

POLITIQUE D'ENGAGEMENT

Date de création : 1/01/2023

Date de mise à jour : 15/01/2026

IMOCOMPARTNERS, société de gestion de portefeuille (SGP) agréée par l'AMF, détenue à 100% par Mercialys depuis mars 2025, investit dans des retail parks pour le compte d'investisseurs institutionnels de premier plan et de family office depuis sa création en 2011. Investisseur-bailleur, IMOCOMPARTNERS couvre l'ensemble de la chaîne de valeur allant du sourcing des actifs à la commercialisation en passant par la gestion locative et la structuration de financement. IMOCOMPARTNERS intègre depuis 2019 une stratégie ESG inscrite dans sa charte, adaptée aux spécificités de la gestion et de l'analyse des Retail Parks.

IMOCOMPARTNERS dans le cadre de la progression continue de sa démarche responsable, intègre au sein de ses pratiques de gestion une prise en compte systématique des enjeux ESG clés pour son activité de gestion d'actifs immobiliers commerciaux. Les thématiques retenues ont ainsi été déclinées en objectifs adaptés à l'activité spécifique du fonds ainsi qu'aux caractéristiques aussi bien techniques que territoriales des actifs. Les objectifs ESG pour le fonds IMOCOMPARK ont ainsi été articulés en trois axes majeurs : la maîtrise et l'amélioration de l'impact environnemental du fonds ; la contribution au développement des territoires, des zones péri-urbaines et de l'emploi local ; et la contribution à une société vertueuse, en intégrant pleinement les parties prenantes d'IMOCOMPARK à sa démarche.

L'accomplissement de ces objectifs suppose notamment pour IMOCOMPARK la mise en place d'une évaluation annuelle de l'ensemble des actifs du fonds, la formalisation de plans d'amélioration pour les actifs en deçà des attentes énoncées, et l'engagement de ses parties prenantes - locataires, property managers et prestataires - afin de promouvoir les meilleures pratiques en matière ESG.

I. Cartographie des parties prenantes clés

IMOCOMPARTNERS a établi une cartographie des parties prenantes clés d'IMOCOMPARK, à intégrer dans sa recherche de performance ESG. L'engagement de celles-ci revêt une importance stratégique du fait de leur rôle central dans l'atteinte des objectifs de durabilité du fonds :

- **Les locataires** : La collaboration avec les enseignes établies au sein des Retail Parks est clé pour l'atteinte des objectifs ESG d'IMOCOMPARK, étant donné qu'elles peuvent être moteurs dans l'usage sobre des actifs et favoriser les objectifs relatifs à l'emploi local ;
- **Les fournisseurs et prestataires** : Les prestataires peuvent inclure tous les acteurs impliqués dans des travaux usuels et de maintenance des actifs, comme des prestataires de travaux, promoteurs, maîtrise d'ouvrage déléguée et maîtrise d'œuvre ; ces acteurs sont également en mesure de matérialiser les objectifs liés au dynamisme local et à la durabilité environnementale et sociale, d'embauche et de prise en compte des problématiques liées aux chantiers propres. Dans le cas d'actifs gérés par un syndicat de copropriété, les actions d'engagement pourront aussi être menées auprès de ces syndicats ;
- **Les property managers et collaborateurs** : en tant qu'acteurs de premier plan de la gestion des parcs commerciaux, ils participent à l'application de la politique d'investissement responsable de la société de gestion et à la remontée des informations extra-financières. Dans le cadre d'IMOCOMPARTNERS et de son fonds, la fonction de property management a été internalisée.

II. Principes directeurs & actions mises en œuvre

IMOCOMPARK met en œuvre des actions d'engagement et de dialogue avec chacune des parties prenantes clés afin de les impliquer dans la politique d'investissement responsable de la société de gestion. Ces actions font l'objet d'un suivi et d'un reporting devant rendre compte des démarches entreprises et des résultats obtenus.

Dans le cadre de progression continue de la démarche ESG, le dialogue, les retours et suggestions des différentes parties prenantes pourront être analysés et faire l'objet d'ajustements d'améliorations de la méthodologie et des process ESG.

a) Les locataires

Le dialogue avec les locataires et les enseignes des parcs commerciaux est le levier principal pour encourager les bonnes pratiques en matière de performance énergétique, de gestion des ressources, de bien-être des visiteurs et de services rendus à la communauté. Ils jouent également un rôle clé dans la remontée des informations en matière de consommation énergétique ou d'emploi. Le dialogue est mené comme suit :

- Sensibilisation des locataires sur les bonnes pratiques, le suivi et la transmission de donnée en matière énergétique :
 - Elaboration d'un guide de bonnes pratiques à destination des locataires, leur permettant d'améliorer leurs performances environnementales en adoptant les bons gestes ;
 - Sensibilisation des locataires pour opter pour l'énergie renouvelable et aux *Renewable Energy Certificates* ;
 - Sensibilisation des locataires pour la transmission de données énergétiques. La démarche d'IMOCOMPARK de suivre et de diminuer les consommations énergétiques et les émissions de GES associées doit être faite en coopération avec les locataires, et demande que ces derniers réalisent un suivi et une remontée d'information. Ce suivi peut s'accompagner par la poursuite de l'obtention d'une étiquette DPE pour les actifs disposant toujours d'une étiquette vierge. Ces données sont nécessaires pour, à terme, permettre à IMOCOMPARK de déterminer les indicateurs permettant de répondre au règlement SFDR, au décret tertiaire et au règlement Taxonomie pour son fonds IMOCOMPARK ;
 - Mise en place de mandats autorisant la remontée des consommations énergétiques ou l'engagement de la part des locataires d'une remontée d'information par un autre biais (plateforme OPERAT¹), et le cas échéant, du suivi réalisé dans le cadre des obligations du décret tertiaire.

Le guide de bonnes pratiques pourra être disponible sur le site internet de la SGP en format dématérialisé, et pourra également être transmis aux locataires par tous moyens. IMOCOMPARK pourra communiquer annuellement sur la part des nouveaux locataires ayant

¹ OPERAT est la plateforme de recueil et de suivi des consommations d'énergie du secteur tertiaire opérée par l'ADEME <https://operat.ademe.fr/>

reçu un guide de bonnes pratiques, ayant opté pour des contrats d'électricité verte, et ayant signé un mandat autorisant la remontée des données énergétiques.

- Intégration d'indicateurs relatifs à l'emploi local :
 - Sensibilisation des locataires à la transmission de données liés à l'emploi sur site. Les locataires sont acteurs du dynamisme local en tant que créateurs d'emplois. La communication de ces données peut permettre d'identifier la contribution des parcs commerciaux à l'emploi au sein des régions dans lesquelles investit IMOCOMPARK.

IMOCOMPARK pourra communiquer annuellement sur la part de locataires rendant accessible le nombre d'emplois sur site, et le cas échéant communiquer sur le nombre d'emplois créés.

- Intégration d'annexes environnementales et de clauses ESG dans les baux commerciaux :
 - Favorisation de l'intégration de clauses ESG et d'annexes environnementales intégrant notamment la communication de données relatives aux consommations énergétiques, en eau, ou au recyclage des déchets générés par leurs activités. L'objectif est de généraliser ces pratiques parmi les locataires qui n'y seraient pas directement légalement soumis (Grenelle II). L'intégration d'annexes environnementales et de clauses ESG sont insérées à l'occasion de la formalisation d'avenants ou de baux de renouvellement. Tous les baux signés depuis 2020 contiennent ces clauses et ces annexes.

IMOCOMPARK pourra communiquer annuellement sur la part de clauses ESG signées et d'annexes environnementales intégrées dans les baux.

- Prise en compte de la satisfaction des locataires :
 - Mise en place d'un questionnaire de satisfaction adressé à l'ensemble des locataires, annuellement.

IMOCOMPARK pourra communiquer annuellement sur la part de locataires ayant reçu le questionnaire, la part des questionnaires renvoyés, publier la synthèse des résultats et les éventuelles mesures prises à la suite de l'analyse des remontées présentes dans le questionnaire.

b) Les fournisseurs et prestataires

Le dialogue avec les prestataires permet de s'assurer que l'ensemble des acteurs, y compris ceux opérant en dehors de l'activité opérationnelle des actifs, soient sensibilisés et actifs dans la mise en place de la démarche responsable et de prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance des parcs.

- Intégration de clauses ESG dans les contrats avec les prestataires et fournisseurs :
 - Sensibilisation des prestataires de travaux à améliorer les pratiques en matière de RSE (éco-conception, recyclage des déchets ou encore le choix de matériaux

et produits respectueux de l'environnement, non-recours à de la main d'œuvre illicite) ;

- Intégration de chartes de chantier propre au contrat avec les prestataires de travaux afin de limiter les nuisances causées aux riverains et aux ouvriers, les risques de pollutions de proximité ou les pressions sur la biodiversité locale ;
- Mise en place d'une démarche de gestion des achats durables ;
- Mise en place d'un questionnaire de satisfaction prestataires/fournisseurs.

IMOCOMPARK pourra communiquer annuellement sur la part de clauses ESG, la part de fournisseurs ayant signé la charte, ou la part de travaux ayant fait l'objet d'une charte chantier propre. S'ajoutera un suivi des fournisseurs et des prestataires sélectionnés répondant au critère de « prestataire local » et le pourcentage de réponses aux questionnaires de satisfaction.

- Sensibilisation des syndicats sur les bonnes pratiques, le suivi et la transmission des données relevant des parties communes :
 - Sensibilisation des syndicats dans l'intégration des clauses ESG dans le choix des prestataires et fournisseurs, et dans le choix de prestataires locaux. Ces actions passent notamment par les communications réalisées et la mise à l'ordre du jour de ces enjeux ;
 - Mise en place de mandats autorisant la remontée de données énergétiques, notamment pour les actifs soumis au décret tertiaire.

IMOCOMPARK pourra communiquer annuellement sur le nombre d'assemblées générales durant lesquelles ces thématiques ont été abordées, sur le nombre de communication émises, et sur le nombre de mandats signés.

c) Les property managers et collaborateurs

Les Property Managers assurent l'administration des biens mais également les opérations quotidiennes et le rôle de mandataires techniques. En ce sens, ils participent activement à la mise en place des objectifs de durabilité portés par IMOCOMPARK. Les équipes de property management étant internalisées, les actions d'engagement portant sur cette partie prenante clé se feront notamment par le biais d'actions de formation et de sensibilisation des collaborateurs.

- Sensibilisation des property managers à la gestion responsable des prestataires et de la chaîne d'approvisionnement :
 - Réalisation d'actions de formation sur la gestion responsable des parcs commerciaux, en considération notamment des objectifs principaux portés par IMOCOMPARK ;
 - Suivi en interne des pratiques de gestion responsable appliquées au sein des parcs du fonds.

IMOCOMPARK pourra communiquer annuellement sur le nombre d'actions de formation menées.

d) Les autres parties prenantes

Dans le cadre des activités d'IMOCOM PARTNERS, la société de gestion, au travers de son fonds IMOCOMPARK est amenée à collaborer avec d'autres parties prenantes de manière ponctuellement, notamment afin de dialoguer avec les métropoles et communes, en fonction des besoins et des thématiques. Dans ce sens, les thématiques abordées sont liées aux aménagements et sont réalisées au cas par cas.

III. Gouvernance et suivi du dispositif

Le dispositif d'engagement est établi et suivi par la Direction de Patrimoine qui se charge de concevoir et de suivre la place les actions d'engagement.

Le compte-rendu annuel établit un état des lieux annuel contenant le bilan des échanges avec les parties prenantes clés et des avancées réalisées, en prenant soin de bien distinguer ce qui relève de l'environnement, du social et de la gouvernance.

La politique d'engagement ESG est mise à jour chaque année. Cette politique et son compte-rendu annuel sont mis à disposition du public sur le site internet.