

# SC Générations Immo ISR

## Méthodologie d'évaluation ISR

Décembre 2024





## SOMMAIRE

|                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PRESENTATION GENERALE DE LA GRILLE ISR DE LA SC GENERATIONS IMMO</b>                                               | <b>3</b>  |
| <b>2. PILIER ENVIRONNEMENTAL</b>                                                                                         | <b>4</b>  |
| La thématique Energie                                                                                                    | 4         |
| La thématique carbone                                                                                                    | 5         |
| La thématique Eau                                                                                                        | 5         |
| La thématique Déchets                                                                                                    | 6         |
| La thématique Biodiversité                                                                                               | 6         |
| La thématique Economie circulaire                                                                                        | 7         |
| <b>3. PILIER SOCIAL</b>                                                                                                  | <b>8</b>  |
| La thématique Favoriser la cohésion et l'intégration sociale « Gros Œuvre »                                              | 8         |
| La thématique Favoriser la cohésion et l'intégration sociale « Second Œuvre » (Clients et collaborateurs)                | 9         |
| La thématique Favoriser la cohésion et l'intégration sociale « Gestion » (Clients et collaborateurs)                     | 11        |
| La thématique Favoriser les relations de travail (collaborateurs)                                                        | 11        |
| La thématique Lutter contre les inégalités                                                                               | 12        |
| La thématique Mobilité                                                                                                   | 13        |
| <b>4. PILIER GOUVERNANCE</b>                                                                                             | <b>14</b> |
| La thématique Gestion de la chaîne d'approvisionnement                                                                   | 14        |
| La thématique Considération des parties prenantes                                                                        | 15        |
| La thématique Résilience                                                                                                 | 15        |
| La thématique Certifications du bâtiment                                                                                 | 15        |
| <b>5. FOCUS 8 INDICATEURS D'IMPACT</b>                                                                                   | <b>16</b> |
| <b>6. STRATEGIE A SUIVRE SUR LES ACTIFS EN FONCTION DE LEUR APPROCHE ET PERFORMANCE ESG</b>                              | <b>19</b> |
| <b>7. ANNEXE 1 : METHODOLOGIE D'EVALUATION DES CRITERES DE CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET EMISSIONS DE CO<sub>2</sub></b> | <b>20</b> |
| <b>8. ANNEXE 2 : METHODOLOGIE D'EVALUATION DES CRITERES DE CONSOMMATIONS D'EAU</b>                                       | <b>23</b> |



## 1. PRESENTATION GENERALE DE LA GRILLE ISR DE LA SC GENERATIONS IMMO

Le Fonds SC GÉNÉRATIONS IMMO ISR a axé sa stratégie d'investissement autour des secteurs de l'*Hospitality* et du *Care*. Il vise à investir dans des actifs de living, de la santé, de l'éducation, de la formation ou du social. Les actifs immobiliers peuvent être détenus directement ou indirectement, et à titre minoritaire intégrer des fonds de commerce. Dans le cadre de la prise en compte des enjeux extra-financiers, tout actif géré par le fonds devra être analysé selon une grille de critères sur les piliers Environnement, Social et Gouvernance.

L'analyse ESG sera adaptée à la typologie de l'actif visé, en distinguant les quatre cas qui font partie de la stratégie d'investissement :

- ✓ Le *Living* comprenant l'hôtellerie, les résidences de tourisme, les résidences et villages de vacances, les résidences étudiantes, les résidences santé senior non médicalisées, les résidences en coliving et les résidences intergénérationnelles ;
- ✓ La Santé comprenant les centres et maisons de santé pluriprofessionnelles, les centres d'exams de santé, les laboratoires d'analyse médicale, les pharmacies, les centres de thermalisme et de thalassothérapie, et le *life science*.
- ✓ La Formation et l'éducation, comprenant des écoles, campus, crèches, centre de séminaires et de formation ou des salles de sport ;
- ✓ Le secteur Social comprenant le tourisme social et solidaire, le logement social et les actifs relevant de l'économie sociale et solidaire.

Chaque type d'investissement fait l'objet d'une grille spécifique de critères de résultat et de moyen, répartis selon les trois piliers Environnement, Social et Gouvernance. Le pilier Social est celui sur lequel la différence est la plus marquée, prenant en compte les attendus relatifs à la santé, au confort et au bien-être différents au sein de ces différents actifs. Chaque critère fait l'objet d'une pondération par rapport au reste de la grille, ainsi que d'une échelle d'évaluation, qui permet ainsi de noter objectivement chaque actif.

Les critères sont répartis comme suit :

| Pilier       | Thématique                                     | Living    | Santé     | Formation | Social    |
|--------------|------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| E            | Energie                                        | 5         | 5         | 5         | 5         |
|              | Carbone                                        | 1         | 1         | 1         | 1         |
|              | Eau                                            | 3         | 2         | 3         | 3         |
|              | Déchets                                        | 2         | 1         | 1         | 1         |
|              | Biodiversité                                   | 2         | 2         | 2         | 2         |
|              | Economie circulaire                            | 4         | 1         | 4         | 1         |
|              | <b>TOTAL E</b>                                 | <b>17</b> | <b>12</b> | <b>16</b> | <b>13</b> |
| S            | Cohésion et intégration sociale – Gros œuvre   | 3         | 2         | 6         | 4         |
|              | Cohésion et intégration sociale – Second œuvre | 5         | 5         | 7         | 7         |
|              | Cohésion et intégration sociale – Gestion      | 1         | 0         | 1         | 0         |
|              | Relations de travail                           | 3         | 4         | 2         | 2         |
|              | Lutte contre les inégalités                    | 2         | 2         | 3         | 3         |
|              | Mobilité                                       | 3         | 2         | 2         | 2         |
|              | <b>TOTAL S</b>                                 | <b>17</b> | <b>15</b> | <b>21</b> | <b>18</b> |
| G            | Gestion de la chaîne d'approvisionnement       | 1         | 1         | 1         | 1         |
|              | Considération des parties prenantes            | 2         | 2         | 2         | 2         |
|              | Résilience                                     | 3         | 3         | 3         | 3         |
|              | Certifications du bâtiment                     | 1         | 1         | 1         | 1         |
|              | <b>TOTAL G</b>                                 | <b>7</b>  | <b>7</b>  | <b>7</b>  | <b>6</b>  |
| <b>TOTAL</b> |                                                | <b>41</b> | <b>34</b> | <b>44</b> | <b>38</b> |



Le total des notes obtenues pour chaque critère donne lieu à une note sur 100 pour chaque pilier concerné. Cette note est alors multipliée au coefficient de pondération du pilier. Le total des notes pondérées pour chacun des trois piliers donne lieu à la note ESG de l'actif.

S'agissant de la SC GÉNÉRATIONS IMMO ISR, la pondération respective des piliers est de

- ✓ 30% pour le pilier environnemental
- ✓ 50% pour le pilier social
- ✓ 20% pour le pilier de gouvernance.

Cette pondération est identique pour toutes les typologies, et est conforme aux exigences du label (pilier 3 annexe 6). Chaque pilier compte des critères obligatoires dont le poids relatif représente entre 10% et 30% de la note du pilier.

Les points attribués par thématique sont les suivants :

| Pilier | Thématique                                     | Living     | Santé  | Formation | Social |
|--------|------------------------------------------------|------------|--------|-----------|--------|
| E      | Energie                                        | 25 pts     | 49 pts | 40 pts    | 44 pts |
|        | Carbone                                        | 10 pts     | 16 pts | 16 pts    | 16 pts |
|        | Eau                                            | 24 pts     | 10 pts | 10 pts    | 12 pts |
|        | Déchets                                        | 10 pts     | 5 pts  | 8 pts     | 10 pts |
|        | Biodiversité                                   | 13 pts     | 15 pts | 13 pts    | 13 pts |
|        | Economie circulaire                            | 18 pts     | 5 pts  | 13 pts    | 5 pts  |
|        | <b>PONDERATION E</b>                           | <b>30%</b> |        |           |        |
| S      | Cohésion et intégration sociale – Gros œuvre   | 15 pts     | 22 pts | 33 pts    | 28 pts |
|        | Cohésion et intégration sociale – Second œuvre | 16 pts     | 13 pts | 20 pts    | 20 pts |
|        | Cohésion et intégration sociale – Gestion      | 10 pts     | 0 pt   | 10 pts    | 0 pt   |
|        | Relations de travail                           | 16 pts     | 32 pts | 9 pts     | 12 pts |
|        | Lutte contre les inégalités                    | 13 pts     | 18 pts | 12 pts    | 20 pts |
|        | Mobilité                                       | 30 pts     | 15 pts | 16 pts    | 20 pts |
|        | <b>PONDERATION S</b>                           | <b>50%</b> |        |           |        |
| G      | Gestion de la chaîne d'approvisionnement       | 20 pts     | 20 pts | 20 pts    | 20 pts |
|        | Considération des parties prenantes            | 30 pts     | 30 pts | 35 pts    | 25 pts |
|        | Résilience                                     | 32 pts     | 40 pts | 30 pts    | 45 pts |
|        | Certifications du bâtiment                     | 18 pts     | 10 pts | 15 pts    | 10 pts |
|        | <b>PONDERATION G</b>                           | <b>20%</b> |        |           |        |

## 2. PILIER ENVIRONNEMENTAL

Le pilier Environnement comprend 6 thématiques et entre 12 et 17 critères en fonction des typologies. Il inclut systématiquement les 2 critères exigés par le label ISR :

- Le critère relatif à la consommation d'énergie finale (thématique énergie)
- Le critère relatif aux émissions de GES générées par l'utilisation d'énergie (thématique Carbone)

Le **pilier Environnemental** comptabilise 100 points partagés entre les 6 thématiques.

**La thématique Energie** (comptant pour 25 à 49 points) est systématiquement composée de 5 critères permettant d'évaluer la performance énergétique (présente et future) d'un actif :

- Le **suivi des consommations énergétiques réelles** (tous fluides) exprimé en kWhEF/m<sup>2</sup>.an  
→ **Indicateur obligatoire**

- Ce critère s'appuie sur un système de notation attribuant une note (comprise entre 0 et 10) par intervalle de consommations d'énergie réelle (cf. [Annexe 1](#)).

| Living | Santé  | Formation | Social |
|--------|--------|-----------|--------|
| 10 pts | 18 pts | 16 pts    | 16 pts |

• Les **actions permettant la réduction des consommations énergétiques**

- Ce critère vise à valoriser l'existence d'un audit énergétique ainsi que la réalisation des actions préconisées.
- Il s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation de l'audit. La mise en place de recommandations prioritaires ou de toutes les recommandations permettent d'obtenir des points. Si l'audit ne distingue aucune action prioritaire, le pourcentage d'actions réalisées déterminera la note.

| Living | Santé  | Formation | Social |
|--------|--------|-----------|--------|
| 5 pts  | 10 pts | 8 pts     | 10 pts |

• La **mise en place d'éclairage LED** exprimée en % de la couverture totale de l'éclairage

- Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué : des points supplémentaires sont attribués par tranche de 20% de surface couverte par un éclairage LED.

| Living  | Santé | Formation | Social |
|---------|-------|-----------|--------|
| 2.5 pts | 8 pts | 5 pts     | 8 pts  |

• La **mise en place de détecteurs de mouvement** dans les parties communes

- Ce critère repose sur un système de notation binaire.
- Il s'agit d'indiquer si l'actif est équipé de détecteurs de mouvement dans les parties communes.

| Living  | Santé | Formation | Social |
|---------|-------|-----------|--------|
| 2.5 pts | 5 pts | 3 pts     | 5 pts  |

• Le recours aux **énergies renouvelables** consommées et/ou produites sur site. Il s'agit d'indiquer la part (en %) de production d'énergie renouvelable, exprimée en kWhEF.

- Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué attribuant des points supplémentaires par intervalle de pourcentage d'énergies renouvelables (issues de contrat vert ou autre) dans la consommation d'énergie finale réelle.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 5 pts  | 8 pts | 8 pts     | 5 pts  |

**La thématique carbone** (comptant pour 10 à 16 pts) est composée d'un critère mesurant la performance d'un actif en termes d'émissions de GES :

• Les **émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)** relatives à la consommation énergétique exprimées en (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an)

- **Indicateur obligatoire**

- Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note par intervalle de niveau d'émissions de GES générées (cf. [Annexe 1](#)).

| Living | Santé  | Formation | Social |
|--------|--------|-----------|--------|
| 10 pts | 16 pts | 16 pts    | 16 pts |

**La thématique Eau** (comptant pour 10 à 24 points) est composée de 3 critères évaluant :

- Le **suivi des consommations d'eau** (exprimée en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.an) valorisant les efforts de réduction des consommations d'eau du site.

→ Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note par intervalle de niveau de consommation d'eau surfacique annuelle (cf. Annexe 2).

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 10 pts | 5 pts | 4 pts     | 5 pts  |

- Les **actions permettant la réduction des consommations d'eau et les besoins en eau potable**

→ Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué attribuant des points supplémentaires pour chaque action hydro économe mise en œuvre.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 8 pts  | 5 pts | 3 pts     | 4 pts  |

- La **réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau et mesures correctives**

→ Ce critère vise à valoriser la réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau, et la mise en œuvre de mesures correctives, le cas échéant. Ce critère n'est pas inclut dans la grille Santé en raison de la nature des activités.

→ Il s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation du contrôle de la qualité de l'eau. La mise en place de mesures correctives prioritaires ou de toutes les recommandations permettent d'obtenir des points. Si l'audit ne distingue aucune action prioritaire, le pourcentage d'actions réalisées déterminera la note.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 6 pts  | 0 pt  | 3 pts     | 3 pts  |

**La thématique Déchets** (comptant pour 5 à 10 points) est composée de 2 critères évaluant la performance d'un actif en matière de gestion et de valorisation des déchets « ordinaires » et spécifiques (déchets dangereux etc.). Ces critères sont les suivants :

- Les **actions d'amélioration de la gestion des déchets**

→ Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation d'un audit/diagnostic déchet. La mise en place des recommandations prioritaires ou de toutes les recommandations permettent d'obtenir des points. Si l'audit ne distingue aucune action prioritaire, le pourcentage d'actions réalisées déterminera la note.

→ Ce critère ne concerne que l'hôtellerie, dont les flux de déchets sont estimés les plus conséquents.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 5 pts  | 0 pts | 0 pts     | 0 pts  |

- Le **nombre de flux des déchets** vise à valoriser le nombre de flux de tri supérieur à la réglementation

→ Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué : un point est attribué par flux de tri allant au-delà de la réglementation.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 5 pts  | 5 pts | 8 pts     | 10 pts |

**La thématique Biodiversité** (comptant pour 13 à 15 points) intègre 2 critères mesurant la capacité de l'actif à évaluer et préserver la biodiversité locale. Ces critères sont les suivants :

- La réalisation d'un **diagnostic écologique** et la mise en œuvre des recommandations de celui-ci.



- Ce critère s'appuie sur un système de notation multiple. La notation dépend des quatre paliers suivants : aucune action réalisée, calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), étude écologique, suivi des prescriptions de l'étude écologique. En fonction du palier sélectionné une note est attribuée.

| Living | Santé  | Formation | Social |
|--------|--------|-----------|--------|
| 8 pts  | 10 pts | 8 pts     | 8 pts  |

- Le résultat du **Coefficient de Biotope par Surface (CBS)** définit la part de la surface favorisant la perméabilisation par rapport à la surface totale d'un site.

- Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué où la note attribuée dépend du résultat du CBS (compris entre 0 et 1).

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 5 pts  | 5 pts | 5 pts     | 5 pts  |

**La thématique Economie circulaire** (comptant pour 5 à 18 points) est composée de 4 critères favorisant le développement d'une économie circulaire au sein du site :

- L'**existence d'une politique d'achat responsable** vise à transformer les pratiques d'achats et à orienter les prestataires vers des pratiques plus durables.

- Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué. Chaque actif doit ainsi indiquer son état d'avancement dans son élaboration d'une politique d'achat. Le nombre de point attribué dépend de cet état d'avancement. Les paliers identifiés sont les suivants :

- Aucune charte, aucune politique d'achats responsables
- Une charte ou une politique d'achats responsables est en cours de déploiement, mais n'est pas finalisée
- Une charte d'achats responsables permettant d'identifier les bonnes conduites, mais non contraignantes et sans objectifs de performance, a été élaborée
- Une politique d'achats responsables suivant des objectifs et indicateurs, et étant évaluée, a été signée sans les prestataires de l'actif
- Une politique d'achats responsables suivant des objectifs et indicateurs, et étant évaluée, a été signée avec les prestataires de l'actif.

Ce critère n'est pas comptabilisé pour les actifs de Santé et du secteur Social en raison de la taille des locataires visés par ces investissements.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 4 pts  | 0 pt  | 4 pts     | 0 pt   |

- La **part de produits alimentaires locaux et/ou bio proposés et utilisés** dans l'actif. Sont considérés comme locaux, les produits fabriqués dans un rayon de moins de 100km de l'actif.

- Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué. Deux intervalles ont été défini : [0% ; 50%] et [50% ; 100]. Une note est attribuée en fonction de l'intervalle de pourcentage atteint. Ce critère n'est pas évalué pour les typologies Santé et Social, qui n'ont pas vocation à accueillir des espaces de restauration.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 4 pts  | 0 pt  | 4 pts     | 0 pt   |

- La **part des produits d'entretien bio proposés et utilisés** dans l'actif.

- Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué. 5 intervalles de pourcentage ont été défini. Une note est attribuée en fonction de l'intervalle de pourcentage atteint.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
|--------|-------|-----------|--------|



|       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|
| 5 pts | 5 pts | 3 pts | 5 pts |
|-------|-------|-------|-------|

- La mise en place d'actions de sensibilisation et démarche permettant de limiter le gaspillage alimentaire au sein de l'actif.

→ Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note en fonction du nombre d'actions réalisées. Ce critère n'est pas évalué pour les typologies Santé et Social, qui n'ont pas vocation à accueillir des espaces de restauration.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 5 pts  | 0 pt  | 2 pts     | 0 pt   |

### 3. PILIER SOCIAL

Le pilier Social comprend 6 thématiques et entre 15 et 21 critères dont 1 critère obligatoire :

- L'accès aux services de proximité/dans le bâtiment au sein de la thématique « favoriser la cohésion et l'intégration sociale « Gros Œuvre » »

Le **pilier Social** comptabilise 100 points partagés en 5 thématiques.

La thématique Favoriser la cohésion et l'intégration sociale « Gros Œuvre » (Clients et collaborateurs) (comptant pour 15 à 33 points) est composée de critères relatifs à :

- L'accès aux services de proximité pour les occupants des bâtiments.

→ **Indicateur obligatoire**

→ Ce critère inclut différentes catégories de services : services quotidiens, de bien-être et divers à proximité de l'actif. Il s'appuie sur un système de notation gradué : une note est attribuée en fonction d'un intervalle de services de proximité.

→ Dans le cas des actifs de Santé, le critère est regroupé avec celui de l'accès aux services au sein du bâtiment, afin de comptabiliser le nombre de services de santé différents dans un rayon de 5 km, et mettre ainsi en valeur la prise en charge pluridisciplinaire des patients.

| Living | Santé  | Formation | Social |
|--------|--------|-----------|--------|
| 5 pts  | 12 pts | 6 pts     | 10 pts |

- L'accès aux services dans le bâtiment

→ **Indicateur obligatoire**

→ Ce critère inclut différentes catégories de services disponibles pour les usagers au sein de l'actif : services quotidiens, de bien-être, et divers. Il s'appuie sur un système de notation gradué : une note est attribuée en fonction d'un intervalle de services dans le bâtiment. Pour les actifs de Living, c'est la clientèle qui est visée par ce critère.

→ Dans le cas des bâtiments de Santé, cette évaluation est incluse dans le critère précédent (cf ci-dessus). Pour les actifs Sociaux, ce critère appartient à la thématique Relations de travail puisque ces services sont uniquement destinés aux collaborateurs.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 5 pts  | 0 pt  | 8 pts     | 0 pt   |

- **L'accès à des espaces verts**

- Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué établi en fonction de la présence d'espace verts puis de la proximité de ceux-ci : au sein de l'actif (le maximum des points) ou situés à moins de 15min à pied (la moitié des points).
- Ce critère appartient à la thématique Relations de travail pour les actifs de Santé, puisque l'accès à ces espaces verts est destiné majoritairement aux soignants.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 5 pts  | 0 pt  | 5 pts     | 6 pts  |

- **La flexibilité des espaces intérieurs**

- Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué établi en fonction du nombre de dispositifs architecturaux et de procédés constructifs qui favorisent l'adaptabilité et la flexibilité du bâtiment, dans son usage actuel, mais également pour ses usages futurs.
- Ce critère est évalué uniquement pour les thématiques Formation et Social, qui nécessitent plus fréquemment des aménagements intérieurs différents dans l'activité même, ou entre plusieurs locataires.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 0 pt   | 0 pt  | 2 pts     | 2 pts  |

- **L'accessibilité du site via un système de transports en commun et la présence de station vélib' ou équivalent**

- Le système de notation repose sur l'attribution de points supplémentaires par solution de transport alternative disponible à moins de 15 min à pied pour les actifs en zones urbaines, ou pour un système de navette permettant de rejoindre une gare pour les actifs excentrés.
- Ce critère est évalué dans la thématique de l'intégration sociale pour les actifs de Formation, pour lesquels l'accessibilité en transports en commun est essentielle pour l'accès de tous les élèves/étudiants.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 0 pt   | 10 pt | 10 pts    | 10 pt  |

- **La sécurité des abords**

- Le système de notation repose sur l'attribution de points supplémentaires en fonction des dispositifs de sécurité aux abords de l'actif.
- Ce critère est évalué uniquement pour les actifs de Formation, pour lesquels le sujet de la sécurité des abords est prépondérant en raison du nombre d'élèves ou étudiants entrant ou sortant au même moment de la journée de l'établissement.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 0 pt   | 0 pt  | 2 pts     | 0 pt   |

**La thématique Favoriser la cohésion et l'intégration sociale « Second Œuvre » (Clients et collaborateurs)** (comptant entre 13 et 20 points) est composée de critères relatifs à :

- **La connectivité/qualité digitale de l'actif**

- Ce critère vise à garantir une connectivité filaire et sans fil au sein du bâtiment. Il s'appuie sur un système de notation multiple : garantie d'une connectivité filaire via la fibre, d'une connectivité Wifi haut débit, et/ou d'une connectivité réseau. Le nombre de points dépend du nombre de connectivités différentes.
- Ce critère n'est pas évalué pour les actifs de Santé, dont l'activité dépend moins de la connectivité digitale.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 2 pts  | 0 pt  | 5 pts     | 5 pts  |

- Le **confort acoustique** de l'actif entend valoriser les dispositifs permettant une amélioration de ce confort

→ Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué où la note attribuée dépend du nombre de dispositifs mis en place. Une liste des dispositifs a été définie dans la grille. Un dispositif doit être déployé sur au moins 50% des surfaces, avec un minimum de 25% des surfaces qui ont été échantillonnées, pour garantir l'obtention des points.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 6 pts  | 5 pts | 5 pts     | 5 pts  |

- La **qualité de l'air** au sein de l'actif vise à valoriser les actions de monitoring et de contrôle de la qualité de l'air in-situ.

→ Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué. La note attribuée dépend de la fréquence du contrôle de la qualité de l'air. Un point bonus peut être attribué pour les typologies pertinentes si des capteurs permettant une mesure continue de la quantité de CO2 sont installés dans les parties communes.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 4 pts  | 2 pts | 2 pts     | 2 pts  |

- La **qualité de l'air intérieur** est également fonction de la ventilation au sein du bâtiment.

→ Ce critère est binaire : les points sont attribués pour les actifs qui disposent d'une VMC double flux.

→ Ce critère n'est pas évalué pour les actifs de Living pour lesquels la configuration n'est pas toujours adaptée à l'installation de tels systèmes.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 0 pt   | 2 pts | 2 pts     | 2 pts  |

- La **biophilie au sein du bâtiment** vise à valoriser les éléments de design rappelant la nature au sein de l'actif.

→ Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué. Différentes catégories d'éléments de design rappelant la nature ont été définies : formes et motifs biomorphiques, présence de l'eau, présence d'éléments végétaux, lien matériel avec la nature. Dès qu'un dispositif d'une de ces catégories est présent dans les parties communes de l'actif, des points sont attribués.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 2 pts  | 2 pts | 2 pts     | 2 pts  |

- Le **confort thermique**

→ Ce critère s'appuie sur une notation binaire. Les deux points sont attribués dès lors qu'un dispositif améliorant le confort thermique, parmi une liste définie, est mis en place. Cette liste inclut les dispositifs suivants : thermostats intelligents, radiateur connectés, contact fenêtre, régulateur d'humidité. Pour que les points soient attribués, le dispositif doit être présent pour :

- Au moins 50% de tous les dispositifs, dans le cas où ces dispositifs remplacent un élément de base déjà existant (radiateurs, thermostats)
- Au moins 50% de la surface de l'actif, dans le cas où aucun dispositif était présent au préalable (régulateur d'humidité)

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 2 pts  | 2 pts | 2 pts     | 2 pts  |

- **Le confort visuel**

- L'échelle d'évaluation de ce critère dépend de la typologie considérée. Pour les actifs de Formation, des points sont attribués en fonction du pourcentage des salles de cours qui disposent d'une vue sur les espaces extérieurs, favorisant le confort des élèves/étudiants et des professeurs. Pour la typologie Social, c'est la part des espaces de travail bénéficiant de lumière naturelle (soit à moins de 7 mètres des façades) qui est évaluée.
- Ce critère n'est pas évalué pour la typologie Living. Il est présent dans la thématique Favoriser les relations de travail pour les actifs de Santé, puisque le confort visuel bénéficie majoritairement aux soignants.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 0 pt   | 0 pt  | 2 pts     | 2 pts  |

**La thématique Favoriser la cohésion et l'intégration sociale « Gestion » (Clients et collaborateurs)** (comptant 10 points) est composée du critère relatif à :

- **Partenariats avec des fournisseurs ou prestataires locaux**

- L'échelle d'évaluation de ce critère évalue le nombre de partenariats conclus avec des fournisseurs ou prestataires localisés dans la région administrative.
- Ce critère ne concerne que les catégories living et formation dans la sous thématique de « Favoriser la cohésion et l'intégration sociale : "Gestion" »

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 10 pt  | 0 pt  | 10 pt     | 0 pt   |

**La thématique Favoriser les relations de travail (collaborateurs)** (comptant entre 14 et 20 points) est composée de critères sur :

- **Le questionnaire de satisfaction aux collaborateurs** visant à valoriser les actions mises en place suite aux points soulevés par le questionnaire distribué aux collaborateurs.

- Une note est attribuée en fonction de l'état d'avancement : la totalité des points étant attribuée dans le cas où l'ensemble des points remontés par le questionnaire ont abouti à des actions mises en œuvre.
- Ce critère n'est pas évalué pour les typologies Santé et Social, en fonction de la nature des locataires.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 8 pts  | 0 pt  | 4 pts     | 0 pt   |

- **Le taux de turnover des collaborateurs** au sein de l'actif

- Ce critère attribue la totalité des points si le taux de turnover est inférieur à 35% au sein d'un actif.
- Ce critère n'est évalué que pour les actifs de Living.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 4 pts  | 0 pt  | 0 pt      | 0 pt   |

- **Services au sein du bâtiment pour les collaborateurs**

- Ce critère entend valoriser l'accès de plusieurs catégories de services pour les collaborateurs. Il inclut les catégories de services suivants : services quotidiens, de bien-être, et divers. Pour la Santé et le Social, les espaces de détente et cafétérias sont également comptabilisés.

- Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué : une note est attribuée en fonction d'un intervalle de services accessibles par les collaborateurs au sein de l'actif.
- Ce critère n'est pas évalué dans cette thématique pour la Formation, mais dans la thématique Favoriser la cohésion et l'intégration sociale – Gros œuvre (cf ci-dessus).

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 4 pts  | 8 pts | 0 pt      | 10 pts |

- **La sécurité au sein du site**

- Le système de notation repose sur l'attribution de points supplémentaires en fonction des dispositifs de sécurité au sein de l'actif.
- Ce critère n'est pas évalué pour les actifs de Living, pour lesquels la configuration des bâtiments peut être différente.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 0 pt   | 6 pts | 5 pts     | 2 pts  |

- **Le confort visuel**

- Des points sont attribués en fonction du pourcentage des espaces de soins et de consultation qui disposent d'une vue sur les espaces extérieurs, favorisant le confort des soignants.
- Ce critère est présent dans la thématique Favoriser les relations de travail pour les actifs de Santé uniquement, puisque le confort visuel bénéficie majoritairement aux soignants.

| Living | Santé  | Formation | Social |
|--------|--------|-----------|--------|
| 0 pt   | 10 pts | 0 pt      | 0 pt   |

- **L'accès à des espaces verts**

- Ce critère appartient à la thématique Relations de travail pour les actifs de Santé, puisque l'accès à ces espaces verts est destiné majoritairement aux soignants. Pour les autres typologies, il est classé dans la thématique Favoriser la cohésion et l'intégration sociale – Gros œuvre (cf ci-dessus).
- Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué établi en fonction de la présence d'espace verts puis de la proximité de ceux-ci : au sein de l'actif (le maximum des points) ou situés à moins de 15min à pied (la moitié des points).

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 0 pt   | 8 pts | 0 pt      | 0 pt   |

**La thématique Lutter contre les inégalités** (comptant entre 9 et 32 points) compte des critères sur :

- **L'accessibilité** de l'actif évalue l'accessibilité à l'information, aux biens, aux services et aux infrastructures ainsi que l'inclusion des différents types d'handicaps, allant au-delà de la réglementation.
  - Une liste de dispositifs améliorant l'accessibilité de l'actif a été définie dans la grille. La note attribuée dépend du nombre de dispositifs mis en place au sein de l'actif, allant jusqu'à 3 dispositifs pour la totalité des points.

| Living | Santé  | Formation | Social |
|--------|--------|-----------|--------|
| 8 pts  | 10 pts | 10 pts    | 5 pts  |

- **L'emploi des jeunes et des seniors** au sein de l'actif

- Ce critère valorise la part des effectifs (contrats longs et courts) ayant < 25 ans ou > 50 ans. La note est déterminée selon un intervalle de pourcentage d'effectifs jeunes et seniors.
- Ce critère n'est évalué que pour les actifs de Living et de Formation, typologies pour lesquelles le nombre de collaborateurs est significatif.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 5 pts  | 0 pt  | 2 pts     | 0 pt   |

- **Le territoire d'implantation** pour les actifs de Santé

- Ce critère valorise les établissements de santé implantés dans des zones reconnues comme ayant peu de médecins. L'indicateur utilisé correspond au nombre de consultations accessibles par an et par habitant sur un territoire donné. L'échelle est graduelle en fonction des seuils définis par le Ministère des Solidarités et de la Santé.
- Ce critère n'est évalué que pour les actifs de Santé.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 0 pts  | 8 pt  | 0 pts     | 0 pt   |

- **Les espaces ouverts aux externes** pour les actifs de Formation

- Ce critère évalue la mise à disposition d'un ou plusieurs espaces aux personnes externes à l'école ou au campus. L'échelle est graduelle en fonction du nombre d'espaces mis à disposition.
- Ce critère n'est évalué que pour les actifs de Formation.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 0 pt   | 0 pt  | 2 pts     | 0 pt   |

- **L'utilité sociale du locataire** pour les actifs Sociaux

- Ce critère évalue la portée sociale des activités du locataire. L'échelle est graduelle en fonction de la part des locataires ayant une utilité sociale, soit parce qu'ils ont un agrément ESUS, qu'il s'agit d'une association d'intérêt générale ou reconnue d'intérêt public, ou encore parce que les statuts de l'association mentionnent des thématiques sociales et/ou environnementales.
- Ce critère n'est évalué que pour les actifs Sociaux.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 0 pt   | 0 pt  | 0 pt      | 10 pts |

- **Les modulations de loyers** pour les actifs Sociaux

- Ce critère valorise les modulations de loyers dont le bailleur fait bénéficier ses preneurs, en particulier les associations et les acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire.
- Ce critère n'est évalué que pour les actifs Sociaux.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 0 pt   | 0 pt  | 0 pt      | 5 pts  |

**La thématique Mobilité** (comptant pour 15 à 30 points) est composée de critères relatifs à :

- **L'accessibilité du site via un système de transports en commun et la présence de station vélib' ou équivalent**

- Le système de notation repose sur l'attribution d'un nombre de points par solution de transport alternative disponible à moins de 15 min à pied pour les actifs en zones

urbaines, ou pour un système de navette permettant de rejoindre une gare pour les actifs excentrés.

- Ce critère n'est évalué dans la thématique Mobilité que pour les actifs de Living, l'accès au site par les usagers étant par nature plus ponctuel.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 10 pts | 0 pt  | 0 pt      | 0 pt   |

- **La présence de bornes de recharges véhicules électriques avec compteurs électriques au niveau de l'actif**

- Ce critère (évalue la présence de systèmes de recharges pour les véhicules électriques dans l'actif.
- Le système de notation repose sur la proportion en pourcentage de places de parking équipées de bornes de recharge pour véhicule électrique par rapport à la totalité des emplacements disponibles. La note est attribuée selon un intervalle de pourcentage.

| Living | Santé  | Formation | Social |
|--------|--------|-----------|--------|
| 10 pts | 10 pts | 8 pts     | 10 pts |

- **Un dispositif de stockage de vélo couvert (dans l'enceinte) sécurisé**

- Ce critère valorise l'existence de dispositif de stockage de vélo en fonction de la qualité du dispositif proposé (couvert et sécurisé). Ainsi une note est attribuée en fonction du dispositif de stockage proposé ; à savoir couvert et sécurisé, découvert et sécurisé, couvert mais non sécurisé, découvert mais non sécurisé.

| Living | Santé | Formation | Social |
|--------|-------|-----------|--------|
| 10 pts | 5 pts | 8 pts     | 10 pts |

## 4. PILIER GOUVERNANCE

Le pilier Gouvernance comprend 4 thématiques et entre 6 et 7 critères dont 1 critère exigé par le label ISR :

- Une **clause ESG**

Le **pilier Gouvernance** comptabilise 100 points partagés en 5 thématiques.

La thématique **Gestion de la chaîne d'approvisionnement** dispose de 1 critères sur :

- Une **clause ESG**. Ce critère valorise l'engagement contractualisé avec les parties prenantes essentielles (exploitants et PM) via une clause environnementale.
- La note est basée sur la présence d'une clause environnementale dans le bail et/ou dans le contrat de PM. Les points peuvent être cumulés si les deux clauses sont présentes.

| Living | Santé  | Formation | Social |
|--------|--------|-----------|--------|
| 20 pts | 20 pts | 20 pts    | 20 pts |

**La thématique Considération des parties prenantes** (comptant entre 25 et 30 points) compte 1 à 2 critères évaluant :

- **La Sensibilisation des usagers**

→ Ce critère les actions de sensibilisation aux enjeux ESG pour les occupants et usagers. Chaque action rapporte un certain nombre de points, le maximum étant atteint pour trois actions ou plus. Chaque typologie d'action compte pour une seule et unique action.

| Living | Santé  | Formation | Social |
|--------|--------|-----------|--------|
| 10 pts | 10 pts | 15 pts    | 10 pts |

- La réalisation d'un **Comité Vert** annuel permettant l'accompagnement des preneurs/exploitants dans la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance au quotidien.

→ Ce critère évalue la réalisation et la fréquence de la réalisation de Comités Verts. Le système de notation repose sur la fréquence de ces Comités : avec le total des points obtenu pour la réalisation d'un comité vert par an, puis une échelle dégressive pour un comité vert tous les 2 ans, et pour la réalisation de comité vert par cycle (soit tous les 3 ans). Aucun point n'est attribué si aucune réunion n'est organisée.

| Living | Santé  | Formation | Social |
|--------|--------|-----------|--------|
| 20 pts | 20 pts | 20 pts    | 15 pts |

**La thématique Résilience** (comptant pour 30 à 45 points) évaluant la résilience des actifs du portefeuille à travers les 3 critères suivants :

- **L'analyse de l'état de la biodiversité (Cartographie des risques)**

→ Ce critère évalue la mise en place d'une cartographie des risques liés à la biodiversité. Tous les points sont attribués si l'analyse des risques lié à la biodiversité est réalisée, sinon aucun (système de notation binaire).

| Living | Santé  | Formation | Social |
|--------|--------|-----------|--------|
| 6 pts  | 10 pts | 6 pts     | 10 pts |

- **L'analyse de la résilience au changement climatique (Cartographie des risques)**

→ Ce critère évalue la réalisation d'une analyse de résilience au changement climatique, alignée avec le scénario intermédiaire avec une vision moyen-long terme (de 30 à 50 ans). Tous les points sont attribués si l'analyse des risques climatiques est effectuée, sinon aucun (notation binaire).

| Living | Santé  | Formation | Social |
|--------|--------|-----------|--------|
| 10 pts | 15 pts | 10 pts    | 15 pts |

- La réalisation d'un **audit et d'actions d'adaptation** à la suite des risques identifiés

→ Ce critère évalue la réalisation d'un audit d'adaptation ainsi que la mise en œuvre des actions recommandées à la suite de l'audit. Il s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation de l'audit. Le premier palier valorise la seule réalisation de l'audit, aucun point n'étant attribué en l'absence d'audit. La mise en place de recommandations prioritaires ou de toutes les recommandations permettent d'obtenir des points supplémentaires. Si l'audit ne distingue aucune action prioritaire, le pourcentage d'actions réalisées déterminera la note.

| Living | Santé  | Formation | Social |
|--------|--------|-----------|--------|
| 16 pts | 15 pts | 14 pts    | 20 pts |

**La thématique Certifications du bâtiment** est composé d'un critère



- La **Labellisation/Certification sur l'actif** à toutes les phases de son cycle de vie (Clef Verte, Green Globe, Green Key, BREEAM In Use, ISO14001, HQE Exploitation, certifications à la construction ou lors de rénovations)

→ Les différents niveaux incluent : (1) obtention simple sans mention particulière, (2) obtention d'une mention « Très performant », « Very good » ou « Gold », (3) niveau le plus haut : obtention de la meilleure mention possible.

Ce critère attribue la totalité des points si le bâtiment dispose de 2 certifications ou que l'une est à un niveau très bon ou excellent. Si le bâtiment dispose d'une certification à un niveau moyen, seule la moitié des points seront attribués.

| Living | Santé  | Formation | Social |
|--------|--------|-----------|--------|
| 18 pts | 10 pts | 15 pts    | 10 pts |

## 5. CALCUL DE LA NOTE DU FONDS

La note ISR de la SC Générations Immo ISR sera construite de la manière suivante :

- Cas des détentions en directe : Les notes des actifs seront pondérées par leur valeur d'expertise au 31/12/N-1.
- Cas de participations dans d'autres véhicules : les notes ISR des actifs seront établies à l'échelle de l'actif, pondérées par l'actif net réévalué des participations au 31/12/N-1 et seule la part de détention dans cette participation sera retenue pour constituer la contribution à la note ISR globale du fonds.

## 6. FOCUS 8 INDICATEURS D'IMPACT

8 indicateurs d'impacts ESG sont sélectionnés pour chaque grille ISR pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds. Ils couvrent les piliers E, S et G.

Les indicateurs d'impact de la SC Générations Immo ISR sont construits de la même manière que la note du fonds, à savoir de la manière suivante :

- Cas des détentions en directe : Les valeurs des indicateurs seront pondérées par leur valeur d'expertise au 31/12/N-1.
- Cas de participations dans d'autres véhicules : les valeurs des indicateurs des actifs seront établies à l'échelle de l'actif, pondérées par l'actif net réévalué des participations au 31/12/N-1 et seule la part de détention dans cette participation sera retenue pour constituer la contribution à la note ISR globale du fonds

Ils sont mis à jour annuellement dans le cadre de la démarche ISR et publiés dans le reporting extra-financier. Les voici en détails ci-dessous :

| Piliers       | Indicateurs Living/ Hôtel                                                                                                                | Comparable Hôtel                                  |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Environnement | - Consommation surfacique d'énergie primaire toutes énergies tous usages ( <i>exprimé en kWhEF/m².an à l'échelle du portefeuille</i> ) ; | Moyenne OID Année N-1 Hôtels                      |
|               | - Emissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques ( <i>exprimé en kgCO<sub>2</sub>eq/m².an</i> ) ;                | Moyenne OID Année N-1 Hôtels                      |
|               |                                                                                                                                          | Moyenne observée en interne sur la même typologie |



|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                               |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Coefficient de biotope par surface (<i>exprimé en % à l'échelle du portefeuille</i>) ;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                               |
| <b>Social</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Services disponibles dans un rayon de 15' (<i>exprimé en nombre de services moyens du portefeuille</i>) ;</li> <li>- Services disponibles sur site (<i>exprimé en nombre de services moyens du portefeuille</i>) ;</li> <li>- Présence d'espaces verts accessibles à moins de 15' à pied ou sur site (<i>exprimé en % à l'échelle du portefeuille</i>) ;</li> </ul> | Moyenne observée en interne sur la même typologie<br><br>Moyenne observée en interne<br><br>Moyenne observée en interne sur la même typologie |
| <b>Gouvernance</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Part de parties prenantes engagées par des clauses ESG (<i>exprimé en % moyen du portefeuille</i>) ;</li> <li>- Cartographie des risques climatiques de l'actif (<i>exprimé en % moyen du portefeuille</i>).</li> </ul>                                                                                                                                             | Moyenne observée en interne sur la même typologie<br><br>Moyenne observée en interne sur la même typologie                                    |

| Piliers              | Indicateurs Santé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Comparable Santé                                                                                                                                                    |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Environnement</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consommation surfacique d'énergie primaire toutes énergies tous usages (<i>exprimé en kWhEF/m².an à l'échelle du portefeuille</i>) ;</li> <li>- Emissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques (<i>exprimé en kgCO<sub>2</sub>eq/m².an</i>) ;</li> <li>- Coefficient de biotope par surface (<i>exprimé en % à l'échelle du portefeuille</i>) ;</li> </ul> | Moyenne OID Année N-1 Santé<br><br>Moyenne OID Année N-1 Santé<br><br>Moyenne observée en interne sur la même typologie, ou à défaut, les bureaux                   |
| <b>Social</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Services disponibles sur site (<i>exprimé en nombre de services moyens du portefeuille</i>) ;</li> <li>- Présence d'espaces verts accessibles à moins de 15' à pied (<i>exprimé en % à l'échelle du portefeuille</i>) ;</li> <li>- Accessibilité en transport en commun (<i>exprimé en nombre de lignes</i>).</li> </ul>                                                           | Moyenne observée en interne sur la même typologie, ou à défaut, les bureaux<br>Moyenne observée en interne<br><br>Moyenne observée en interne sur la même typologie |
| <b>Gouvernance</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Part de parties prenantes engagées par des clauses ESG (<i>exprimé en % moyen du portefeuille</i>) ;</li> <li>- Cartographie des risques climatiques de l'actif (<i>exprimé en % moyen du portefeuille</i>).</li> </ul>                                                                                                                                                            | Moyenne observée en interne sur la même typologie, ou à défaut, les bureaux<br>Moyenne observée en interne sur la même typologie, ou à défaut, les bureaux          |

| Piliers              | Indicateurs Formation/ Education                                                                                                                                                         | Comparable Bureaux                   |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Environnement</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consommation surfacique d'énergie primaire toutes énergies tous usages (<i>exprimé en kWhEF/m².an à l'échelle du portefeuille</i>) ;</li> </ul> | Moyenne OID Année N-1 Bureaux France |



|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                     |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Emissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques (<i>exprimé en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an</i>) ;</li> <li>- Coefficient de biotope par surface (<i>exprimé en % à l'échelle du portefeuille</i>) ;</li> </ul>                                                                            | Moyenne OID Année N-1 Bureaux France<br><br>Moyenne observée en interne sur la même typologie, ou à défaut, les bureaux                                             |
| <b>Social</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Services disponibles sur site (<i>exprimé en nombre de services moyens du portefeuille</i>) ;</li> <li>- Présence d'espaces verts accessibles à moins de 15' à pied (<i>exprimé en % à l'échelle du portefeuille</i>) ;</li> <li>- Accessibilité en transport en commun (<i>exprimé en nombre de lignes</i>).</li> </ul> | Moyenne observée en interne sur la même typologie, ou à défaut, les bureaux<br>Moyenne observée en interne<br><br>Moyenne observée en interne sur la même typologie |
| <b>Gouvernance</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Part de parties prenantes engagées par des clauses ESG (<i>exprimé en % moyen du portefeuille</i>) ;</li> <li>- Cartographie des risques climatiques de l'actif (<i>exprimé en % moyen du portefeuille</i>).</li> </ul>                                                                                                  | Moyenne observée en interne sur la même typologie, ou à défaut, les bureaux<br><br>Moyenne observée en interne sur la même typologie, ou à défaut, les bureaux      |

| Piliers              | Indicateurs Economie Social et Solidaire (ESS)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Comparable Bureaux                                                                                                                                                      |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Environnement</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consommation surfacique d'énergie primaire toutes énergies tous usages (<i>exprimé en kWhEF/m<sup>2</sup>.an à l'échelle du portefeuille</i>) ;</li> <li>- Emissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques (<i>exprimé en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an</i>) ;</li> <li>- Coefficient de biotope par surface (<i>exprimé en % à l'échelle du portefeuille</i>) ;</li> </ul> | Moyenne OID Année N-1 Bureaux France<br><br>Moyenne OID Année N-1 Bureaux France<br><br>Moyenne observée en interne sur la même typologie, ou à défaut, les bureaux     |
| <b>Social</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Services disponibles sur site (<i>exprimé en nombre de services moyens du portefeuille</i>) ;</li> <li>- Présence d'espaces verts accessibles à moins de 15' à pied (<i>exprimé en % à l'échelle du portefeuille</i>) ;</li> <li>- Accessibilité en transport en commun (<i>exprimé en nombre de lignes</i>).</li> </ul>                                                                                 | Moyenne observée en interne sur la même typologie, ou à défaut, les bureaux<br><br>Moyenne observée en interne<br><br>Moyenne observée en interne sur la même typologie |
| <b>Gouvernance</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Part de parties prenantes engagées par des clauses ESG (<i>exprimé en % moyen du portefeuille</i>) ;</li> <li>- Cartographie des risques climatiques de l'actif (<i>exprimé en % moyen du portefeuille</i>).</li> </ul>                                                                                                                                                                                  | Moyenne observée en interne sur la même typologie, ou à défaut, les bureaux<br><br>Moyenne observée en interne sur la même typologie, ou à défaut, les bureaux          |



Les critères de surperformance établis à date sont l'accès à des espaces verts et la signature de clause ESG (engagement des parties prenantes). Ces critères de surperformance peuvent être amenés à être modifiés au cours du cycle de labélisation.

## 7. STRATEGIE A SUIVRE SUR LES ACTIFS EN FONCTION DE LEUR APPROCHE ET PERFORMANCE ESG

---

Lors de leur évaluation, les actifs sont classés selon deux stratégies distinctes, aussi appelées « poches » : la poche **Best-in-Class**, pour les actifs considérés comme performants et la poche **Best-in-Progress** pour les actifs considérés comme peu performants, au regard de la grille de notation.

Conformément au référentiel du Label ISR Immobilier, la stratégie appliquée par la société pour chacune des poches visera à :

- Conserver la moyenne des notes ESG obtenue pour les actifs de la poche Best-in-Class, afin de maintenir la performance ESG de la poche.
- Améliorer de 20 points, dans un délai de 3 ans, la note ESG des actifs de la poche Best-in-Progress, ou faire passer les actifs de la poche Best-in-Progress à la poche Best-in-Class, et ce par le biais de l'atteinte de la note seuil fixée, en alliant une surperformance sur les critères d'énergie et de carbone.

Chaque actif sera évalué annuellement afin de suivre et vérifier la réalisation des objectifs fixés par la SC GÉNÉRATIONS IMMO ISR.

La note initiale de la SC Génération Immo IMMO ISR est de 48,7, établie en 2024 et la note seuil à 57.



## 8. ANNEXE 1 : METHODOLOGIE D'EVALUATION DES CRITERES DE CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET EMISSIONS DE CO<sub>2</sub>

Les échelles d'évaluation pour les critères de Consommations énergétiques (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an) et d'Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an) doivent être adaptées pour tenir compte de spécificités inhérentes aux typologies d'actifs ainsi qu'à leur localisation pour être pertinentes. En adéquation avec ce point, l'échelle établie est déclinée par pays et typologie. Elle est déclinée en France pour les 4 typologies visées par le portefeuille : Living, Santé, Formation et Social.

Afin d'évaluer les actifs du portefeuille le plus objectivement possible, un benchmark de référence est sélectionné. Ici, les données de comparaison choisies sont issues du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Cet outil définit des trajectoires de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES en vue de respecter les Accords de Paris. Pour rappel, ces derniers visent à diminuer de 43% les émissions de gaz à effet de serre (GES) à horizon 2030, pour atteindre la neutralité carbone dès 2050 et ainsi limiter le réchauffement planétaire à 1,5°C d'ici la fin du siècle en comparaison avec l'aire préindustrielle. A l'échelle européenne, le « Fit for 55 » a réhaussé les ambitions en fixant pour objectif une réduction de 55% des émissions de GES d'ici à 2030. Le CRREM permet également de distinguer et d'adapter ces trajectoires selon les typologies d'actifs et les pays dans lesquels ils se trouvent. La version utilisée est la v2.05 publiée en mars 2023.

Aussi, pour chacune des typologies, en utilisant les références suscitées et selon une méthodologie uniformisée, sont définies les échelles de notation pour les données Energie et Carbone. Pour le Living, on choisira la typologie « Hotel », pour la Santé, la typologie « Healthcare », pour la Formation, la typologie « Office » et enfin pour le Social, également la typologie « Office ». Les actifs d'éducation sont ici comparés à des bureaux, en l'absence de de trajectoire CRREM spécifique à cette typologie, et les horaires de fréquentation étant relativement similaires. L'année de référence prise en compte est 2026, soit l'exercice sur lequel sera fait le reporting de fin de cycle.

En premier lieu, et à partir du benchmark du CRREM sont fixés :

- Le seuil dit « **moyen** » à partir duquel les niveaux de consommations énergétiques et d'émissions de GES sont considérés comme performants, ce seuil permet ainsi d'obtenir la **moyenne des points** sur le critère visé ;
- Le seuil « **minimal** » de consommations et d'émissions, qui lui, traduit l'excellence environnementale et entraîne l'attribution de la **totalité des points**.

En second lieu sont définis les intervalles de consommations et d'émissions afin d'obtenir une échelle progressive, et dont la granularité permettra l'obtention d'une note reflétant au mieux la réalité de l'actif, et sera en mesure de démontrer son évolution au cours du cycle de labélisation. Chaque intervalle, traduisant un palier de notation, se calcule de la manière suivante, en deux étapes :

- 1) Intervalle inférieur (entre le seuil minimal et la moyenne) :  $(\text{Consommations}_{\text{Moyennes}} - \text{Consommations}_{\text{Minimales}}) / \text{Nombre d'intervalles}$  ;
- 2) L'intervalle supérieur (entre la moyenne et la borne supérieure) s'obtient avec ce même calcul en s'appuyant sur les données connues, ici la moyenne et la borne inférieure :  $(\text{Consommations}_{\text{Maximales}} - \text{Consommations}_{\text{Moyennes}}) / \text{Nombre d'intervalles}$

Il est à noter que les seuils respectifs par typologie pour l'année 2020, disponibles dans la base de données du CRREM, ne permettent pas d'obtenir un intervalle pertinent du fait de la proximité avec la valeur pour l'année 2026, cela est dû à l'asymétrie avec la durée prise en compte d'ici à 2040. Par



conséquent, la méthodologie décrite ci-dessus a été appliquée afin de définir les intervalles de consommations et d'émissions.

Enfin, une fois les intervalles supérieurs et inférieurs définis, ceux-ci sont incrémentés afin d'obtenir en face de chaque palier de point, une valeur de consommation ou d'émission. Pour la partie supérieure, l'intervalle est incrémenté à partir de la valeur moyenne jusqu'à obtention de la borne maximale. De la même manière, l'intervalle inférieur est soustrait de la moyenne jusqu'à atteindre le seuil minimal.

#### Détails des seuils<sup>1</sup> « Hotel » en France

| Points         | ENERGIE               |                                                  | CARBONE                 |                                                  |
|----------------|-----------------------|--------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------|
|                | Seuil de consommation | Références                                       | Seuil d'émission        | Références                                       |
| <b>Max</b>     | <b>85 kWh/m².an</b>   | Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année <b>2040</b> | <b>2</b> kgCO2eq/m².an  | Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année <b>2040</b> |
| <b>Moyenne</b> | <b>172 kWh/m².an</b>  | Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année <b>2026</b> | <b>13</b> kgCO2eq/m².an | Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année <b>2026</b> |
| <b>Min</b>     | <b>250 kWh/m².an</b>  | <b>x 1,5 la valeur 2026</b> après incrémentation | <b>23</b> kgCO2eq/m².an | <b>x 1,8 la valeur 2026</b> après incrémentation |

Tableau montrant la correspondance entre les scores obtenus sur la grille ISR et le niveau de consommations énergétiques et émissions de GES d'après les données du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

#### Détails des seuils<sup>2</sup> « Healthcare » en France

| Points         | ENERGIE               |                                                  | CARBONE                 |                                                  |
|----------------|-----------------------|--------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------|
|                | Seuil de consommation | Références                                       | Seuil d'émission        | Références                                       |
| <b>Max</b>     | <b>100 kWh/m².an</b>  | Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année <b>2040</b> | <b>3</b> kgCO2eq/m².an  | Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année <b>2040</b> |
| <b>Moyenne</b> | <b>191 kWh/m².an</b>  | Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année <b>2026</b> | <b>24</b> kgCO2eq/m².an | Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année <b>2026</b> |
| <b>Min</b>     | <b>287 kWh/m².an</b>  | <b>x 1,5 la valeur 2026</b> après incrémentation | <b>43</b> kgCO2eq/m².an | <b>x 1,8 la valeur 2026</b> après incrémentation |

Tableau montrant la correspondance entre les scores obtenus sur la grille ISR et le niveau de consommations énergétiques et émissions de GES d'après les données du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

#### Détails des seuils<sup>3</sup> « Office » en France

| Points | ENERGIE               |            | CARBONE          |            |
|--------|-----------------------|------------|------------------|------------|
|        | Seuil de consommation | Références | Seuil d'émission | Références |

<sup>1</sup> D'après les trajectoires CRREM\_Global\_Pathways-V2.03\_060324 ; onglets Energie (kWhEF) et GES (kgCO2eq) pour la catégorie Hôtel.

<sup>2</sup> D'après les trajectoires CRREM\_Global\_Pathways-V2.03\_060324 ; onglets Energie (kWhEF) et GES (kgCO2eq) pour la catégorie Hôtel.

<sup>3</sup> D'après les trajectoires CRREM\_Global\_Pathways-V2.03\_060324 ; onglets Energie (kWhEF) et GES (kgCO2eq) pour la catégorie Hôtel.



|                |                                 |                                                     |                                               |                                                     |
|----------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Max</b>     | <b>75 kWh/m<sup>2</sup>.an</b>  | Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année <b>2040</b>    | <b>2 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an</b>  | Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année <b>2040</b>    |
| <b>Moyenne</b> | <b>155 kWh/m<sup>2</sup>.an</b> | Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année <b>2026</b>    | <b>14 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an</b> | Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année <b>2026</b>    |
| <b>Min</b>     | <b>233 kWh/m<sup>2</sup>.an</b> | <b>x 1,3 la valeur 2026</b><br>après incrémentation | <b>25 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an</b> | <b>x 1,8 la valeur 2026</b><br>après incrémentation |

Tableau montrant la correspondance entre les scores obtenus sur la grille ISR et le niveau de consommations énergétiques et émissions de GES d'après les données du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

## 9. ANNEXE 2 : METHODOLOGIE D'EVALUATION DES CRITERES DE CONSOMMATIONS D'EAU

La construction de l'échelle d'évaluation des consommations d'eau des actifs du fonds s'appuie sur le Baromètre de la Performance Energétique (BPE) de 2023 publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Ce benchmark, actualisé annuellement, présente l'avantage de recenser un grand nombre de données, faisant de celui-ci une référence très fiable, mais dont le périmètre est en revanche limité au territoire français. Il est à noter que peu de sources de données fiables (et récentes) sont disponibles sur la thématique de l'eau. Aussi, cette ressource apparaît comme la plus adaptée, les usages variant a priori peu sur l'ensemble du territoire européen étant donné la proximité relative entre les pays cibles.

La consommation d'eau y est indiquée en  $m^3/m^2.an$  pour les actifs hôteliers et de bureaux. En l'absence de données pour les actifs de santé et de formation, c'est également la référence pour les bureaux qui sera utilisée. Le niveau moyen de consommation est considéré comme la borne « moyenne » permettant d'attribuer à l'actif évalué, la moitié des points sur ce critère. C'est donc la note à partir de laquelle le bâtiment sera considéré comme performant environnementalement, en matière de consommations d'eau.

A l'instar des coefficients multiplicateurs obtenus à la suite de l'incrémentation des valeurs en Energie et Carbone, et du fait de la disponibilité limitée des données sur la thématique de l'eau en exploitation immobilière, le calcul des bornes supérieures et inférieures a été réalisé comme suit :

- Borne supérieure : valeur moyenne multipliée par 2
- Borne inférieure : valeur moyenne divisée par 2

L'incrémentation est effectuée selon la même méthodologie que les critères d'énergie et carbone. L'identification d'une borne supérieure est faite en amont tel qu'indiqué ci-dessous. Cela donne lieu ensuite au calcul des deux intervalles :

- $(Consommations_{Moyennes} - Consommations_{Minimales}) / \text{Nombre d'intervalles}$  ;
- $(Consommations_{Maximales} - Consommations_{Moyennes}) / \text{Nombre d'intervalles}$

### Détail des seuils

| Points         | Seuil de consommation « Hôtels »    | Seuils de consommation « Bureaux »  | Références                                            |
|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Maximum</b> | <b>0,68 <math>m^3/m^2.an</math></b> | <b>0,16 <math>m^3/m^2.an</math></b> | Valeur 2023 divisée par 2                             |
| <b>Moyenne</b> | <b>1,36 <math>m^3/m^2.an</math></b> | <b>0,32 <math>m^3/m^2.an</math></b> | Valeur moyenne du <b>BPE</b> pour l'année <b>2023</b> |
| <b>Minimum</b> | <b>2,72 <math>m^3/m^2.an</math></b> | <b>0,64 <math>m^3/m^2.an</math></b> | <b>Valeur 2023</b> multipliée par 2                   |

### Compléments quant aux sources de données de consommations d'eau

Les détails concernant les actifs et la méthodologie de reporting ayant permis de constituer ce benchmark sont disponibles en annexes du Baromètre, publié sur le site de ressources de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, *Taloe*<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> <https://www.taloe.fr/>