

Type de document : Procédure	Méthodologie d'évaluation ESG SCPI Foncière des Praticiens	Date de création : 28/04/2021
Réf du document : PRS-ISR-02		Dernière mise à jour : 02/03/2022
Auteur : Estelle VITT – Responsable RSE & Innovation	Date et personne en charge de la validation : 03/03/2022- Sonia Perron, Dirigeant	

Historique des modifications :

28/04/2021 : Création du document.

02/03/2022 : ajout du point IV.

Sommaire :

I. Objet et champs d'application .....	2
II. Collecte des données ESG.....	2
III. Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs.....	3
IV. Règlement dit « SFDR » et Règlement dit « taxonomie ».....	9
V. Echéances de mise en œuvre de la méthodologie d'évaluation ESG.....	9
VI. Revue de la méthodologie d'évaluation ESG.....	10

## I. Objet et champs d'application

Une grille de notation E, S, et G (Environnement, Social et de Gouvernance) a été créée afin de suivre la performance extra-financière des actifs immobiliers gérés par Foncière Magellan et présents dans le fonds Foncière des Praticiens.

Le présent document a pour but de détailler cette grille de notation et le choix du modèle d'évaluation selon les trois piliers E, S, et G, en cohérence avec la stratégie et les objectifs ISR (Investissement Socialement Responsable) du fonds **Foncière des Praticiens**.

Des explications relatives aux pondérations affectées aux 3 piliers E, S et G, ainsi qu'aux différents critères pris en compte pour l'évaluation, y sont présentées.

La méthodologie d'évaluation ESG s'applique à l'ensemble du patrimoine de la SCPI **Foncière des Praticiens**.

## II. Collecte des données ESG

Pour chaque actif du fonds, l'audit technique sera étoffé d'un inventaire détaillé et quantifié pour pouvoir obtenir un état des caractéristiques de l'actif relatives aux piliers ESG à sa date d'acquisition. Pour les critères non identifiés lors des diligences de l'acquisition, la collecte d'informations sera effectuée par des bureaux d'études techniques spécialisés intervenant sur le patrimoine, ou éventuellement, par les Mandataires techniques, pilotés par les équipes d'Asset et de Property Management.

La mise à jour des collectes de données, notamment ESG, est pilotée par les équipes d'Asset et de Property Management, accompagnées par les Mandataires techniques. Elles prennent en compte toutes les initiatives prises (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers, etc.).

A ce jour, le portefeuille de la SCPI **Foncière des Praticiens** compte 4 actifs. Ainsi, la taille permet de réaliser les évaluations et les plans d'amélioration sur la grille ESG au format Excel. Toutefois, le projet d'un outil informatique dédié au suivi ISR (tel que REST, Veolys, MerciYanis, etc.) et est en cours de réflexion par Foncière Magellan, afin de pouvoir traiter au mieux un plus grand nombre d'actifs. L'objectif est d'automatiser au maximum la collecte et la sauvegarde de la data spécifique ESG, de garantir l'intégrité, la fiabilité et l'actualisation des données issues de multitude de sources, et de traiter en continue les modifications intervenues sur l'analyse ESG du patrimoine. Cet outil aura également pour but que les données soient accessibles simultanément pour tous les acteurs techniques intervenant sur les critères ESG.

De plus, Foncière Magellan fait appel au cabinet de contrôle **Bureau Veritas** pour proposer des solutions visant à initier une démarche d'optimisation énergétique et de réduction des consommations d'énergies (et des charges associées), et ce, au profit des locataires et dans le respect du *Dispositif éco-énergie tertiaire*. Les émissions de gaz à effet de serre s'en verront par la même occasion réduite. L'outil de stockage des données et de pilotage des plans d'amélioration établis dans le

cadre de ce dispositif, est en cours de développement sur **Power BI**. L'objectif est que plus de 90% du patrimoine soit suivi d'ici à 2024.

### III. Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs

Une grille d'évaluation ESG a été construite par les équipes en charge de l'ISR au sein de **Foncière Magellan**, accompagné du cabinet de conseil **ETHIKET**. Cette grille comprend **44 critères** répartis sur les trois piliers Environnemental, Sociale et de Gouvernance. Celle-ci respecte les exigences du Référentiel du *Label ISR Immobilier* (pondérations relatives de chaque pilier et des critères obligatoires). Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs ISR de **Foncière Magellan** et pour s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

A ce jour et pour chaque actif, la grille d'évaluation ESG est systématiquement retranscrite dans une grille Excel conçue spécifiquement pour l'évaluation ESG des bâtiments présents dans le fonds **Foncière des Praticiens**. Une note ESG par actif est donc obtenue avant, mais aussi après la mise en place d'un éventuel plan d'amélioration.

L'équipe ISR a défini une échelle de notation pour ces critères. Chacun d'eux est évalué selon une ou plusieurs questions (la réponse peut être binaire ou non). A chacune de ces questions va correspondre une note calculée de l'une des manières suivantes :

- Selon les publications/référentiels sectoriels d'organismes reconnus dans le milieu tels que *l'Observatoire de l'Immobilier Durable* ou *l'ADEME*, pour calculer par exemple la performance énergétique des actifs ;
- Selon la pertinence des critères. A titre d'exemple, pour les critères relevant d'une obligation réglementaire, l'échelle est adaptée en fonction du dépassement de l'objectif seuil minimum attendu par la loi ;
- Selon l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact du bâtiment sur des thématiques de Développement Durable. Ils sont donc rattachés à un pilier (E, S ou G).

Pour continuer, les thématiques prises en compte dans la grille ESG et la méthodologie d'évaluation des critères sont les suivantes :

#### *Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :*

- *Performance énergétique :*

Il s'agit de prendre en compte les consommations énergétiques finales sur l'ensemble des parties communes et privatives (tous usages, toutes énergies) du bâtiment, selon les mesures du **Dispositif éco-énergie tertiaire**<sup>1</sup>.

- *Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES) :*

Ici, il s'agit de prendre en compte les émissions de GES issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives puis, de les comparer à la moyenne annuelle présentée dans le baromètre de l'*OID* 2020 (sur la classe d'actifs concernée), ainsi que de prendre en compte celles issues des fluides frigorigènes utilisés sur le site.

- *Gestion de l'eau :*

Dans cette thématique, il convient de prendre en compte les consommations annuelles d'eau puis, de les comparer à la moyenne annuelle présentée dans le baromètre de l'*OID* 2020 (sur la classe d'actifs concernée).

- *Biodiversité :*

Il s'agit de valoriser les espaces végétalisés au-delà des obligations réglementaires, ainsi que les équipements installés favorisant la biodiversité.

- *Gestion des déchets :*

Dans cette thématique, il s'agit d'apprécier le nombre de flux de déchets triés au sein d'un actif. Également, le recours aux matériaux recyclés/réutilisés (etc.) dans le cadre du plan pluriannuel sera valorisé.

- *Energies renouvelables (ENR) :*

Ici, l'alimentation partielle ou totale du site par un fournisseur d'électricité produite à partir d'énergies renouvelables va être mise en avant, ainsi que la production sur place d'ENR ou du moins, la possibilité d'en installer (via l'existence d'une étude préalable).

#### *Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :*

- *Mobilité :*

Pour cette thématique, la distance de chaque bâtiment à un type de transport en commun/public va être analysée. Seront valorisés les transports présents à moins de 500m et ceux présents entre 500m et 1km de l'entrée d'un site, en les pondérant selon leur nature et leur proximité.

- *Services aux occupants :*

Le score exprimé permet d'évaluer l'accessibilité à pied du site à un ensemble de services et d'aménités. Ici, seront valorisés les types de services présents au sein du bâtiment et ceux présents à moins de 800m.

---

<sup>1</sup> La nouvelle réglementation « Dispositif éco-énergie tertiaire » qualifie l'avancée dans la démarche de réduction de la consommation énergétique au regard d'objectifs relatif ou absolu. La notation va d'un niveau de performance énergétique annuelle insatisfaisant (feuille grise) à un niveau excellent (trois feuilles vertes).

- *Sécurité et santé des occupants :*

Il s'agit de valoriser les actifs pouvant justifier de mesures de la qualité de l'air intérieur, selon des modalités issues des normes en vigueur ou l'état de l'art (*Norme AFNOR XP-X 43-40* ou équivalent).

Également, le nombre d'équipements de sécurité présents sur le site seront pris en compte, ainsi que les dispositifs de cheminements piétons sécurisés sur la parcelle.

Enfin, l'absence d'amiante, de plomb et de pollution des sols sera analysée et valorisée.

- *Confort et bien être des occupants :*

Il s'agit de valoriser la présence d'aménagements intérieurs favorisant le bien-être des occupants de l'immeuble en les pondérant selon leur nombre.

Par ailleurs, le temps moyen d'intervention pour résoudre les problèmes techniques est également pris en considération.

- *Accessibilité :*

Il s'agit de prendre en compte les équipements permettant une meilleure accessibilité des personnes en situation de handicap (mental, psychique, auditif, visuel, dys, moteur).

- *Spécificité d'usages :*

Cette thématique vise à mesurer l'impact de l'actif dans l'objectif principal de **Foncière des Praticiens** de contribuer à un système de santé accessible à tous et à tout âge. Ainsi, seront pris en compte dans la notation ESG la typologie de l'activité des Preneurs :

- Typologie 1 : lieux de soins, de traitement et de consultation ;
- Typologie 2 : locaux d'accompagnement ou de rééducation ;
- Typologie 3 : locaux supports au secteur de la santé ou commerciaux) ;

Seront également pris en considération :

- La contribution au développement des activités Preneurs de typologie 1 ou 2 (présentées ci-avant) grâce à l'amélioration du maillage territorial ou à la participation au développement de locaux multi-praticiens ;
- L'utilité sociale des Preneurs définie par la Loi sur l'Economie Sociale et Solidaire par :
  - o Le soutien à des personnes en situation de fragilité économique ou sociale
  - o La contribution à la lutte contre les exclusions et les inégalités sociales, économiques et culturelles

***Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :***

- *Relations avec les Preneurs :*

Il s'agit de prendre en considération les actifs engagés dans une démarche de sensibilisation des locataires via l'existence d'un guide d'écogestes et/ou autres moyens d'informations (panneaux de communications, flyers, affichages, etc.) au sein du site.

Seront également valorisés :

- La réalisation d'un comité vert (de moins d'un an) ;
- Le taux de réponse aux enquêtes de satisfaction des locataires permettant d'améliorer en continue notre réponse aux besoins d'exercer des praticiens.

- *Relations avec les Mandataires techniques et les prestataires de travaux :*

Pour cette thématique, l'adhésion à la charte d'engagement ESG des Mandataires techniques et l'intégration de clauses ESG pour les prestataires majeurs de rang 1 sont considérées.

- *Achats responsables :*

L'achat à des entreprises adaptées, à des ESAT, ou à des chantiers d'insertion à l'emploi sera valorisée.

- *Economie Circulaire :*

Cette thématique valorise le fait que les prestataires ont des locaux d'exploitation ou de production et de distribution proches du bâtiment, afin de contribuer au développement de circuits économiques locaux. Également, il s'agira d'apprécier le réemploi des matériaux dans un projet de rénovation ou restructuration du bâtiment.

- *Résilience du bâtiment :*

L'objectif est d'évaluer l'exposition et la sensibilité du bâtiment aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir, évalués selon l'outil Bat'Adapt, et les actions d'amélioration possibles et pertinentes mises en place le cas échéant.

Les critères sociaux sont surpondérés conformément à la stratégie d'engagement sociale du fonds. Le poids relatif des piliers ESG dans la notation est le suivant :

<i>Piliers</i>	<i>Fourchette de pondérations - Référentiel ISR Immo</i>	<i>Pondérations - SCPI Foncière des Praticiens</i>
<i>E</i>	30 - 60 %	30 %
<i>S</i>	20 - 50%	50 %
<i>G</i>	20 - 30 %	20 %

La somme des notes obtenues pour chacun des critères en détermine sa note globale.

**Foncière Magellan**, pour le compte de la SCPI **Foncière des Praticiens**, a choisi de développer une démarche dite « Best-in-Progress »<sup>2</sup>. Celle-ci est présentée par la suite.

La note seuil du fonds a été définie à 54/100 en :

- ⇒ Evaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable de **Foncière des Praticiens** selon les informations disponibles (benchmark de l'OID 2020, éléments réglementaires, etc.).
- ⇒ S'appuyant sur un benchmark interne. En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale pour la typologie d'actifs du patrimoine de **Foncière des Praticiens**. C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée.

A partir de celle-ci, deux typologies d'actifs sont définies :

- ⇒ **Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil.** Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note seuil ;
- ⇒ **Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil.** Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre a minima la note seuil du fonds.

A la date du 01/06/2021, aucun des actifs de **Foncière des Praticiens** n'est au-dessus de la note seuil du fonds.

Il est important de noter que la notion de note seuil dépend exclusivement du système de notation choisi par **Foncière Magellan** pour **Foncière des Praticiens** et ne peut donc, en aucun cas, être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

Par ailleurs le patrimoine de **Foncière des Praticiens** étant relatif à 3 typologies d'activités Preneurs (typologie 1 : lieux de soins, de traitement et de consultation ; typologie 2 : locaux d'accompagnement ou de rééducation ; typologie 3 : locaux supports au secteur de la santé ou commerciaux), les critères ne s'appliquent pas tous, ni de la même façon, à chacun des actifs immobiliers du fonds. Ceci explique que des actifs performants ne pourront pas obtenir la meilleure note sur certains critères car ceux-ci ne s'appliqueront pas (ou pas de la même manière). Il existe aussi des critères plus généraux qui ne s'attacheront pas à l'activité et qui pourront s'appliquer de manière différente selon la vie de l'actif. C'est le cas par exemple des critères sur l'économie circulaire qui concernent la gestion des chantiers, et pour lequel un actif n'aura pas de point s'il ne nécessite pas de travaux de rénovation.

---

<sup>2</sup> Actifs dont la note est en dessous de la note seuil.

Ainsi, la note de 100 n'est pas un objectif recherché par le fonds.

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné, notamment à la suite d'un audit technique en phase de due diligence. Les données sont renseignées dans le fichier Excel qui permettra de calculer la note ESG.

Dans le cas où l'actif a une note en dessous de la note seuil, l'équipe Acquisitions doit proposer un plan d'amélioration de la note ESG (pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points) dans un délai de trois ans et le budget associé à ce plan d'amélioration, chiffré dans les grandes masses avec l'auditeur technique, doit être intégré au Business Plan.

Dans le cas où (i) le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant (pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points) ou (ii) le plan d'action nécessaire pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points ne serait pas financièrement acceptable, le Comité d'investissement ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds labellisé ISR.

Cette prise en compte des objectifs ISR doit être explicite dans le PV du Comité d'Investissement.

Un suivi sera effectué annuellement sur l'évaluation ESG des actifs dont la note est en dessous de la note seuil et pour ceux dont la note est au-dessus de la note seuil, et sur la mise en œuvre des plans d'amélioration associés. Ensuite, un Comité ISR sera réalisé semestriellement, notamment pour suivre plus spécifiquement les actifs faisant l'objet d'un plan d'amélioration.

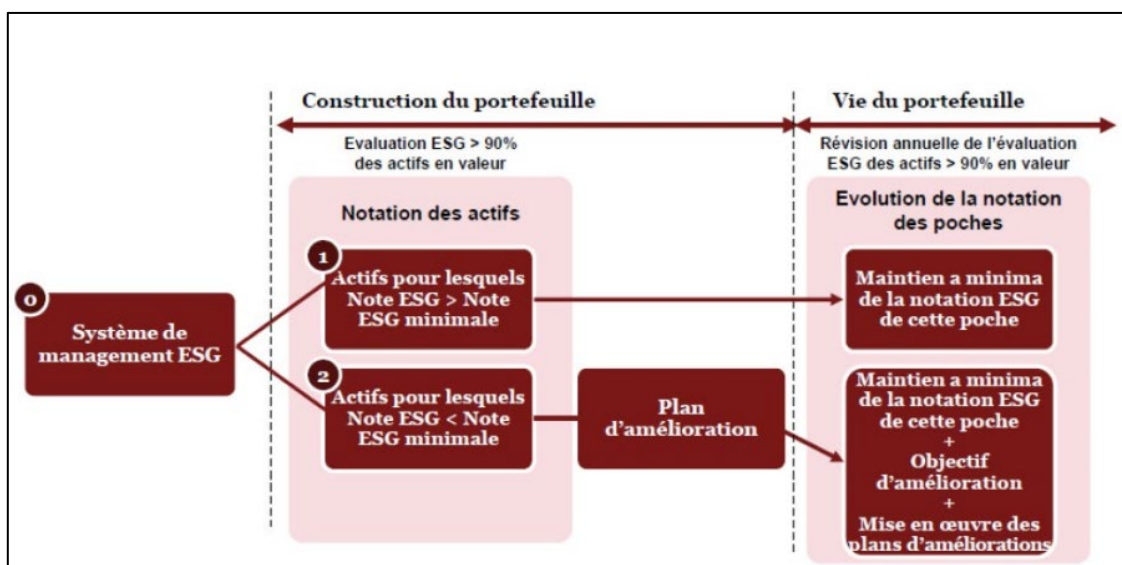


Figure 1 : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM - 15/12/2017



## IV. Règlement dit « SFDR » et Règlement dit « taxonomie »

La taxonomie sur la finance durable de l'Union Européenne définit aujourd'hui six objectifs environnementaux :

- Atténuation des changements climatiques,
- Adaptation aux changements climatiques,
- Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines,
- Transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage),
- Prévention et contrôle de la pollution,
- Protection des écosystèmes sains.

L'objectif principal de la SCPI Foncière des praticiens est de contribuer à un système de santé accessible à tous et à tout âge, s'inscrivant ainsi dans l'ODD n°3 santé et bien-être. Cet enjeu social n'est aujourd'hui pas couvert par la taxonomie européenne susmentionnée.

En l'absence de définition réglementaire, la SCPI Foncière des praticiens considère que les actifs immobiliers intégrant de la typologie 1 à savoir les lieux de soins, de traitement et de consultation, sont des investissements durables dans des activités non alignées sur la taxonomie de l'Union Européenne.

Foncière Magellan a classé la SCPI Foncière des praticiens conformément au Règlement dit "SFDR" (2019/2088) en article 8.

## V. Echéances de mise en œuvre de la méthodologie d'évaluation ESG

Dans le cadre de ses objectifs ISR, **Foncière des Praticiens** fixe des échéances à court terme afin de déployer sa démarche sur l'ensemble de son patrimoine.

### Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :

- Performance énergétique :

**Foncière des Praticiens** effectue un recensement exhaustif des consommations énergétiques finales de son patrimoine incluant tous les types d'énergies (électricité, gaz, réseaux urbains, etc.).

D'ici fin 2022, **Foncière des Praticiens** vise de remonter ces consommations énergétiques dans un outil de suivi et ce, pour plus de 90% de son patrimoine.

De plus, dans les trois ans post-acquisition d'un actif, **Foncière des Praticiens** s'engage à ce que **minimum 50%** de son patrimoine (en valeur) aient une consommation énergétique de niveau feuille verte (1 à 3), selon le Dispositif éco-énergies tertiaire.

### Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :

- Typologies des Preneurs

**Foncière des Praticiens** s'engage à conserver sur toute la durée du fonds **minimum 50%** de son patrimoine (en valeur) avec un Preneur de typologie 1 (lieux de soins, de traitement et de consultation) ou de typologie 2 (locaux d'accompagnement ou de rééducation).

- Statuts des Preneurs

**Foncière des Praticiens** prendra en considération l'utilité sociale des Preneurs et s'engage à conserver sur toute la durée du fonds **minimum 50%** des Preneurs (en nombre de lignes) soit de typologie 1, soit à statut de service public, d'intérêt général, d'utilité sociale, etc.

### Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :

- Relations Preneurs :

**Foncière des Praticiens** s'engage d'ici fin 2022 à :

- Interroger annuellement 100% des Preneurs à partir d'une enquête de satisfaction dédiée aux acteurs de la santé ;
- Collecter minimum 50% de réponses à l'enquête (en nombre de Preneurs) ;
- Tenir compte des retours dans la mise à jour du plan d'amélioration ESG des actifs immobiliers en gestion.
- Relations avec les Mandataires techniques :

**Foncière des Praticiens** intégrera ses objectifs ISR dans les mandats techniques au fur et à mesure de leurs renégociations (pour les mandats en place, signature via avenant et pour les mandats futurs, charte annexée au mandat).

D'ici la fin 2023, l'objectif est que **plus de 90%** du patrimoine du fonds concerné (en valeur) par des mandats de gestion technique, intègrent une clause ESG.

*A noter : Conformément au Référentiel du Label ISR Immobilier, le champ d'étude peut ne concerner que 90% du patrimoine. Cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage, et les actifs récemment acquis.*

## VI. Revue de la méthodologie d'évaluation ESG

La méthodologie ESG et la note seuil associée seront revues **annuellement** par le Comité ISR.