

Rapport Article 29

Loi Energie – Climat



Maison de consultations médicales
Villeneuve d'Ascq, le 10 Décembre 2016

I. Stratégie climatique	4
A/ Stratégie d’alignement sur les Accords de Paris	4
B/ Stratégie d’alignement biodiversité	5
II. L’incidence des enjeux climatiques sur l’investissement	6
A/ Intégration des risques ESG dans la gestion des risques	6
B/ Mesures d’amélioration	7
III. Efforts de transparence et de communication	8

EURYALE, société anonyme dont le siège social est établi à PARIS (9ème) 9 rue de Milan, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés sous le numéro 518 574 033 RCS PARIS, titulaire de l’agrément de l’Autorité des Marchés Financiers n° GP 14000027 du 22/07/2014, est désignée statutairement Société de gestion en charge de la gestion de la présente SCPI, et ce, sans limitation de durée.

Ce rapport a été établi en application des dispositions de l’Article 29 de la Loi Énergie-Climat.

A. Stratégie d'alignement sur les Accords de Paris

Depuis 2015, la France s'est engagée à réduire ses émissions de carbone à travers sa signature aux Accords de Paris. L'objectif étant de maintenir l'augmentation de la température globale en bien en dessous de 2 °C Celsius tout en essayant d'aller plus loin et de réussir à limiter le réchauffement de la température à 1,5 °Celsius au-dessus des niveaux préindustriels.

Le secteur du bâtiment représente 36% des émissions de gaz à effet de serre en Europe. Pour s'aligner sur l'objectif de neutralité carbone européen à horizon 2050 et limiter ainsi les risques d'obsolescence, les acteurs du secteur vont donc devoir s'adapter et renforcer leurs efforts de réduction des émissions.

Pour prendre en compte ces enjeux, Pierval Santé s'engage à :

- Généraliser progressivement la collecte d'informations énergétiques et environnementales pour améliorer la connaissance du parc et des risques ;
- Analyser les informations collectées et réaliser des audits énergétiques ciblés pour identifier des leviers d'amélioration pertinents sur l'enveloppe des bâtiments ;
- Proposer des solutions aux exploitants et mettre à profit les opportunités de travaux pour améliorer la qualité et l'efficacité environnementale des bâtiments ;
- Renforcer le dialogue et la sensibilisation des exploitants sur les sujets environnementaux pour garantir une utilisation optimale des locaux ;
- Intégrer les enjeux environnementaux dès la conception de nouveaux projets de développement pour limiter leur impact.

Conformément aux recommandations de l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) et de Carbone 4, réduire la consommation énergétique des bâtiments est une nécessité pour atteindre la neutralité carbone.



Sur son parc immobilier français tertiaire de plus de 1000 m² de la SCPI Pierval Santé, Euryale s'engage à réduire sa consommation d'énergie finale (selon les actifs, l'année de base n'est pas la même), dans le cadre du Décret Tertiaire entré en vigueur en 2019, de :

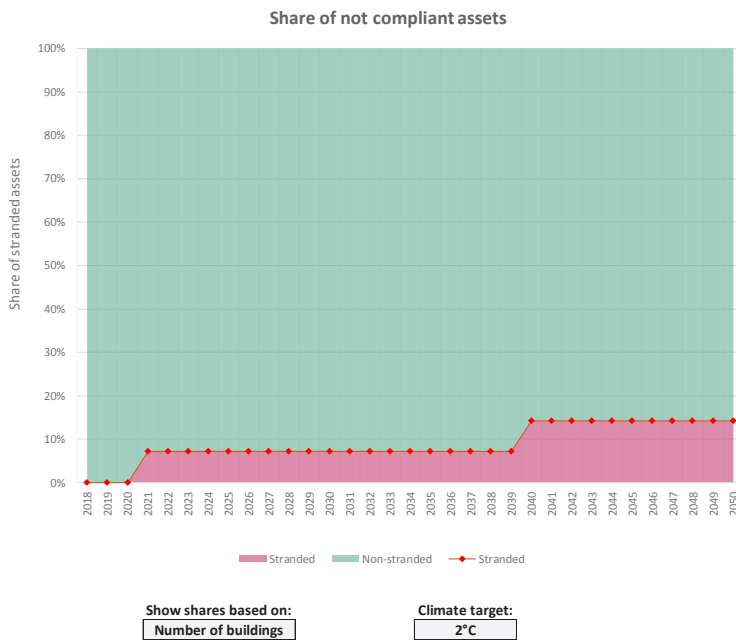
- 40% en 2030
- 50% en 2040
- 60% en 2050

Suivant cette logique, Euryale porte une attention particulière lors de son investissement et en phase de gestion sur les performances énergétiques (DPE) des actifs. Des audits énergétiques sont réalisés afin de suivre les actifs et identifier les leviers d'amélioration. Euryale s'appuie sur Citron, un fournisseur de données ESG spécialisé dans l'immobilier. Euryale est actuellement dans la phase de collecte des données, la couverture de ces dernières dépendra de leur accessibilité.

Pour constater ou non l'alignement de son portefeuille immobilier, Pierval Santé utilise le Carbon Risk Real Estate Monitor (Contrôleur de risque carbone dans l'immobilier) soutenu par l'Union Européenne. Il permet de constater si les performances en matière d'énergie et de carbone des actifs sont alignées sur les Accords de Paris.

Au 30.06.2022, la récupération automatique des données de consommation énergétique est effectuée sur 8% des actifs. Le but de Pierval Santé est de remonter les données énergétiques sur l'ensemble de ses bâtiments, de manière automatique ou manuelle. Le taux de complétude dépendra, entre autres, de l'implication de toutes les parties prenantes.

I. Stratégie climatique



Graphique 1 : Part de nos actifs non alignés avec un scénario 2°C

Traduction :

- « Share of not compliant assets » : Part des actifs non conformes
- « Share of stranded assets » : Part des actifs échoués
- « Stranded » : Echoué
- « Number of buildings » : Nombre de bâtiments
- « Climate target » : Objectif climatique

Les limites de cette analyse sont multiples :

- La catégorisation CRREM de « Healthcare » prend en compte des typologies de bâtiments **très différents**, où certains vont être très énergivores, 24h/24, 7J/7 et d'autres qui seraient quasi assimilables à des logements ;
- Les données du mix électrique spécifiques aux DROM - COM ne sont pas présentes dans l'outil du CRREM. Ce mix étant très carboné, les résultats présentés peuvent être plus « alignés » que la réalité ;
- Le **taux de couverture** est encore **extrêmement faible** (8%).

B. Stratégie d'alignement biodiversité

La question de la biodiversité est au cœur de l'actualité. La plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques (IPBES) a démontré que l'érosion de la biodiversité se fait à une vitesse encore jamais vue à l'échelle de l'histoire de l'humanité. Pourtant, lors de la Convention sur la diversité biologique (1992), trois objectifs ont vu le jour : la conservation de la diversité biologique, l'utilisation durable de la diversité biologique et le partage juste et équitable des avantages découlant de l'utilisation de ressources génétiques. Il est plus que jamais nécessaire de mettre en place les moyens pour les atteindre. Cependant, prendre en compte son impact sur la biodiversité est aujourd'hui un défi majeur puisqu'aucun standard n'a encore émergé.

Dans ses recherches, l'IPBES a identifié différents facteurs responsables de la perte de biodiversité, à savoir :

- Le changement dans l'usage des terres et des mers,
- Le changement Climatique,
- L'exploitation directe des ressources,
- La pollution,
- Les espèces exotiques envahissantes.

Conscient que son activité puisse jouer un rôle sur ce sujet, Euryale a adopté une démarche pragmatique. Étant à l'aube de sa démarche ESG, Euryale a décidé de se focaliser sur son impact sur le changement climatique, la pollution et l'exploitation directe des ressources. La mise en place d'indicateurs tels que le DPE énergie/climat, la gestion des déchets, le suivi de consommation d'eau lors de l'évaluation extra-financière des actifs permettent de mesurer l'impact des investissements immobiliers de la SCPI sur les leviers de perte en biodiversité. Pour pouvoir se fixer des objectifs à horizon 2030 et mesurer le taux de couverture, Euryale souhaite récupérer les données auprès des locataires afin de voir l'état d'avancée de ces dernières. Euryale est néanmoins consciente de la nécessité de développer une stratégie plus poussée concernant son alignement biodiversité sur les prochaines années.

A. Intégration des risques ESG dans la gestion des risques

Chez Euryale, les critères ESG sont utilisés comme une grille d'analyse permettant d'anticiper des potentiels risques et de saisir des opportunités lors des investissements. Euryale a mis notamment en place un questionnaire ESG afin d'apprécier l'exposition des actifs à certains risques de durabilité.

La notion de risques liés au changement climatique est abordée sous deux angles : les risques physiques et les risques de transition. En effet, la société de gestion prend en compte, d'une part, les risques physiques auxquels les actifs du portefeuille sont exposés (séisme, inondation, incendie, etc.) et, d'autre part, les performances énergétiques (DPE) des actifs lors de son investissement et en phase de gestion.



[Risques physiques liés au changement climatique](#)

Les risques physiques sont liés à l'exposition de l'actif à des catastrophes naturelles (inondation, incendie, sécheresse, tremblement de terre), des événements dont la fréquence augmente à cause du réchauffement climatique et qui peuvent avoir des effets dévastateurs sur les actifs.

Afin de déterminer ces risques physiques qui sont exogènes à l'entité, Euryale utilise un benchmark qui évalue le nombre de risques modérés ou élevés de chaque zone géographique. Le data provider récupère l'adresse de chaque actif immobilier et l'utilise pour évaluer le nombre de risques physiques avec le benchmark d'Euryale selon sa localisation géographique. Une fois ces risques identifiés, le locataire remplit un formulaire concernant l'existence ou non d'un plan d'atténuation des risques.

Le benchmark d'Euryale s'appuie sur des données prospectives provenant de la base de données GFDRR Innovation Lab GeoNode (World Bank Global Facility for Disaster Reduction and Recovery). Innovation Lab GeoNode rassemble des données publiées sur les risques, fournis par une série d'organisations privées, universitaires et publiques. À partir de cette base de données utilisée, Euryale utilise un outil externe pour construire son benchmark qui calcule la probabilité que différents risques naturels potentiels affectent une zone géographique donnée, et, plus précisément, un département donné. Cet outil traduit les données techniques décrivant l'intensité, la fréquence et la susceptibilité des dangers en paramètres scientifiques, en quatre catégories de risque : très faible, faible, moyen et élevé. Cet outil évalue les risques naturels suivants : crue, inondation urbaine, inondation côtière, séisme, glissement de terrain, pénurie d'eau, chaleur extrême, feu de forêt, tsunami, volcan et cyclone tropical. Le manque de granularité des données de la banque mondiale (WBGFD RR) empêche cependant une caractérisation précise de ces risques et donc leur priorisation par Euryale. Les différents risques physiques auxquels sont exposés les actifs de la SCPI Pierval Santé peuvent entraîner des mises hors service des actifs existants ainsi que des coûts supplémentaires d'investissement ou de gestion. En cas d'apparition, les risques physiques peuvent donc avoir un impact potentiel sur le rendement des actifs. Une revue de l'évaluation des risques physiques est réalisée annuellement.

Le formulaire sur l'existence d'un plan d'atténuation des risques (mis en place par le locataire) est mis à jour annuellement.



[Risques de transition liés aux réglementations en matière de durabilité](#)

Les risques de transition définissent les risques liés à une transition vers une société bas carbone. Ils peuvent être de nature réglementaire, technologique ou de changement de comportement du marché. Ces changements peuvent entraîner des coûts supplémentaires et avoir un impact sur le rendement des actifs. Il est compliqué de les anticiper puisque, par définition, ils apparaissent dans le futur et aucun scénario actuel n'existe pour les prévoir. Ainsi, une caractérisation et une priorisation de ces risques est difficile pour l'instant. Cependant, à travers l'intégration de critères extra-financiers dans son processus d'investissement et sa démarche de labellisation ISR, Euryale possède la capacité de mesurer ses axes d'amélioration en matière de durabilité afin d'anticiper la réalisation de ces risques de transition.

Certains des actifs de la SCPI Pierval Santé sont soumis au Décret Tertiaire (sur le périmètre France) qui exige de réduire les consommations d'énergie du bâtiment de 40% d'ici 2030. Ainsi, en cas de non-conformité, ces actifs sont soumis à un risque associé au changement de politique réglementaire. Pour limiter ce risque exogène à l'entité, Euryale a mis en place, au début de l'année 2022, une plateforme de suivi des consommations d'énergie. Cette plateforme (Citron) permet un suivi et un pilotage des données énergétiques des bâtiments. Euryale réalise ainsi des audits énergétiques ciblés afin d'identifier les leviers d'amélioration. Via le suivi des consommations et de l'empreinte carbone de ses actifs, Euryale opérera un suivi régulier et opérationnel de ses impacts réels sur le changement climatique et pourra agir pour les diminuer. Euryale utilise une méthodologie basée sur des données historiques. Cependant, ayant mis ce dispositif en place pour la première fois lors de cette année 2022, Euryale n'a pas encore collecté les données historiques nécessaires pour piloter cet axe d'amélioration.

II. L'incidence des enjeux climatiques sur l'investissement

En dehors de la France, l'accès aux données de consommations énergétiques peut s'avérer compliqué, à cause, des politiques de protection des données plus rigides en vigueur dans certains pays ainsi que du manque de maturité des marchés pour remonter les données énergétiques.



Intégration des risques de durabilité dans le processus d'investissement

Euryale s'engage à intégrer les enjeux ESG durant tout le processus d'investissement afin de limiter les risques de durabilité, mais également d'accompagner ses détenctions dans la durée.

Les risques physiques et de transition identifiés sont intégrés dans la méthodologie de notation ESG des actifs et pris en compte dès l'acquisition. Cette notation, qui est revue annuellement, sera transmise au Comité d'investissement via l'intervention d'un Comité ESG responsable de la qualité de l'information.

Elle servira ensuite dans l'accompagnement de nos détenctions. Si la note ne dépasse pas un certain seuil, les actifs doivent mettre en place un plan d'actions afin de l'améliorer significativement (approche « Best-in-Progress »). Au contraire, si la note initiale dépasse le seuil, l'actif doit maintenir ce niveau d'exigence (approche « Best-in-Class »).

B. Mesures d'amélioration

En considérant le volume important d'actifs sous gestion, une revue des risques / opportunités ESG sera réalisée de manière annuelle par le Responsable ISR et Développement durable en concertation avec le RCCI et les différentes équipes concernées. De plus, l'utilisation d'un outil plus précis pour mesurer les risques physiques est en réflexion.

III. Efforts de transparence et de communication

Dans sa volonté de transparence sur ses pratiques extra-financières, Euryale met à disposition de tous différents documents sur son site internet.

Support	Contenu	Mode de diffusion	Mise à jour
Rapport Article 29 LEC	<ul style="list-style-type: none">Gouvernance et stratégie climatique d'EuryaleL'incidence des enjeux climatiques sur l'investissementL'incidence des investissements sur les enjeux climatiques		Annuellement
Rapport ESG	<ul style="list-style-type: none">Méthodologie ESGSuivi des performances extra-financières des fonds	Site internet	Annuellement
ESG (onglet)	<ul style="list-style-type: none">Procédure d'investissement responsable	Site internet	/
Documentation précontractuelle (fonds Article 8 SFDR)	<ul style="list-style-type: none">Description de la prise en compte des risques de durabilitéDéclaration de non-prise en compte des principales incidences négativesDescription des caractéristiques environnementales et sociales	Site internet	/



9, rue de Milan 75009 Paris

Visa AMF n° 20-08 du 06/03/2020

Ce document est communiqué à titre purement informatif et ne constitue en aucun cas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. L'appréciation de ces informations est laissée au libre arbitre des lecteurs. Les éléments d'information, opinions et données chiffrées sont considérés comme fondés et exacts au jour de leur établissement. Elles n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification. Ce document est la propriété de la société Euryale.