

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION ESG

JUILLET 2023



TERRITOIRES AVENIR
L'IMMOBILIER AU CŒUR DES RÉGIONS



SOMMAIRE

I. Objet et champs d'application	2
II. Méthodologie d'analyse & d'évaluation ESG des actifs.....	2
III. Echéances de mise en œuvre de la méthodologie d'évaluation ESG	6
IV. Revue de la méthodologie d'évaluation ESG	8

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 **ARKEA REIM** au sein de la SCI **Territoires Avenir**.

Le présent document vise d'une part à détailler cette grille de notation et le choix du modèle d'évaluation des trois piliers E, S, et G, en cohérence avec la stratégie et les objectifs ISR (Investissement Socialement Responsable) de **Territoires Avenir** et d'autre part, à fournir des explications relatives aux pondérations allouées aux trois piliers E, S et G, ainsi qu'aux différents critères pris en compte pour l'évaluation.

La méthodologie d'évaluation ESG s'applique à l'ensemble du patrimoine de **Territoires Avenir**.

II. Méthodologie d'analyse & d'évaluation ESG des actifs

Une grille d'évaluation ESG a été élaborée par les équipes d'**ARKEA REIM**, accompagnées du cabinet de conseil **ETHIKET**.

Cette grille comprend **49 critères** répartis sur les trois piliers Environnemental, Social 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 **Territoires Avenir** 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 **Territoires Avenir**. Une note ESG par actif est donc obtenue avant, mais aussi après la mise en place d'un éventuel plan d'amélioration.

La société de gestion a défini une échelle de notation pour ces critères. Chaque critère est évalué selon un ou plusieurs choix de réponses et assorti d'une note calculée selon... :

- les **publications, études, référentiels, benchmarks 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 ; ou à défaut, selon un **benchmark interne** de données.
- le **niveau de dépassement d'un objectif de performance par rapport à un seuil minimum requis par une obligation réglementaire**.
- l'importance accordée aux critères vis-à-vis de la **stratégie ISR** du fonds.

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

Pour continuer, les **15 thématiques** prises en compte dans la grille ESG et la méthodologie d'évaluation des critères sont les suivantes :

Environnement			<i>Nombre de critères</i>
1- Sites & sols pollués			1
2- Energie			5
3- ENR – Energies renouvelables			3
4- GES			5
5- Biodiversité			6
6- Ressources & Déchets			1
7- Eau			2
8- Résilience au changement climatique			2
TOTAL thématiques E	8	TOTAL critères E	25

Social			<i>Nombre de critères</i>
1- Santé & Sécurité			2
2- Confort & Bien-être			3
3- Mobilité			6
4- Services rendus aux occupants			2
5- Accessibilité PMR			2
TOTAL thématiques S	5	TOTAL critères S	15

Gouvernance			<i>Nombre de critères</i>
1- Impact territorial positif			4
2- Parties prenantes			5
TOTAL thématiques G	2	TOTAL critères G	9

TOTAL thématiques	15	TOTAL critères	49
--------------------------	-----------	-----------------------	-----------

✓ Concernant l'impact sur l'Environnement pilier E :

• **Thématique : Sites & sols pollués**

Critères : 1

Le critère de cette thématique vise à **connaître** voire **suivre le traitement de la pollution des sols** sur site.

• **Thématique : Energie**

Critères : 5

Il s'agit pour ARKEA REIM de **suivre les consommations énergétiques de toutes les surfaces**, le **dépassement des objectifs de consommation d'énergie** de l'actif **fixés par le décret tertiaire et/ou par le benchmark de l'OID**, l'application du **décret BACS**, de classer **les certifications** obtenues par l'actif ou encore d'inventorier la **présence de dispositifs de diminution des consommations énergétiques**.

• **Thématique : Energies renouvelables (ENR)**

Critères : 3

Ici, le but est de développer le recours à un **fournisseur d'ENR avec certificat d'énergie verts** pour les surfaces de parties communes mais également de suivre la **réalisation d'une étude de faisabilité d'implantation d'ENR** sur le site et de suivre le ratio **d'énergie produite sur site vis-à-vis des consommations énergétiques de l'actif**.

• **Thématique : GES**

Critères : 5

L'ensemble des critères visent à **mesurer la transition hors des énergies fossiles**, à **suivre les émissions réelles de GES**, à **réaliser des bilans carbone annuels** sur les immeubles, à **identifier le Pouvoir de Réchauffement Global des Fluides Frigorigènes** ainsi qu'à surveiller leur **taux de fuite**.

• **Thématique : Biodiversité**

Critères : 6

L'**étude & le suivi d'un écologue** sont ici pris en compte, ainsi que la mise en place d'un **process de gestion des espaces verts favorable à la biodiversité** et de **dispositifs pertinents contribuant à la préservation de la biodiversité** ou encore l'**aménagement de surfaces dédiées à de l'agroécologie**, le suivi de la **prévention de l'artificialisation des sols** et des **surfaces en pleine terre**.

• **Thématique : Ressources & déchets**

Critères : 1

Le critère de cette thématique vise à **recenser le type et le nombre de flux de déchets triés sur le site** par rapport aux tris qu'il est possible d'appliquer.

• **Thématique : Eau**

Critères : 2

Dans cette thématique, sont suivis les **dispositifs hydro économes déployés sur le site**, ainsi que la mise en place de **récupération des eaux de pluies**.

- **Thématique : Résilience au changement climatique** Critères : 2

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, au moyen de l'outil Bat'Adapt, ainsi que **l'élaboration et la mise en place de plan d'action** vis-à-vis des risques identifiés à court et moyen terme.

✓ Concernant l'impact sur le Social pilier S :

- **Thématique : Santé & Sécurité** Critères : 2

Il s'agit pour cette thématique de valoriser les actifs pouvant justifier de **mesures ou d'actions visant à assurer la qualité de l'air intérieur**, ainsi que d'un certain nombre **d'équipements visant à promouvoir la sécurité des usagers** présents sur le site.

- **Thématique : Confort & bien-être** Critères : 3

Le **confort acoustique**, les **niveaux de certifications WELL/OSMOZ obtenus** ainsi que la **couverture de luminosité naturelle** font partis des critères pris en compte pour le fonds.

- **Thématique : Mobilité** Critères : 6

En raison de la diversité des classes d'actifs du portefeuille, toutes les mobilités (thermiques, douces, alternatives) ont été prises en compte de manière à refléter un niveau de performance propre aux usages de tous les bâtiments, grâce a minima à un des critères de la thématique.

Ainsi, on retrouve comme critère la **facilité d'accès aux axes routiers**, et celle d'accès **aux transports en communs** depuis le site tout comme le « **walk score** », qui reflète la facilité d'accès au site au moyen de la marche à pied. Le fonds suivra le déploiement des **dispositifs favorables à la mobilité électrique** et aux **mobilités alternatives** (trottinettes, monocycles...) tant sur le site qu'à proximité. Plus spécifiquement sur chaque site, les **dispositifs favorables à la marche à pied** seront observés.

- **Thématique : Services rendus aux occupants** Critères : 2

La **qualité de la connectivité** ainsi que l'**exhaustivité d'offres de services aux usagers**, **tant au sein de chaque bâtiment que dans un rayon de 400 mètres** seront valorisés.

- **Thématique : Accessibilité** Critères : 2

Le but des critères de cette thématique sera d'une part d'évaluer le **niveau de conformité** de chaque actif vis-à-vis de la réglementation PMR ainsi que de recenser

et suivre le déploiement de **dispositifs permettant une meilleure accessibilité aux personnes en situation de handicap** (mental, psychique, auditif, visuel, dys, moteur).

✓ Concernant l'impact sur la Gouvernance pilier G :

• **Thématique : Impact territorial positif**

Critères : 4

Cette thématique cherche à mesurer la contribution de l'actif au développement économique du territoire, et mesure ainsi :

- **le recours à des prestataires situés à moins de 50 km de l'actif** concerné,
- **la contribution de l'activité du locataire au développement du territoire**, soit par le biais d'une **activité économique directement contributrice** (école établissement de santé, résidence sénior etc.), soit par une activité sous-représentée dans le territoire **dans un rayon de 100 kilomètres**,
- les **engagements RSE du locataire**,
- ou encore **sa participation au rayonnement culturel du territoire**.

• **Thématique : Parties prenantes**

Critères : 5

A l'égard des preneurs, le fonds évalue **la formation dispensée, la documentation fournie sur la manière d'occuper l'immeuble, la signature d'annexe environnementale**. Par ailleurs, vis-à-vis des Property et Facility Managers seront suivis : la tenue de **comités ESG, les formations et chartes signées**. Quant aux prestataires de travaux, le déploiement de **chartes de chantier vert** sera recherché.

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

Piliers	Fourchette de pondérations - Référentiel ISR Immo -	Pondérations Territoires Avenir
E	30 – 60 %	50 %
S	20 – 50 %	25 %
G	20 – 30 %	25 %

REPARTITION DES PONDERATIONS PAR PILIER & THEMATIQUES EN %

% du pilier dans la note ESG	Pilier	Nom de la thématique	% thématique dans le pilier
50	E	Energie	11,3 %
		GES	11,3 %
		Eau	6,3 %
		ENR	6,3 %
		Biodiversité	6,3 %
		Ressources & Déchets	2,5 %
		Sites & sols pollués	1,3 %
		Résilience au changement climatique	5 %
25	S	Mobilité	8,3 %
		Services aux occupants	4,2 %
		Santé & Sécurité	4,2 %
		Accessibilité	4,2 %
		Confort & bien-être	4,2 %
25	G	Impact territorial positif	15 %
		Parties prenantes	10 %
TOTAL			100 %

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

ARKEA REIM, pour le compte de **Territoires Avenir**, a choisi de développer une démarche dite « Best-in-Progress »¹. Celle-ci est présentée par la suite.

La note-seuil du fonds a été définie en :

- ⇒ Evaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable de **Territoires Avenir** selon les informations disponibles (benchmark de l'OID 2020, éléments réglementaires, etc.).

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 **20/04/2022**, **Territoires Avenir** n'a pas encore acquis d'actifs.

Il est important de souligner que la valeur et la portée de la note-seuil dépendent exclusivement du système de notation choisi par **ARKEA REIM** pour **Territoires Avenir** et ne peuvent donc, en aucun cas, être comparés à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

Par ailleurs le patrimoine de **Territoires Avenir** étant un fonds diversifié destiné à accueillir plusieurs typologies d'actifs comme **Résidences Gérés, Bureaux, Commerce, Locaux d'activité, Logistique et toute typologie d'actifs commerciaux**, il convient de souligner que les critères ne s'appliquent pas tous, ni de la même façon, à chacun des actifs immobiliers du fonds. Cela 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 d'un critère rattaché à la thématique « Parties prenantes », à destination des prestataires de travaux, qui concerne la gestion des chantiers, et pour lequel un actif n'obtiendra pas de points s'il ne nécessite pas de travaux de rénovation.

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

¹ Actifs dont la note est en dessous de la note-seuil.

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné par l'équipe acquisition. Les données sont renseignées dans le fichier Excel qui permettra de calculer la note ESG.

Dans le cas où l'actif à une note en dessous de la note-seuil, l'équipe acquisition doit proposer un plan d'amélioration de la note ESG qui sera validé par l'équipe de gestion de la Société de Gestion (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 Immobilier** 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, chaque plan d'action sera revu par le Comité ISR réuni a minima une fois par an, notamment pour suivre plus spécifiquement les actifs faisant l'objet d'un plan d'amélioration.

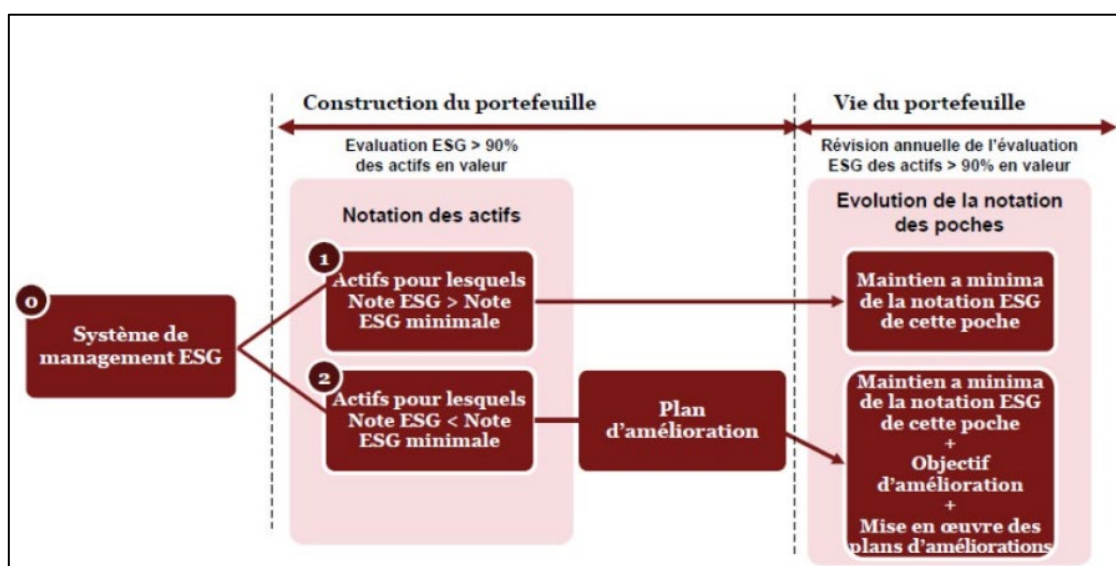


Figure 1 : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM - 15/12/2017

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

Dans le cadre du suivi de ses objectifs ISR, **Territoires Avenir** a défini 10 indicateurs de mesure de la performance extra-financière de son portefeuille, qui seront actualisés et publiés annuellement. Les 10 indicateurs sont les suivants :

Piliers	Thématiques	Indicateurs	Critères
E	ENERGIE	1. Consommation énergétique réelle tous fluides et tous usages par m ² et par an (en kWhEF/m ² , an)	E02
	GES	2. Emission de GES par m ² et par an (en kgeq CO ₂ /m ² , an)	E11
	CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE	3. Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'une certification environnementale (HQE/BREEAM/LEED ou équivalent)	E05
	BIODIVERSITE	4. Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude d'un écologue	E16
	RESILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	5. Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude d'exposition aux risques impliqués par le dérèglement climatique	E48
S	MOBILITE	6. Part des actifs (en valeur) situés à moins de 400m d'un transport en commun 7. Part des actifs (en valeur) disposant d'équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives	S30 S31-32-33
	SANTE & SECURITE	8. Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude de qualité de l'air	S24
G	IMPACT TERRITORIAL	9. Part des actifs (en nombre) dont l'activité d'au moins un locataire contribue au développement du territoire	G40
	PARTIES PRENANTES	10. Part des locataires (en nombre de locataires) ayant bénéficié d'une formation par le property manager sur la bonne utilisation du bâtiment	G43

Dans le cadre de ses objectifs ISR, **Territoires Avenir** 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 :

- Thématique : **Performance énergétique** :

Objectifs: « L'énergie la plus propre est celle qu'on ne consomme pas. Pour cette raison, Territoires Avenir investira prioritairement dans des actifs sobres énergétiquement ou dans des actifs qui pourront être transformés pour améliorer leur sobriété énergétique dans des conditions financières pérennes. »

D'ici 3 ans, **Territoires Avenir** s'engage à ce que **minimum 75 %** de son patrimoine (en valeur) ait une **consommation énergétique inférieure à la moyenne des baromètres de l'OID**, selon les données disponibles à jour et en tenant compte de toutes ses classes d'actifs.

- Thématique : **Biodiversité** :

Objectifs: « Afin de respecter le territoire sur lequel un actif immobilier est implanté, Territoires Avenir souhaite s'engager sur la préservation de la biodiversité. Dans tous les cas où l'actif bénéficiera d'un espace vert une étude d'un écologue sera diligentée afin de mesurer l'impact de l'actif sur la biodiversité et d'évaluer les mesures appropriées à mettre en œuvre. »

D'ici 3 ans, **Territoires Avenir** s'engage à ce que **minimum 80 %** de son patrimoine (en valeur) disposant d'un espace vert ait bénéficié d'une étude et d'un plan de suivi par un écologue.

✓ Concernant l'impact sur le Social pilier S :

- Thématique : **Mobilité**

Objectifs: « Territoires Avenir investira en priorité dans des actifs qui favoriseront les nouvelles formes de mobilités (électriques, douces, alternatives) en offrant aux locataires des installations dédiées (bornes de recharge, emplacement dédiés, lieux de stationnement sécurisés...). »

Territoires Avenir s'engage à équiper minimum **80 %** de son patrimoine (en valeur) d'au moins 4 dispositifs favorables* à la mobilité électrique ou alternative sur site d'ici 3 ans.

**Liste des dispositifs favorables sur site* : fourreaux et/ou bornes électriques, places pour voiture / vélo ou trottinettes électriques, ratio de places pour véhicules électriques supérieur à la réglementation ; pompes à vélos ou outils partagés, présence de casiers, cheminements favorables à la marche à pied.

✓ Concernant l'impact sur la Gouvernance pilier G :

- Thématique : **Impact territorial positif**

Objectifs: « L'objectif de Territoires Avenir est de participer à la dynamique de développement des territoires en contribuant par ses investissements immobiliers, au développement d'activités :

- Soit en sous-offre sur le territoire ou n'ayant pas d'équivalent dans les environs,
- Soit participant directement à la vie du territoire (école, résidence seniors, laboratoires, crèches, établissements de santé...).

D'ici 3 ans, **Territoires Avenir** s'engage à ce que minimum 50% de ses actifs (en nombre) aient au moins un locataire qui contribue au développement des territoires.

- Thématique : **Parties prenantes** :

Territoires Avenir s'engage à ce qu'a minima **75%** de ses locataires (en nombre) aient reçus une formation par le property manager sur la bonne utilisation du bâtiment.

IV. Revue de la méthodologie d'évaluation ESG

La méthodologie ESG et la note-seuil associée seront revues **annuellement** par le **Comité ISR**. Également, les benchmarks de place (indicateurs sur les consommations d'énergie, les émissions de GES...) seront mis à jour annuellement.