

METHODOLOGIE D'EVALUATION ESG

OPPCI V FUND IMMO I

Labellisé ISR

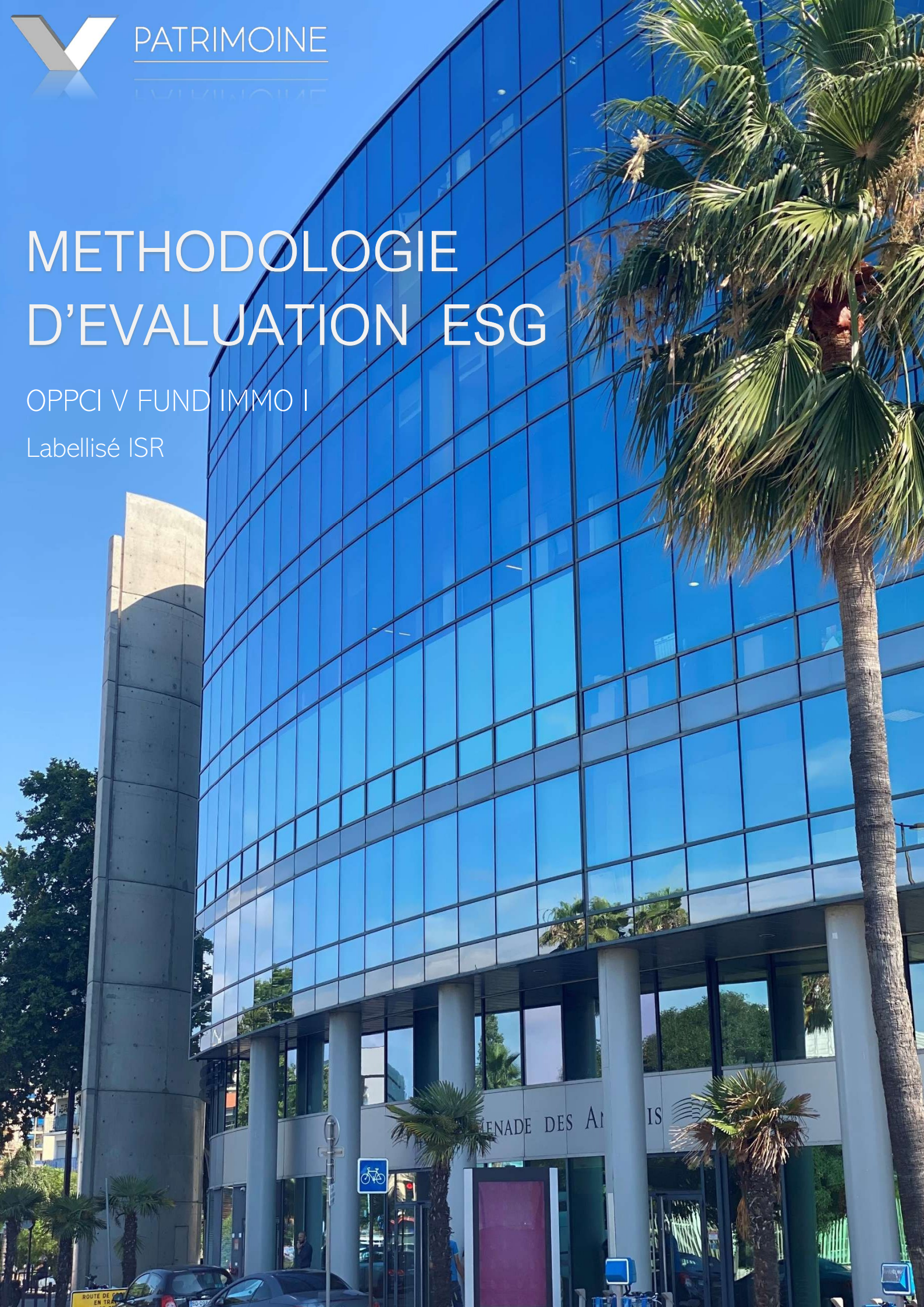


TABLE DES MATIERES

Objet et champs d'application	3
Collecte des données ESG.....	3
Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs.....	4
Elaboration de la grilles ESG.....	4
Identification et pondération des critères ESG	4
Identification et pondération des thématiques ESG.....	5
Définition de la note seuil du fonds et note ESG de l'actif.....	7
Echéances de mise en œuvre de la méthodologie d'évaluation ESG.....	9
Revue de la méthodologie d'évaluation ESG.....	11

Document mis à jour le 11/03/2025

V PATRIMOINE – 400 Promenade des Anglais 06200 NICE

Tel : +33 (4).22.13.12.07 Site internet : www.vpatrimoine.com Mail : contact@vpatrioine.com

Numéro d'agrément AMF : GP-16000013 du 13.04.2016

Carte professionnelle délivrée par la CCI de Nice sous le numéro : CPI 0605 2016 000 008 457

Garanties professionnelles et assurances responsabilités civiles professionnelles : GALIAN 89 rue de la Boétie 75008 PARIS

SAS au Capital de 725 000 € - RCS Nice 818 854 739 – Code APE 6619B TVA

OBJET ET CHAMPS D'APPLICATION

Une grille de notation E, S, et G (Environnement, Social et de Gouvernance) a été créée, afin de suivre la performance extra-financière des actifs immobiliers gérés par **V Patrimoine** au sein de l'OPPCI **V FUND IMMO I**.

Le présent document vise d'une part à détailler cette grille de notation et le choix du modèle d'évaluation des trois piliers E, S, et G, en cohérence avec la stratégie et les objectifs ISR (Investissement Socialement Responsable) de l'OPPCI V FUND IMMO I et d'autre part, à fournir des explications relatives aux pondérations allouées aux trois piliers E, S et G, ainsi qu'aux différents critères pris en compte pour l'évaluation.

La méthodologie d'évaluation ESG s'applique à l'ensemble du patrimoine de l'OPPCI **V FUND IMMO I**.

COLLECTE DES DONNEES ESG

⇒ En phase d'investissement

Pour chaque actif du fonds, un audit technique sera étoffé d'un inventaire détaillé et quantifié pour pouvoir obtenir un état des caractéristiques de l'actif relatives aux piliers ESG à sa date d'acquisition. Pour les critères non identifiés lors des diligences de l'acquisition, la collecte d'information sera effectuée par **l'Assistant à Maitrise d'Ouvrage (AMO)**, la société HLC Travaux & Energie, missionnée à cet effet.

⇒ En phase d'exploitation

La collecte et la mise à jour des données ESG est pilotée par l'équipe Acquisitions, le Property Management, et le service Conformité. Elle prend en compte toutes les initiatives prises (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers, etc.).

A ce jour, le portefeuille de l'OPPCI **V FUND IMMO I** compte 93 actifs.

Ainsi, la taille du fonds permet de réaliser les évaluations et les plans d'amélioration sur la grille ESG au format Excel. Toutefois, le projet d'un outil informatique dédié au suivi ISR et est en cours de réflexion par **V Patrimoine**, afin de pouvoir traiter au mieux un plus grand nombre d'actifs. L'objectif est d'automatiser au maximum la collecte et la sauvegarde de la data spécifique ESG, de garantir l'intégrité, la fiabilité et l'actualisation des données issues d'une multitude de sources, et de traiter en continu les modifications intervenues sur l'analyse ESG du patrimoine.

Cet outil aura également pour but que les données soient accessibles simultanément pour tous les acteurs techniques intervenant sur les critères ESG.

METHODOLOGIE D'ANALYSE ET D'EVALUATION ESG DES ACTIFS

ELABORATION DE LA GRILLE ESG

Une grille d'évaluation ESG a été élaborée par les équipes de V Patrimoine, accompagnées du cabinet de conseil **ETHIKET** et de son AMO, la société **HLC Travaux & Energie**.

Cette grille comprend **36 critères** répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance. Celle-ci respecte les exigences du Référentiel du *Label ISR Immobilier* (pondérations relatives de chaque pilier et des critères obligatoires). Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs ISR de V Patrimoine et pour s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

A ce jour et pour chaque actif du portefeuille, la grille d'évaluation ESG est systématiquement retranscrite dans une grille Excel conçue spécifiquement pour l'évaluation ESG des bâtiments présents dans l'**OPPCI V FUND IMMO I**. Une note ESG par actif est donc obtenue avant, mais aussi après la mise en place d'un éventuel plan d'amélioration.

Cette grille d'évaluation ESG au format Excel est également complétée en phase d'investissement pour les nouvelles acquisitions puis suivie en phase d'exploitation. Une note ESG par actif est obtenue avant, mais aussi après la mise en place, à titre prévisionnel, d'un éventuel plan d'amélioration.

IDENTIFICATION ET PONDERATION DES CRITERES ESG

V PATRIMOINE, accompagné de son AMO, a défini une **échelle de notation pour ces critères**. Chacun d'eux est évalué selon une ou plusieurs questions (la réponse peut être binaire ou non). A chacune de ces questions va correspondre une note calculée de la manière suivante :

- Selon les publications/référentiels sectoriels d'organismes reconnus dans le milieu tels que *l'Observatoire de l'Immobilier Durable* (OID), ou de *l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie* (ADEME), ou encore, par le *Gouvernement (Ministère de la Transition écologique et ministère de la Fonction Publique)* pour calculer par exemple la performance énergétique et carbone des actifs ;
- Selon les réglementations françaises et européennes en vigueur qui impactent le secteur de l'Immobilier, telle que la *Taxonomie Verte Européenne* ;
- Selon des référentiels généralistes et autres sources documentaires ;
- Selon la pertinence des critères. A titre d'exemple, pour les critères relevant d'une obligation réglementaire, l'échelle est adaptée en fonction du dépassement de l'objectif seuil minimum attendu par la loi ;
- Selon l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact du bâtiment sur des thématiques de Développement Durable. Ils sont donc rattachés à un pilier (E, S ou G).

IDENTIFICATION ET PONDERATION DES THEMATIQUES ESG

Pour continuer, les thématiques prises en compte dans la grille ESG et la méthodologie d'évaluation des critères, sont les suivantes :

Piliers	Thématiques	Nombre de critères
E	Energie	4
	Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES)	2
	Energie Renouvelable	2
	Ressources et déchets	1
	Eau	2
	Biodiversité	1
S	Confort & bien-être	2
	Santé & Sécurité	4
	Mobilité	4
	Services rendus aux occupants	1
	Accessibilité	2
G	Parties prenantes	8
	Achats responsables	1
	Résilience au changement climatique	2

⇒ **Total Thématiques : 14**

⇒ **Total Critères : 36**

○ **Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :**

Thématique : Energies

Critères : 4

Les critères de cette thématique visent à recenser les DPE (Diagnostiques de Performances Energétiques) des actifs, mettre en place des travaux d'amélioration de ces derniers ainsi que la mise en place de dispositifs de réduction de la consommation énergétique.

Thématique : GES

Critères : 2

Au travers de cette thématique, il s'agit d'identifier le Pouvoir de Réchauffement Global des Fluides Frigorigènes présents sur les sites et de mettre en avant la source de chauffage utilisée.

Thématique : Energies renouvelables

Critères : 2

Dans cette thématique, il convient de prendre en compte l'alimentation du bâtiment par un fournisseur d'ENR et la réalisation d'une étude d'implantation d'ENR.

Thématique : Eau

Critères : 2

Dans cette thématique, il convient de prendre en compte les équipements permettant une meilleure gestion de l'eau (présence de sous-comptages et/ou d'équipements économes en eau).

Thématique : Biodiversité

Critères : 1

Afin de favoriser un processus de gestion favorable à la biodiversité, le critère présent dans cette thématique permet de mettre en avant la présence d'espace végétalisé.

Thématique : Déchets

Critères : 1

Il s'agit de mettre à disposition différents dispositifs de tri en flux séparés sur site.

- **Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :**

Thématique : Mobilité

Critères : 4

Pour cette thématique, la distance entre chaque bâtiment et un type de transport en commun/public sera analysée. Seront également valorisés l'accès à des dispositifs favorables aux mobilités douces (mobilité électrique, vélo, équipements) sur le site ou jusqu'à 500 mètres.

Thématique : Services

Critères : 1

Ce critère a pour objectif de mettre en avant la présence de différents services sur site ou à moins de 500 mètres du site.

Thématique : Santé & Sécurité

Critères : 4

Ces critères ont pour objectifs d'analyser le niveau de sécurité des locaux ainsi que le niveau de qualité de vie intérieur, notamment par le biais de mesures de la qualité de l'air ou la conformité au plomb.

Thématique : Confort & bien-être

Critères : 2

Il s'agit de valoriser la présence de dispositifs permettant d'améliorer le confort de vie des occupants (confort acoustique, revêtements, niveau de luminosité, présence d'espaces verts, etc.).

- **Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :**

Thématique : Parties prenantes

Critères : 8

Il est question ici d'impliquer l'ensemble des parties prenantes dans les différents objectifs de **V Patrimoine** :

- ⇒ Intégration des différentes clauses ESG ou annexes dans les contrats ;
- ⇒ Mise à disposition d'outils d'information, de livrets/guides pour les locataires ou de différentes propositions d'actions de sensibilisation ;
- ⇒ Distance entre l'actif et l'antenne locale de rattachement des prestataires techniques.

Thématique : Achats responsables

Critères : 1

Il s'agit, au travers des différents prestataires de travaux, de privilégier l'emploi de matériaux responsables ainsi que le réemploi de matériaux en bon état. Également, la mitigation des nuisances sonores sera prise en considération.

Thématique : Résilience au changement climatique

Critères : 2

L'objectif est d'évaluer l'exposition du bâtiment aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir (évalués selon l'outil Bat'Adapt ou équivalent) et les actions d'amélioration possibles et pertinentes mises en place le cas échéant.

La pondération des trois domaines Environnement, Social et de Gouvernance, traite à égalité les enjeux S et G, et traite l'enjeu E à hauteur de 40% du total, soit :

Piliers	Fourchette de pondérations - Référentiel ISR Immobilier -	Pondérations OPPCI V FUND IMMO I
E	30 – 60 %	40 %
S	20 – 50 %	30 %
G	20 – 30 %	30 %

La somme des notes obtenues pour chacun des critères en détermine sa note globale.

DEFINITION DE LA NOTE SEUIL DU FONDS ET NOTE ESG DE L'ACTIF

V Patrimoine, pour le compte de l'OPPCI V FUND IMMO I, a choisi de développer une démarche dite « Best-in-Progress »¹. Celle-ci est présentée par la suite.

La note-seuil du fonds est de 57/100. Cette note a été définie en :

- Evaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable de l'OPPCI V FUND IMMO I selon les informations disponibles (benchmark de l'OID 2022, éléments réglementaires, etc.).
- S'appuyant sur un **benchmark interne**. En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale pour la typologie d'actifs du patrimoine de l'OPPCI V FUND IMMO I. C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée ou des appréciations définies par V Patrimoine en cohérence avec la stratégie définie pour le fonds.

A partir de celle-ci, deux typologies d'actifs sont définies :

- **Les actifs dont la note obtenue dépasse la note-seuil.** Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note-seuil ;
- **Les actifs dont la note est en dessous de la note-seuil.** Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre a minima la note-seuil du fonds.

¹ Actifs dont la note est en dessous de la note-seuil.

Il est important de noter que la notion de note-seuil dépend exclusivement du système de notation choisi par V Patrimoine pour l'OPPCI V FUND IMMO I et ne peut donc, en aucun cas, être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

Par ailleurs le patrimoine de l'OPPCI **V FUND IMMO I** étant relatif à plusieurs typologies d'activités, les critères ne s'appliquent pas tous, ni de la même façon, à chacun des actifs immobiliers du fonds. Ceci explique que des actifs performants ne pourront pas obtenir la meilleure note sur certains critères car ceux-ci ne s'appliqueront pas (ou pas de la même manière). Il existe aussi des critères plus généraux qui ne s'attacheront pas à l'activité et qui pourront s'appliquer de manière différente selon la vie de l'actif.

Ainsi, **la note de 100 n'est pas un objectif** recherché par le fonds.

Avant tout nouvel investissement, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné, notamment à la suite d'un audit technique en phase de due diligence. Les données sont renseignées dans un fichier Excel qui permettra de calculer la note ESG de cet actif.

Dans le cas où l'actif a une note en dessous de la note-seuil, l'équipe Acquisitions doit proposer un plan d'amélioration de la note ESG (pour atteindre la note-seuil ou pour une progression de 20 points) dans un délai de **trois ans**, ce qui peut impliquer de justifier de budgets à associer à ces plans d'amélioration. Ces éléments chiffrés dans les grandes masses pourront notamment être définis par un auditeur technique, via une étude, à la suite d'un devis de plan d'action et de suivi et doit être intégré au Business Plan de chaque actif.

Dans le cas où :

- ⇒ Le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant pour atteindre la note-seuil ou pour une progression de 20 points,
- ⇒ Le plan d'action nécessaire pour atteindre la note-seuil ou pour une progression de 20 points ne serait pas financièrement acceptable,

Le Comité d'investissement de V Patrimoine ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds labellisé ISR.

Un suivi sera effectué annuellement sur l'évaluation ESG des actifs dont la note est en dessous de la note-seuil et pour ceux dont la note est au-dessus de la note-seuil, et sur la mise en œuvre des plans d'amélioration associés. V PATRIMOINE a mis en place un **Comité ISR** qui se réunit mensuellement, notamment pour suivre plus spécifiquement les actifs faisant l'objet d'un **plan d'amélioration**.

ECHEANCES DE MISE EN ŒUVRE DE LA METHODOLOGIE D'EVALUATION ESG

Dans le cadre de ses objectifs ESG, l'OPPCI **V FUND IMMO I** se fixe des échéances à court terme, afin de déployer les ambitions de sa démarche sur l'ensemble de son patrimoine à horizon 2027.

Les données ci-dessous sont calculées sur la base de l'ensemble du parc immobilier évalué au moyen des critères E, S et G qui représente 98,8%.

Avertissement : ces objectifs à horizon 2027 sont fondés sur la réalisation d'hypothèses faites par la Société de gestion.

- **Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :**

Thématique : Energies / Gaz à effet de serre (GES)

L'OPPCI suit sa politique d'amélioration de la performance énergétique de son parc immobilier.

La part actuelle des diagnostics *valides* de performance énergétique (DPE) du parc, intégrant le classement des émissions de gaz à effet de serre (GES), représente 70,7% sur l'ensemble du parc immobilier évalué (98,8%).

Sur cette base, le fonds comptabilise à ce jour **56%** de DPE classés A, B, C ou D et **83%** de diagnostics GES classés A, B, C ou D.

Nous tendons à améliorer la performance énergétique de nos actifs afin d'atteindre les seuils respectifs de 75% et 85% de DPE et GES classés A, B, C ou D à horizon 2027.

Thématique : Gaz à effet de serre (GES)

Dans cette continuité d'amélioration de la performance énergétique de son parc immobilier, l'OPPCI aspire à limiter l'utilisation de chauffage à énergie fossile.

La part actuelle des actifs sans aucune source de chauffage à énergie fossile représente **53%** sur l'ensemble du parc immobilier évalué (98,8%).

Nous visons à améliorer la performance énergétique de nos actifs afin d'atteindre un seuil de 75% à horizon 2027.

Thématique : Déchets

Dans le cadre de sa stratégie ISR, l'OPPCI tend à favoriser le tri des déchets au sein de son parc immobilier.

A ce jour, la part des actifs avec au moins 3 flux de tri des déchets représente **68%** sur le total du parc immobilier évalué.

Nous visons une augmentation de cette quote-part à 75% dans le cadre de notre plan d'actions à horizon 2027.

- **Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :**

Thématique : Mobilité

L'OPPCI souhaite développer la mise en place de dispositifs favorables aux mobilités douces au sein de ses actifs et à proximité.

A cet égard, sur l'ensemble du parc immobilier évalué, la part actuelle du patrimoine avec au moins 2 dispositifs favorables aux mobilités douces à moins de 500 mètres s'élève à **88%**.

Nous tendons à augmenter ce ratio à 95% dans le cadre de notre plan d'actions d'ici 2027.

Thématique : Services

L'OPPCI tend également à favoriser la diversité des services au sein de ses bâtiments et à proximité.

Actuellement, la part du patrimoine avec au moins 4 services à moins de 500 mètres représente **93%** sur le total du parc immobilier évalué.

Nous tendons à élever ce seuil à 94% à horizon 2027.

Thématiques : Santé et sécurité

Soucieux de l'amélioration du bien-être de ses occupants, l'OPPCI souhaite renforcer leur santé et leur sécurité au sein des bâtiments.

A ce jour, la part du patrimoine avec au moins 2 dispositifs de sécurité représente **84%** sur l'ensemble du parc immobilier évalué.

Nous visons à renforcer la sécurité sur l'ensemble de nos actifs afin d'atteindre un seuil de 100% à horizon 2027.

- **Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :**

Thématique : Parties prenantes

Afin d'impliquer l'ensemble des parties prenantes à sa démarche ISR, l'OPPCI s'engage à mettre en place des engagements ESG avec ses prestataires.

Actuellement, sur l'ensemble du parc immobilier évalué, aucune clause ESG contractuelle n'a été signée par les Property Managers externes de l'OPPCI.

Nous visons la signature de clauses ESG contractuelles avec 100% de nos Property Managers externes à horizon 2027.

Thématique : Parties prenantes

L'OPPCI souhaite mettre en place des actions de sensibilisation de ses locataires/occupants.

A ce jour, sur l'ensemble du parc immobilier évalué, 9% des actifs ont bénéficié d'au moins 1 action de sensibilisation au cours de ces 12 derniers mois.

Nous visons à augmenter ce ratio à 50% d'ici 2027.

Thématique : Parties prenantes

L'OPPCI souhaite soutenir l'emploi local en sollicitant des prestataires techniques à proximité de ses actifs.

A ce jour, la part des prestataires à moins de 30 km des actifs représente **76%** sur l'ensemble du parc immobilier évalué.

Nous visons à atteindre 95% à horizon 2027.

REVUE DE LA METHODOLOGIE D'EVALUATION ESG

La méthodologie ESG et la note-seuil associée seront revues **annuellement** par le **Comité ISR** de **V Patrimoine**.