



Rapport Article 29

Loi Energie – Climat

31/12/2024

Sommaire

I. Démarche générale de l'entité	8	VI. Alignement climat	20
A. Déploiement de la démarche ESG dans la stratégie d'investissement	8	a. Alignement avec l'Accord de Paris, avec la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) pour les produits en France et détails méthodologiques	20
B. Façon dont les clients en sont informés	11	b. Fixation d'objectifs quantitatifs sur les émissions de GES à horizon 2030, avec révision tous les 5 ans jusqu'en 2050	21
C. Répartition des encours selon la classification Article 8 et 9 du Règlement SFDR	11	c. Politiques de sortie du charbon et des hydrocarbures non conventionnels	22
D. Adhésion de l'investisseur à une charte, un label	12	VII. Alignement biodiversité	23
II. Moyens internes	13	a. Conformité avec la Convention biologique de 1992	23
A. Déploiement de ressources pour la prise en compte des critères ESG	13	b. Fixation d'objectifs d'alignement et détails méthodologiques associés	23
B. Nombre d'ETP, montant financier, investissements, prestataires	13	c. Analyse de la réduction des pressions telles que définie par l'IPBES	23
C. Actions de renforcement des capacités internes	14	d. Indicateur d'empreinte biodiversité	24
III. Gouvernance de l'ESG	16	VIII. Risques ESG	25
A. Connaissances et qualifications des instances de gouvernance sur l'intégration des critères ESG	16	a. Prise en compte des risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité	25
B. Intégration des enjeux ESG dans le règlement interne du Conseil d'Administration	16	b. Méthode d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques	26
C. Intégration des facteurs ESG dans les politiques de rémunération	16	c. Estimation de l'impact financier	28
IV. Stratégie d'engagement	17	IX. Amélioration continue	29
A. Engagement auprès des émetteurs ou des sociétés de gestion de portefeuille	17	a. Plan d'amélioration continue	29
B. Politique de vote de résolutions concernant l'ESG	18	b. Identification des opportunités d'améliorations, actions et changements opérationnels à mener	29
C. Décisions en matière d'investissement et de désengagement sectoriel	18	c. Objectifs et calendrier	30
V. Alignement taxinomie	19		
A. Part « verte » des encours, alignés avec la taxinomie	19		
B. Part « brune » des encours, investis dans des entreprises impliquées dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de produits fossiles	19		



Sabine Nevers
Directrice Développement
Durable

Poursuivre la transition dans l'immobilier de santé

Le 19 juin 2025, des chercheurs du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) ont publié un rapport tirant la sonnette d'alarme. Le seuil de +1,5°C, qui correspondait au plafond négocié lors des Accords de Paris en 2025 sera désormais inéluctablement dépassé. Le réchauffement climatique continue d'impacter la planète, et ses conditions d'habitabilité, mettant à l'épreuve les sociétés humaines. Face aux défis d'envergure engendrés par cette *Terra incognita* qui s'ouvre devant nous, les acteurs économiques ont un rôle d'envergure à jouer. Au-delà des postures idéologiques, la notion de bonne gestion des patrimoines, notamment immobiliers, et de gestion des risques associés, reste un cap indispensable à franchir.

Dans ce contexte, les reportings 29 LEC requis chaque année pour les sociétés de gestion et les fonds de grande taille prennent un sens différent : ils fixent un cadre dans lequel exposer les actions menées, en matière d'atténuation, d'adaptation aux risques climatiques, de préservation de la biodiversité.

En la matière, l'année 2024 a posé les bases de collecte de données plus structurées et plus complètes, et devrait permettre à Euryale et à Pierval Santé d'avancer sur l'ensemble de ces enjeux rapidement.

Pour cet exercice, la priorité a été donnée aux questions énergétiques afin de préparer l'élaboration d'une stratégie d'atténuation adossée à des trajectoires ambitieuses et réalistes. En parallèle, des jalons ont été posés pour établir une vue d'ensemble des risques climatiques identifiés sur le patrimoine, ainsi que pour calculer pour la première fois des indicateurs de biodiversité sur Pierval Santé.

Nous continuons à travailler au quotidien sur l'ensemble de ces axes afin de déployer dans les prochaines années une vision durable et pragmatique pour le patrimoine sous gestion.

L'attribution du label ISR ne garantit pas les performances du fonds. Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Il s'agit d'un investissement de long terme pour lequel la liquidité peut être limitée et dont le capital et les revenus ne sont pas garantis. La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Pour prendre connaissance des risques veuillez consulter le DIC et la note d'information de la SCPI disponibles sur le site Internet d'Euryale : <https://www.euryale-am.fr/nos-solutions/pierval-sante/>, avant de prendre toute décision d'investissement. La SCPI reste soumise au risque de durabilité tels que : les risques physiques liés à un événement climatique extrême, risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction, risques liés à la réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte. Les dépenses induites par la survenance d'un risque en matière de durabilité pourraient, le cas échéant, diminuer les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement.

Introduction

Dans un contexte d'urgence climatique et de pression réglementaire accrue, le secteur immobilier joue un rôle clé indéniable dans la transition écologique. En effet, ce dernier serait responsable de 34% de la demande mondiale d'énergie et de 37% des émissions de dioxyde de carbone (CO₂)^[1].

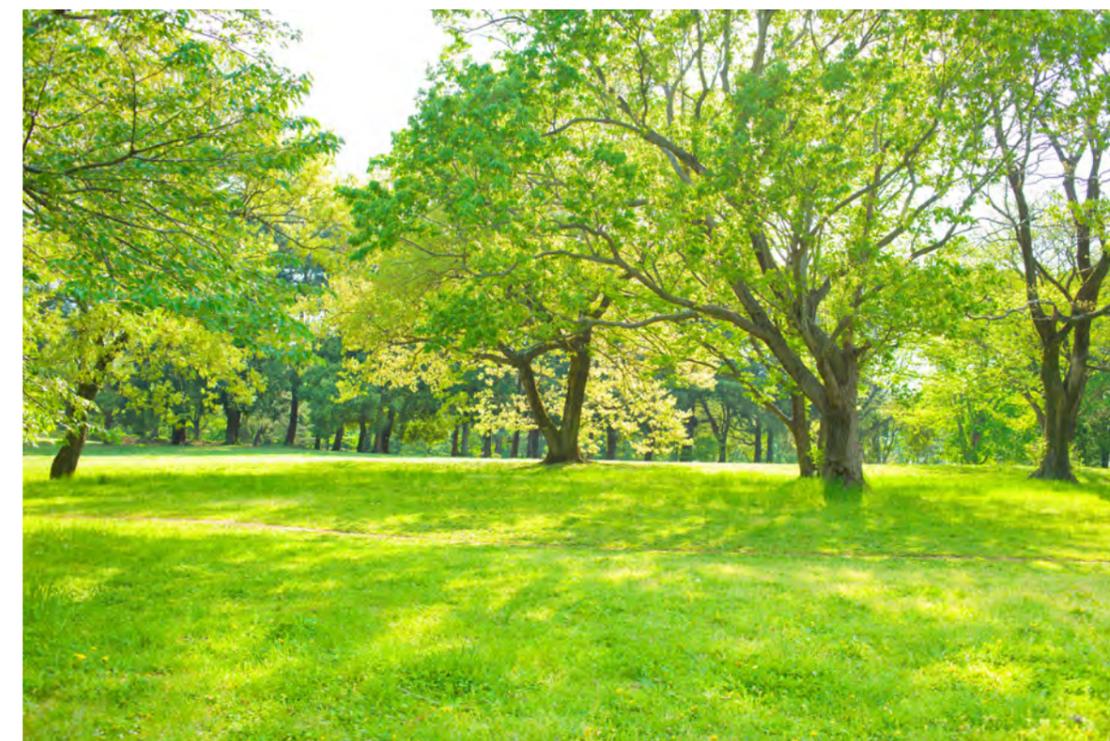
En France, ces chiffres se répartissent différemment, du fait de son mix énergétique spécifique :

- En 2023^[2], la consommation d'énergie finale de l'immobilier représentait 45% de la consommation nationale, avec une répartition de 30% de consommation pour le résidentiel et 15% pour les bâtiments tertiaires ;
- En 2023, les émissions directes de gaz à effet de serre (GES) liées à l'exploitation des bâtiments en France se sont élevées à 58,4 millions de tonnes équivalent CO₂ (MtCO₂eq), représentant environ 15,7% des émissions nationales totales^[3].

Au regard des statistiques annuelles et des constats scientifiques inéquivoques, la transition écologique ne peut que passer par des actions d'atténuation combinées à des mesures d'adaptation et une prise en compte de ces critères par les acteurs de l'immobilier.

Les enjeux environnementaux ne sont pas seuls, de nombreux défis sociaux sont également à relever, et ce notamment dans le domaine de la santé, précisément où la sensibilité du public est à prendre en compte pour maintenir un niveau de confort et bien-être à la hauteur des attentes.

Face à cette conjoncture, Euryale mène une réflexion visant à concilier neutralité climatique et croissance économique, tout en restant fidèle, depuis sa création en 2009, à son engagement d'investir exclusivement dans des actifs liés au secteur de la santé.



[1] Programme des Nations unies pour l'environnement (PNUE) et l'Alliance mondiale pour les bâtiments et la construction (GlobalABC) + Le Global Buildings Climate Tracker

[2] <https://batizoom.ademe.fr/chiffres-cles/contexte-environnemental>

[3] <https://batizoom.ademe.fr/chiffres-cles/emissions-de-ges>

Chiffres-clés de la SCPI Pierval Santé

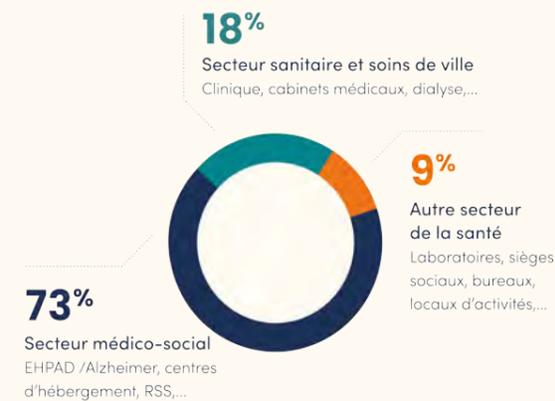
(au 31 décembre 2024)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

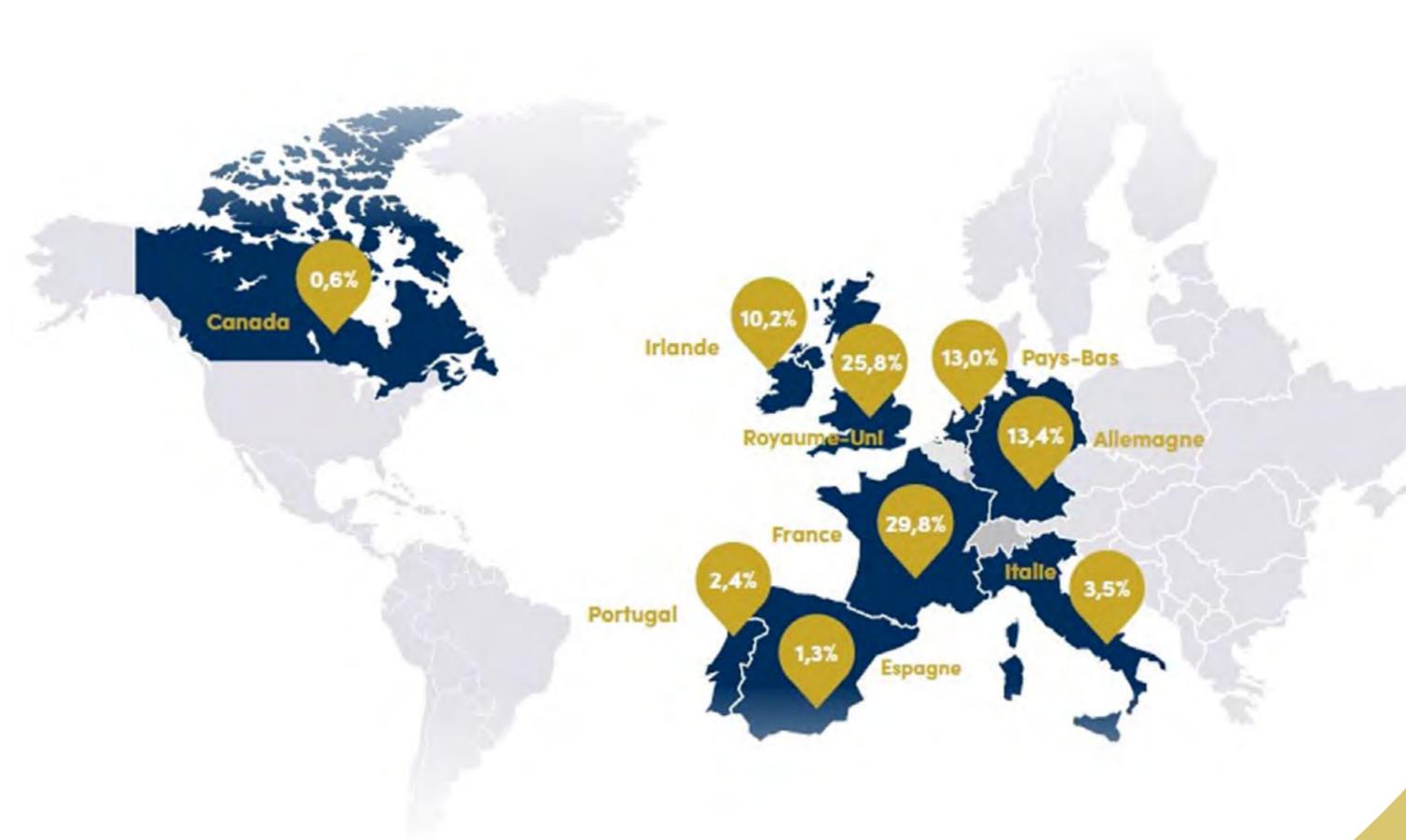
Informations générales

-  Date de création du fonds
2013
-  Nombre total d'actifs
au 31/12/2024 : **258**
-  Capitalisation¹ au 31/12/2024 :
3 301 133 100 €
-  Surface du patrimoine :
1 154 786 m²
-  TRI² sur 10 ans : **4,13 %**
TRI 2024 : **3,92%**
-  Nombre de locataires : **1 006**

Répartition sectorielle du patrimoine



Répartition géographique du patrimoine (au 31 décembre 2024)

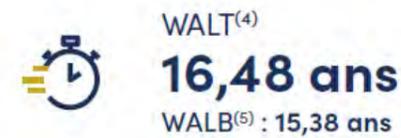


Taux d'occupation financier (TOF³)



- Locaux vacants
- En recherche de locataires
- Locaux occupés
- Baux standards
 - Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers

Durée résiduelle des baux



Ratio d'endettement

Ratio d'endettement maximum de 40% par rapport à la valeur des actifs



1. Le montant de la capitalisation est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.
 2. Les distributions sont incluses dans le calcul du TRI. Le taux de rentabilité interne (TRI) est le taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.
 3. Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.
 4. La Weight Average Lease Term (WALT) correspond à la durée résiduelle moyenne des baux du portefeuille immobilier. Elle est calculée par la multiplication du loyer annuel de chaque locataire par la durée résiduelle contractuelle ferme du bail sur le montant total du loyer annuel.
 5. La Weight Average Lease Break (WALB) correspond à la durée ferme résiduelle moyenne des baux. Elle est calculée par la multiplication du loyer annuel de chaque locataire par la durée résiduelle ferme du bail sur le montant total du loyer annuel.

1. Démarche générale de l'entité

Pierval Santé a été créé en 2013 spécifiquement pour investir dans le secteur de l'immobilier de santé, la SCPI est engagée depuis sa création dans un partenariat emblématique avec l'Institut du Cerveau. Grâce aux fonds collectés par Pierval Santé, un montant de plus de 1 500 000 euros a été mobilisé pour soutenir la recherche sur les maladies neurodégénératives. Cet engagement initial a posé les bases d'une stratégie structurée et évolutive, enrichie au fil des années par des initiatives complémentaires.

Par exemple, l'Euryale LAB est pensé pour être un incubateur d'idées et défini comme un « Think and do Tank ». Il s'articule autour d'un Comité Scientifique qui réunit soignants, entrepreneurs de la healthtech, économistes, sociologues, exploitants et financiers, pour explorer les mutations de l'industrie de la santé et leurs conséquences sur les stratégies d'investissement, notamment immobilières. Cette synergie entre recherche et acteurs de terrain se poursuit aux côtés du Crédit Agricole Centre-France, avec le co-financement d'une thèse soutenue à l'Université Paul-Valéry Montpellier 3, portant sur le thème « aménagement du territoire et vieillissement de la population ».

En 2023, dans une volonté de renforcer sa stratégie en matière de développement durable, Euryale a obtenu la labellisation ISR pour son fond Pierval Santé. Cette année marque la clôture d'un premier cycle. L'équipe Développement Durable est actuellement mobilisée sur la refonte des grilles d'évaluation afin de garantir une amélioration continue, conformément aux exigences du label.

Pierval Santé affirme son engagement philanthropique à travers un mécénat ciblé en faveur de l'Institut du Cerveau. En soutenant cette structure de recherche d'excellence, Pierval Santé contribue activement aux avancées scientifiques intégrant les dimensions fondamentales, cliniques et humaines, témoignant ainsi de sa volonté d'agir en acteur responsable dans le domaine de la santé et du bien-être collectif.

A. Déploiement de la démarche ESG dans la stratégie d'investissement

Consciente des répercussions de son activité immobilière sur l'environnement et ses partenaires, le fonds a choisi d'adopter une approche intégrant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Au-delà des seuls critères financiers, cette démarche vise à mieux anticiper les risques, à préserver et valoriser les actifs sur la durée, tout en assurant une croissance pérenne pour les investisseurs. C'est dans cette optique qu'il a progressivement inscrit les considérations ESG au cœur de ses stratégies d'investissement et de gestion, convaincu qu'un engagement responsable constitue un levier de performance durable pour l'ensemble des parties prenantes.

Pierval Santé inscrit pleinement sa stratégie d'investissement dans une démarche ESG structurée, en conciliant sélection rigoureuse des actifs et gestion dynamique des risques. Cette approche repose sur la spécificité de son modèle, où les établissements sont exclusivement opérés par des gestionnaires de santé, ce qui implique une collaboration étroite visant à améliorer durablement la performance des actifs. La SCPI s'engage à collecter et analyser des données énergétiques, à conduire des audits ciblés, et à saisir chaque opportunité de travaux pour renforcer la performance environnementale des bâtiments. En parallèle, elle veille à sensibiliser les exploitants à une gestion plus durable des locaux tout en intégrant ces enjeux dès la conception des projets, afin de limiter leur impact futur. Sur le plan social, l'entreprise reconnaît le rôle central des établissements de santé dans l'accès aux soins et la qualité de vie, et s'emploie donc à proposer des solutions immobilières adaptées aux besoins des professionnels, tout en soutenant leur développement à long terme. Pour renforcer cette dynamique, elle favorise l'échange entre exploitants autour des thématiques ESG et les accompagne dans leurs efforts d'amélioration continue, contribuant ainsi au bien-être des patients et des résidents.

Dans ce cadre, depuis 2022, une clause ESG est proposée systématiquement dans les nouveaux baux. Celle-ci formalise l'engagement des locataires à collaborer sur les sujets environnementaux et sociaux, à partager des données de performance (comme les consommations énergétiques ou la gestion des déchets) et à participer à des démarches communes d'amélioration, tout en respectant les obligations éthiques, légales et environnementales dans l'exercice de leur activité. Un outil a été mis en place au sein de l'équipe Développement Durable, pour assurer un suivi annuel global de la politique d'engagement, notamment en mesurant le taux de baux et contrats de Property Management intégrant la clause concernée.

La gouvernance de cette politique repose sur une mobilisation concrète des ressources, le développement d'une culture ESG interne propice à l'innovation, l'engagement des partenaires clés dans la démarche, ainsi qu'une communication transparente et régulière des résultats, condition essentielle à la confiance des parties prenantes et à la pérennité de l'engagement du fonds.

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, la SCPI intègre une approche rigoureuse de l'évaluation ESG, déployée dès la phase préalable à toute acquisition. Cette évaluation est ensuite révisée annuellement tout au long de la période de détention des actifs au sein du portefeuille. L'évaluation repose sur un outil de notation propriétaire, structuré autour de 11 thématiques jugées prioritaires, intégrant une série de questions permettant de mesurer la performance de chaque actif sur une échelle de 0 à 10. Ces notes, attribuées selon des critères concrets, sont ensuite agrégées pour produire un score ESG global, mis à jour au moins une fois par an. Ce score tient compte d'une pondération cohérente avec les engagements du fonds Pierval Santé :

50 % pour le pilier social, 30 % pour l'environnement et 20 % pour la gouvernance, avec un poids égal attribué aux critères à l'intérieur de chaque pilier. Deux cas de figure se présentent selon la performance de l'actif vis-à-vis de ce seuil : si la note est inférieure à 4,45, une stratégie dite « Best-in-Progress » est mise en œuvre, impliquant un plan d'action visant une amélioration d'au moins deux points ou le franchissement du seuil dans un délai de trois ans ; en revanche, si l'actif dépasse le seuil, il est considéré comme « Best-in-Class » et doit maintenir au minimum ce niveau de performance ESG pendant la même période.

En complément, une nouvelle exigence a été instaurée fin 2024. Une note minimale a été définie en coordination avec les équipes immobilières, en deçà de laquelle une acquisition ne pourra plus avoir lieu. Ce dispositif, effectif depuis le début de l'année 2025, constitue un levier structurant pour orienter nos choix d'investissement vers une amélioration tangible de la qualité environnementale, sociale et de gouvernance de notre patrimoine.

Au-delà de la note minimale, selon la performance de l'actif vis-à-vis de la note seuil (4,45 / 10), deux cas de figures se présentent lors de l'investissement :



Euryale a ainsi défini une liste de thématiques ESG clefs :

	Thématique ESG	Enjeux	Actifs en exploitation	Actifs en construction (dont VEFA)
ENVIRONNEMENT	Énergie	Les bâtiments représentent 40% de la consommation d'énergie de l'Europe et 75% du stock actuel européen est déficient sur le plan énergétique.	•	•
	Gaz à effet de serre	Les bâtiments sont responsables de 36% des émissions de Gaz à effet de serre en Europe.	•	•
	Déchets	Enjeu de respect réglementaire et de la limitation, réutilisation et valorisation des déchets produits.	•	•
	Eau	Un Européen sur dix est affecté par le stress hydrique.	•	NA
	Matériaux	Euryale a une volonté d'utiliser des matériaux de sources durables et locales.	NA	•
SOCIAL	Mobilité	Un actif de santé doit être accessible facilement pour les familles et visites / patients et personnel.	•	•
	Santé et sécurité	La santé et la sécurité des résidents/occupants font partie intégrante du métier d'un exploitant de santé.	•	•
	Confort & Bien-être	Le confort des résidents/occupants fait partie intégrante du métier d'un exploitant de santé.	•	•
	Besoins locaux	Euryale a une volonté de favoriser l'accès aux soins pour tous, notamment dans les déserts médicaux.	•	•
	Relation locataires	Euryale a une volonté d'impliquer les exploitants sur les enjeux de développement durable. Accompagner les exploitants dans leur démarche de responsabilité sociétale et environnementale.	•	NA
GOUVERNANCE	Relation prestataires	Euryale a une volonté d'impliquer les prestataires sur les enjeux de développement durable. Accompagner les prestataires dans leur démarche de responsabilité sociétale et environnementale.	•	•
	Résilience	Il convient d'anticiper les risques naturels pour prévenir la vulnérabilité des bâtiments.	•	•
	Certifications	Euryale a une volonté, lorsqu'il est nécessaire de réaliser de nouvelles constructions, que celles-ci respectent les certifications.	NA	•

Afin de prendre en compte au mieux les différences entre bâtiments en exploitation et en construction, Euryale a choisi de distinguer certaines thématiques applicables. Pour les actifs en construction, les matériaux utilisés ainsi que le respect des certifications les plus récentes pour les constructions sont pris en compte. Pour les bâtiments en exploitation, le suivi de la consommation d'eau par l'exploitant ainsi que la qualité de la relation locataire sont évalués. Des réflexions sont en cours pour faire évoluer les grilles applicables lors du renouvellement du label ISR en 2026. L'un des enjeux est notamment de distinguer les critères applicables en fonction de la sous-typologie particulière du bâtiment : ainsi une maison médicale, par exemple, ne sera pas évaluée selon les mêmes critères qu'un EHPAD.

→ B. Façon dont les clients en sont informés

Afin de garantir une communication claire, transparente et conforme aux exigences réglementaires, Euryale exploite une diversité de canaux pour informer ses clients sur les enjeux ESG et la durabilité. Ces moyens incluent notamment la diffusion de rapports écrits tels que le rapport ESG, les documents relatifs à l'Article 8 SFDR pour les fonds Pierval Santé et Trajectoire Santé, ainsi que le reporting de l'Article 29 LEC.

Des supports numériques, tels que les sites web dédiés, les plateformes digitales, ou encore les bulletins d'information électroniques, complètent ce dispositif. Par ailleurs, Euryale organise des webinaires, des présentations lors d'événements, et partage des informations via les réseaux sociaux, tant en internes qu'en externes.

Support	Contenu	Mode de diffusion
Rapport Article 29 LEC - Pierval Santé	<ul style="list-style-type: none"> Scénario d'alignement à l'Accord de Paris et aux objectifs de biodiversité Incidence des enjeux climatiques sur l'investissement 	Site internet
Rapport ESG	<ul style="list-style-type: none"> Méthodologie ESG Suivi des performances extra-financières des fonds 	Site internet
ESG (onglet « Nos convictions ESG »)	<ul style="list-style-type: none"> Méthodologie ESG 	Site internet
Documentation précontractuelle (fonds Article 8 SFDR)	<ul style="list-style-type: none"> Description de la prise en compte des risques de durabilité Déclaration de prise en compte des principales incidences négatives Description des caractéristiques environnementales et sociales 	Site internet

→ C. Répartition des encours selon la classification Article 8 et 9 du Règlement SFDR

Bien que la SCPI ne poursuive pas un objectif d'investissement durable au sens strict de la taxinomie européenne, elle promeut clairement des caractéristiques environnementales et sociales. Ces efforts traduisent une volonté d'allier performance financière, impact positif sur la société, et gestion rigoureuse des risques environnementaux. Pour être alignés à la taxinomie européenne, en intégrant comme critère de contribution substantielle l'atténuation du changement climatique, les actifs en exploitation doivent présenter un DPE de classe A et/ou faire partie du Top15 en consommation énergétique en énergie primaire de leur typologie. Pour les actifs de santé, c'est l'indicateur européen de l'ESG index publié par Deepki qui est pris en compte. Pour les actifs ayant une puissance installée des équipements CVC supérieure à 290 kW, un système de pilotage automatisé des consommations énergétiques doit également être mise en place. Ces systèmes sont cohérents avec les exigences du décret dit BACS, et recouvrent notamment des GTB suffisamment performantes, et en bon état de fonctionnement. Enfin, l'analyse climatique a été menée sur ces actifs via la plateforme R4RE-Resilience For Real Estate, développée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. L'alignement en valeur de marché de Pierval Santé pour 2024 en tenant compte de l'ensemble de ces critères s'élève à 10,5%¹.

¹ Le calcul du périmètre d'alignement taxinomique a été effectué en tenant compte uniquement des actifs situés au sein de l'Union Européenne.

Par ailleurs, au sujet de la SCPI Pierval Santé, trois Principales Incidences Négatives (PAI) sont identifiées, traduisant l'impact significatif des décisions d'investissement au regard des facteurs de durabilité. Le suivi est garanti par un processus débutant à l'acquisition, à travers les grilles de notations et la due diligence.

Indicateurs	Résultat
Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	0 % - ces sources d'énergie ne font pas l'objet d'un investissement direct, l'activité de Pierval Santé étant l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier.
Exposition à des actifs inefficaces sur le plan énergétique	37,3 % - un chiffre en nette amélioration par rapport à 2023 (cf : 70%)
Production de déchets d'exploitation	47 % - part des actifs ne disposant pas encore d'installations de tri ni de contrats de valorisation, révélant un axe d'amélioration important sur le plan environnemental

→ D. Adhésion de l'investisseur à une charte, un label



En avril 2023, Euryale, à travers sa SCPI Pierval Santé, a obtenu le Label ISR immobilier, une certification officielle de l'État français. Ce label atteste de la prise en compte effective des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la gestion des actifs immobiliers.

Pierval Santé clôture cette année son premier cycle d'évaluation ISR et se prépare à initier son deuxième cycle. Des groupes de travail internes se tiennent avec les différentes équipes immobilières, et une mission d'accompagnement a été confiée à un prestataire extérieur afin de concevoir de nouvelles grilles de notation permettant de répondre aux exigences du Label ISR dans une logique d'amélioration continue.



Euryale a initié et soutenu une démarche pionnière en faveur d'une meilleure prise en compte des droits fondamentaux des personnes âgées résidant dans les établissements médico-sociaux à travers la Charte ISA (Intimité, Sexualité, Autonomie). Cette initiative est le fruit d'une collaboration avec la Chaire UNESCO pour la santé sexuelle et les droits humains dirigée par le Pr. Thierry Troussier.

Celle-ci a été mise en lumière lors d'un séminaire organisé les 9 et 10 novembre 2023 à l'Institut du Cerveau. Ce séminaire a réuni des exploitants d'EHPAD, des chercheurs et des professionnels du secteur pour témoigner de l'importance de préserver la dignité, le bien-être et les libertés individuelles des résidents. En mars 2025, un webinaire a rassemblé des exploitants d'actifs de Pierval Santé pour leur présenter la démarche et commencer à évoquer les kits de déploiement, en cours de transmission. La Charte ISA réaffirme l'engagement d'Euryale et de Pierval Santé de promouvoir un immobilier de santé soucieux des enjeux sociaux et respectueux de la qualité de vie des personnes.

2. Moyens internes

→ A. Déploiement de ressources pour la prise en compte des critères ESG

L'intégration des critères ESG au cœur des processus internes est essentielle pour répondre aux exigences du label ISR. Dans ce cadre, une mise à jour des procédures internes a permis d'intégrer de manière formelle la récupération des notes ESG sur le patrimoine immobilier. L'évaluation annuelle du patrimoine au 31/12/2024 a permis d'observer une amélioration de +11 % par rapport à l'année précédente, preuve d'une avancée significative dans la prise en compte des critères ESG au sein du portefeuille.

En 2024, le choix stratégique du service Développement Durable a été celui de se concentrer sur les chantiers de l'énergie et du carbone. Dans le but de compléter cette approche, un chantier de recensement des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) a été lancé dès juin 2024. Celui-ci a permis de couvrir 92 % des actifs en exploitation, avec un total de 191 DPE recensés. Ces données constituent désormais une base indispensable pour effectuer un bilan carbone pertinent ainsi que pour construire une trajectoire de décarbonation. Ces éléments détaillés dans la partie 6 - Alignement Climat, ont été établis avec l'appui d'un cabinet de conseil spécialisé.

Concernant la collecte des données énergétiques, en 2024 une transition s'est opérée entre plusieurs prestataires énergéticiens : depuis décembre 2024, l'ensemble des données énergétiques sur tous les pays européens dans lesquels la SCPI Pierval Santé est implantée est désormais centralisé par un seul prestataire.

Les évaluations ESG de chaque actif sont également intégrées à une plateforme digitale permettant ainsi d'améliorer la gestion, la traçabilité et l'analyse des données ESG.

La prise en compte des critères ESG au sein des contrats de Property Management a également été renforcée. En 2024, 9 des 10 contrats incluent désormais une clause ESG, couvrant 97 % des actifs gérés via PM et représentant 20,2 % de la valeur totale du patrimoine.

Parallèlement, une politique stricte a été mise en place pour encadrer les relations avec les prestataires travaux. Depuis 2024, une charte éthique est exigée pour tous les travaux supérieurs à 30 000 €, ce qui a permis d'engager 34 prestataires signataires, représentant 46 % des actifs concernés, dont 50 % en VEFA. Afin d'automatiser et fluidifier ce processus en 2025, un outil digital est en cours de mise en place dans le but de simplifier la gestion documentaire, pour Euryale et pour ses partenaires.

Ces prestataires ont été soigneusement sélectionnés pour leur expertise, leur capacité à répondre aux besoins spécifiques de la stratégie ESG et leur fiabilité dans la mise en œuvre des actions de décarbonation et de conformité réglementaire.

→ B. Nombre d'ETP, montant financier, investissements, prestataires

Le pilotage de la démarche ESG est assuré par la Directrice du Développement Durable, rendant compte directement à la Direction Générale et faisant partie du Comité de Direction ainsi que du Comité Exécutif depuis juin 2025. L'animation opérationnelle est coordonnée avec les différents services (Investissement, Asset Management, Property Management, Fund Management, Juridique Immobilier, Conformité, Qualité, Middle Office, Finance, etc.), notamment via une réunion mensuelle de coordination ESG avec les équipes immobilières. Un comité scientifique, composé de spécialistes de la santé, apporte son expertise pour anticiper les évolutions du secteur et leurs impacts sur l'immobilier.

L'équipe ESG interne est composée de 2,5 équivalents temps plein (ETP) soit 4 % de l'effectif total de l'entreprise, renforcée par un ou une stagiaire présente depuis juin 2024.

En 2024, le budget alloué à la démarche ESG s'élève à 465 000 €, hors travaux immobiliers, et couvre les prestations, la collecte de données, les campagnes de sensibilisation, les formations, et d'autres initiatives. La mobilisation interne est structurée de manière transversale, avec la participation active de toutes les parties prenantes selon les sujets abordés.

Au-delà de ces actions, le déploiement de la stratégie ESG repose sur une collaboration étroite avec des prestataires spécialisés qui contribuent à la mise en œuvre des engagements ESG à différents niveaux : 7 prestataires externes ont été mobilisés pour accompagner les projets ESG (collecte de données, missions spécifiques, etc.).

Un cabinet de conseil en développement durable a été sollicité pour réaliser une veille réglementaire européenne spécifique aux enjeux ESG. En 2024, ils ont mené une mission complémentaire en 2024 portant sur les comparatifs réglementaires des neuf pays où Pierval Santé est implantée. Cette analyse a couvert des sujets cruciaux tels que les énergies renouvelables (ENR), le tri des déchets, l'amiante, l'accessibilité PMR, la sécurité incendie et la qualité de l'eau. Euryale prend en charge le coût de ce prestataire, soulignant ainsi son engagement à suivre de près les évolutions réglementaires à l'échelle européenne.

→ C. Actions de renforcement des capacités internes

Le renforcement des compétences internes et la diffusion de la culture ESG constituent des piliers essentiels de la stratégie d'Euryale ; 2024 étant une année charnière pour le label ISR, Euryale a fait le choix de se concentrer spécifiquement sur celui-ci.

Ainsi, 5 sessions de formation au label ISR ont été organisées dans l'année permettant de former un large public : 84 % des effectifs à Paris (3 sessions) et 53 % à Toulouse (2 sessions).

Par ailleurs, 90 % des membres du Comité de Direction ont bénéficié de ces formations.

L'équipe Développement Durable prévoit cette formation pour chaque nouvel arrivant et se fixe comme objectif celui de réitérer la formation une fois par cycle et/ou selon les besoins : par exemple en cas d'évolution du référentiel.

En outre, une formation aux sujets réglementaires environnementaux sera mise en place courant 2025.

L'équipe Développement Durable renforce continuellement son expertise - totalisant 63 heures de formation - en participant à des webinaires et des présentations sur les thématiques de développement durable dans l'immobilier et en contribuant activement à plusieurs groupes de travail sectoriels tels que :

- GT Finance Responsable de l'OID ;
- GT Biodiversité de l'OID ;
- GT Énergie-Carbone de l'OID ;
- GT Finance durable de l'ASPIM.

Des actions de sensibilisation supplémentaires ont été menées tout au long de l'année, telles que :

- La production de vidéos internes pour introduire les enjeux ESG et valoriser les métiers associés ;
- Une newsletter mensuelle adressée aux associés, exploitants et CGP, afin d'assurer une communication régulière sur les actualités incluant, lorsque cela est pertinent, les initiatives ESG.

Par ailleurs, deux guides écogestes ont été conçus en fonction des typologies de bâtiments (santé et bureaux) et diffusés à 100 % des exploitants. Ces guides regroupent des bonnes pratiques d'utilisation des bâtiments et de leurs infrastructures pour réduire l'impact environnemental et optimiser l'usage. Ainsi, cette démarche responsabilise les exploitants et renforce leur rôle dans la performance durable des actifs.

Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale de transformation culturelle, visant à intégrer progressivement les enjeux ESG dans tous les processus métiers, en développant la connaissance, l'appropriation et l'engagement des équipes. Pour cela plusieurs supports de communication sont prévus dans le but d'assurer transparence, pédagogie et engagement.

La Charte ESG d'Euryale fixe les principes fondateurs et opérationnels de cette démarche. Elle souligne l'importance accordée à la performance durable, au respect de l'environnement, au confort des résidents, à la qualité des soins, ainsi qu'à la transparence dans les relations avec les exploitants et les investisseurs.

La Politique d'engagement ESG d'Euryale structure une démarche collaborative avec ses parties prenantes – locataires, prestataires, gestionnaires et investisseurs – en intégrant des clauses ESG dans les contrats, en favorisant le dialogue régulier et les retours d'expérience, et en impliquant activement chacun dans la mise en œuvre d'actions durables. Portée par une gouvernance dédiée et un comité scientifique, elle évolue en fonction des avancées réalisées et vise à ancrer durablement les enjeux ESG dans la gestion des actifs de santé.

Dans le cadre du renouvellement du label ISR de Pierval Santé, l'ensemble des documents sera revu courant 2025.

Pour renforcer sa visibilité et faciliter l'accès à l'information, Euryale a également déployé un nouveau site internet début 2024, notamment conçu pour mieux mettre en valeur ses engagements ESG. Cette présence digitale est complétée par des webinaires, bulletins d'information et événements professionnels. Enfin, un rapport ESG de la SCPI Pierval Santé est publié annuellement pour suivre et communiquer les progrès réalisés en matière de durabilité, confirmant ainsi la volonté de la société de rendre compte de ses actions et de favoriser une appropriation collective des enjeux ESG. Ainsi, par cette diversité de supports, Euryale affirme sa volonté d'associer transparence, pédagogie et engagement à long terme dans la mise en œuvre de sa stratégie responsable.

D'autres initiatives, telles que la grille de visite exploitant, illustrent l'engagement continu de l'entreprise à sensibiliser ses parties prenantes à ses pratiques responsables. À ce titre, les équipes d'Euryale réfléchissent activement à l'organisation de la seconde édition d'un séminaire réunissant un maximum d'exploitants partenaires, dans le cadre du Caring Club. Cet événement aurait pour objectif de renforcer les liens avec les acteurs de terrain, de partager les bonnes pratiques en matière de durabilité, et de favoriser une compréhension partagée des enjeux ESG intégrés dans la gestion des actifs. Il s'inscrirait également dans une démarche de co-construction des solutions opérationnelles face aux défis environnementaux et sociaux.



3. Gouvernance de l'ESG

→ A. Connaissances et qualifications des instances de gouvernance sur l'intégration des critères ESG

Chez Euryale, l'intégration des critères ESG repose sur une gouvernance structurée et des expertises transverses mobilisées à différents niveaux de l'organisation. En premier lieu, la Direction du Développement Durable pilote l'ensemble de la démarche ESG, de la définition des orientations stratégiques jusqu'à leur mise en œuvre opérationnelle, en incluant la production des reportings réglementaires (SFDR, Taxinomie ...) et volontaires.

Parallèlement, un Comité ESG d'investissement se réunit systématiquement en amont de chaque acquisition afin d'évaluer les risques et opportunités extra-financiers des actifs, garantissant ainsi une approche responsable dans les décisions d'investissement.

En complément, des réunions de coordination ESG sont organisées chaque mois, réunissant les principales directions (investissements, risques, conformité, Direction du Développement Durable...) pour faciliter le partage d'expériences, l'émergence de pistes de progrès et l'alignement opérationnel des initiatives. Par ailleurs, un comité ESG rassemblant la Direction Générale a été mis en place début 2025 afin de renforcer la gouvernance stratégique et le pilotage transversal des enjeux ESG.

En outre, des réunions croisées à caractère plus stratégique sont également tenues, notamment autour des évolutions réglementaires impulsées par l'Europe (comme les dispositifs BACS et le Décret Tertiaire), permettant de mobiliser plus largement les équipes d'Euryale au-delà du service Développement Durable, et de nourrir une approche collective et anticipatrice. Cette dynamique s'appuie sur une veille réglementaire active, portée notamment par la participation d'Euryale aux travaux de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et de l'ASPIM, afin d'anticiper les évolutions du cadre normatif et d'ajuster les pratiques internes en conséquence.

Enfin, le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) veille à la bonne application des exigences ESG et à la cohérence entre les engagements stratégiques et les dispositifs de contrôle, assurant une conformité rigoureuse et une transparence alignée avec les attentes des parties prenantes.

→ B. Intégration des enjeux ESG dans le règlement interne du Conseil d'Administration

A l'heure actuelle, Euryale ne dispose pas d'un règlement interne de son Conseil d'Administration. L'élaboration de ce document fait partie des chantiers identifiés pour les prochains mois. Lorsque le document sera prêt, l'équipe Développement Durable s'assurera que la prise en compte des critères ESG y soit correctement reflétée.

→ C. Intégration des facteurs ESG dans les politiques de rémunération

Une réflexion est en cours afin d'intégrer les critères ESG dans les politiques de rémunération, dans une logique de cohérence avec les engagements de l'entreprise en matière de développement durable.

4. Stratégie d'engagement

→ A. Engagement auprès des émetteurs ou des sociétés de gestion de portefeuille

Les résultats de la mise en œuvre de la politique d'engagement sont publiés chaque année dans le rapport ESG de Pierval Santé. Toutefois, la politique d'engagement a vocation à s'appliquer à l'ensemble des fonds gérés par Euryale.

Pour atteindre ses objectifs d'investissement responsable, il est primordial pour Euryale, non seulement de prendre en compte les critères ESG dans ses décisions d'investissement et de gestion, mais également de promouvoir un dialogue continu sur les sujets ESG avec les principales parties prenantes qui interviennent dans la vie d'un établissement (exploitants de santé et leurs collaborateurs, prestataires de travaux, etc.). Ce dialogue devra ainsi permettre de les informer et de les sensibiliser en faveur d'une meilleure prise en compte des enjeux ESG dans leurs activités respectives.

Le dialogue avec les locataires

Du fait de la nature spécifique de notre activité, une grande majorité du parc est composée d'actifs monocataires (immeubles destinés à un seul occupant) qui se chargent en interne de la gestion de la partie technique pour la maintenance du site. Il est ainsi essentiel pour Euryale de nouer des partenariats durables et de confiance avec ces monocataires, en particulier sur les sujets ESG. Notre ambition est donc d'instaurer un dialogue régulier avec eux sur ces thématiques afin de les accompagner dans leur développement, tout en les encourageant à adopter de bonnes pratiques et à promouvoir une utilisation plus durable de leurs établissements.

Dans le cas de sites multi-locataires, la gestion technique des parties communes est déléguée à un gestionnaire d'immeuble par Euryale (aussi appelé Property Manager/Facility Manager) ou un syndic d'immeuble dans le cas d'une copropriété. Pour autant, nous souhaitons également **établir un dialogue direct et régulier avec les locataires de ces établissements** sur les thématiques ESG afin de les encourager à adopter des bonnes pratiques et de promouvoir un usage plus responsable du bâtiment.

Pour ce faire, nous nous engageons à :

- Mettre à la disposition de tous nos locataires un **guide écogestes** pour les inciter à adopter des comportements responsables et garantir une utilisation efficace du bâtiment ;
- Proposer l'intégration d'une **clause ESG** dans tous nos nouveaux baux pour informer nos locataires de la démarche ESG mise en œuvre par Euryale, s'assurer de l'échange des informations ESG et engager nos locataires dans une démarche de co-construction et d'amélioration sur ces sujets ;
- Organiser des **réunions individuelles régulières sur la base du volontariat** avec nos locataires pour échanger sur leurs besoins en matière d'ESG et identifier des opportunités de collaboration sur des thématiques comme le suivi des consommations énergétiques, la réduction de ces consommations, les évolutions réglementaires, l'adéquation du bâtiment aux besoins spécifiques du locataire, etc... ;
- Animer des **réunions collectives** au sein de notre communauté de locataires touchés par la thématique de l'hébergement senior. Ces réunions ont pour objectif de leur permettre d'échanger sur leurs thématiques communes et de les aider à identifier des solutions sur des sujets comme l'amélioration de l'efficacité énergétique ou encore le recrutement et la formation du personnel des établissements ;
- Mener des **enquêtes de satisfaction** auprès de nos locataires, notamment sur les aspects ESG, pour nous assurer de la bonne adéquation de l'immeuble et de sa gestion avec leurs attentes et besoins. La fréquence de ces enquêtes est d'une fois tous les 3 ans.

Relation avec les Property Managers

Comme évoqué précédemment, l'intégration des critères ESG dans les contrats de Property Management a été renforcée : en 2024, 9 contrats sur 10 incluent désormais une clause ESG, couvrant 97 % des actifs gérés via PM, soit 20,2 % de la valeur totale du portefeuille. L'objectif pour 2025 est d'atteindre 100 % des contrats PM signés intégrant cette exigence.

Relation avec les Prestataires travaux

Les prestataires de travaux sont également impliqués dans une dynamique d'amélioration continue : Euryale les accompagne dans l'intégration progressive des enjeux ESG au sein de leurs propres pratiques, notamment par l'évolution des cahiers des charges. Dans ce cadre, ils sont également tenus de signer une Charte éthique, qui formalise les engagements attendus en matière de respect des droits humains, d'éthique des affaires, de protection de l'environnement et de prévention des risques sociaux et sociétaux. Cette démarche vise à garantir une cohérence entre les exigences d'Euryale et les pratiques de ses partenaires.

→ B. Politique de vote de résolutions concernant l'ESG

Euryale et Pierval Santé ne sont pas concernés par l'exercice du droit de vote.

→ C. Décisions en matière d'investissement et de désengagement sectoriel

La directrice Développement Durable fait partie du Comité de direction et du Comité Exécutif depuis 2025. 90 % des membres du comité de direction ont été formés aux attendus du Label ISR en 2024.

La directrice Développement Durable est membre du comité d'investissement et à ce titre s'assure que les décisions prennent compte des critères ESG à l'acquisition comme à la cession des actifs. A chaque fois qu'un actif est cédé, un bilan ESG est présenté et un atterrissage sur des notes ESG du fonds est calculé.

5. Alignement taxinomie

→ A. Part « verte » des encours, alignés avec la taxinomie

En 2024, Pierval Santé représente 98,9% du chiffres d'affaires d'Euryale et à ce titre ce sont les chiffres de Pierval Santé qui sont pris en compte pour évaluer l'alignement d'Euryale à la Taxinomie Européenne.

Conformément aux exigences du règlement (UE) 2020/852 dit « taxinomie européenne », la part des investissements du fonds alignée avec les activités économiques durables sur le plan environnemental a été évaluée sur la base des critères techniques définis dans les actes délégués de la Commission européenne.

Pour l'exercice considéré, les encours alignés avec la taxinomie s'élèvent à 10,5 % de la market value, traduisant l'exposition du portefeuille à des activités contribuant substantiellement à l'un des objectifs environnementaux définis par la taxinomie, tout en respectant les exigences de minimisation des incidences négatives et les garanties sociales minimales. En termes de chiffres d'affaires ce taux d'alignement correspond à un ratio de 14,1 %.

Cette part résulte principalement d'investissements dans des secteurs tels que l'immobilier durable et les infrastructures alignées avec des objectifs de transition énergétique, notamment les bâtiments à haute performance environnementale ou conformes aux trajectoires de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Aucun CapEx ESG n'a été identifié sur les actifs considérés comme alignés sur la période, les dépenses d'investissement prévues ne répondant pas aux critères techniques définis par la taxinomie ou ne disposant pas encore des données nécessaires à une évaluation conforme.

La méthodologie d'évaluation des actifs alignés s'appuie pour l'enjeu d'atténuation sur le travail de recensement des Diagnostics de Performance Énergétique mené sur l'ensemble du patrimoine en 2024, ainsi que sur la comparaison des consommations énergétiques aux des niveaux des Top15 européens publiés par Deepki dans son ESG index en novembre 2024. Cette analyse a été complétée par les informations concernant les autres critères nécessaires attendus pour l'activité 7.7 acquisition et propriété de bâtiments.

→ B. Part « brune » des encours, investis dans des entreprises impliquées dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de produits fossiles

A la date de clôture de l'exercice, la partie dite « brune » des encours, correspondant aux investissements dans des entreprises impliquées dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de produits fossiles, est évaluée à 0 % en chiffres d'affaires du total des actifs sous gestion.

6. Alignement climat

→ A. Alignement avec l'Accord de Paris, avec la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) pour les produits en France et détails méthodologiques

Depuis 2015, avec la signature de l'Accord de Paris, la France s'est engagée à réduire ses émissions de gaz à effet de serre afin de contenir le réchauffement climatique bien en dessous de 2°C, et si possible à 1,5°C par rapport aux niveaux préindustriels. Pour traduire cet engagement en actions concrètes, l'État a mis en place la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC), qui fixe le cadre et les orientations à suivre à l'échelle nationale.

En 2024, Pierval Santé représentant 98,9% du chiffre d'affaires d'Euryale, les actions menées vers l'alignement climat ont été déployées à l'échelle de Pierval Santé.

En tant que SCPI, Pierval Santé détient un patrimoine immobilier spécialisé dans le domaine de la santé, et doit donc s'inscrire pleinement dans cette dynamique et contribuer à l'effort collectif de décarbonation du secteur.

Tout au long de l'année 2024, nous avons accéléré et densifié la collecte des données structurantes du patrimoine, accroissant fortement notre connaissance des facteurs impactant l'empreinte carbone du patrimoine de Pierval Santé :

- Augmenter le taux de couverture énergétique des données de consommation (factures, signatures de mandats pour automatisation de la collecte), qui atteint 24,7 % pour 2024
- Cartographier les sources principales d'énergie de chauffage et de refroidissement des actifs de son patrimoine
- Recenser toutes les données issues des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) : intensité énergétique en kWhEP/m².an et intensité carbone en kgCO₂eq/m².an.

En particulier, nous nous efforçons continuellement d'améliorer notre taux de couverture en renforçant notre collaboration avec les locataires et les parties prenantes concernées. Le taux de remontée de données est en forte hausse depuis deux ans (9% en 2023), mais sa valeur encore faible s'explique par :

- La répartition géographique variée des actifs de la SCPI Pierval Santé sur 9 pays, en Europe, au Royaume-Uni et au Canada
- La majorité de contrats de fourniture énergétique portée exclusivement par les exploitants, les actifs étant majoritairement mono-locataires
- Le changement de prestataire de collecte des données énergétiques courant 2024.

Euryale s'est appuyé sur l'expertise d'un cabinet de conseil spécialisé afin de calculer l'empreinte carbone annuelle de Pierval Santé et d'établir un plan d'action permettant de décarboner les actifs conformément à l'engagement dans l'Accord de Paris.

Le bilan carbone annuel prend en compte les émissions de gaz à effet de serre de l'année 2024, exprimées en kgCO₂eq/m². Toutes les émissions sont comptabilisées en scope 3 (amont de l'énergie, construction, rénovation), car Pierval Santé n'est pas responsable de l'exploitation de ses bâtiments, loués à des acteurs de santé.

Pour les actifs en exploitation, les émissions proviennent des consommations énergétiques, calculées à partir de données réelles collectées, de diagnostics de performance énergétique (DPE), ou, à défaut, de moyennes nationales selon le type de bâtiment. Les facteurs de conversion proviennent de l'AIE (Agence internationale de l'énergie) et de l'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie).

Pour les actifs en construction ou en rénovation lourde, la totalité des émissions associées est comptabilisée l'année de livraison (les chantiers en cours ne sont pas inclus), conformément au GHG Protocol. Cela peut donc amplifier temporairement l'impact carbone du portefeuille en fonction du rythme de livraison.

En 2024, l'empreinte carbone de Pierval Santé s'élève à **66 kgCO₂eq/m²**.

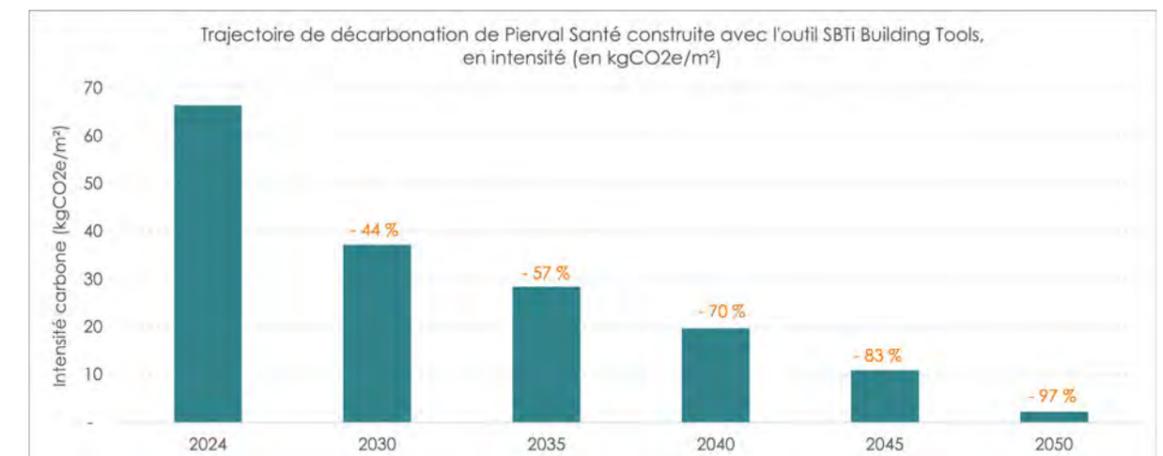
La précision du bilan des émissions énergétiques s'améliorera dans les années à venir avec l'augmentation de la collecte des consommations réelles et des analyses de cycle de vie (ACV) sur les projets de construction.

→ B. Fixation d'objectifs quantitatifs sur les émissions de GES à horizon 2030, avec révision tous les 5 ans jusqu'en 2050

Euryale s'engage à suivre une trajectoire de décarbonation compatible avec l'objectif de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C. Cette trajectoire est définie selon les standards du SBTi (Science-Based Targets Initiative), référentiel international scientifique, et du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), référentiel spécifique au secteur immobilier.

Elle est donc ajustée en fonction de la typologie et de la localisation des actifs du portefeuille Pierval Santé, et prévoit deux étapes clés : une réduction de 44 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 par rapport à 2024, puis une baisse de 97 % à l'horizon 2050.

La trajectoire carbone de Pierval Santé est présentée ci-dessous :



Une révision des objectifs sera réalisée tous les 5 ans jusqu'en 2050 en fonction de l'avancement de la décarbonation du patrimoine.

Au-delà de ces objectifs généraux, Pierval Santé priorise les actions sur son parc immobilier tertiaire français de plus de 1000 m², et s'engage à respecter les objectifs du Décret Tertiaire : atteindre une valeur seuil de consommation d'énergie dépendant de la typologie d'actif ou diminuer la consommation de 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à une année de référence.

Pour engager la transition environnementale du patrimoine de Pierval Santé, nous avons identifié un panel d'actions types à déployer progressivement. Parmi celles-ci figurent par exemple l'introduction de critères carbone dans les processus d'acquisition, la réduction des consommations énergétiques par usage en exploitation, ou encore la décarbonation des systèmes de chauffage.

Dans cette perspective, des audits énergétiques ciblés sont progressivement déployés afin d'identifier les leviers de réduction des consommations les plus efficaces. Ils nourrissent une stratégie articulée autour de la communication avec les exploitants, du pilotage et de l'automatisation des systèmes, de l'amélioration de l'efficacité énergétique et de la rénovation globale du bâti et des équipements.

La prochaine étape consistera à segmenter le patrimoine en fonction de critères tels que la typologie, la surface, la localisation, la nature des sources d'énergie ou encore les niveaux de consommation. Cette analyse fine permettra de construire des plans d'action différenciés, adaptés aux caractéristiques spécifiques de chaque catégorie d'actifs.

Enfin, nous analyserons annuellement l'alignement à la trajectoire CRREM de chacun des actifs au sein de l'évaluation ESG réalisée dans le cadre du label ISR. Cela permettra de piloter efficacement la décarbonation du patrimoine de Pierval Santé.

→ C. Politiques de sortie du charbon et des hydrocarbures non conventionnels

Aucun des actifs gérés par Euryale n'est alimenté directement via des chaudières à charbon ou à hydrocarbures non conventionnels. La trajectoire de décarbonation établie prévoit la réduction progressive du recours aux énergies fossiles comme le fioul et le gaz naturel, lorsque la transition vers l'électricité est pertinente (si le mix énergétique de production de l'électricité du pays est moins carboné que ces énergies fossiles).

La stratégie d'investissement intègre une notation systématique selon la grille ESG d'Euryale avant acquisition, qui contient un critère sur la source principale de chauffage de l'actif. Ainsi, cela permet d'orienter les investissements vers des bâtiments équipés de sources de chauffage moins carbonées ou de prévoir les coûts de travaux de remplacement de la production pour décarboner le site. De même, la présence de systèmes de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) est valorisée dans la notation.

7. Alignement biodiversité

→ A. Conformité avec la Convention biologique de 1992

La question de la biodiversité est aujourd'hui un enjeu mondial urgent, et d'autant plus pour le secteur immobilier responsable de l'artificialisation des sols. L'IPBES (plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques) alerte sur un déclin sans précédent de la biodiversité. Dans ce contexte, la Convention sur la biodiversité adoptée en 1992 fixe trois objectifs principaux : la conservation de la diversité biologique, son utilisation durable, et le partage juste et équitable des avantages découlant de l'utilisation des ressources. Ces objectifs ont été réaffirmés et renforcés dans le cadre mondial pour la biodiversité de Kunming – Montréal, lors de la COP 15 en décembre 2022. Euryale s'engage à aligner sa stratégie sur ces principes fondamentaux, en reconnaissant d'intégrer pleinement les enjeux de biodiversité à ses activités.

→ B. Fixation d'objectifs d'alignement et détails méthodologiques associés

Dans une perspective d'alignement avec les objectifs mondiaux à horizon 2030, Euryale souhaite établir une trajectoire claire. L'entreprise envisage de fixer des objectifs quantifiables pour la SCPI Pierval Santé en matière de biodiversité, et doit finaliser la collecte de données concernant l'état du portefeuille. A partir de cette étape, le service Développement Durable pourra établir un premier taux de couverture et mettre en avant des leviers en matière de biodiversité.

Toutefois, en 2024, l'équipe a dû recentrer ses efforts sur les sujets liés à l'énergie et au carbone, considérés comme prioritaires cette année. Ce travail se poursuit en 2025, notamment sur les trajectoires de décarbonation. En complément, un chantier plus précis sur l'exposition du patrimoine européen de Pierval Santé aux aléas climatiques est en cours. Pour ce faire, Euryale s'appuie sur R4RE – Resilience for Real Estate, développé par l'OID et utilisé par beaucoup d'acteurs immobiliers. Cet outil présente deux modules principaux : le module Bat-ADAPT sur l'adaptation des bâtiments au changement climatique et le module BIODI-Bat qui propose un certain nombre d'indicateurs concernant la biodiversité.

Nous avons analysé 145 actifs, ce qui représente 53,9 % de l'ensemble des actifs. Cette analyse couvre l'intégralité des actifs situés en France, en Irlande, en Italie ainsi qu'au Portugal.

Courant 2026, l'objectif est de pouvoir capitaliser sur le travail d'analyse globale du portefeuille sur l'outil afin de proposer des indicateurs biodiversité pertinents à l'échelle européenne.

→ C. Analyse de la réduction des pressions telles que définie par l'IPBES

L'IPBES - Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques - a identifié cinq principales pressions responsables de la perte de biodiversité :

- Usage des terres et des mers
- Changement climatique
- Exploitation directe des ressources
- Pollution
- Espèces exotiques envahissantes.

Consciente de l'impact potentiel de son activité, Euryale a adopté une approche pragmatique, en priorisant les leviers d'action sur lesquels elle peut intervenir directement. Ainsi, l'entreprise a choisi de se concentrer dans un premier temps sur la réduction de son impact en matière de changement climatique et de pollution. En mesurant et en pilotant ces dimensions, Euryale entend contribuer à atténuer les pressions majeures sur la biodiversité. A ce stade, Euryale reconnaît néanmoins ne pas être encore pleinement mature sur le sujet et poursuit ses efforts pour structurer sa démarche.

→ D. Indicateur d'empreinte biodiversité

Sur le sujet de la biodiversité, des initiatives se mettent en place afin de réfléchir à des indicateurs pertinents et adaptés à l'activité immobilière. Parmi les indicateurs considérés figurent le Coefficient de Biotope par Surface (CBS), particulièrement adapté aux projets de construction neuve, et les outils proposés par l'OID dans le cadre de l'initiative Biodiversity Impulsion Group (BIG), notamment via le module BIODI-Bat de R4RE. Toutefois, il n'existe pas encore de consensus de marché sur le choix des indicateurs, et en l'absence de standardisation complète des indicateurs de biodiversité, Euryale reste attentive aux initiatives émergentes dans ce domaine.

Pour autant, Euryale est actuellement en train de mener une réflexion globale sur ses grilles de notation ESG, notamment dans le cadre du renouvellement courant 2026 du label ISR pour son fonds Pierval Santé. Dans ce cadre, il est prévu d'intégrer un indicateur simple et pertinent dans ses futures grilles d'analyse : le taux de végétalisation. Celui-ci pourra être calculé à partir des mesures des surfaces végétalisées, à date réalisées sur 145 actifs.

Après cette première phase d'analyse, Euryale identifiera les sources de données disponibles et les zones à investiguer pour affiner son alignement aux objectifs liés à la biodiversité. L'objectif est de se familiariser, à notre échelle, avec les indicateurs pertinents et d'identifier progressivement les leviers d'action alignés avec les ambitions de la COP 15 en matière de biodiversité.

Sur les 145 actifs analysés, le taux de végétalisation moyen de la parcelle est de 22%. En particulier, ce taux s'élève à 26% pour les EPHADs, offrant aux résidents un cadre de vie confortable.

8. Risques ESG

→ A. Prise en compte des risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité

Comme précisé dans la politique de suivi de durabilité des risques, la notion de risques liés au changement climatique est traitée selon deux angles chez Euryale : les risques physiques et les risques de transition.

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 prendre en compte ces risques, Euryale identifie pour chaque actif, les principaux risques auxquels celui-ci est exposé selon sa localisation géographique. Une fois ces risques identifiés, Euryale échange avec ses locataires afin de mettre en place des mesures permettant d'anticiper au mieux ces risques. Courant 2025, un travail d'analyse complémentaire va être mené sur le patrimoine européen afin de pouvoir croiser l'exposition aux risques avec le degré de vulnérabilité ou de résilience du bâtiment en lui-même : ce croisement permettra d'évaluer plus précisément son exposition au risque global sur les actifs européens. Ce travail sera mené via l'outil R4RE – Resilience For Real Estate, développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

Les risques de transition définissent les risques liés à la réglementation et aux impacts financiers que cela peut engendrer sur la valorisation des actifs. La réglementation liée au changement climatique se durcit au cours des années et les bâtiments doivent satisfaire des exigences liées aux consommations énergétiques et aux émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, certains des actifs gérés de la SCPI Pierval Santé sont soumis au Décret Tertiaire (France) qui exige de réduire les consommations d'énergie du bâtiment de 40% d'ici 2030. Pour limiter ce risque, la Société de gestion a mis en place une plateforme de suivi des consommations d'énergie permettant un suivi et un pilotage des données énergétiques des bâtiments. Ces risques physiques et de transition sont intégrés dans la méthodologie de notation des actifs et pris en compte dès l'acquisition (critères dédiés dans la grille). Les dépenses induites par la survenance d'un risque en matière de durabilité pourraient, le cas échéant, diminuer les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement.

→ B. Méthode d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques

L'élaboration d'une cartographie des risques de durabilité permet l'analyse de l'impact d'événements dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance sur l'activité d'une entreprise. Cet exercice doit être revu régulièrement afin de prendre en compte les différentes évolutions des risques analysés ainsi que l'apparition de risques nouveaux (notamment les risques liés à la mise en conformité réglementaire qui évoluent en fonction du cadre applicable).

L'enjeu de l'exercice est de pouvoir projeter à différents horizons temporels les évolutions susceptibles d'impacter l'entreprise. L'objectif est de pouvoir anticiper ces sujets en mettant en œuvre des actions d'adaptation du patrimoine de façon planifiée et hiérarchisée.

La cartographie des risques globale intègre un volet ESG.

La mise à jour de la cartographie est faite chaque année. Sur le volet ESG, des évolutions sont intégrées, sur proposition de la Direction Développement Durable.

La RCCI analyse et valide ces propositions afin de proposer une nouvelle version de la cartographie.

Les principaux risques ESG identifiés sont repris dans le tableau ci-dessous. Cette liste aura vocation à être affinée dans les prochaines années.

	SOUS-THEMES	PROCESSUS INTERNES	EVENEMENTS/RISQUES
DURABILITÉ	DISPOSITIF PROCEDURAL ET DOCUMENTAIRE	ORGANISATION	Absence de politiques ISR
			Absence de processus sur l'évaluation et la communication des principales incidences négatives (art.8 Sfdr) : critères énoncés dans l'annexe des infos précontractuelles (annexe i du règlement délégué UE 2022 12 88)
			Défaut de publication des reporting ESG rapport ART29 Loi Energie Climat (publication de juin)
			Défaut de publication des reporting ESG - SFDR : annexe au rapport annuel du fonds (annexe iv du règlement délégué UE 2022 12 88)
	SUIVI ESG DES ACTIFS	PROCESSUS D'ANALYSE ET DE SUIVI	Non-respect des dispositions du Label ISR
			Risque de perte du label
	PROCESSUS ESG	REALISATION DE L'INVESTISSEMENT	Absence de données suffisantes pour procéder à une notation représentative
			Risques liés à une mauvaise évaluation des caractéristiques ESG de l'actif
			Absence de notation ESG à l'investissement
	PROCESSUS ESG	NOTATION PERIODIQUE DE L'ACTIF	Absence de données suffisantes pour procéder à une notation représentative
Risques liés à une mauvaise évaluation des caractères ESG de l'actif			
ALEAS CLIMATIQUES		Absence d'amélioration des caractéristiques de l'actif (best in progress)	
		Risque de non-adaptation de notre patrimoine aux aléas climatiques auxquels il pourrait être soumis	
	REGLEMENTATION	Risque de non-conformité aux réglementations environnementales applicables	

Toutes les actions attendues à chaque étape sont précisées par la procédure ISR revue annuellement par la Direction Développement Durable, validée par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI), et transmise en interne à l'ensemble des équipes concernées.

→ C. Estimation de l'impact financier

Euryale entame aujourd'hui une démarche structurée visant à estimer l'impact financier du changement climatique sur son portefeuille immobilier. Cette approche en est encore à ses prémices : bien que la prise de conscience soit réelle, la traduction de l'exposition du parc en impacts financiers précis reste un exercice complexe, nécessitant une montée des outils, des données et des méthodes. Les travaux de référence récents confirment l'ampleur du défi.

Au niveau français, l'étude EcoTRACC menée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et I4CE² en mars 2024 montre que l'exposition des bâtiments français aux aléas climatiques – vagues de chaleur, retrait-gonflement des argiles, feux de forêt, inondations – va fortement s'intensifier à horizon 2100, notamment dans un scénario de réchauffement à 4°C. Elle vise à fournir une première quantification spatiale de cette exposition, mais souligne que la conversion de cette exposition en coûts économiques concrets reste à approfondir.

Dans la même trajectoire, le rapport de France Stratégie publié en 2023 estime que le coût de l'inaction face au changement climatique pourrait atteindre 4,6 milliards d'euros par an d'ici 2050, contre 2,4 milliards d'euros actuellement, rien que pour les sinistres climatiques. Plus globalement, ce coût pourrait représenter jusqu'à 7 points du PIB en 2100, si aucune mesure d'adaptation n'est mise en œuvre³.

Face à ce constat il faudra, dans les années à venir, aller plus loin pour estimer l'impact sur la valeur, les charges d'exploitation, les besoins en CapEx, la sinistralité assurantielle et les coûts d'adaptation. Cette projection financière demandera du temps, des expertises croisées, et une meilleure qualification des risques spécifiques aux actifs les plus exposés.



² EcoTRACC - évaluation de l'exposition aux aléas climatiques du parc de bâtiments en France hexagonale (OID X I4CE, 2024)

³ Risques climatiques et leurs coûts pour la France : Une évaluation macroéconomique. ADEME (F. Jacquetin, G. Callonnec, H. Gouédard, A. Devillers, 2023)

9. Amélioration continue

→ A. Plan d'amélioration continue

L'amélioration continue dans le secteur de l'immobilier devient une nécessité stratégique. Les plans d'amélioration s'inscrivent dans une démarche structurée visant plusieurs objectifs : d'abord, assurer la maintenance du parc et lutter contre l'obsolescence des équipements techniques, ensuite, répondre en bonne intelligence aux besoins de nos locataires, et enfin, intégrer les enjeux ESG, et plus spécifiquement renforcer la résilience des bâtiments face aux risques de durabilité, et en particulier aux aléas climatiques. Cette démarche repose sur une approche systémique, intégrant les enjeux ESG dans chaque étape du cycle de vie de l'actif, de l'investissement à la gestion courante. Face à ce constat, Euryale a fait le choix de renforcer son pilotage ESG en s'appuyant sur une gouvernance intégrée. En effet, le service Développement Durable, orchestre cette démarche, en collaboration étroite avec un la Direction Générale se réunissant chaque trimestre par un Comité ESG. Cette organisation transversale implique également les directions immobilières, opérationnelles et financières, assurant ainsi une cohérence des décisions à long terme tout en maintenant une réactivité face aux évolutions réglementaires et climatiques (cf : 2. Moyens internes).

Ce plan repose sur :

- L'utilisation d'outils techniques avancés pour la cartographie et l'analyse des risques climatiques (plateforme R4RE, module Bat-ADAPT) ;
- L'actualisation annuelle de la procédure ISR, garantissant la prise en compte des évolutions réglementaires et scientifiques ;
- Une transversalité des actions ESG, mobilisant l'ensemble des équipes opérationnelles et fonctionnelles.

→ B. Identification des opportunités d'améliorations, actions et changements opérationnels à mener

Selon le rapport EcoTRACC, un scénario climatique de +4 °C à l'horizon 2100 pourrait exposer jusqu'à 93% des bâtiments urbains français à des vagues de chaleur extrêmes, affectant directement la santé, le confort thermique et la performance énergétique. De même, 74% des bâtiments ruraux ou périurbains seraient vulnérables au phénomène de retrait-gonflement des argiles, avec des conséquences majeures sur leur stabilité structurelle. En complément, des risques aujourd'hui localisés, comme les incendies de forêt, pourraient concerner jusqu'à 63% des bâtiments ruraux d'ici 2100, imposant une adaptation rapide et coordonnée.

Dans cette optique, l'identification des opportunités d'amélioration repose sur une méthodologie rigoureuse et structurée, centrée sur l'analyse croisée de l'exposition potentielle des actifs aux aléas climatiques (inondations, vagues de chaleur, sécheresse, etc.) et de leur vulnérabilité technique propre. Cette approche, fondée sur le module Bat-ADAPT, permet de prioriser les interventions sur les bâtiments les plus exposés et les moins résilients, en tenant compte des effets cumulatifs des aléas. Face à ces constats, Euryale déploie une stratégie de résilience pragmatique et concrète. Sur la base des analyses climatiques, des plans d'adaptation individualisés seront établis pour chaque actif, intégrant des travaux techniques et des aménagements fonctionnels.

Ce dispositif est renforcé par des actions de terrain à fort impact : visites techniques encadrées par des trames types, collecte de données sur la biodiversité, distribution de guides écogestes aux exploitants, réunions interservices de coordination, et signature d'une charte éthique par les prestataires de travaux. Une charte ISA (Intimité, Sexualité, Autonomie), appliquée dans les EHPAD partenaires, illustre également l'engagement sociétal de long terme d'Euryale.

Enfin, l'efficacité de cette stratégie repose sur un déploiement opérationnel étroitement piloté. Les Asset Managers et Asset Techniques, en lien direct avec la Direction Développement Durable, assurent la mise en œuvre quotidienne des actions ESG, garantissant ainsi une amélioration continue, mesurable et alignée avec les ambitions climatiques à long terme. L'intégration systématique des critères ESG dans les processus d'investissement constitue un levier clé pour limiter durablement l'exposition du portefeuille aux risques futurs.

→ C. Objectifs et calendrier

Dans un souci de clarté, de transparence et d'efficacité, Euryale a défini une feuille de route ESG structurée, articulée autour d'objectifs opérationnels précis et d'un calendrier progressif. Cette planification s'inscrit dans une dynamique d'amélioration continue visant à renforcer la résilience climatique de son portefeuille immobilier et à intégrer systématiquement les enjeux ESG dans ses processus décisionnels.

Bilan 2024, des fondations consolidées

L'année 2024 a marqué une étape importante avec des avancées notables. La SCPI Pierval Santé a confirmé le passage d'un cap important : son taux de collecte de données énergétiques s'établit à 24.7 % (versus 22 % en 2023 et 9% en 2022), traduisant une amélioration tangible du pilotage des indicateurs de performance extra-financière. En parallèle, le maintien d'un taux d'occupation élevé (96,10 %) illustre la robustesse de la stratégie de gestion mise en œuvre, même dans un contexte économique incertain. Ces premiers résultats consolident la trajectoire ESG d'Euryale et préparent le terrain pour les jalons à venir.

Dès 2025 : une accélération des déploiements structurants

Dès 2025, plusieurs jalons viendront structurer et accélérer la mise en œuvre de la stratégie ESG. Le déploiement intégral du module Bat-ADAPT sur l'ensemble du patrimoine immobilier européen permettra une évaluation systématique des aléas climatiques, en intégrant tant les risques physiques que de transition. Parallèlement, une note ESG minimale sera désormais exigée pour toute nouvelle acquisition, quelle que soit la nature du fonds concerné, assurant ainsi une sélection rigoureuse des actifs. Cette exigence s'inscrit dans une démarche d'harmonisation des pratiques d'investissement et vise à garantir une cohérence ESG à l'échelle de l'ensemble du portefeuille.

Dans cette continuité, la sensibilisation des parties prenantes sera renforcée, notamment grâce au déploiement de la Fresque de l'immobilier durable, outil pédagogique mobilisé en interne. En outre, la dynamique éthique se poursuivra par l'extension des chartes de bonnes pratiques, accompagnée de l'intégration systématique de clauses ESG dans les baux, illustrant l'engagement contractuel renforcé d'Euryale envers la durabilité.

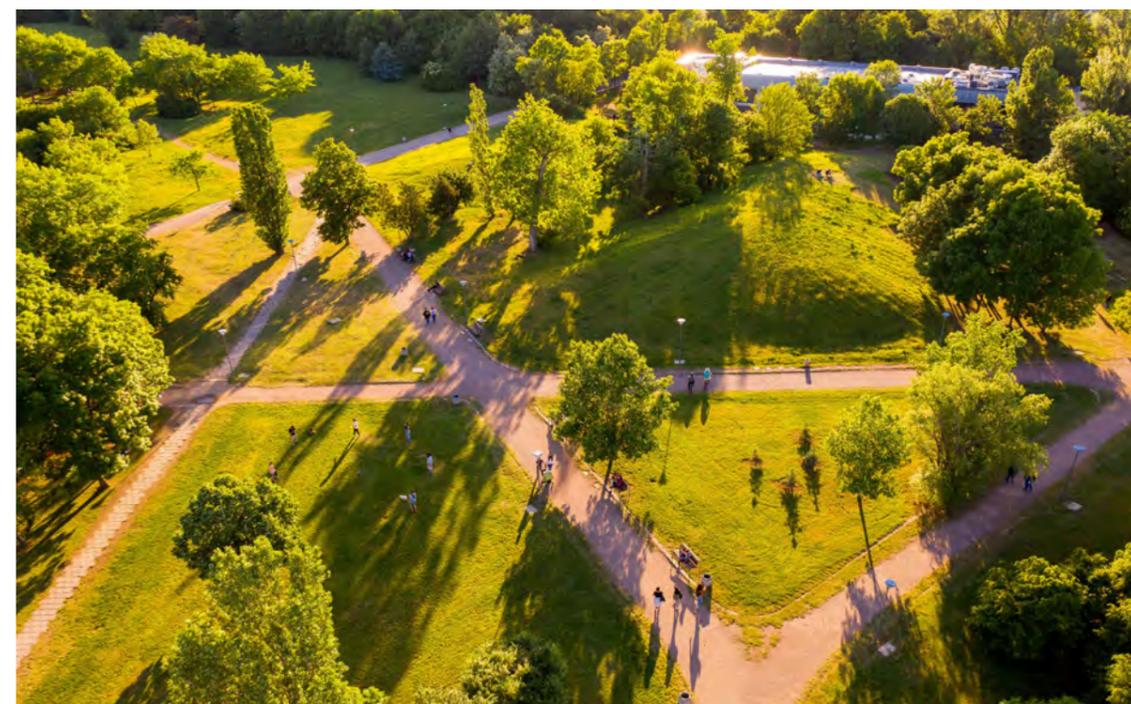
Deux actions structurantes viendront encadrer la gouvernance de cette stratégie. La procédure ISR fera l'objet d'une révision régulière afin d'intégrer les évolutions réglementaires, scientifiques et techniques, tandis que le Comité ESG assurera une revue stratégique approfondie, garantissant l'alignement des orientations opérationnelles avec les engagements de long terme.

Horizon court à moyen terme (2025-2027) : montée en puissance de l'intégration ESG

Entre 2025 et 2027, les efforts porteront sur l'intégration complète des critères ESG dans les décisions d'investissement, assurant ainsi un ancrage structurel de la durabilité dans la stratégie globale de gestion. Durant cette période, des plans d'adaptation personnalisés seront mis en œuvre pour les actifs identifiés comme vulnérables sur la base des analyses climatiques. La cartographie des risques physiques et de transition sera régulièrement mise à jour en fonction des scénarios prospectifs du GIEC (RCP et SSP). Par ailleurs, Euryale s'est fixé pour objectif d'atteindre un taux de couverture de 50 % de la collecte énergétique, consolidant ainsi sa capacité de pilotage extra-financier.

Long terme (2027 et au-delà) : résultats durables et mesurables

À plus long terme, à partir de 2027, l'ambition est de parvenir à une réduction mesurable de l'exposition globale aux risques climatiques, en s'appuyant sur des indicateurs robustes et comparables. Cette période visera également à renforcer les indicateurs de résilience du patrimoine bâti, confirmant l'efficacité des mesures d'adaptation engagées. Enfin, l'ensemble des actifs devra progressivement s'aligner sur une trajectoire carbone cohérente, intégrant aussi bien les enjeux environnementaux que sociaux dans une vision responsable, pérenne et systémique de la performance immobilière.





T. 01 44 65 00 00
contact@euryale.com
9 rue de Milan - 75 009 Paris
www.euryale.com

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.