

SILVER GENERATION
LABEL ISR
Méthodologie
d'évaluation ESG

ANNEE 2024



A PLUS FINANCE



I. PRESENTATION GENERALE DE LA GRILLE ISR DE L'OCPI SILVER GENERATION

L'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) a pour stratégie l'acquisition d'actifs immobiliers dont une majorité ayant la destination de Résidences Services pour Seniors non médicalisées (accompagnés de biens meubles qui leurs sont affectés et qui sont nécessaires à leur usage ou leur exploitation).

Le portefeuille doit être composé à hauteur de 60% minimum à 80% maximum d'actifs immobiliers, de 0% à 35% de produits financiers (dont la moitié au maximum en Fonds actions) et de 5% minimum de liquidités.

L'OPCI a pour objectif de proposer à ses souscripteurs une revalorisation de la valeur des Parts souscrites ainsi qu'une distribution régulière de revenus.

Les grilles ISR construites prennent en considération la phase dans laquelle les actifs se trouvent (i.e. en phase d'exploitation ou de construction), ainsi que les spécificités inhérentes à la typologie des actifs acquis (résidences services senior).

La grille d'évaluation ESG respecte les exigences du référentiel du Label ISR Immobilier et a été établie pour les actifs du fonds.

Ces grilles sont constituées de critères de résultat et de moyen, répartis selon les trois piliers Environnemental (E), Social (S) et de Gouvernance (G). Ces critères sont construits autour de thématiques ESG spécifiques aux trois domaines.

A chaque critère de la grille est associée une échelle d'évaluation. Cette échelle vise à attribuer au critère un certain nombre de points conditionné par le niveau de performance démontré par l'actif. La somme des notes par critère constitue *in fine* la note ESG globale décernée à l'actif.

Les niveaux de performance des critères sont d'abord exprimés de façon quantitative ou qualitative, puis convertis en note d'évaluation. Cette conversion repose sur des benchmarks attestant de l'objectivité de l'évaluation pour des typologies, tailles et territoires d'implantation similaires. Deux catégories de critères composent la grille :

- d'une part des critères de *moyens* auxquels la simple réalisation de l'action rapporte des points, quel que soit le niveau d'approfondissement ou les conséquences qui en découlent (par exemple : mener un reporting) ;
- et d'autre part des critères de *résultat* pour lesquels est apprécié le seuil de performance atteint (par exemple : le niveau des consommations énergétiques surfaciques)

Le tableau ci-dessous présente la répartition des critères et des thématiques selon si l'actif détenu par le fonds est en phase « exploitation » ou « construction » et de leurs typologies*.



	EXPLOITATION		VEFA		
	Piliers	Thématiques	Indicateurs	Thématiques	Indicateurs
Environnement		6	12	6	10
Social		6	10	4	11
Gouvernance		4	6	4	6
Total	3	22	28	14	27

*Typologie unique : Résidences Services Senior

1. Présentation de la grille par Pilier

- Pilier Environnement

Thématiques	Critères	Exploitation	VEFA
Energie	Consommations énergétiques (exprimées en kWh_{EF}/m².an)	✓	✓
Carbone	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques (exprimées en kgCO₂eq/m².an)	✓	✓
	Plan de décarbonation sur les actifs	✓	
Eau	Consommations d'eau (exprimées en m ³ /m ² .an)	✓	✓
	Récupération/réutilisation d'eau pluviale et/ou des eaux grise		✓
	Plan d'action de diminution des consommations d'eau	✓	
	Equipements économes en eau	✓	✓
Déchets	Nombre de flux de tri de déchets	✓	✓
	Réduction des produits à usage unique	✓	
	Démarche anti-gaspillage	✓	
	Phase chantier : part des déchets valorisés (valorisation matière)		✓
Biodiversité	Diagnostic écologique	✓	✓
	Plan d'action en faveur de la biodiversité	✓	
	Coefficient Biotope par Surface (CBS)		✓
	Certifications ou label environnemental	✓	✓



Certifications et labels environnementaux	Certifications exploitants		✓
--	----------------------------	--	---

- Pilier Social

Thématiques	Critères	Exploitation	VEFA
Mobilité douce	Promotion de la mobilité douce	✓	
	Proximité aux transports en commun		✓
	Dispositifs de recharge véhicules électriques		✓
	Dispositif complémentaire pour faciliter la mobilité des usagers		✓
Santé et confort des occupants	Utilisation de produits d'entretien et matériaux de travaux inoffensifs	✓	
	Produits de restauration locaux et de saison	✓	
	Promotion d'activités physiques	✓	
	Entretien des systèmes de traitement d'air		✓
	Espaces végétalisés accessibles		✓
	Présence d'un espace extérieur individuel privatif		✓
	Aménagement ergonomique adapté aux usagers		✓
Renforcement du lien social	Activités favorisant le lien social	✓	
Services rendus aux occupants	Mise à disposition de services divers et/ou d'espaces collectifs en accès libre pour les occupants	✓	✓
	Mise à disposition d'une offre de services complémentaires à la carte	✓	✓
	Offres, activités et sorties culturelles	✓	
	Services de proximité disponibles dans un rayon de 500m de l'actif		✓
Insertion sociale	Part d'effectif répondant aux critères d'insertion sociale	✓	✓
Impact territorial et emploi	Participation à des projets en partenariats	✓	



- Pilier Gouvernance

Thématiques	Critères	Exploitation	VEFA
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Charte(s) ESG	✓	
	Formation des équipes immobilières en charge des sujets ESG	✓	
	Clauses ESG signées par les parties prenantes		✓
	Charte chantier propre		✓
Considération des occupants			
Considération des occupants	Comité vert annuel auprès des parties prenantes	✓	✓
	Suivi de la satisfaction des usagers	✓	
Considération des prestataires (phase chantier)			
Considération des prestataires (phase chantier)	Nombre de formations/sensibilisations aux enjeux ESG		✓
Résilience			
Résilience	Analyse des risques environnementaux	✓	✓
Formation			
Formation	Formation sur la santé et la sécurité des résidents du personnel sur site	✓	
Gestion de crise			
Gestion de crise	Existence d'un Plan de continuité d'activité (PCA)		✓



II. EVALUATION DE LA NOTE ESG ET PONDERATION DES DOMAINES

Chaque critère (ou indicateur) renvoie à une grille d'analyse permettant de vérifier de manière objective le niveau de conformité de l'actif et d'en tirer un nombre de points.

Le total des notes obtenues pour chaque critère rattaché à un domaine donne lieu à une note sur 100.

Cette note est alors multipliée au coefficient de pondération du domaine. Le total des notes pondérées pour chacun des trois domaines donne lieu à la note ESG de l'actif.

S'agissant de l'OCPI Silver Génération, la pondération respective des piliers est de 30% pour le pilier environnemental, 50% pour le pilier social et 20% pour le pilier de gouvernance, conformément 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.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des points qu'il est possible d'obtenir ainsi que la pondération des domaines en fonction de la phase des actifs concernée.

THEMATIQUES ESG	PONDERATION DES THEMATIQUES	
	EXPLOITATION	VEFA
Energie	15	25
Carbone	30	20
Eau	20	15
Déchets	20	20
Biodiversité	10	15
Certifications et labels environnementaux	5	5
Pondération du domaine E	30%	
Mobilité douce	10	25
Santé et confort des occupants	30	35
Renforcement du lien social	10	N/A
Services rendus aux occupants	30	30
Insertion sociale	10	10
Impact territorial et emploi	10	N/A
Pondération du domaine S	50%	
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	40	40
Résilience	20	25
Considération des prestataires (phase chantier)	N/A	25
Considération des occupants	30	N/A
Gestion de crise	N/A	10
Formation	10	N/A
Pondération du domaine G	20%	



III. 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 A Plus Finance.



ANNEXE 1 : METHODOLOGIE D’EVALUATION DES CRITERES DE CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET EMISSIONS DE CO₂

Les échelles d’évaluation pour les critères de Consommations énergétiques (kWh_{EF}/m².an) et d’Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques (kgCO₂eq/m².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. A ce jour, le portefeuille détient des actifs résidentiels localisés en France.

Afin d’évaluer les actifs du portefeuille le plus objectivement possible, un benchmark de référence est sélectionné. Ici, dans le cas d’un fonds dont le périmètre est français, les données de comparaison choisies sont issues du Baromètre de la Performance Energétique et environnementale des bâtiments (BPE), réalisé par l’Observatoire de l’Immobilier Durable (OID).

Les échelles de notation pour les données Energie et Carbone sont définies selon une méthodologie uniformisée.

En premier lieu, et à partir du benchmark du BPE 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**.
- Le seuil « **maximal** » de consommations et d’émissions est obtenu en multipliant le seuil « moyen » par une valeur établie en fonction de la typologie de l’actif (cf. tableau ci-dessous) et ne permet pas l’obtention de point.

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) Intervalle supérieur (entre la moyenne et la borne supérieure) s’obtient avec ce même calcul : $(\text{Consommations}_{\text{Maximales}} - \text{Consommations}_{\text{Moyennes}}) / \text{Nombre d'intervalles}$

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 l'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 pour la grille Exploitation¹

Points obtenables	ENERGIE		CARBONE	
	Seuil de consommation	Références	Seuil d'émission	Références
15	50 kWh/m ² .an	x 0,36 la valeur 2023 après incrémentation	5 kgCO ₂ eq/m ² .an	x 0,16 la valeur 2023 après incrémentation
7,5	140 kWh/m ² .an	Moyenne des consommations énergétiques du BPE de l'OID pour la typologie « Résidentiel »	32 kgCO ₂ eq/m ² .an	Moyenne des émissions de gaz à effet de serre du BPE de l'OID pour la typologie « Résidentiel »
0	230 kWh/m ² .an	x 1,64 la valeur 2023 après incrémentation	59 kgCO ₂ eq/m ² .an	x 1,84 la valeur 2023 après incrémentation

Pour les actifs en VEFA, les résultats étant projetés, il suffit de se référer aux documents mentionnés dans le protocole de reporting pour obtenir la donnée ciblée.

¹Tableau 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 BPE de l'OID.



ANNEXE 2 : METHODOLOGIE D’EVALUATION DU CRITERE 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, et en particulier en tenant compte du fait que la majorité des actifs sont localisés en France.

La consommation d'eau y est indiquée en $m^3/m^2.an$ pour les actifs résidentiels. 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 1,3
- Borne inférieure : valeur moyenne divisée par 1,5

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 :

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

Détail des seuils

Points obtenables par seuil	Seuil de consommation	Références
5	0,76 $m^3/m^2.an$	Valeur 2023 divisée par 1,5 après incrémentation
2,5	1,14 $m^3/m^2.an$	Moyenne des consommations d'eau du BPE de l'OID pour la typologie « Résidentiel »
0	1,52 $m^3/m^2.an$	Valeur 2023 multipliée par 1,3 après incrémentation



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, *Taloen*².

² <https://www.taloen.fr/>