

RAPPORT EN APPLICATION DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI ENERGIE CLIMAT

Thématique : *Critères ESG*

Périmètre : **FONCIERES & TERRITOIRES - Agrément GP 13-000031**

SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES

Destinataire du rapport : *Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie*

Périodicité : *Annuelle*

Période couverte : *2023*

Personne en charge de la rédaction du rapport : *Katia DZIEBOWSKI, RCCI*

Date de rédaction : *30/06/2024*

Personne en charge de la validation du rapport : *Frédéric DURAND, Président*

Date de validation du rapport : *30/06/2024*

Table des matières

1.	Préambule.....	2
2.	Politique générale de prise en compte des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance).....	2
2.1.	FONCIERES & TERRITOIRES : L'Immobilier durable et le RSE	3
2.2.	Les enjeux pour la SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES.....	4
3.	Périmètre des produits concernés	6
4.	Moyens utilisés pour informer les souscripteurs.....	6
5.	Prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques.....	6

1. Préambule

Foncières & Territoires est une société de gestion de portefeuilles agréée depuis 2013. Elle gérait jusque 2019 trois SCPI régionales, qui ont été fusionnées à l'été 2019. Elle gère donc actuellement une SCPI de rendement dont la capitalisation au 31/12/2023 était de 83 M€ regroupant 1660 épargnants.

En parallèle, Foncières & Territoires assure la gestion de 36 fonds d'investissements immobiliers (SCI et SAS fermées – Loi Hoguet) pour une capitalisation totale de 150 M€.

Foncières & Territoires disposant d'encours sous gestion inférieurs à 500 M€, ce rapport visera uniquement à présenter la politique de prise en compte des critères ESG et les moyens d'informations mis en œuvre.

Notre SCPI est classée « **ARTICLE 6** » selon le règlement SFDR pour l'année 2023.

Selon les engagements pris par la Société, ce règlement impose d'indiquer dans la documentation pré-contractuelle comment sont pris en compte les risques liés au développement durable dans les décisions d'investissement.

L'article 6 concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9.

Si Foncières & Territoires n'a pas pris d'engagement ferme au regard des critères du règlement européen, la Société reste sensible aux critères environnementaux et sociaux dans les décisions d'investissement mais également dans sa politique de gestion des immeubles.

2. Politique générale de prise en compte des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance)

Prise en compte des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance)

Les critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) visent à évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie des acteurs économiques :

- Au niveau de la Société de Gestion
- Au niveau des actifs de la SCPI

Il existe de nombreux critères comme :

- Les émissions de CO2, la consommation d'énergie, le recyclage des déchets de nos locataires...
- La typologie de locataires : à visée sociale, activité de production de produits verts ou assimilés...
- La prise en compte des critères de mobilité (local vélos, borne électriques, proximité des transports en commun...

- La gestion « active » du personnel : qualité du dialogue social, emploi de personnes handicapées, mise à disposition de transports peu polluants...
- La transparence de la rémunération des dirigeants, la lutte contre la corruption, la parité hommes/femmes...

Les équipes de Foncières & Territoires sont en ordre de marche pour décliner les critères ESG sur les immeubles et les locataires de la SCPI.

Sont présentées ci-dessous les actions ESG entreprises au niveau de la Société de Gestion et ensuite au niveau des actifs Immobiliers de la SCPI.

2.1. FONCIERES & TERRITOIRES : L'Immobilier durable et le RSE

Nos sociétés ont pris conscience de la raréfaction des ressources, que ce soient : l'énergie, les matières premières pour produire et construire mais également pour se soigner ou se nourrir.

Votre société de gestion FONCIERES & TERRITOIRES est particulièrement sensibilisée à l'ensemble de ces sujets depuis de nombreuses années et souhaite dans ce rapport relater un premier état des actions RSE mises en place.

Cette analyse s'articulera autour des **3 critères ESG** que sont : **l'Environnement, le Social et la Gouvernance.**

- **Notre Action sur l'Environnement**

La société de gestion FONCIERES & TERRITOIRES occupe des locaux respectueux de l'environnement. Les locaux de Lyon Confluence sont situés dans un **immeuble à énergie positive**, c'est-à-dire qu'il produit autant d'énergie qu'il n'en consomme.

Les locaux de Nancy se situent dans un immeuble ancien construit en pierre de taille en 1899, au tout début de la dynamique de l'École de Nancy (Majorelle, Daum ...). Doté d'une parfaite inertie, cet immeuble n'a pas besoin de climatisation, le local serveur est rafraîchi par un captage de l'air frais des caves (façon puit canadien) et l'extension est dotée d'une toiture végétalisée adorée par les Oiseaux.

Les locaux de Nantes sont situés dans un immeuble récent d'une grande efficacité thermique.

En ce qui concerne la mobilité, 67% des salariés de FONCIERES & TERRITOIRES viennent en transport en commun (trains, tram, bus) ou en vélo, trottinette voire à pied.

Parallèlement, la flotte de véhicules de l'entreprise est à énergie électrique avec l'implantation de bornes dans les locaux de Nancy et de Lyon.

Pour les salariés étant amenés à se déplacer sur de longues distances, la société prend en charge une carte SNCF pour privilégier les transports ferrés décarbonés.

Une procédure de tri des déchets est réalisée dans les locaux de l'entreprise intégrant l'utilisation d'un papier recyclé.

- **Notre Action sur le Social :**

Le Télétravail a été maintenu sur la base du volontariat au rythme de 1 jour par semaine.

Le parc d'ordinateurs et de téléphones mobiles a été en grande partie renouvelé, faisant évoluer l'entreprise dans une hyper **mobilité des collaborateurs**.

Concernant **l'équilibre hommes-femmes**, l'avantage est aux femmes qui représentent 67% de l'effectif, avec une politique de rémunération homogène liée à la fonction des salariés.

L'entreprise poursuit l'intégration de la jeune génération avec le recrutement en 2023 de deux alternants en Master :

- Manager en ingénierie de la finance immobilière
- Management et développement de patrimoines immobiliers

- **Notre action en matière de Gouvernance :**

Le partage de la gouvernance s'articule autour des 3 piliers métiers de l'entreprise :

- ✓ Pôle collecte et patrimoine
- ✓ Pôle investissement
- ✓ Pôle gestion

La mise en place de délégations renforcées de pouvoirs des managers de pôles et des collaborateurs permet une grande autonomie des services.

Foncières & Territoires s'efforce à créer du **lien entre les différents services** au moyen d'une réunion mensuelle impliquant tous les collaborateurs qui peuvent ainsi exposer les avancées et les points à améliorer dans leurs différents pôles.

Enfin l'entreprise a mis en place en 2023 un Comité Social et Économique (CSE) pour la représentation du personnel et a poursuivi son action de partage de la performance économique avec l'ensemble de ses salariés avec un accord de participation.

2.2. Les enjeux pour la SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES

- **Un état des lieux du patrimoine dans le spectre des critères E – S - G**

E – Environnement et décret tertiaire

Pour rappel, le décret tertiaire vise à réduire de 40 %, d'ici 2030, les consommations d'Énergie et de gaz à effet de serre des immeubles de plus de 1000 m² et a imposé aux propriétaires de référencer leurs immeubles sur la plateforme gouvernementale OPERAT.

29 immeubles sur les 42 détenus par la SCPI sont concernés par le décret tertiaire. Sur la base des données de consommation, il ressort que 21 immeubles atteignent déjà les objectifs fixés pour 2030, soit 97% de la valeur du patrimoine soumis au décret.

S – Social

9 locataires ont une activité liée à la santé ; nous pouvons citer par exemple Prodentis – laboratoire dentaire, Agemetra – médecine du travail, Amplifon – appareils auditifs ou la pharmacie)

Nous pouvons dénombrer 15 locataires ayant une activité sociale comme par exemple Pole Emploi, Vitaliance – service à la personne, UDAF – Union départementale des Associations Familiales ou des centres de formation pour CNFPT – centre de formation pour la fonction publique territoriale ou CESI – enseignement et formation professionnelle

A l'étude de leur activité, plus d'une dizaine de locataires ont une sensibilité ou pris des engagements dans le sens social, notamment pour leurs collaborateurs.

G- Gouvernance

3 locataires sont des Associations (AGEMETRA – Médecine du travail, AAESMO et UDAF) et 4 autres sont des établissements publics (Ville de Nantes – Pole Emploi, CNFPT et Logiest)

- **Une politique de travaux pour une meilleure performance technique et énergétique**

Un investissement immobilier réussi est un immeuble loué, mais également un immeuble en pleine capacité technique qui donne satisfaction à ses locataires.

C'est pourquoi en 2023, en lien étroit avec les locataires, ont été réalisés un certain nombre de travaux d'amélioration de votre patrimoine, qui se poursuivront sur 2024 et les années futures :

Nous pouvons citer à titre d'exemples :

– Dans l'immeuble de Nancy-Heillecourt : changement de l'ensemble de l'éclairage par des LED ; étude en cours pour 2024 de la mise en place de bornes de recharge électrique et d'un point de compostage sur le site.

– Dans l'immeuble de Dijon – Sigma : plusieurs ruches ont été implantées sur la toiture végétalisée ; les premiers pots du Miel SIGMA ont donc été distribués à nos locataires.

Sur nos recommandations, la copropriété de cet immeuble urbain va étudier sur 2024 la récupération des eaux pluviales et la mise en place de panneaux photovoltaïques.

– Dans l'immeuble de Marseille – Cap Sud : remplacement de l'équipement chauffage - ventilation pour une optimisation des rendements.

– Dans l'immeuble de Nantes-Carquefou : à la demande des salariés de l'entreprise locataire Witzivi, nous avons installé un local vélo. L'optimisation de la VMC ainsi que la pose de bornes de recharge électriques sont en cours d'étude.

– Dans les locaux de production de Thiez : changement de la source de chauffage et climatisation des bureaux par une pompe à chaleur AIR/AIR. La chaudière gaz est conservée pour chauffer la partie « activité » et le process de production. Une étude est menée avec le locataire pour le remplacement de cet équipement ancien et carboné sur 2024 – 2025.

– Dans l'immeuble de Reims - Churchill : changement de l'ensemble de l'éclairage par des LED.

- **Focus sur les centrales photovoltaïques**

Foncières & Territoires a été une société pionnière sur l'Est de la France pour la production d'électricité photovoltaïque d'origine immobilière par la création en 2008 de la Compagnie Photovoltaïque de l'Est.

Cette société a créé et géré une dizaine d'installations photovoltaïques, implantées sur les immeubles sous gestion qui ont produit une électricité intégralement revendue à EDF.

Ces installations, généralement intégrées au bâti, en toiture ou garde-corps, permettent également de donner une image environnementale identifiée des immeubles, profitant également à leurs différents locataires.

Forte de son savoir-faire et savoir-gérer, votre société de gestion oriente également le développement de la SCPI Cap Foncières & Territoires vers la production d'énergie photovoltaïque via les installations sur ses immeubles.

La SCPI compte à ce jour quatre centrales en production pour une puissance cumulée annuelle de 265 KVA.

Il s'agit de

–GRENOBLE / Voiron Cap Parvis : une centrale de 141 KVA située sur la couverture de l'immeuble occupé par Téréva.

–NANCY / Brabois : une centrale de 18 KVA, implantée sur les gardes corps en toiture, mais également en brise-soleil de l'immeuble, évitant ainsi la surchauffe de celui-ci en été.

–AIX EN PROVENCE / Le Quartz : une installation de 43 KVA intégralement autoconsommés par les locataires de l'immeuble, réduisant ainsi leurs charges d'exploitation.

–LYON Confluence / Hikari : une centrale de 62 KVA implantée en toiture, mais également sur le mur rideau de l'immeuble.

En complément, plusieurs études sont en cours sur le patrimoine existant comme la création d'une centrale en toiture sur l'immeuble Ypsilon de Grenoble, en vue d'une consommation facturée au locataire.

3. Périmètre des produits concernés

La SCPI CAP Foncières & Territoires et les fonds immobiliers sous gestion n'entrent ni dans le cadre de l'article 8 ni de l'article 9 du règlement SFDR. Comme précisé ci-dessus, si la société de gestion intègre les enjeux environnementaux et sociaux dans la gestion des fonds, elle n'a toutefois pris aucun engagement ferme impactant la stratégie d'investissement et de gestion desdits fonds.

4. Moyens utilisés pour informer les souscripteurs

La politique de prise en compte des critères ESG par la société de gestion est mentionnée sur le site internet de la société de gestion dans la rubrique mentions légales (www.foncières-et-territoires.com)

Elle est également détaillée dans le rapport annuel 2023 de la SCPI CAP Foncières & Territoires et actualisée chaque année.

5. Prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

La politique de gestion des risques de Foncières & Territoires, intègre les critères ESG tenant compte de l'entrée en vigueur des dispositions applicables de l'article 29 du règlement SFDR au 1^{er} janvier 2023.