

FIDUCIAL Gérance intègre les enjeux du Développement Durable dans son activité d'investissement et de gestion d'actifs immobiliers pour le compte de tiers. Dans ce cadre, la Société de Gestion s'est dotée d'une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR), se traduisant par l'adoption d'une charte dédiée pour l'ensemble de ces activités et par la labellisation ISR de sa SCPI PIERRE EXPANSION SANTE.

Un des objectifs de FIDUCIAL Gérance en matière d'investissement responsable est notamment sa volonté d'accompagner les actifs constituant son patrimoine dans l'amélioration de leurs performances sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Il se traduit entre autres par l'engagement suivant : « Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE ».

Ainsi, afin de respecter et matérialiser cet engagement, mais aussi afin d'être aligné avec les critères définis par le Label ISR Immobilier, FIDUCIAL Gérance a élaboré une politique d'engagement de ses parties prenantes clés, internes comme externes, dédiée à la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE. Les actions d'engagements décrites sont adaptées aux différentes parties prenantes clés, à savoir :

- Les **locataires** ;
- Les **gestionnaires immobiliers** dont font partie les property managers internes et externes ainsi que les syndicats de copropriété ;
- Les **prestataires externes** dont font parties les prestataires de travaux et les mainteneurs.

Afin de mesurer les résultats de la mise en œuvre de cette politique, des indicateurs de suivi ont été identifiés. Ces derniers sont suivis annuellement par les équipes de gestion immobilière de FIDUCIAL Gérance et seront communiqués dans le rapport annuel de la SCPI labellisée PIERRE EXPANSION SANTE.

## I. Engagement et dialogue avec les locataires

L'engagement des locataires à améliorer leurs pratiques sur les thématiques sociales et environnementales constitue un enjeu pour FIDUCIAL Gérance. Aussi, un dialogue régulier, fluide et ouvert avec ces parties prenantes clés demeure une priorité pour la société de gestion. Dans ce cadre, plusieurs actions allant dans le sens d'une coopération continue avec les locataires ont été déployées ou sont en cours de déploiement.

### ■ Guide de bonnes pratiques

Un guide de bonnes pratiques (cf. annexe I) à l'intention des locataires a été élaboré par FIDUCIAL Gérance afin de leur permettre d'améliorer leur performance environnementale. Par son biais, les locataires peuvent identifier les gestes responsables à adopter et relatifs aux consommations énergétiques, en eau, à la gestion des déchets, du chauffage et de la climatisation. Aussi, nous retrouvons des recommandations relatives aux installations électriques à privilégier ou encore des conseils permettant de limiter le recours à un éclairage artificiel. **Le guide est envoyé à l'ensemble des locataires de FIDUCIAL Gérance.**

#### Indicateur de suivi annuel :

- Pourcentage de nouveaux locataires ayant reçu le guide de bonnes pratiques. Objectif posé par FIDUCIAL : 100% des nouveaux locataires reçoivent le guide de bonnes pratiques

### ■ Dialogue actif concernant les données énergétiques des actifs

Le dialogue avec les locataires sur les enjeux ESG passe également par une sensibilisation continue de ces derniers afin qu'ils communiquent leurs consommations énergétiques. Ce faisant, les équipes de gestion immobilière de FIDUCIAL Gérance sollicitent l'ensemble des locataires à transmettre leurs factures d'électricité permettant ainsi de réaliser les diagnostics de performance énergétique (DPE).

Dans le cadre de sa démarche d'investisseur responsable, FIDUCIAL Gérance s'engage à mettre en œuvre les outils et moyens lui permettant de répondre à ses obligations légales fixées par le décret éco-énergie tertiaire et dont l'objectif est de réduire les consommations d'énergie finale d'au moins 40% en 2030, 50 % en 2040, puis 60 % en 2050, par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010. Pour ce faire, FIDUCIAL Gérance a mis en place un partenariat avec un prestataire externe, acteur de référence de la transition énergétique. **FIDUCIAL a par ailleurs choisi d'aller au-delà des exigences réglementaires**, et d'automatiser la collecte de consommations énergétiques via un prestataire externe pour l'ensemble du parc, soumis ou non au décret tertiaire.

Ainsi, les locataires sont invités à signer les lettres de mandat permettant au prestataire externe de collecter les consommations énergétiques et à FIDUCIAL Gérance d'y accéder.

#### Indicateur de suivi annuel :

- Nombre de DPE/audits réalisés
- Part de mandats DEEPKI signés pour les actifs au Décret Tertiaire

<sup>1</sup> Le décret n°2019-771 du 23 juillet 2019, issu de l'application de l'article 175 de la loi ELAN, vise à réduire les consommations d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire.

### ■ Sensibilisation des locataires à opter pour l'énergie renouvelable

Le guide de bonnes pratiques de **FIDUCIAL Gérance à l'intention des locataires suggère le recours à des contrats d'électricité verte**, permettant de soutenir la production d'énergies renouvelables et de limiter l'impact sur le réchauffement climatique par le recours aux énergies fossiles.

Indicateur de suivi annuel :

- Nombre de contrats souscrits auprès d'un fournisseur d'électricité verte

### ■ Intégration d'une annexe environnementale aux baux commerciaux (surface > 1000m<sup>2</sup>)

La loi Grenelle II requiert l'intégration d'une annexe environnementale aux baux commerciaux pour les locaux dont la surface est supérieure à 2000m<sup>2</sup>. Fiducial Gérance a souhaité aller au-delà de la réglementation en élargissant cette bonne pratique environnementale à un plus grand nombre de locataires, en apposant une annexe environnementale aux baux commerciaux dont la surface est supérieure à 1000m<sup>2</sup>.

Indicateur de suivi annuel :

- Part des baux commerciaux incluant une annexe environnementale signée

### ■ Elaboration d'un questionnaire ESG

Afin d'assurer un suivi régulier et une remontée d'information sur les points forts et les axes d'amélioration de ses actifs et de leur gestion, FIDUCIAL Gérance a élaboré un questionnaire de satisfaction à l'attention de ses locataires. Une fois complété, ces derniers font l'objet d'une étude approfondie par l'équipe de gestion immobilière de FIDUCIAL Gérance de façon à identifier les actions pouvant être mises en place afin d'améliorer le bien-être des locataires.

Indicateur de suivi annuel :

- Pourcentage de locataires ayant reçu le questionnaire ESG ;
- Nombre de questionnaires complétés ;
- Les mesures prises suite à l'analyse de ces questionnaires de satisfaction

### ■ Intégration de clauses ESG dans les baux commerciaux

FIDUCIAL Gérance sensibilise les locataires à adopter de bonnes pratiques liées à des thématiques environnementales. Pour ce faire, la société intègre dans ses nouveaux baux commerciaux deux types de clauses ESG :

- Celles qui visent à inciter les locataires à respecter les enjeux ESG liées aux thématiques environnementales ;
- Celles dont l'objectif est d'inviter les locataires à communiquer leurs informations relatives aux consommations énergétiques, aux émissions de gaz à effet de serre ainsi qu'au volume et au recyclage des déchets générés. De cette manière, FIDUCIAL Gérance bénéficie des données nécessaires et indispensables au calcul des performances ESG de son parc immobilier.

Indicateur de suivi annuel :

- La part des baux commerciaux incluant des clauses ESG signés

## 2. Engagements et Coopération des Property managers & Syndic de copropriété

Une coopération continue avec les gestionnaires immobiliers, assure un meilleur fonctionnement au quotidien des actifs et permet de répondre au plus près aux besoins techniques et pratiques des locataires. Cela fait également des gestionnaires immobiliers des parties prenantes essentielles à impliquer dans le processus d'amélioration des performances environnementales et sociales des actifs immobiliers.

Dans ce cadre, des actions d'engagement ont été identifiées et déployées par FIDUCIAL Gérance à l'ensemble de ses gestionnaires immobiliers, à savoir, les property managers internes et externes ainsi que les syndicats de copropriété. Les actions d'engagement déployées pour les property managers internes s'appliquent aux property managers externes.

### Sensibilisation des syndicats de copropriété

#### ■ Sensibilisation des syndicats de copropriété sur les données énergétiques

Il s'agit d'impliquer les syndicats dans la transmission des données de consommation (énergie, eau) des parties communes. Dans ce cadre, les syndicats de copropriété sont invités à signer des mandats permettant à FIDUCIAL Gérance d'accéder à leurs consommations énergétiques. Cette demande est inscrite chaque année à l'ordre du jour des assemblées générales.

Indicateur de suivi annuel :

- Part de mandats signés (décret tertiaire) ;
- Nombre de sollicitations des syndicats de copropriété (emails ou lettres) ;
- Nombre d'assemblées générales durant lesquelles le sujet a été abordé

#### ■ Sensibilisation des syndicats de copropriété à faire appel à des prestataires et fournisseurs locaux

La contribution au développement des territoires fait partie des axes de développement décrit par FIDUCIAL Gérance dans sa charte ESG. Cet enjeu

majeur se traduit notamment par le recours à des prestataires locaux. Afin de concrétiser cet axe de développement, FIDUCIAL Gérance déploie plusieurs actions pour sensibiliser les syndicats de copropriété sur le recours à l'emploi local, en leur adressant chaque année un email ou en mettant à l'ordre du jour des assemblées générales cette demande.

Afin de prolonger le dialogue avec les syndicats de copropriété, FIDUCIAL Gérance souhaite, de manière régulière, mener des actions de sensibilisation sur des thématiques spécifiques (mobilité, etc.) lors des assemblées générales.

Indicateur de suivi annuel :

- Part de prestataires et fournisseurs locaux ;
- Nombre d'assemblées générales durant lesquelles le sujet a été abordé ;
- Nombre de sollicitations envoyées (emails ou lettres) ;
- Communication sur les différents sujets abordés chaque année.

## Sensibilisation des property managers

### ■ Mise en place d'une session annuelle « Retour d'expérience » (Equipe de gestion)

Cette réunion, à destination de l'équipe de gestion immobilière, est mise en place pour identifier les éventuels points de blocages et axes d'amélioration, notamment dans la récolte et la remontée des données ESG sur les actifs. Il a également vocation à identifier des pistes d'actions à mener pour améliorer cette remontée de données.

Indicateur de suivi annuel :

- Communiquer sur le nombre de points de blocages rencontrés ainsi que sur les nouvelles pistes d'actions à mener

### ■ Assurer la prise en compte des enjeux ESG chez les gestionnaires immobiliers (property managers externes)

FIDUCIAL Gérance transmet sa politique ESG à l'ensemble de ses property managers externes afin de les sensibiliser aux objectifs et engagements pris par la société en matière d'investissement et de gestion responsable.

Par ailleurs, FIDUCIAL Gérance s'assure que les property managers externes ont pris des engagements en matière de responsabilité environnementale et sociale formalisés dans un document rendu public tel qu'une politique RSE ou une charte ESG.

Indicateur de suivi annuel :

- Nombre de Property Managers externes ayant formalisé des engagements en matière de RSE

## 3. Engagement et contribution des prestataires

Tous les prestataires impliqués sur le patrimoine de FIDUCIAL Gérance (Construction/Rénovation, Promoteurs, AMO, etc.) contribuent également significativement à l'impact environnemental des actifs, ainsi qu'à leur amélioration au regard des enjeux ESG.

Ainsi, FIDUCIAL Gérance met en place plusieurs initiatives permettant d'inclure les prestataires dans sa démarche ESG afin de les sensibiliser et les inciter à intégrer eux aussi les enjeux de développement durable.

### ■ Elaboration d'une Charte Fournisseurs

FIDUCIAL Gérance a rédigé une charte ESG permettant d'engager les fournisseurs à respecter cinq principes fondamentaux :

1. Développer au sein de son entreprise un pilotage des actions collectives et des conditions de travail respectueux de la dignité de l'homme et de la femme.
2. Promouvoir la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discriminations.
3. S'interdire toute forme de travail qui, en raison des conditions dans lesquelles il est pratiqué, peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes.
4. Lutter contre toutes les formes de corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre.
5. Limiter, réduire, les impacts environnementaux liés à son activité, via la diminution des consommations d'électricité, des énergies fossiles, et d'eau, via la diminution des émissions des gaz à effet de serre, via la diminution de la production des déchets, et, ou leur valorisation, via la préservation de la biodiversité.

Les fournisseurs sont tenus de signer la charte établie par FIDUCIAL Gérance.

### ■ Intégration de clauses ESG dans les contrats de prestataires

FIDUCIAL Gérance intègre des clauses ESG dans les contrats des prestataires de maintenance sur les actifs de son patrimoine, visant à les inciter à améliorer leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale.

Indicateur de suivi annuel :

- Part des contrats incluant des clauses ESG signés

### ■ Elaboration d'une charte chantier faibles nuisances

FIDUCIAL Gérance intègre dans ses contrats avec les prestataires une charte chantier visant à limiter les nuisances au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement. La charte est intégrée aux nouveaux contrats. Pour ceux conclus avant l'élaboration de la charte, FIDUCIAL Gérance demande aux prestataires de la signer lors de la renégociation du contrat. Les prestataires doivent se conformer aux règles édictées par la charte chantier faibles nuisances.