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 : *2024*

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

Date de rédaction : *20/06/2025*

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

Date de validation du rapport : *20/06/2025*

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.....	7

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 31/12/2024 était de 99 M€ regroupant 1935 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 2024.

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**. En 2024 l'ensemble des serveurs informatiques a été renouvelé, nouvelle génération plus rapide et sécurisée pour les connexions à distance mais aussi moins consommatrice en énergie.

Concernant **l'équilibre hommes-femmes**, l'avantage est aux femmes qui représentent 73% de l'effectif au 31/12/2024, avec une politique de rémunération homogène liée à la fonction des salariés.

L'entreprise poursuit l'intégration de la jeune génération avec la présence en 2024 de trois alternants en Master :

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

- **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 entre responsables de services
- D'une réunion trimestrielle 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.

17 immeubles sur les 44 détenus par la SCPI sont concernés par le décret tertiaire. Sur la base des data de consommation, Il ressort que 12 immeubles atteignent déjà les objectifs fixés pour 2030, soit 75% de la valeur du patrimoine assujetti en valeur.

Concernant les 5 immeubles n'ayant pas encore atteint les objectifs 2030, des travaux d'amélioration de la performance énergétique sont à l'étude, mais aussi une campagne de sensibilisation des occupants aux économies d'énergie.

Par ailleurs plus de 25% de nos immeubles disposent d'un label spécifique :

- PASSIVHAUS : 3 immeubles
- BREEAM : 1 immeuble

- HQE : 3 immeubles
- Bâtiment à énergie positive : 1 immeuble
- Bâtiment Basse Consommation : 2 immeubles
- Bâtiment Bioclimatique : 1 immeuble
- BIODIVERCITY : 1 immeuble

Notre stratégie de privilégier des investissements en immeubles neufs, répondant aux normes techniques et thermiques actuelles nous permet d'éviter des provisions de CAPEX trop importants.

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), Basic Fit, salle de sport.

Nous pouvons dénombrer 15 locataires ayant une activité sociale comme par exemple France Travail, 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 quinzaine 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 – France Travail, 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 2024, en lien étroit avec les locataires, ont été réalisés un certain nombre de travaux d'amélioration du patrimoine, qui se poursuivront sur 2025 et les années futures :

Nous pouvons citer à titre d'exemples :

– Dans l'immeuble QUARTZ – A IX PROVENCE, la rénovation et l'embellissement d'un local vacant de 310 m²

– Dans l'immeuble de Jean Jaurès – Grenoble, la rénovation complète d'un appartement anciennement loué en bail loi 1948

– URBAN BURO – Metz, le remplacement de l'installation CVC

- **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, une 5^{ème} centrale est commandée pour être implantée prochainement sur la toiture de l'immeuble Ypsilon de Grenoble, en vue d'une consommation refacturée 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.

Cependant, Foncières & Territoires a décidé d'enclencher en 2025 le processus pour devenir article 8 du règlement SFDR.

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 2024 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 vigueur des dispositions applicables de l'article 29 du règlement SFDR au 1^{er} janvier 2023.