



RAPPORT PAI

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

2024

Sommaire

Résumé sur les Principales
Incidences Négatives

3

Description et Hiérarchisation

5

Hiérarchisation

6

Périmètre

7

Couverture

7

Mesures prises
et Comparaison historique

9

Politique d'engagement

12

Normes internationales

14



Résumé sur les Principales Incidences Négatives



LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale



Résumé sur les Principales Incidences Négatives

Acteur des marchés financiers :
LA FRANCAISE REAL ASSET MANAGERS
(LEI : 969500ET3YGGJKKE7526)

LA FRANCAISE REAL ASSET MANAGERS (LEI : 969500ET3YGGJKKE7526) prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de LA FRANCAISE REAL ASSET MANAGERS (La Française REM)

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1 janvier 2024 au 31 décembre 2024.

La Française REM est particulièrement attentive aux performances énergétique et environnementale de son portefeuille immobilier, qui sont des indicateurs pour lesquels des objectifs ont été fixés sur 68,7% des encours de La Française REM.

La diminution progressive des Principaux Impacts Négatifs (PAI) témoigne de la mise en œuvre active de plans d'actions concrets visant à réduire sans délai les externalités environnementales négatives de La Française REM.



Description et Hiérarchisation



LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

Description et Hiérarchisation

Les politiques relatives à l'identification et la hiérarchisation des PAI ont été approuvées par le Directoire de La Française Real Estate Managers (LF REM) en date du 16 juin 2023.

Pour la 3^{ème} année, La Française REM a calculé les 2 PAI obligatoires (Principles Adverse Impacts ou principales incidences négatives en français) ainsi que trois PAI optionnels en accord avec le règlement SFDR.

La Française REM a identifié les facteurs climatiques comme étant les plus pertinents au regard de son activité d'acquisition et de gestion d'actifs immobiliers.

Elle reporte sur les indicateurs suivants :

- Emissions de CO2 (PAI optionnel)
- Intensité de consommation d'énergie (PAI optionnel)
- Production de déchets d'exploitation (PAI optionnel)

Bien qu'elle les juge peu pertinents, La Française REM reporte également sur les deux indicateurs suivants :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers (PAI obligatoire)
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (PAI obligatoire)

HIÉRARCHISATION

La Française REM mesure, surveille, et prend des mesures pour réduire les principales incidences négatives sur tous les actifs immobiliers de ses fonds article 8 et 9 au regard du Règlement Disclosure qu'elle gère directement. Elle fait ses meilleurs efforts pour collecter les données relatives au suivi de ces PAI sur les actifs détenus de manière indirecte via des véhicules non gérés par La Française REM.

Le secteur du bâtiment étant responsable de plus de 40% des consommations d'énergie et de 25% des émissions de gaz à effet de serre, La Française REM estime que la principale incidence négative des activités d'acquisition et de gestion d'actif immobiliers concerne les émissions de CO2. La réduction des émissions de gaz à effet de serre peut être atteinte en prenant des mesures visant à réduire les consommations d'énergie de l'actif ainsi qu'en décarbonant les sources d'énergie.

Par ailleurs, si le traitement des déchets est responsable d'une part plus faible des émissions nationales de gaz à effet de serre (environ 3%), La Française REM estime que l'impact d'actions relativement simples à mettre en place justifie de la prise en compte de cet indicateur.

PÉRIMÈTRE

Dans la mesure où il n'est pas possible d'estimer par défaut les données nécessaires au calcul des PAI les plus pertinents (émissions de CO2 et intensité de consommation d'énergie) sur des actifs immobiliers des fonds article 6 qui ne prennent pas en compte les facteurs ESG dans leur démarche; ou dans le cas de fonds de fonds, pour des fonds gérés par les sociétés de gestion externes, sur lesquels nous n'avons pas la maîtrise de la collecte des informations, **ces indicateurs sont calculés sur les actifs immobiliers gérés directement par La Française REM**, des fonds classés en article 8 ou 9 au regard de SFDR ou assimilés.

COUVERTURE

De manière générale, les taux de couverture sont très bons sur les actifs gérés directement par La Française REM, et plus hétérogène sur les actifs gérés par des sociétés de gestion externes.

Pour **les indicateurs jugés pertinents** par la société de gestion, les taux de couverture sont **supérieurs à 50%** en 2024.

Pour **les indicateurs obligatoires**, les taux de couverture sont **supérieurs à 50%**.

Le tableau ci-après reprend la hiérarchisation des PAI en détaillant leur importance le taux de couverture et en expliquant les méthodes utilisées pour les calculer.



Indicateurs climatiques et autres indicateurs relatifs à l'environnement

INDICATEURS OPTIONNELS

Indicateurs d'incidence négative sur la durabilité	Importance	Couverture	Explication
--	------------	------------	-------------

EMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

18	Emissions de GES Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers, exprimées en tonne d'équivalents CO2	Très élevée	Très bonne	Cet indicateur est suivi dans les fonds poursuivant un objectif d'investissement durable environnemental, aligné avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris. Les émissions de CO2 mesurées sont celles liées aux consommations d'énergie tous usages, tous fluides, parties communes et parties privatives. Le taux de couverture de cet indicateur est de 68,7%. Il correspond aux encours des fonds suivant ce PAI facultatif/encours totaux de l'entité.
-----------	---	-------------	------------	---

CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

19	Intensité de consommation d'énergie Consommations d'énergie des actifs immobiliers détenus, mesurée en énergie primaire et exprimée en GWh par mètre carré	Très élevée	Très bonne	Cet indicateur est suivi dans les fonds poursuivant un objectif d'investissement durable environnemental, aligné avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris. Les consommations mesurées sont celles liées aux consommations d'énergie tous usages, tous fluides, parties communes et parties privatives. Le taux de couverture de cet indicateur est de 68,7%. Il correspond aux encours des fonds suivant ce PAI facultatif/encours totaux de l'entité.
-----------	--	-------------	------------	--

DÉCHETS

20	Production de déchets en exploitation Part des actifs immobiliers qui ne sont pas équipés d'installations de tri de déchets ni couverts par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets (exprimée en %)	Moyenne	Bonne	Le taux de couverture de cet indicateur est de 53,8%. Il correspond aux encours des fonds suivant ce PAI facultatif/encours totaux de l'entité.
-----------	--	---------	-------	---

INDICATEURS OBLIGATOIRES

Indicateurs d'incidence négative sur la durabilité	Importance	Couverture	Explication
--	------------	------------	-------------

COMBUSTIBLES FOSSILES

17	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles (en %)	Très faible	Bonne	Cet indicateur est peu pertinent compte tenu de la stratégie d'investissement de La Française REM. Le taux de couverture de cet indicateur est de 54,1%.
-----------	--	-------------	-------	--

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

18	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (exprimée en %)	Faible	Bonne	SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme (i) les actifs construits avant 2020 dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C ou (ii) les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle définie pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB). Cet indicateur paraît peu pertinent dans la mesure où (i) la méthode de calcul du DPE est peu fiable, (ii) il mesure les consommations d'énergie en énergie primaire alors même que cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées, (iii) il introduit des écarts significatifs entre les performances minimales à atteindre selon le pays où est localisé l'actif. Le taux de couverture de cet indicateur est de 54,1%.
-----------	---	--------	-------	---



Mesurer prises

et comparaison historique



LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

Mesures prises et comparaison historique

La Française REM poursuit des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet sur une large partie de son portefeuille.

La réduction des émissions de gaz à effet de serre peut être atteinte en prenant des mesures visant à réduire les consommations d'énergie de l'actif, ainsi qu'en décarbonant les sources d'énergie.

Les objectifs ainsi que les mesures prises pour atteindre ces objectifs sont décrites dans le rapport article 29 de l'entité, et déclinées par fonds dans les annexes RTS.

La Française REM a noué un partenariat avec Deepki pour collecter les données réelles de consommations d'énergie auprès de ses Property managers et de ses locataires. Elle porte une attention particulière à leur fiabilisation. Par ailleurs, elle déploie les plans d'action en respectant le cycle de vie "naturel" de l'actif.

Ci-après le tableau des PAI incluant les indicateurs chiffrés de l'année n (2024), n-1 (2023) et n-2 (2022) à des fins de comparaison pour la 1^{ère} année.

Indicateurs climatiques et autres indicateurs relatifs à l'environnement

INDICATEURS OPTIONNELS

Indicateurs d'incidence négative sur la durabilité	Indicateur 2024	Indicateur 2023	Indicateur 2022	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
--	-----------------	-----------------	-----------------	--

EMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

18	Emissions de GES Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers, exprimées en tonne d'équivalents CO2	59 227	62 779	64 438	Le total des émissions de GES varie en fonction de l'intensité des émissions de GES par m² et de la surface totale des actifs pris en compte. Sur un an, le total des émissions baisse de 5,6%, un résultat remarquable dans la mesure où sur la même période le taux de couverture de cet indicateur a augmenté. En termes d'intensité d'émissions de CO2, la performance environnementale du portefeuille a reculé de 15,6 kgeqCO2/m² en 2023 à 14,7 kgeqCO2/m² ce qui correspond à une baisse de 6% à périmètre courant.
-----------	---	--------	--------	--------	---

CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

19	Intensité de consommation d'énergie Consommations d'énergie des actifs immobiliers détenus, mesurée en énergie primaire et exprimée en GWh par mètre carré	0,00030	0,00031	0,00035	Des objectifs ambitieux de réduction des consommations d'énergie des actifs immobiliers tertiaires supérieurs à 1 000m² ont été fixés, par le dispositif éco-énergie tertiaire (DEET) en France. La Française REM a déployé des solutions pour répondre et, chaque fois que c'est possible, anticiper ces objectifs.
-----------	--	---------	---------	---------	--

DÉCHETS

20	Production de déchets en exploitation Part des actifs immobiliers qui ne sont pas équipés d'installations de tri de déchets ni couverts par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets (exprimée en %)	0,2%	0,2%	0,3%	La Française REM vise à investir dans des actifs disposant de locaux permettant le tri et le traitement des déchets. A défaut, il met en place un contrat avec une entreprise spécialisée. La très faible part d'actifs qui ne sont pas équipés d'installations de tri de déchets ni couverts par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets concerne des actifs immobiliers qui ne sont pas gérés directement par La Française REM.
-----------	--	------	------	------	--

INDICATEURS OBLIGATOIRES

Indicateurs d'incidence négative sur la durabilité	Indicateur 2024	Indicateur 2023	Indicateur 2022	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
--	-----------------	-----------------	-----------------	--

COMBUSTIBLES FOSSILES

17	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles (en %)	0,09%	0,16%	0,04%	La Française REM n'a pas vocation à investir dans des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles. Compte tenu de l'absence de consensus de place autour de la prise en compte des stations-services présentes sur les parkings des actifs de commerce, La Française REM a, en 2023, intégré ces surfaces dans le calcul de cet indicateur, ce qui n'était pas le cas en 2022.
-----------	--	-------	-------	-------	---

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

18	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (exprimée en %)	80,84%	83,98%	84,01%	L'évolution de cet indicateur provient des évolutions des DPE qui ont une durée de validité limitée. La Française REM réalise et renouvelle des DPE conformément aux obligations réglementaires.
-----------	---	--------	--------	--------	--



Politique d'engagement

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale



Politique d'engagement

En tant que gérant d'épargne sur le long terme pour le compte de ses investisseurs, La Française REM porte une attention particulière aux conséquences que ses investissements auront sur la société et ainsi sur les conditions dans lesquelles cette épargne pourra être utilisée. Sa responsabilité est non seulement de la faire fructifier, mais également de créer les conditions du vivre ensemble notamment au regard des transitions nécessaires du fait du changement climatique, de l'innovation technologique et des défis sociaux.

La société de gestion a la conviction profonde que l'atteinte des objectifs généraux et spécifiques qu'elle s'est fixée naît d'une meilleure connaissance et d'une écoute plus attentive de l'ensemble des acteurs qui interviennent sur les actifs immobiliers. Dans cette optique, elle développe une infrastructure de données ESG, permettant d'assurer leur collecte, leur fiabilisation et leur exploitation. Elle a notamment adapté ses outils et ses bases documentaires afin de développer des modules ESG accessibles à tous au sein de ses outils informatiques.

Elle entend accompagner l'ensemble des parties prenantes dans leur transformation en levant les freins à l'action grâce à des feuilles de route ciblée et adaptée à chaque public, ainsi qu'en fléchissant l'action de tous vers les leviers qui ont les effets les plus importants. Pour ce faire, elle s'est dotée de plusieurs chartes venant fixer des standards minimums pour ses parties prenantes.



Normes Internationales

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

Normes internationales

Au niveau de la société, dès octobre 2010, pour renforcer son engagement en tant qu'investisseur durable, le groupe La Française a signé les « Principes for Responsible Investment » (PRI) et s'applique à respecter ces principes dans l'ensemble de ses gestions et ses pratiques. Un [reporting](#) – public – est effectué en ce sens chaque année auprès des PRI. [L'évaluation](#) de ce reporting effectué par les PRI vient poser un regard externe sur nos pratiques et pour ce qui nous concerne très positif.

En matière d'investissements, nous nous appliquons à analyser nos investissements sur la base des principes élaborés par le Pacte Mondial des Nations Unies (Global Compact). Ces 10 principes se réfèrent eux-mêmes à des normes internationales reconnues comme les conventions de l'OIT, la déclaration universelle des droits de l'homme, les principes directeurs de l'OCDE l'intention des entreprises multinationales sur la conduite responsable des entreprises, etc. Le respect des principes du Pacte Mondial est intégré dans l'analyse ESG que nous effectuons et fait l'objet d'une surveillance quotidienne en cas de controverses.

Par ailleurs, en lien avec son engagement en faveur du climat, le groupe soutient l'Accord de Paris pour le climat signé lors de la COP21 et a rejoint la Net Zero Asset Manager Initiative en 2022 ce qui implique une attention particulière aux aspects climatiques et d'émissions de CO2 lors de toute décision d'investissement.

Ces éléments sont disponibles dans le rapport sur la Stratégie Climatique et responsable – article 29 LEC de notre Groupe.

Enfin, les nombreuses initiatives, chartes ou engagements que le groupe a signé et/ ou rejoint sont décrits dans le rapport article 29 disponible sur notre page ['Documentation'](#).

RETROUVEZ-NOUS SUR
WWW.LA-FRANCAISE.COM

GROUPE LA FRANÇAISE

Siège social : 128, boulevard Raspail 75006 Paris

Société par actions simplifiée au capital de 209 354 020 €

RCS PARIS 480 871 490

Contact : +33 1 44 56 10 00

JUILLET 2025

Les informations contenues dans ce document ne sauraient constituer un conseil en investissement, une proposition d'investissement ou une incitation quelconque à opérer sur les marchés financiers. Cette publication est destinée aux investisseurs professionnels et non professionnels au sens de la directive MIF. Les appréciations formulées reflètent l'opinion de leurs auteurs à la date de publication et sont susceptibles d'évoluer ultérieurement. Le Groupe La Française ne saurait être tenu responsable, de quelque façon que ce soit, de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication ou des informations qu'elle contient. La présente publication ne peut être reproduite, totalement ou partiellement, diffusée ou distribuée à des tiers, sans l'autorisation écrite préalable du Groupe La Française.

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

