cette stratégie tout en contribuant à la préservation du patrimoine architectural ancien.



L'amélioration de la performance énergétique du bâti ancien

Acquis via des SCPI résidentielles ou de commerce, les biens immobiliers sont diagnostiqués par un bureau d'études afin d'établir un bilan énergétique et de préconiser des solutions techniques efficaces. D'importants travaux de réhabilitation et de rénovation sont alors mis en œuvre. Ils ont pour conséquence de réduire l'empreinte environnementale du parc immobilier sous gestion.

Ainsi, l'étiquette DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) des immeubles restaurés est au minimum classée D avec une médiane cible à C⁽¹⁾.

Cela se traduit, pour chaque immeuble réhabilité, par une réduction sensible de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre.



Optimisation de l'isolation thermique et phonique



Valorisation de l'éclairage naturel

(1) SCPI résidentielles classées article 8 du règlement SFDR

Le volet environnemental

Des espaces extérieurs pour une meilleure qualité de vie

Conscient de la demande grandissante d'espaces extérieurs dans les logements, Urban Premium a su entendre cette aspiration en proposant des logements dotés de jardins, de terrasses ou de balcons. Lieux d'agrément par excellence, ces espaces, le plus souvent végétalisés, contribuent à réduire les îlots de chaleur, à améliorer la qualité de l'air et à favoriser la biodiversité.



Les travaux de rénovation : efficacité et exigence de qualité

Les travaux de réhabilitation réalisés dans les immeubles répondent à un cahier des charges précis et à une charte de qualité édictée par Urban Premium.

Une grille ESG synthétise les données post-travaux estimées : DPE projeté, niveau de confort, impact environnemental des travaux, critères de durabilité, etc.

Lors de la phase travaux, des impératifs sont en lien direct avec la démarche ESG :

- Retrait et recyclage des éléments amiantés
- Suppression des risques d'exposition au plomb
- Sauvegarde et restauration des éléments patrimoniaux existants
- Respect de la réglementation incendie
- Amélioration de l'isolation phonique des logements
- Mise en œuvre de la réglementation relative à l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite.

Les travaux ont également pour objectif d'améliorer le confort de l'immeuble tant dans ses parties communes que privatives afin d'offrir aux futurs occupants d'appréciables conditions de vie entre charme de l'ancien et confort d'équipements modernes en tout point comparables à ceux installés dans les logements neufs.

Les appartements sont ainsi dotés de cuisines, de salles de bain, de salles d'eau, de rangements... répondant à des critères de qualité et de durabilité exigeants.

Enfin, l'ensemble des installations électriques sont conformes aux normes de l'AFNOR* ainsi qu'aux recommandations édictées par Promotelec.

* NF C 14-100 et NF C 15-100

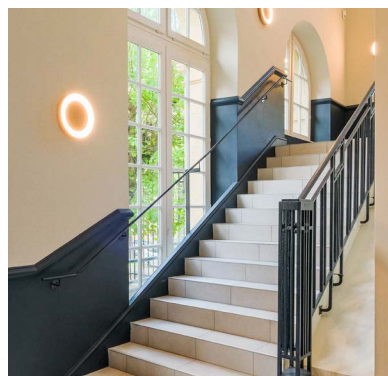
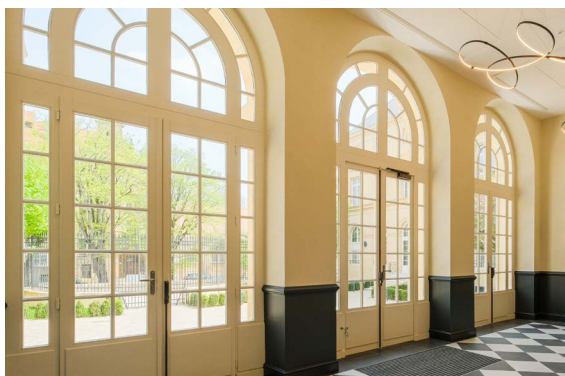



Association
Promotelec

afnor
NORMALISATION

Le volet environnemental

Au cœur de Metz, exemple d'une réhabilitation dans les règles de l'art, durable, moderne et raisonnée.



Enjeux environnementaux

Les 8 engagements d'Urban Premium

- 1 • Études énergétiques des immeubles
- 2 • Amélioration de la performance énergétique
- 3 • Réduction des Gaz à Effet de Serre
- 4 • Recours aux énergies renouvelables (commerces)
- 5 • Installation d'équipements hydro-économes
- 6 • DPE : D minimum et médiane à C
(pour les SCPI résidentielles Article 8 SFDR)
- 7 • Limitation de l'artificialisation des sols
- 8 • Favorisation de la biodiversité

Enjeux environnementaux

Les chiffres clés

95,2%

du patrimoine
résidentiel
analysé affiche
un **DPE noté
entre A et D**

41%

du patrimoine
résidentiel
possède des
balcons

31%

du patrimoine
résidentiel
possède des
**jardins ou
espaces
communs
végétalisés**

39%

du patrimoine
résidentiel
possède des
terrasses

Le volet social

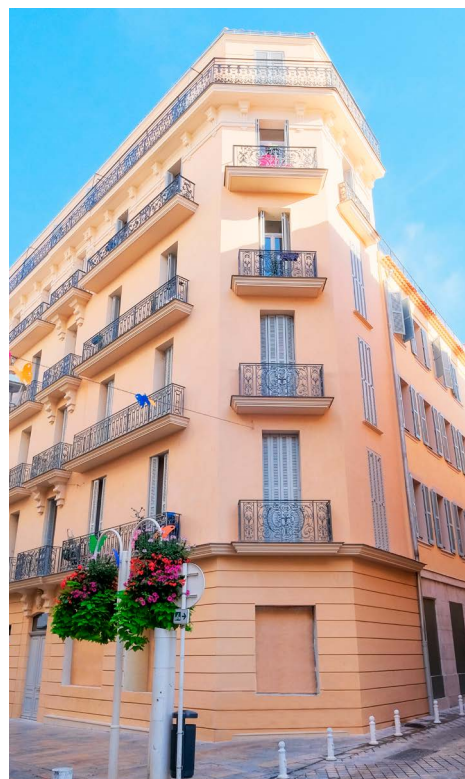
L'embellissement des cœurs de ville

La pollution visuelle est souvent considérée comme « un angle mort » des politiques de développement durable. Dans les centres-villes, les immeubles dégradés nuisent parfois à l'attractivité des quartiers. Aussi, leur restauration dans les règles de l'art permet de redonner aux cœurs de ville leur charme originel. Elle contribue à la qualité de vie des résidents, du voisinage et améliore la perception de la ville par les visiteurs occasionnels.

"Réhabiliter un immeuble ancien contribue à l'attractivité des quartiers et améliore la qualité de vie de tous les riverains."



Toulon - 1, rue Emile Zola



La dynamisation du tissu économique local

Les travaux de réhabilitation des immeubles gérés par Urban Premium sont dans leur grande majorité confiés à des entreprises régionales, ce qui produit un impact positif immédiat sur le tissu économique local et notamment sur le marché de l'emploi. De même, le cahier des charges rédigé par Urban Premium tend à favoriser, dans la mesure du possible, le recours à des circuits courts pour approvisionner les chantiers.

La sauvegarde des savoir-faire artisanaux anciens

En faisant appel à des artisans spécialisés dans la réhabilitation du bâti ancien, Urban Premium contribue à la pérennisation de savoir-faire ancestraux. Tailleurs de pierre, staffeurs, parqueteurs, ébénistes, peintres en décors... perpétuent des techniques artisanales qui constituent un aspect majeur du patrimoine culturel français.



Urban Premium acteur de la dynamique des territoires



Le volet social

SCPI Résidentielles : Une offre locative accessible et de qualité dans les principales villes françaises

La pénurie récurrente de logements locatifs dans les centres-villes a conduit les pouvoirs publics à mettre en œuvre des dispositifs incitatifs qu'Urban Premium relaie par ses choix d'investissements.

Le dispositif Malraux

Sa vocation première est de préserver le patrimoine bâti historique situé au cœur des villes françaises. Il permet de réhabiliter les immeubles situés dans les sites patrimoniaux remarquables et de faire perdurer les savoir-faire artisanaux traditionnels propres aux bâtis anciens remarquables.



Le dispositif Pinel-Denormandie

Il a pour objectif de rajeunir le parc immobilier français afin d'améliorer sa performance énergétique et de soutenir la production de logements dans les zones « tendues » en termes d'offre locative. Il favorise également l'accès à la location intermédiaire (avec des loyers plafonnés) aux personnes qui, faute de biens disponibles, ne peuvent prétendre au logement social.

Le dispositif Denormandie, prorogé jusqu'au 31 décembre 2026 par la loi de finances 2024, concerne quant à lui spécifiquement les immeubles à réhabiliter dans les 234 villes éligibles au Plan Action Cœur de Ville.



Le Plan Action Cœur de Ville

Ce plan quinquennal initié par l'État concerne 234 villes moyennes. Son objectif est de relancer l'attractivité de ces territoires qui concentrent 23 % de la population française et 26 % des emplois. En cinq ans, 5 milliards d'euros seront investis afin de requalifier les espaces publics, de développer les moyens de transport et d'améliorer la qualité de vie des habitants. Afin de favoriser le retour des salariés en cœur de ville, les bailleurs doivent proposer des loyers intermédiaires. Les locataires sont, quant à eux, soumis à des plafonds de ressources.



Enjeux sociaux Les chiffres clés

62%

des immeubles situés dans des Sites Patrimoniaux Remarquables

15,5%

des immeubles ont fait l'objet d'une transformation en logements

37%

des immeubles dans des villes « Action Cœur de Ville » ou éligibles au dispositif Denormandie

Le volet social

SCPI Urban Cœur Commerce : Le commerce de proximité, dynamisme économique et qualité de vie

Depuis quelques années, les habitudes de consommation des Français évoluent.

Pour une part importante des populations urbaines, l'heure est désormais à la proximité et à l'achat qui fait sens. Le commerce n'est plus considéré comme un simple lieu de consommation. Proche et accessible, il est aussi un lieu de rencontre, d'échange et de conseil.

Avec la SCPI Urban Cœur Commerce, Urban Premium s'engage à contribuer au dynamisme économique des centres-villes. En orientant sa politique d'investissement vers une typologie de commerces situés en cœur de ville, la Société de Gestion favorise les activités d'exploitation considérées comme « contributrices à la société » selon les critères définis dans sa grille ISR*.

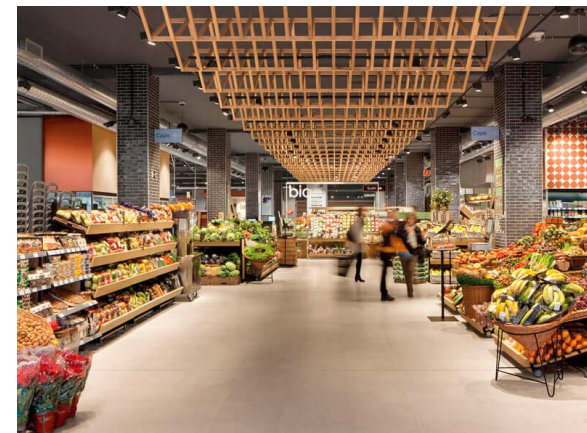
Les actifs sélectionnés offrent, en outre, aux occupants et aux clients un accès aisé via les solutions de mobilité douce et de transports en commun.

Le confort et la santé des locataires sont également pris en compte par la réalisation régulière de contrôles de la qualité de l'eau et de l'air allant au-delà des simples obligations réglementaires.

*ISR : Investissement Socialement Responsable. **Lire P15**



REPUBLIC FRANÇAISE



Exemples d'enseignes locataires d'Urban Cœur Commerce



Le volet gouvernance



L'engagement auprès des Administrateurs de Biens

Urban Premium veille à ce que les Administrateurs de Biens soient sensibilisés aux enjeux ESG et y contribuent activement. Ils sont tenus, dans l'exécution de leurs différentes missions, de mettre en œuvre toutes les mesures utiles pour appliquer les engagements environnementaux, sociétaux et de gouvernance déterminés par Urban Premium.

Ils contribuent ainsi à atteindre les objectifs ESG fixés par la société.

L'implication des prestataires travaux

Urban Premium a également mis en place une politique de sélection et de suivi des prestataires et notamment des prestataires de travaux. Cette politique permet de formaliser le suivi de la relation avec les sous-traitants et de s'assurer de la mise en place de règles précises conformes à la charte de la SCPI d'Urban Premium : choix des matériaux, traitement des matériaux liés à la préparation de chantiers, évacuation des gravats et déchets, etc.

Transparence de la communication aux associés

Urban Premium apporte à l'ensemble des associés une information précise et régulière. Chaque trimestre, pour les SCPI en constitution et chaque semestre pour les SCPI dont le patrimoine est intégralement livré, le « bulletin d'information » permet de prendre connaissance de l'actualité de l'investissement : état des souscriptions, évolution du capital, patrimoine de la SCPI, opportunités d'investissement, avancement des travaux...

Ce bulletin d'information est complété par un rapport annuel retraçant l'activité de la SCPI durant l'exercice écoulé.



La mobilisation des locataires

Urban Premium a confié aux administrateurs de biens la mission de sensibiliser régulièrement les locataires aux bonnes pratiques ESG. Concernant Urban Cœur Commerce, ils sont 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 (consommation d'énergie, d'eau, etc.).

L'intégration d'une annexe environnementale dans les nouveaux baux commerciaux (pour Urban Cœur Commerce uniquement) permet de formaliser les engagements ESG pour lesquels ils bénéficient d'un accompagnement particulier.



Des équipes de gestion sensibilisées aux thématiques ESG

La nomination d'un responsable ESG au sein des équipes d'Urban Premium permet de veiller à la bonne mise en œuvre du plan d'action établi ainsi qu'à l'atteinte des objectifs successifs.

Son rôle est également de fédérer les équipes dans l'appropriation des fondamentaux de la culture d'entreprise : formations, intégration de gestes simples, adoption de bons réflexes, etc.

3 DES FONDS D'INVESTISSEMENT DURABLES

Les fonds gérés par Urban Premium visent à générer des retours financiers significatifs tout en ayant un impact positif sur la société et l'environnement. L'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans le processus de sélection et de restauration des actifs a permis à Urban Premium de s'inscrire dans la classification SFDR et d'obtenir le label ISR pour sa SCPI Urban Cœur Commerce.

- La classification SFDR
- Le label ISR



La classification SFDR

L'Union Européenne a instauré le règlement SFDR* pour simplifier la distinction et la comparaison des diverses approches d'investissement durable disponibles. Son objectif est de fournir aux investisseurs des données claires sur la manière dont les produits financiers considèrent les aspects environnementaux et sociaux, et s'engagent dans des investissements ou objectifs durables, rendant ces informations plus standardisées.

Le règlement SFDR impose aux gestionnaires d'actifs de communiquer leur stratégie en matière de gestion des risques liés à la durabilité et de relever les impacts négatifs majeurs. Ce règlement de référence permet

aux investisseurs de faire leur choix en toute connaissance de cause parmi les produits financiers du point de vue des critères de développement durable.

La totalité des SCPI gérées par Urban Premium fait l'objet d'une classification SFDR à minima Article 6 du règlement SFDR.

En outre, la société de gestion a fait le choix de classer 3 SCPI en Article 8 du règlement européen : les SCPI Urban Pierre n°6 et Urban Vitalim n°4 et ainsi que la SCPI Urban Cœur Commerce.

*Sustainable Finance Disclosure Regulation



Les SCPI Résidentielles : les engagements de durabilité

Par cette classification Article 8, les SCPI résidentielles se sont engagées à promouvoir des caractéristiques environnementales en visant à réduire la consommation d'énergie des bâtiments et à limiter leurs émissions de gaz à effet de serre. Elles se sont fixées comme objectif de réaliser des investissements durables avec des objectifs environnementaux et sociaux précis :

- Réduction de la consommation énergétique des bâtiments et limitation de leurs émissions de gaz à effet de serre : 15 % de DPE à minima à C
- Mise en location avec des loyers plafonnés sous conditions de ressources des locataires : 15 % d'investissements en loyers intermédiaires

Conformément au règlement SFDR, les SCPI d'Urban Premium prennent en compte des incidences négatives sur les facteurs de durabilité tels que :

- L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- L'intensité de consommation d'énergie

SCPI Urban Cœur Commerce : des engagements spécifiques

Classée en Article 8 du règlement SFDR, la SCPI Urban Cœur Commerce s'est engagée sur des critères propres à sa spécificité.

- **Caractéristique Environnementale**

Pour apprécier la réduction effective des consommations énergétiques des actifs, l'indicateur sera la somme des consommations en kWhEF/m²/an, pour tous les fluides (électricité, gaz, réseau de chaleur, réseau de froid, fioul) et tous les usages. Il inclut les parties communes et les parties privatives.

- **Caractéristique Sociale**

L'indicateur suivi pour apprécier la dynamique territoriale d'implantation des actifs sera la part d'actifs (en pourcentage) dont la localisation correspond alternativement aux définitions « d'agglomération de taille moyenne » et de « centre-ville ».

Un rapport annuel

Dans le cadre de la classification Article 8, les SCPI se sont engagées à produire un rapport annuel du suivi des engagements SFDR et de la durabilité des investissements. Ces actions sont détaillées dans les annexes au rapport annuel des SCPI et également disponibles sur le site d'Urban Premium : urban-premium.com



La définition de la durabilité au sens d'Urban Premium

Un investissement est durable, au sens de la réglementation SFDR, lorsqu'il a vocation à contribuer à un objectif environnemental ou un objectif social. L'investissement doit également être conforme au principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » (le principe DNSH pour « Do Not Significant Harm »). Plus précisément, le principe DNSH prévoit qu'un investissement est durable s'il ne cause un préjudice important à aucun de ces objectifs.

La société Urban Premium a défini les objectifs suivants pour ses investissements dits « durables » afin de contribuer à l'efficacité énergétique d'une part et à la lutte contre les inégalités d'autre part :

1. Objectif environnemental : réduction de la consommation d'énergie des bâtiments et limitation de leurs émissions de gaz à effet de serre.
2. Objectif social : location assortie des plafonds de loyer lorsque des conditions de ressources limitées sont respectées.

Critère d'atteinte de l'objectif environnemental : au moins 15 % des lots aient un DPE à minima à C.

Critère d'atteinte de l'objectif social : au moins 15 % des lots alloués en loyers intermédiaires avec conditions de ressources.

Critère de mesure du DNSH

Les SCPI Article 8 hybrides du règlement SFDR s'engagent à prendre en considération les indicateurs obligatoires et les indicateurs supplémentaires pertinents des principales incidences négatives de leurs décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Urban Premium a également mis en place une politique de sélection et de suivi des prestataires qui couvre notamment les prestataires de travaux. Cette politique permet de formaliser le suivi de la relation avec les sous-traitants et de s'assurer de la mise en place de règles précises conformes à la charte de la SCPI d'Urban Premium.

Ces SCPI ont pris en considération les deux indicateurs obligatoires du tableau 1 de l'annexe I des RTS de SFDR, à savoir :

- Les expositions à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
- Les expositions à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

Elles ont également choisi de prendre en considération un indicateur parmi la liste des indicateurs supplémentaires listés dans les tableaux 2 et 3 de l'annexe I des RTS de SFDR, à savoir « l'intensité de consommation d'énergie ».

Concernant l'intensité de consommation d'énergie,

Urban Premium communique sur cet indicateur sur la base des informations disponibles. En effet, la société de gestion n'est pas en mesure de communiquer sur les consommations réelles hors parties communes et se base donc sur les consommations réelles des parties communes qui sont complétées par les DPE pour les parties privatives. Ces indicateurs relatifs au DNSH pourront être mesurés et suivis une fois que les actifs rénovés seront livrés.

Les SCPI classées Article 8 hybrides du règlement SFDR entendent notamment réaliser des investissements durables ayant un objectif environnemental ou un objectif social.

Les deux objectifs (environnemental et social) n'étant pas cumulatifs ; dès lors que l'investissement remplit l'un des deux objectifs, il ne pourra pas faire l'objet d'une appréciation pour le deuxième objectif.

Pour rappel, les SCPI résidentielles ont pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation sur lesquels doivent être réalisés des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration.

La proportion minimale d'investissements durables sera respectée une fois que les travaux susmentionnés seront achevés.



Un fonds labellisé ISR

Créé en 2016 par le ministère de l'Économie et des Finances, le label ISR est attribué aux fonds d'investissement respectant les principes de l'Investissement Socialement Responsable.

Pour être éligible au label, un fonds d'investissement doit remplir un ensemble de critères tels que la prise en compte des références ESG, la communication de ces critères auprès des investisseurs, l'adoption d'outils d'analyse extra-financière ou la publication d'indicateurs de suivi des performances ESG. Le label ISR est accessible aux SCPI depuis 2020.



Les engagements ESG intégrés à la grille ISR

Le fonds Urban Cœur Commerce a défini des objectifs Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance qui lui ont permis d'orienter sa démarche de labellisation. Ces critères sont intégrés à la grille ISR utilisée pour la notation des actifs en portefeuille. Celle-ci permet de les classer selon leur performance dans la poche « Best-in-Progress » ou « Best-in-Class », puis d'établir des plans d'actions pour améliorer ou maintenir la note ESG.

Ces objectifs ont ainsi été déclinés en une vingtaine de critères.



Pilier environnemental

- Consommation d'énergie finale : toutes énergies, tous usages
- Réalisation d'un audit énergétique
- Promotion des énergies renouvelables
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques
- Suivi des consommations annuelles en eau
- Mise en place d'équipements hydro-économes
- Actions permettant la préservation de la biodiversité
- Gestion des déchets



Pilier social

- Proximité d'un nœud de transports en commun
- Proximité des options de mobilité douce
- Qualité de l'air
- Qualité de l'eau
- Contribution à la société de l'activité du preneur (grille Commerces)
- Services à l'intérieur de l'actif (grille Bureaux)
- Proximité des espaces verts
- Services à proximité



Pilier gouvernance

- Part des administrateurs de biens étant engagés via une clause ESG ou politique de vote au sein des copropriétés et dépôt de résolutions spécifiques
- Sélection des actifs selon les critères ESG
- Cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif
- Cartographie des risques sociaux et sanitaires
- Gestion des risques
- Sensibilisation et formations ESG
- Annexes environnementales jointes au rapport annuel

Un fond labellisé ISR

Le calendrier ISR
de la SCPI Urban Cœur Commerce

AOÛT

2023

Audit initial pour approbation
de la labellisation ISR
d'Urban Cœur Commerce
par l'AFNOR

ÉTÉ

2024

Audit de suivi des
engagements ISR et
publication du rapport
périodique ESG

ÉTÉ

2025

Deuxième audit de suivi
des engagements ISR et
publication du deuxième
rapport périodique ESG

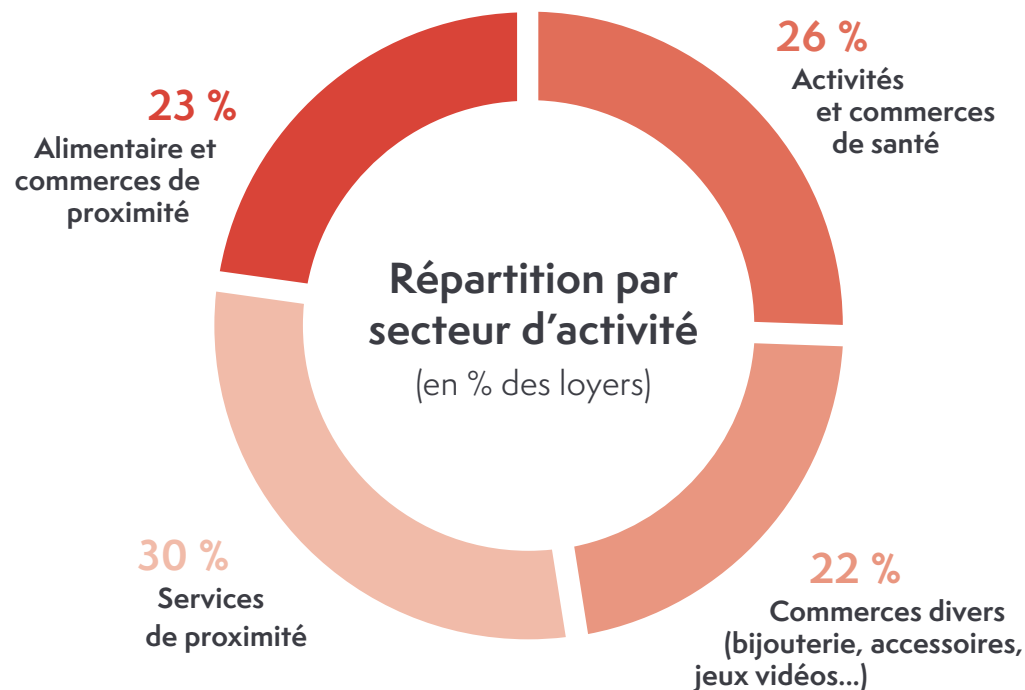
ÉTÉ

2026

Audit de renouvellement du
label ISR et publication du
rapport périodique ESG

Une stratégie d'investissement favorisant les activités contributrices à la
société

Par le choix de ses locataires, la SCPI Urban Cœur Commerce contribue à la revitalisation des quartiers en y apportant des commerces et services utiles à la vie quotidienne des habitants. Plus qu'un simple lieu d'achat, le commerce de proximité est redevenu un lieu de vie permettant de vivifier le lien social au cœur des villes.



4 URBAN PREMIUM, ENTREPRISE ENGAGÉE VERS LA NEUTRALITÉ CARBONE

Afin de répondre au défi du dérèglement climatique, la France s'est engagée à atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050. Une véritable révolution est en marche. Il s'agit, pour les acteurs économiques comme pour les citoyens, d'imaginer et de mettre en œuvre un modèle de développement sobre et durable.

Conscient des enjeux, Urban Premium, filiale de la Financière Bacalan, a entrepris, dans un premier temps, de réduire drastiquement ses émissions de gaz à effet de serre (GES). Dans un second temps, Urban Premium a participé au financement d'une exploitation agricole mettant en œuvre une méthode de séquestration carbone agréée par le Ministère de la Transition Écologique. Cette démarche permettra de compenser intégralement les émissions résiduelles, directes et indirectes, liées aux activités du siège social et des collaborateurs.



Un audit, des décisions et des actions

En 2022, Urban Premium a confié à Carbometrix le soin de réaliser le bilan carbone de ses collaborateurs et de son siège social afin de mieux appréhender l'impact environnemental de ses activités (Scopes 1, 2 et 3). L'étude a révélé que chaque année, la société génère 54 tonnes d'équivalent CO₂.

Un groupe de travail a été constitué afin d'identifier les sources d'économies immédiatement réalisables (modes de déplacement, gestion du parc informatique, régulation thermique des locaux, charte de télétravail, tri sélectif, etc.). La mise en œuvre de ces mesures permettra de réduire significativement l'empreinte carbone d'Urban Premium. Le reste des émissions sera intégralement compensé. Non par l'achat de « droits à polluer » mais par la mise en œuvre d'une méthode de séquestration du carbone labellisée par le Ministère de la transition écologique.

Une méthode de compensation des émissions de CO₂ labellisée par l'État

Dans sa marche vers la neutralité carbone, Urban Premium a décidé de compenser le solde de ses émissions de CO₂ par une méthode de séquestration carbone innovante.

Dans le cadre du Label Bas Carbone créé par le Ministère de la Transition Écologique pour certifier la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et la séquestration de carbone dans des puits naturels, Urban Premium a décidé de financer une méthode novatrice de séquestration de carbone dans une exploitation agricole du Périgord. Il s'agit d'instaurer des techniques agricoles pour capter du CO₂ et développer une agriculture régénérative permettant d'améliorer la qualité de l'eau, de l'air, de limiter l'érosion des sols ou d'améliorer la biodiversité. Urban Premium s'est engagé sur 427 ha, dont 120 ha de luzerne en totale restitution et 80 ha de couvert végétal.

Légumineuse à haute valeur nutritive et à teneur élevée en protéines et en minéraux, la luzerne favorise la fixation de l'azote dans le sol et améliore sa fertilité. Bénéfique pour les cultures suivantes, elle est économe en intrants.

Sa production de biomasse permet de capter et stocker d'importantes quantités de CO₂. Cela participe ainsi à la réduction des labours, à l'augmentation des surfaces écologiques, à la restitution des pailles et à un plan massif de réduction des engrais azotés sur une surface de 227 ha.

L'objectif affiché est d'absorber au moins autant de CO₂ que les émissions annuelles d'Urban Premium, soit actuellement 54 tonnes.

La méthode sera contrôlée annuellement et, à la fin des 5 années du projet, un certificat sera attribué par l'État à Urban Premium.



Mesure par pesée de la matière sèche produite par hectare. Elle permet ensuite d'évaluer le volume de carbone séquestré.

Historique des engagements ESG d'Urban Premium

- **2010**
Urban Premium adhère à l'ASPIM
- **2022**
Classement en Article 8 du règlement Européen SFDR des SCPI résidentielles Urban Vitalim n°4 et Urban Pierre n°6
- **2022**
1^{er} audit annuel des GES émis par le siège social et les collaborateurs d'Urban Premium
- **2023**
Classement en Article 8 du règlement Européen SFDR de la SCPI Urban Cœur Commerce
- **2023**
La SCPI Urban Cœur Commerce labellisée ISR pour un cycle de 3 ans renouvelable
- **2023**
Urban Premium s'engage dans la compensation de ses GES résiduelles en finançant une exploitation de terres agricoles labellisée Bas Carbone par le Ministère de la transition énergétique

Retrouvez l'ensemble des engagements d'Urban Premium
sur urban-premium.com





Urban Premium

www.urban-premium.com



38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

01 82 28 99 99

infos@urban-premium.com

Conception :  ARTÉJUL Conseil 2024 - Tous droits réservés : photos, illustrations, textes, Document non contractuel. Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation de l'auteur
Crédits photos : AdobeStock, Sébastien Piedloup.