

**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 : *2021*

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

Date de rédaction : *30/06/2022*

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

Date de validation du rapport : *30/06/2022*

**Table des matières**

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

## 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 31/12/2021 était de 42 M€ regroupant 852 épargnants.

En parallèle, Foncières & Territoires assure la gestion de 39 fonds d'investissements immobiliers (SCI et SAS fermées – Loi Hoguet) pour une capitalisation totale de 130 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.

Il est à noter que la SCPI CAP Foncières & Territoires n'entre ni dans le cadre de l'article 8 ni de l'article 9 du règlement SFDR. 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.

## 2. Politique générale de 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 CO<sub>2</sub>, 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 mises en place en 2021, 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

La crise COVID-19 a été un détonateur pour bon nombre d'entreprises qui ont pris conscience que l'on ne ferait plus à l'avenir comme avant.

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 nourrir.

La 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, 70% des salariés de FONCIERES & TERRITOIRES viennent en transport en commun (trains, tram, bus) ou en vélo, trottinette voire à pied.

Parallèlement, l'entreprise a changé sa flotte de véhicules en passant à l'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 :

La sécurité des salariés au travail a été renforcée surtout pendant la période de COVID avec le télétravail, la possibilité d'avoir des espaces de travail isolés dans les bureaux et les locaux de restauration. Des contrôles d'accès aux locaux ont été effectués (accueil contrôlé, température et gestes barrières).

Le Télétravail a été maintenu après la pandémie 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 70 % de l'effectif, avec une politique de rémunération homogène liée à la fonction des salariés.

L'entreprise a favorisé la formation et l'intégration de la jeune génération avec la mise en place sur l'année 2021-2022 de 4 contrats d'alternance et stage en Master Gestion du patrimoine (IAE de Lyon), Manager en communication (Digital Collège Lyon), Master en analyse et gestion immobilière (INSEEC Lyon), Master 2 Juriste d'affaires (Université de Nancy).

- Notre action en matière de Gouvernance :

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

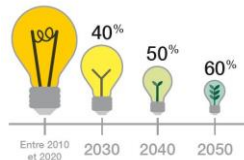
- ✓ Pôle collecte et patrimoine
- ✓ Pôle investissement
- ✓ Pôle gestion

Une plus grande autonomie est accordée depuis 2021 à ces 3 pôles avec la mise en place de délégations renforcées de pouvoirs des managers de pôles et des collaborateurs.

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 décidé du partage de la performance économique avec l'ensemble de ses salariés, en mettant en place un plan d'intéressement.

## 2.2. Les enjeux pour la SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES



**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 m<sup>2</sup> et impose aux propriétaires de référencer leurs immeubles sur la plateforme gouvernementale OPERAT au plus tard le 30 septembre 2022.

L'année 2021 a donc été marquée **par une grande sensibilisation** de l'ensemble des collaborateurs de FONCIERES & TERRITOIRES, sur la mise en place du Décret Tertiaire qui a nécessité un important travail de recherche de data et d'échanges avec les locataires.

Pour nous accompagner dans cette collecte de données et le choix d'une année de référence des consommations par immeuble, nous avons missionné fin 2021, le **prestataire Egreen**. Sous la responsabilité de nos équipes de gestion, nous avons ainsi recensé 29 locataires entrant dans le champ d'application du Décret.



La société de gestion a également renforcé ses audits techniques et thermiques avec des prestataires extérieurs sur les immeubles cibles, en recherchant des pistes d'**amélioration des consommations** des bâtiments par :

Du relamping (passage des éclairages en éclairages en LED)

Le changement de modes de chauffage vers des énergies décarbonées

Des travaux d'amélioration énergétique.

Un programme d'installation de bornes électriques de recharge de véhicules dans le temps sur l'ensemble des sites sous gestion.

Des provisions pour travaux d'amélioration de l'Efficiéce Energétique des immeubles sont systématiquement intégrées à l'acquisition des immeubles, mais aussi mises à l'ordre du jour des Assemblées Générales 2022 des SCI dans lesquelles la SCPI CAP Foncières & Territoires est actionnaire.

Il est à noter que 75% des investissements réalisés par la SCPI sur 2021 concernent de « l'Immobilier Utile » avec des locataires qui font sens ; nous pouvons citer :

L'acquisition en mars 2021 des 1 414 m<sup>2</sup> de locaux de Pôle Emploi sur Vienne ;

La livraison en septembre 2021 du Centre d'Enseignement Supérieur et de Formation Professionnelle - CESI, de 1700 m<sup>2</sup> sur Nancy ;

L'acquisition en décembre 2021 des 900 m<sup>2</sup> de locaux de Reims loués au CNFPT (Centre de Formation de la Fonction Publique Territoriale) ;

Les acquisitions de plusieurs locaux à usage de santé & services à la personne sur LILLE Eurasanté.

Enfin, soucieux de répondre aux exigences et aux défis qui s'imposent à nous, la société de gestion est membre d'un groupe de travail piloté par l'ASPIM afin d'échanger et d'améliorer le pratiques en matière d'immobilier. A travers ces rendez-vous trimestriels avec ses confrères, est évoquée l'évolution des normes et réglementations spécifiques aux activités immobilières et dont l'objectif premier est d'inciter le secteur de l'immobilier à accélérer sa transition vers un immobilier plus responsable.

### 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](http://www.foncières-et-territoires.com) )

Elle est également détaillée dans le rapport annuel 2021 de la SCPI CAP Foncières & Territoires et actualisée chaque année.

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

La mise à jour de la politique de gestion des risques de Foncières & Territoires, intégrant les critères ESG est en cours et le sera avant l'entrée en vigueur des dispositions applicables de l'article 29 du règlement SFDR au 1<sup>er</sup> janvier 2023.