



**LA FRANÇAISE**  
INVESTING TOGETHER

SCPI

# RAPPORT DE GESTION ESG

**LF AVENIR SANTÉ**

1<sup>er</sup> janvier 2023 / 31 décembre 2023



En s’inscrivant dans le cadre du label ISR, LF Avenir Santé gère de manière active son patrimoine afin de répondre aux grands enjeux suivants : participer au développement d’offres immobilières adaptées aux besoins d’accès aux soins, mais aussi aux besoins générationnels et de prise en charge au sens large de la population, en offrant les meilleures conditions de travail au personnel médical ou medico-social, tout en prenant en compte les défis liés au changement climatique.

L’année 2023 a apporté de nombreux challenges au secteur de l’immobilier, la remontée brutale des taux directeurs ayant eu des impacts majeurs sur ce pan de l’économie.

Dans ce contexte, nous avons néanmoins réussi à quasiment doubler la taille et le nombre de lignes de la SCPI et à élargir son exposition à de nouvelles classes d’actifs répondant aux enjeux sociétaux forts précités, avec l’acquisition de cliniques de médecine et de chirurgie, mais aussi de centres de soins médicaux et de réadaptation (SMR), ou encore d’une crèche et d’un coliving pour seniors, tout en poursuivant l’acquisition de pôles de santé, au cœur de notre stratégie et des acquisitions 2022.

Les impacts du changement climatique s’accroissent. Alors que ces enjeux pouvaient apparaître de long terme pour beaucoup d’acteurs il y a encore quelques années, ils s’inscrivent désormais dans une temporalité compatible avec l’horizon de détention des actifs immobiliers. La maîtrise de l’enjeu énergétique pour le secteur immobilier est essentielle. L’objectif est triple : baisser les consommations d’énergie des bâtiments, réduire les charges des locataires et réduire l’empreinte carbone des bâtiments. Au-delà de ces actions importantes planifiées pour atténuer le changement climatique, LF Avenir Santé analyse l’adaptation de ses actifs au changement climatique afin de mettre en place des mesures pour en réduire ou en éviter les effets préjudiciables, et en exploiter les effets bénéfiques.

En 2023, nous nous sommes plus que jamais attachés à trouver des solutions pour accompagner la transition de nos actifs dans le sens d’une amélioration continue de leur positionnement responsable, avec la mise en place de fonds de modernisation conjoints visant à améliorer la trajectoire énergétique des cliniques du portefeuille Hyde Park, et en finançant l’installation d’ombrières photovoltaïques sur le SMR de Carcassonne.

LF Avenir Santé vise à investir dans un patrimoine immobilier diversifié en s’inscrivant dans une quête permanente des futurs formats immobiliers du domaine médical et, pour les projets neufs, respectant l’ambitieuse charte de construction de la Française Real Estate Managers, qui nous a par exemple conduit à organiser une triple labellisation : BREEAM Very Good, E+/C-, Label biosourcé, dans le cadre de l’acquisition en VEFA du Pôle de santé Médicina à Bordeaux.

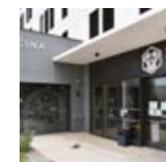
La prise en compte des critères extra-financiers aux côtés des traditionnels critères financiers lors de nos acquisitions et l’amélioration continue de son portefeuille immobilier tend à protéger la valeur des actifs de LF Avenir Santé aujourd’hui et demain.

Philippe Depoux,  
Président de La Française REM

Jérôme Valade,  
Responsable du Pôle Immobilier Santé



# ÉDITO



## 1/ LE PATRIMOINE DE LF AVENIR SANTÉ 4

## 2/ LES OBJECTIFS 6

## 3/ MÉTHODOLOGIE D’ÉVALUATION 8

## 4/ SUIVI DES PERFORMANCES DU FONDS LF AVENIR SANTÉ 10

## 5/ NOTRE POLITIQUE D’ENGAGEMENT 16

## 6/ ÉVALUATION DES ACTIFS DE LF AVENIR SANTÉ 18

Le code de transparence est disponible sur demande écrite : [serviceclient@la-francaise.com](mailto:serviceclient@la-francaise.com)

# SOMMAIRE



# ZOOM SUR LE PATRIMOINE LF AVENIR SANTÉ

DONNÉES AU 31/12/2023



## RÉPARTITION DU PATRIMOINE (en valeur vénale)



Pôle Santé	47 %	Crèche	2 %
Clinique	35 %	Résidence senior	2 %
Maison de repos	13 %	Coliving senior	1 %



FRANCE	EUROPE
Paris	Belgique
37,0 %	13,88 %
Île-de-France	Irlande
4,25 %	10,60 %
Régions	
34,27 %	

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Locaux occupés	100 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire	0,0 %
Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)	0,0 %
Locaux vacants sous promesse de vente	0,0 %
Locaux vacants en recherche de locataire	0,0 %

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

100 %

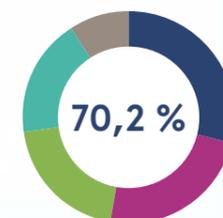
## CONCENTRATION LOCATIVE



39 locataires  
100 % des loyers



5 principaux locataires



Clinique du Mont Louis	20,36 %
Résidence De Veldekens VZW	16,75 %
MG services	14,00 %
Medicina	12,68 %
Xentra Pharm Ltd	6,37 %

## DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX



Durée moyenne des baux restant à courir  
8,8 ans

## NOS 5 PRINCIPAUX ACTIFS EN TERME DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actifs immobilier	Durée résiduelle moyenne (en années)
Clinique Mont-Louis Paris (75011)	0,5
De Veldekens Anvers - Belgique	15,4
Médicina Lyon (69)	10,0
12 rue Armand Moisant Paris (75015)	8,8
Ballintaggart House Dublin - Irlande	8,3

## SITUATION LOCATIVE

Nombre d'immeubles détenus en direct via des SCI

32

Surface en exploitation  
37 854 m<sup>2</sup>

Stock de locaux vacants  
0 m<sup>2</sup>

1/  
LE PATRIMOINE

## POURQUOI PRENDRE EN COMPTE LES CRITÈRES ESG DANS LA GESTION DU FONDS ?

LF Avenir Santé est une SCPI qui vise à proposer aux investisseurs la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié en investissant dans des actifs médico-sociaux et plus particulièrement dans l'immobilier de santé. LF Avenir Santé ciblera notamment :

- les centres médicaux indépendants (maisons de santé, centres médicaux en ville...),
- l'immobilier de santé traditionnel (cliniques, MCO, SSR...),
- le résidentiel géré de santé (RSS, coliving senior, EHPAD...),
- les locaux commerciaux de santé (centres d'imagerie, laboratoires...)

Des nourrissons jusqu'aux seniors, la France et l'Europe manquent d'infrastructures pour accueillir des populations aux besoins spécifiques. Au sein d'un secteur en pleine mutation, LF Avenir Santé sélectionnera les actifs médico-sociaux en adéquation avec les nouveaux besoins, de la médecine de ville aux logements alternatifs. L'externalisation des actifs immobiliers médico-sociaux permet :

- aux praticiens de dégager des liquidités à investir dans le développement de leur cœur de métier,
- aux actifs immobiliers de répondre aux normes et de s'adapter aux évolutions du secteur,
- aux patients d'accéder à des soins de qualité, proches de chez eux.

## 2 / LES OBJECTIFS

L'objectif extra-financier de ce fonds est de lutter contre le manque d'infrastructures de santé ou médico-sociales tout en accompagnant la prise en charge qualitative des patients. Cet objectif principal se décline autour de plusieurs objectifs définis selon le domaine concerné :

### ENVIRONNEMENTAL

- 1 La réduction de l'intensité carbone moyenne du fonds
- 2 La progression de la résilience du patrimoine du fonds face aux risques climatiques physiques

### SOCIAL

- 3 La lutte contre le manque d'équipements médico-sociaux
- 4 La prise en charge qualitative des patients

### GOVERNANCE

- 5 L'engagement et la formation des parties prenantes clés à cette démarche ISR

## RÉPONDRE À LA DEMANDE

### DES LOCATAIRES FAVORABLES AUX IMMEUBLES GÉRÉS DE MANIÈRE RESPONSABLE

Ces immeubles se louent plus rapidement et permettent de développer chez les locataires un sentiment d'appartenance et de bien-être (attachement, valeurs, fierté)

DIMINUTION DE LA VACANCE ET AUGMENTATION DES REVENUS LOCATIFS



### DES INVESTISSEURS PRÉFÉRANT LES IMMEUBLES DURABLES

Un nombre croissant d'investisseurs et de banques déploient des politiques d'investissement qui se concentrent sur des immeubles gérés de manière durable et responsable

DES ACTIFS PLUS LIQUIDES AVEC UNE PRIME DE RISQUE ET UN SPREAD PLUS FAIBLE



## ÉCONOMISER

### DES COÛTS DE FONCTIONNEMENT RÉDUITS

Les charges d'exploitation réduites donnent un avantage compétitif à l'immeuble durable et responsable

UNE MEILLEURE RÉTENTION DES LOCATAIRES GRÂCE À UN BUDGET COMPÉTITIF



## ANTICIPER

### UNE ÉVOLUTION DES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Des réglementations nationales et européennes de plus en plus contraignantes avec l'introduction de sanctions financières

UN RISQUE FINANCIER CROISSANT POUR LES IMMEUBLES NON VERTUEUX ET LA PROTECTION DE L'IMMEUBLE DURABLE



“ EN PRENANT EN COMPTE DES CRITÈRES EXTRA-FINANCIERS AUX CÔTÉS DES TRADITIONNELS CRITÈRES FINANCIERS, LF AVENIR SANTÉ VISE À INVESTIR DANS UN PATRIMOINE IMMOBILIER DIVERSIFIÉ TOUT EN RÉPONDANT AUX NOUVEAUX BESOINS DES ACTEURS DU DOMAINE MÉDICO-SOCIAL. ”

# UNE ÉVALUATION SYSTÉMATIQUE ADAPTÉE À CHAQUE TYPOLOGIE D'ACTIFS

Plutôt que d'exclure les actifs les plus compromis sur le plan ESG, la philosophie d'investissement de LF Avenir Santé est d'accompagner la transition de ces investissements dans le sens d'une amélioration de leur positionnement responsable. Le choix est celui de l'engagement sur la base du jugement de leur capacité d'adaptation évaluée via une matrice millésimée, applicable à toutes les classes d'actifs.

Pour mener à bien les évaluations ESG des actifs immobiliers de LF Avenir Santé, La Française Real Estate Managers a retenu plusieurs bureaux d'études environnementaux externes pour procéder à des audits ESG. Ces audits génèrent des notes qui sont mises à jour annuellement.

La première note (qui découle de l'audit initial) décide de l'affectation de l'actif à la poche BIC ou à la poche BIP pour la durée de vie du label.



Si l'actif a une note E+S+G supérieure à la note seuil, il est affecté à la poche Best-In-Class (BIC). La société de gestion prend l'engagement de maintenir à minima sa note initiale.



Si l'actif a une note inférieure à la note seuil, il est affecté à la poche Best-In-Progress (BIP). La société de gestion prend l'engagement de définir un plan d'amélioration lors de son acquisition qui lui permettra d'atteindre une note cible.

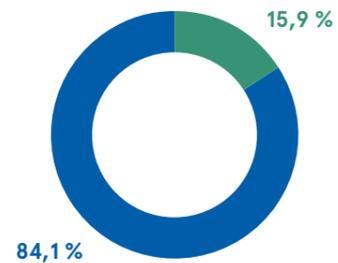
L'affectation de l'actif à la poche BIC ou BIP en phase d'acquisition permet d'inclure les coûts des plans d'amélioration au Business Plan de l'actif et garantit ainsi que les ressources nécessaires sont bien affectées à son exécution.

Le déploiement du plan d'amélioration des caractéristiques durables des actifs est confié aux équipes d'Asset Management, sous le contrôle du département Recherche et ISR immobiliers et du comité ISR.

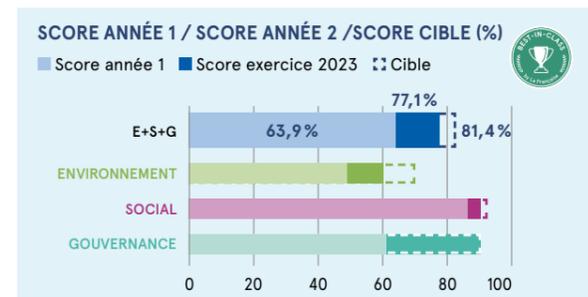
## 3 / MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION

Répartition BIC/BIP en valeur vénale

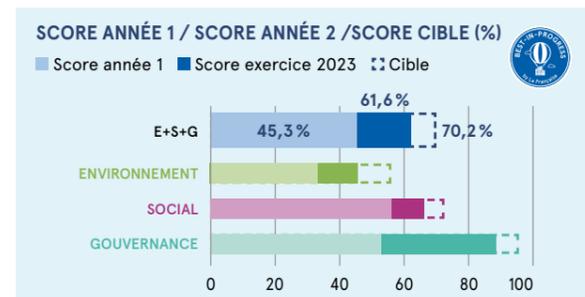
■ BIC ■ BIP



Poche BIC (12 actifs)



Poche BIP (17 actifs)



## 3 QUESTIONS À ANTOINE VINCKE

DIRECTEUR DE L'ISR IMMOBILIER, POUR MIEUX COMPRENDRE LES ENJEUX LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

### QUELLES SONT LES DIFFÉRENCES ENTRE L'ATTÉNUATION ET L'ADAPTATION ?

Les gaz à effet de serre ont un rôle essentiel dans la régulation du climat. Leur hausse provoque une modification de l'équilibre climatique naturel. Dans cet environnement, le climat se réajuste par un réchauffement de la surface terrestre.

Les actions d'atténuation agissent sur les causes du changement climatique, elles visent à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Les actions d'adaptation ont pour objectif de gérer les conséquences du changement climatique et ses impacts. Elles visent à s'assurer que les actifs du portefeuille resteront adaptés à un monde où les températures augmentent et où les événements climatiques extrêmes se multiplient (vagues de chaleur, sécheresse, inondations, feu de forêts ...).

### À LA FRANÇAISE REM, VOUS ÊTES PLUTÔT ATTÉNUATION OU ADAPTATION ?

Nous pensons que les deux approches sont nécessaires. La Française Real Estate Managers, comme d'autres acteurs engagés, s'est fixé une feuille de route ambitieuse pour réduire les émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation de son portefeuille, en diminuant les consommations d'énergie et en substituant les énergies actuellement utilisées par des énergies renouvelables.

Mais, même si des efforts importants sont faits sur l'atténuation, le climat continuera à évoluer pendant les prochaines décennies, rendant nécessaire l'adaptation à ce changement. Le monde est déjà confronté à des conditions météorologiques de plus en plus extrêmes, qui peuvent avoir plusieurs impacts sur les actifs que nous gérons. Pour les actifs immobiliers, il s'agit de mettre en place des mesures pour en réduire ou en éviter les effets préjudiciables, et en exploiter les effets bénéfiques.

### QUELLES MESURES D'ADAPTATION CONCRÈTES PRENEZ-VOUS SUR VOTRE PORTEFEUILLE ?

Le secteur du bâtiment est l'un des plus vulnérables aux effets du changement climatique. Citons par exemple le phénomène de retrait-gonflement des argiles, accentué par les épisodes de sécheresse, qui peut provoquer des fissures des bâtiments ayant des fondations peu profondes.

La Française Real Estate Managers a identifié les risques physiques climatiques de l'ensemble des actifs détenus par LF Avenir Santé grâce à R4RE, une solution développée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. C'est un outil qui cartographie les principaux aléas climatiques et leur évolution jusqu'en 2090. R4RE mesure également la résilience des actifs face à ces aléas climatiques en analysant les caractéristiques propres à chaque bâtiment. Ainsi, La Française Real Estate Managers peut définir des plans d'actions pour les actifs les plus vulnérables. Ces plans ont pour objectif de s'assurer que ces derniers restent propres à leur usage dans le temps et donc à protéger la valeur des actifs.

# 4 / SUIVI DES PERFORMANCES DU FONDS LF AVENIR SANTÉ

## ENVIRONNEMENT

Si les conséquences du changement climatique sur la santé sont assez bien connues, rares sont les analyses traitant de l'effet du secteur de la santé sur le changement climatique lui-même. Or cet effet est significatif puisque selon The Shift Project ses émissions de gaz à effet de serre représentent plus de 46 millions de tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub> rien qu'en France, soit près de 8 % du total national.

Le rapport du Shift Project\*, paru fin 2021, constate que le secteur de la santé manque cruellement de connaissances sur ses émissions de gaz à effet de serre. LF Avenir Santé vise à accroître la transparence autour des données de consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation de l'immobilier de santé en collectant les données réelles. C'est un premier pas pour identifier les priorités d'actions qui permettra ensuite de cibler et ordonnancer les actions de sobriété.

**LF Avenir Santé précise que, sans surprise, ce sont les actifs équipés de balnéothérapie ou de blocs opératoires qui sont les plus énergivores/émetteurs de CO<sub>2</sub>.**

**Au cours de l'année écoulée, LF Avenir Santé a acquis des actifs moins émissifs que ceux déjà en portefeuille. Par ailleurs, le travail de collecte et de fiabilisation des données réelles, ainsi que le déploiement des plans d'action ont permis aux consommations d'énergie et aux émissions de CO<sub>2</sub> des actifs en portefeuille au 31 décembre 2022 de diminuer.**

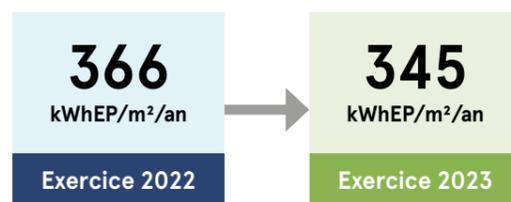
**La performance environnementale du fonds est inférieure de 32 % à la performance environnementale moyenne des actifs immobiliers de santé en Europe, telle qu'elle ressort de l'index 2023 de Deepki.**

### a/ Performance énergétique

(Consommation moyenne des actifs tous usages, tous fluides, parties communes et privatives)

La maîtrise de l'enjeu énergétique pour le secteur immobilier est essentielle. L'objectif est triple : baisser les consommations d'énergie des bâtiments, réduire les charges des locataires et réduire l'empreinte carbone des bâtiments.

Les consommations énergétiques d'un bâtiment sont fortement influencées par l'usage de l'actif. L'immobilier de santé est la deuxième typologie d'actif la plus énergivore, derrière le commerce, en raison de la présence d'équipements techniques souvent lourds et consommateurs d'énergie et d'une amplitude de fonctionnement plus large que l'immobilier traditionnel.



Taux de couverture : 100 % des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation ESG, i.e. 95,2 % du fonds en valeur.



### b/ Performance environnementale

(Émissions de gaz à effet de serre, liées aux consommations d'énergie du fonds, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives)

Face au changement climatique, la baisse des émissions de gaz à effet de serre est une priorité majeure. Pour les réduire, il est nécessaire de combiner la réduction des consommations d'énergie à la décarbonation des sources d'énergie.

Le mix énergétique qui désigne la répartition des sources d'énergie utilisées dans un pays affiche d'importantes disparités entre pays européens. Ainsi 1 kWh consommé en France émet en moyenne 0,057 kgeqCO<sub>2</sub>, alors que le même kWh consommé en Allemagne émettra en moyenne 0,31 kgeqCO<sub>2</sub> et 0,18 kgeqCO<sub>2</sub> en Belgique, et 0,28 kgeqCO<sub>2</sub> en Irlande.



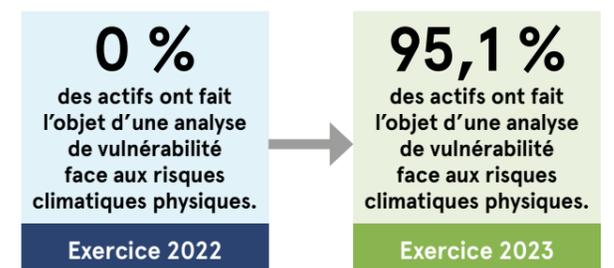
Taux de couverture : 100 % des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation ESG, i.e. 95,2 % du fonds en valeur.

\*\* La performance moyenne du fonds cache d'importantes disparités liées aux mix énergétiques locaux.

### c/ Résilience au changement climatique

L'immobilier est un secteur particulièrement touché par les aléas climatiques : les dégâts des dernières catastrophes sur les bâtiments et les activités qu'ils hébergent en témoignent. L'analyse de la vulnérabilité des bâtiments face aux aléas climatiques permet d'établir une cartographie des risques climatiques physiques pour mettre en place des politiques d'adaptation permettant de maîtriser ces risques et améliorer ainsi la résilience des actifs du fonds.

**Au cours de l'année écoulée, LF Avenir Santé a cartographié et analysé l'exposition, la sensibilité et la vulnérabilité de son portefeuille en utilisant la solution R4RE, développée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Cet outil permet de mesurer la vulnérabilité des actifs du fonds au regard des aléas climatiques principaux que sont les vagues de chaleur, les sécheresses, les retraits et gonflements d'argile, les dynamiques littorales, les précipitations et inondations et les grands froids. Ces aléas ont été cartographiés précisément sur le territoire français en utilisant les données scientifiques disponibles, actuelles et prospectives.**



Taux de couverture : 100 % des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation ESG, i.e. 95,2 % du fonds en valeur.

## SOCIAL

La crise sanitaire a mis en exergue le rôle essentiel que jouent les infrastructures médico-sociales pour le bien-être de tous à tout âge, mais également la nécessité de renouveler le modèle de bons nombres des établissements médico-sociaux qui arrivent aujourd'hui à bout de souffle. Les grands enjeux sont les suivants : mieux répondre aux besoins et attentes des patients et de leurs familles, attirer et fidéliser les professionnels du milieu médico-social, assurer une viabilité économique et financière des structures, financer plus d'acteurs et projets et accompagner leur réussite.

### DÉVELOPPEMENT D'INFRASTRUCTURES MÉDICO-SOCIALES

Des nourrissons jusqu'aux seniors, l'Europe manque d'infrastructures pour accueillir des populations aux besoins spécifiques.

La pratique de l'exercice médical en groupe, quelle qu'en soit la forme semble répondre aux aspirations des professionnels de santé en matière d'activité professionnelle et de qualité de vie, et permet donc de maintenir voire d' étoffer l'offre de soins locale.

► En 2023, LF Avenir Santé a accueilli dans les centres médicaux indépendants qu'elle détient de manière directe ou indirecte 220 000 patients\*.

Taux de couverture : 95,2 % du fonds en valeur.

Le vieillissement démographique se traduit par la nécessité de combler le vide qui existe à ce jour entre le logement personnel des seniors avec l'aide à domicile et l'Ehpad, lieu d'accueil de la grande dépendance. L'intérêt des résidences partagées est de répondre à cette demande à un coût moindre que celui des aides à domicile, grâce à la mutualisation des services proposés, tout en favorisant la socialisation des seniors.

► En 2023, LF Avenir Santé a accueilli 1 100 seniors dans les résidences services senior qu'elle détient de manière directe ou indirecte.

► En 2023, LF Avenir Santé a accueilli 94 200 patients dans les actifs traditionnels de santé qu'elle détient de manière directe ou indirecte.

**La hausse du nombre de personnes accueillies sur les actifs de LF Avenir Santé est directement corrélée à l'entrée de nouveaux actifs dans son patrimoine.**

### CONFORT DES OCCUPANTS - PRISE EN CHARGE QUALITATIVE DES PATIENTS

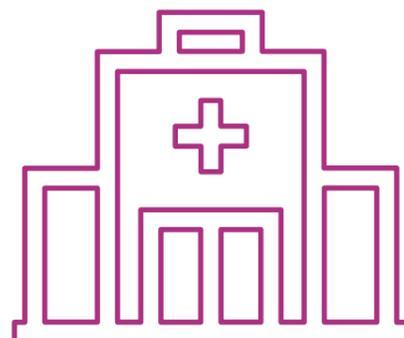
#### a/ Part des centres médicaux indépendants multi-praticiens

L'exercice regroupé de santé constitue un moyen de décharger les médecins des tâches administratives grâce à la mise en commun des moyens nécessaires à l'activité professionnelle : locaux, équipement, personnel non médical prenant en charge des dossiers administratifs de plus en plus lourds. Il permet ainsi au médecin de se concentrer sur sa mission première : bien accueillir et soigner les patients.

Par ailleurs, l'expérience montre qu'un cabinet de groupe recrute facilement des médecins assurant les remplacements ou de nouveaux associés, lorsqu'un membre du cabinet souhaite cesser son activité. L'exercice regroupé a donc également pour intérêt d'améliorer la permanence des soins et de permettre aux médecins de confronter les pratiques professionnelles.

**100 %**  
des centres médicaux du fonds  
sont des centres médicaux multi-praticiens.  
31 décembre 2023

Taux de couverture : 100 % des centres médicaux ayant fait l'objet d'une évaluation ESG, i.e. 27,1 % du fonds en valeur.



#### b/ Part des actifs résidentiels de santé favorisant le lien social

L'allongement de la durée de vie creuse les inégalités en matière d'accès aux soins. Il entraîne une multiplication des personnes âgées vivant seul alors même que l'isolement des seniors est un accélérateur de perte d'autonomie et conduit à une détérioration de la santé des seniors. Le fonds sensibilise les exploitants de résidences gérées de son patrimoine à l'importance de tisser et/ou maintenir le lien social des résidents entre eux et des résidents avec leurs proches.

\* Conformément au label Viseha, le premier label de qualité dédié aux résidences services seniors.

**100 %**  
des résidences gérées du fonds proposent  
une animation à raison de 5 animations et/ou activités  
par semaine, avec la présence d'un accompagnant  
pendant tout la durée de l'activité\*.  
31 décembre 2023

Taux de couverture : 100 % des actifs résidentiels de santé ayant fait l'objet d'une évaluation ESG, i.e. 3,6 % du fonds en valeur.

#### c/ Part des actifs traditionnels de santé équipés de chambre simple plutôt que de chambre double

La conception de l'immobilier de santé est encore actuellement avant tout centrée sur les aspects fonctionnels de la prise en charge médicale. Or, si les dimensions techniques et médicales sont indispensables pour le traitement des maladies, il n'en reste pas moins que la guérison des patients peut également être influencées par d'autres aspects.

La qualité de l'hébergement des patients est importante. Elle est complémentaire aux soins et participe au rétablissement. C'est dans cet habitat temporaire que va vivre le patient avant une intervention médicale, mais surtout là où il recevra les soins dont il a besoin, la visite du personnel soignant et de ses proches après cet acte. L'offre de chambre simple procure confort, calme, intimité et confidentialité, des qualités difficilement obtenues dans des chambres doubles.

**63 %**  
des actifs traditionnels de santé, proposant  
un hébergement, dispose d'une majorité  
de chambres simples.  
31 décembre 2023

Taux de couverture : 100 % des actifs de santé traditionnels livrés et proposant un hébergement\*\*, i.e. 48,4 % du fonds en valeur.

\*\* Sont exclues du périmètre d'analyse les cliniques ambulatoires.

#### d/ Part des pieds d'immeuble de santé ayant une procédure de suivi des clients

Un outil de suivi des clients est un outil primordial pour rester proche des patients, répondre plus efficacement aux exigences en matière de soins médicaux et plus généralement pour offrir une meilleure expérience. Cet outil de suivi peut être utilement complété par des enquêtes de satisfaction régulières auprès des clients.

**100 %**  
des exploitants des commerces de santé ont  
mis en place une procédure de suivi des clients.  
31 décembre 2023

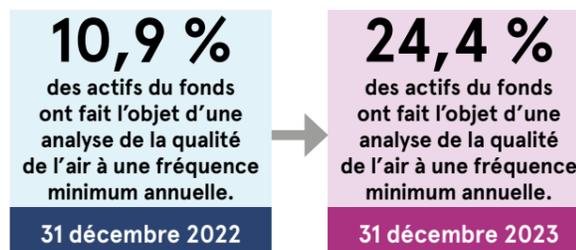
Taux de couverture : 100 % des commerces de santé ayant fait l'objet d'une évaluation ESG, i.e. 4,7 % du fonds en valeur.



## SANTÉ DES OCCUPANTS

### a/ Part des actifs procédant à une analyse de la qualité d'air intérieur à une fréquence minimum annuelle

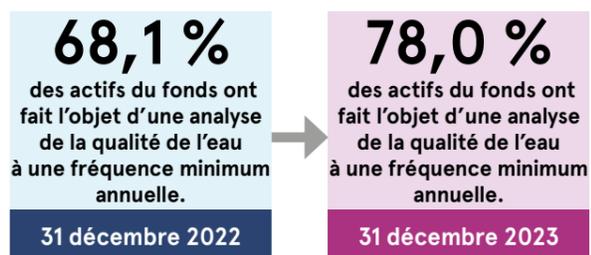
En France, le coût humain et financier de la pollution de l'air intérieur des bâtiments est estimé à 19 milliards d'euros par an. Un chiffre qui a de quoi faire réagir et qui tire la sonnette d'alarme sur l'urgence de prendre des mesures concrètes pour protéger les publics les plus sensibles. Face à ce constat, la loi Grenelle 2 a rendu obligatoire la surveillance de la qualité de l'air intérieur dans les établissements recevant un public sensible. Cette obligation de surveillance incombe au propriétaire tous les 7 ans. Sur l'année écoulée, LF Avenir Santé a mené une analyse de la qualité de l'air, à une fréquence minimum annuelle afin d'offrir aux patients de bonnes conditions application des soins.



Taux de couverture : 100 % des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation ESG, i.e. 95,2 % du fonds en valeur.

### b/ Part des actifs procédant à une analyse de la qualité de l'eau à une fréquence minimum annuelle

Dans les établissements médico-sociaux, l'eau a de nombreux usages exigeant des qualités spécifiques. Elle peut constituer une source d'infections graves, en cas de contamination, particulièrement pour les patients les plus fragiles. Les principaux risques sanitaires liés à l'utilisation des eaux dans les établissements de santé doivent donc être identifiés et évalués afin de déterminer les moyens à mettre en œuvre pour maîtriser ces risques. Sur l'année écoulée, LF Avenir Santé et/ou ses locataires Santé ont lancé des analyses de la qualité de l'eau à une fréquence minimum annuelle, pour prévenir les risques sanitaires chez les patients et les risques techniques pour l'appareillage.



Taux de couverture : 100 % des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation ESG, i.e. 95,2 % du fonds en valeur.



## GOVERNANCE

Des prestataires aux locataires, les propriétaires n'ont pas toujours le contrôle total de l'utilisation de leurs actifs. C'est pourquoi il est si important d'embarquer les thématiques ESG dans les échanges avec les parties prenantes.

### GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

#### a/ Part des locataires sensibilisés à l'ESG

Le comportement de l'utilisateur et sa bonne utilisation du bâtiment sont un des éléments déterminants du niveau des consommations réelles d'énergie de l'actif. Ainsi, la sensibilisation du locataire aux bonnes pratiques et la mise en place d'outils comme les annexes environnementales, les baux verts ou des guides d'utilisation sont des outils clés pour l'atteinte des objectifs de sobriété énergétique du fonds. La volonté de LF Avenir Santé est d'établir un dialogue constructif avec les locataires sur les enjeux de durabilité afin de favoriser une utilisation plus responsable et durable des actifs du fonds.

En 2023, La Française Real Estate Managers a initié un dialogue avec l'ensemble de ses utilisateurs sur les sujets de performance énergétique et environnementale. Cela s'est traduit notamment par la tenue de comités verts, la diffusion de guide de bonnes pratiques, d'instrumentation de l'immeuble ou d'échanges autour du remplacement d'équipements énergivores ou d'installation de solutions de production d'énergie renouvelable.

En maintenant un dialogue actif et continu avec ses utilisateurs sur les sujets ESG, le fonds surperforme son univers de départ.



Taux de couverture : 100 % des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation ESG, i.e. 95,2 % du fonds en valeur.

#### b/ Part des Property Managers sélectionnés sur le suivi des critères ESG

Les Property Managers ont la charge de la gestion locative et technique des immeubles au quotidien. Ils ont en outre un rôle de conseil dans la valorisation du patrimoine sur la durée. En ce sens, ils sont un élément clé de la diffusion des bonnes pratiques et du déploiement des plans d'amélioration des actifs.

En 2023, LF Avenir Santé a engagé ses Property Managers à participer à la définition et au déploiement des plans d'action durables. Il a, par ailleurs, construit avec eux une feuille de route précise pour leur permettre de suivre l'atteinte des objectifs généraux du fonds et ceux spécifiques à chaque actif.



Taux de couverture : 100 % des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation ESG, i.e. 95,2 % du fonds en valeur.





# POLITIQUE D'ENGAGEMENT ESG VIS-À-VIS DES PARTIES PRENANTES CLÉS

En tant que gérant d'épargne sur le long terme pour le compte de ses investisseurs, le groupe La Française porte une attention particulière aux conséquences que ses investissements auront sur la société de demain et donc sur les conditions dans lesquelles cette épargne pourra être utilisée. Sa responsabilité est non seulement de la faire fructifier mais également de créer les conditions du vivre ensemble de demain notamment au regard des transitions nécessaires dues au changement climatique, à l'innovation technologie et aux défis sociaux. La société de gestion a la conviction profonde que l'atteinte des objectifs généraux et spécifiques qu'elle

s'est fixée naît d'une meilleure connaissance et d'une écoute plus attentive de l'ensemble des acteurs qui interviennent sur l'actif. La politique mise en place par LF Avenir Santé vise ainsi à informer, entraîner et faire collaborer l'ensemble des parties prenantes dans la prise en compte des critères extra-financiers afin de faire de l'ensemble des participants à la chaîne de valeur des éco-acteurs. Le niveau d'engagement approprié est défini en fonction des objectifs de la SCPI et les mesures mises en place diffèrent en fonction de l'ensemble des parties prenantes.

Niveau d'engagement	Supports et moyens	Parties prenantes
<b>INFORMER</b> 	Bulletin trimestriel	Associés investisseurs
	Rapport annuel	
	Rapport annuel de gestion ESG	
	Plateforme d'échanges sur la vie des clients / associés	
<b>ENTRAÎNER</b> 	Information annuelle	Locataires / utilisateurs
	Plan de formation Investissement durable / Immobilier Socialement Responsable	Collaborateurs La Française
	Annexe Développement Durable	Property Managers
	Charte de gestion durable des espaces verts	
	Annexe environnementale	Locataires / occupants
	Guide d'utilisation	
Atelier pédagogique		
<b>COLLABORER</b> 	Charte ESG de construction neuve / restructuration lourde	Promoteurs
	Groupe de travail des associations sectorielles / industrielles	OID / ASPIM UNEF PI
	Échange de meilleures pratiques	Investisseurs / distributeurs
Atelier pédagogique		

# 5/ POLITIQUE D'ENGAGEMENT

LF Avenir Santé a identifié six catégories de parties prenantes clés avec lesquelles la société de gestion interagit en continu afin d'atteindre les objectifs généraux et spécifiques du fonds.

## LOCATAIRES / OCCUPANTS

Au 31 décembre 2023, les actifs de LF Avenir Santé accueilleraient 39 locataires. Tous ont fait l'objet d'une démarche de sensibilisation aux thématiques ESG.

## PROPERTY MANAGERS

Au 31 décembre 2023, les 28 actifs livrés de LF Avenir Santé sont gérés au quotidien par deux Property Managers. Tous deux sont engagés dans une démarche de suivi des indicateurs extra-financiers.

## ASSOCIÉS



## ORGANISMES DE PLACE

Au cours des douze derniers mois, les démarches entreprises sur les actifs du fonds ont servi à alimenter les groupes de travail / benchmarks des 4 organismes de place suivants : ASPIM (notamment la commission ISR et le groupe de travail de suivi du label ISR), OID (notamment le benchmark du baromètre des performances énergétique et environnementale), Finance for Tomorrow (notamment le groupe de travail dédié aux actifs réels), et UNEP FI.



## COLLABORATEURS

Au cours des douze derniers mois, 44 collaborateurs sont intervenus directement sur les actifs détenus par la SCPI. Tous ont suivi un plan de formation ambitieux sur l'immobilier socialement responsable.

Tous ces collaborateurs s'engagent activement à atteindre les objectifs généraux et spécifique du fonds. 5 Asset Managers, 4 au département investissement, 5 au département technique, 5 au département finance, 3 à la comptabilité, 3 au département juridique, 3 à l'expertise, 2 à la direction générale, 4 au contrôle interne, 3 aux risques, 4 à l'informatique et 4 au département ISR immobilier.

## INVESTISSEMENT ET PHILANTROPIE

La SCPI LF Avenir Santé est un fonds de partage. À ce titre, la société de gestion procède à un don annuel au profit de :



**La Fondation Hôpitaux Paris - Hôpitaux de France** a pour objet d'améliorer la qualité de vie quotidienne des enfants, des adolescents et des personnes âgées hospitalisés partout en France.

En complément du dispositif dit « de partage », un pourcentage du montant de la collecte annuelle de la SCPI LF Avenir Santé est reversé à l'Institut du Cerveau par le groupe La Française et son actionnaire, le CMNE :



**L'Institut du Cerveau et de la Moelle épinière (ICM)** est un centre de recherche de dimension internationale, réunissant en un même lieu malades, médecins et chercheurs. Son objectif est de permettre la mise au point rapide de traitements pour les lésions du système nerveux afin de les appliquer aux patients dans les meilleurs délais.

En 2023, le groupe La Française et son actionnaire ont versé un peu plus de 89 000 euros à ces deux Fondations.



# 10 ARMAND MOISANT

10 rue Armand Moisant - 75015 PARIS



« D'une surface de près de 254 m<sup>2</sup>, le pied d'immeuble du 10 rue Armand Moisant abrite un magasin d'optique « Écouter Voir Optique Mutualiste ».

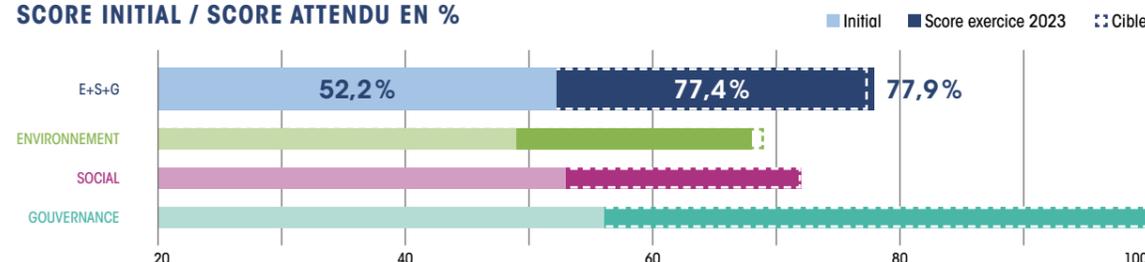
5 ACTIFS  
LES PLUS  
PERFORMANTS

5 ACTIFS  
LES MOINS  
PERFORMANTS

5 ACTIFS  
LES PLUS  
IMPORTANTES

## 6 / ÉVALUATION DES ACTIFS DE LF AVENIR SANTÉ

### SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



**PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**  
249 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an

**ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>**  
6 kg<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

### LEVIERS EN PLACE À L'ACQUISITION

- GUIDE DES BONNES PRATIQUES À DESTINATION DES LOCATAIRES
- FORMATION DES ÉTUDIANTS
- LOCATAIRE D'UTILITÉ SOCIALE
- TRANSPORTS EN COMMUN À MOINS DE 400 M
- PLAN DE FORMATION DES COLLABORATEURS DE LA FRANÇAISE
- COMMUNICATION DES RÉSULTATS ISR AUX OCCUPANTS
- ENQUÊTE DE SATISFACTION

### LEVIERS MIS EN PLACE EN 2023

- ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉSILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES
- TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS
- ESPACES DE DÉTENTE
- ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'AIR
- ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'EAU
- SÉLECTION DES PROPERTY MANAGERS SUR LE SUIVI DE CRITÈRES ESG

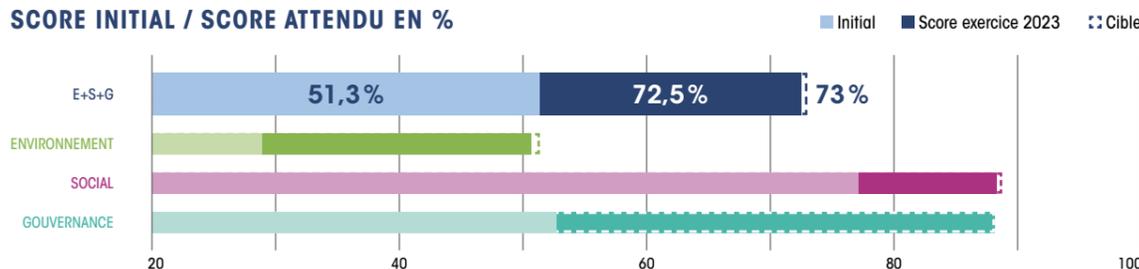
# BROCA

94 rue de Broca - 75013 PARIS



« L'actif est composé d'un centre de santé « Centre Broca » de 915 m<sup>2</sup> ainsi qu'un magasin d'optique « Écouter Voir Optique Mutualiste » de 60 m<sup>2</sup>. Le centre de santé est un centre mutualiste, ouvert à tous, dans lequel travaillent des médecins salariés, tous conventionnés en secteur 1. Il comprend 19 cabinets médicaux, et propose de nombreuses spécialités médicales et notamment un pôle d'ophtalmologie spécialisé dans la prise en charge des pathologies de la rétine. »

## SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



**PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**  
323 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an

**ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>**  
7 kg<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

■ Performance exercice 2023

### LEVIERS EN PLACE À L'ACQUISITION

- TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS
- CENTRE MÉDICAL PLURIDISCIPLINAIRE
- FORMATION DES ÉTUDIANTS
- LOCATAIRE D'UTILITÉ SOCIALE
- ESPACES DE DÉTENTE
- TRANSPORTS EN COMMUN À MOINS DE 400 M
- PLAN DE FORMATION DES COLLABORATEURS DE LA FRANÇAISE
- COMMUNICATION DES RÉSULTATS ISR AUX OCCUPANTS
- ENQUÊTE DE SATISFACTION

### LEVIERS MIS EN PLACE EN 2023

- ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES
- DÉTECTEURS DE PRÉSENCE POUR L'ÉCLAIRAGE
- GUIDE DES BONNES PRATIQUES À DESTINATION DES LOCATAIRES
- ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'AIR
- ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'EAU
- SÉLECTION DES PROPERTY MANAGERS SUR LE SUIVI DE CRITÈRES ESG

# CLINIQUE VALDEGOUR

772 chemin de Valdegour - 30900 NÎMES



« Située dans la ville de Nîmes, cette clinique s'étend sur une surface de 8 200 m<sup>2</sup>. Cet établissement regroupe 7 médecins spécialisés en médecine physique, gériatrie et générale et une équipe de 92 personnes. Elle possède 126 lits et places en soins de suite et de réadaptation mention affections de l'appareil locomoteur en hospitalisation complète et à temps partiel et mention personnes âgées polypathologiques. »

## SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



**PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**  
286 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an

**ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>**  
13 kg<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

■ Performance exercice 2023

### LEVIERS EN PLACE À L'ACQUISITION

- CHAMBRE SIMPLE
- FORMATION DES ÉTUDIANTS
- LOCATAIRE D'UTILITÉ SOCIALE
- ESPACES DE DÉTENTE
- LARGE OFFRE DE SERVICES AUX OCCUPANTS
- TRANSPORTS EN COMMUN À MOINS DE 400 M
- PLAN DE FORMATION DES COLLABORATEURS DE LA FRANÇAISE
- ENQUÊTE DE SATISFACTION

### LEVIERS MIS EN PLACE EN 2023

- ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES
- TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS
- SÉLECTION DES PROPERTY MANAGERS SUR LE SUIVI DE CRITÈRES ESG
- COMMUNICATION DES RÉSULTATS ISR AUX OCCUPANTS
- FORMATION DES ÉTUDIANTS
- ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'EAU

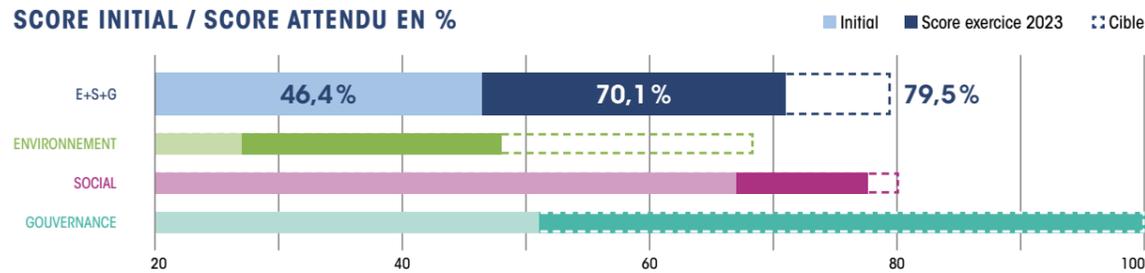
# CLINIQUE SUPERVALTECH

Rue Arnaud de Villeneuve - 66240 SAINT-ESTÈVE



« Située dans l'agglomération de Perpignan, cette clinique de Soins Médicaux et Réadaptation construite en 2006, s'étend sur 7 200m<sup>2</sup>. Cet établissement de 219 lits et place dispose de 4 pôles de réadaptation majeurs, Pôles Gériatrique, Pôle Onco-Réhabilitation, Pôle Cardiorespiratoire. Ces pôles sont complétés par une activité de Soins Palliatifs. »

## SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

266 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an

■ Performance exercice 2023

### ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>

13 kg<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

## LEVIERS EN PLACE À L'ACQUISITION



## LEVIERS MIS EN PLACE EN 2023



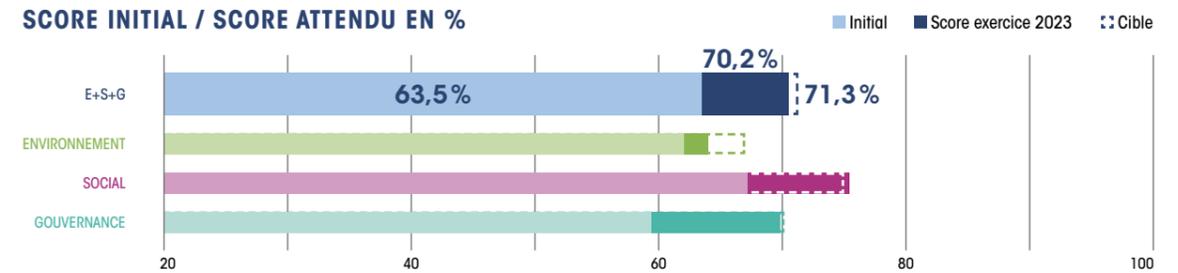
# OPPCI LF RÉSIDENCES SENIORS

14 résidences en France



« Prise de participation dans le fonds OPPCI LF Résidences Seniors composé d'un portefeuille de 14 résidences services seniors en France. Ces résidences, achetées en VEFA respectent les derniers standards environnementaux. Les exploitants de ces actifs sont tous engagés dans une demande RSE. »

## SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

171 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an

■ Performance exercice 2023

### ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>

12 kg<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

## LEVIERS EN PLACE À L'ACQUISITION



## LEVIERS MIS EN PLACE EN 2023



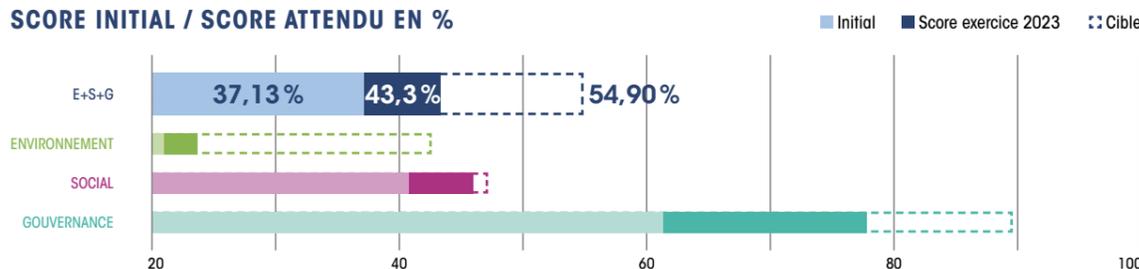
# BALLINTAGGART HOUSE

DUBLIN - IRLANDE



« Situé dans une banlieue aisée du sud de Dublin, le bâtiment, réparti sur trois niveaux, dispose d'environ 1 800 m<sup>2</sup> rénovés à usage médical. L'actif bénéficie du « Building Energy Rating » B3, est équipé en éclairage LED et est approvisionné en électricité renouvelable. L'immeuble est loué à Xentra Pharm Limited, opérant sous l'enseigne de Sims IVF, l'une des principales cliniques de fertilité en Irlande. »

## SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

**370** kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an\*

■ Performance exercice 2023

### ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>

**73** kg<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

## LEVIERS EN PLACE À L'ACQUISITION

- UTILISATION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE
- GUIDE DES BONNES PRATIQUES À DESTINATION DES LOCATAIRES
- TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS
- ESPACES DE DETENTE
- ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'AIR
- ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'EAU
- TRANSPORTS EN COMMUN À MOINS DE 400 M
- EMPLACEMENTS SÉCURISÉS POUR VÉLO
- PLAN DE FORMATION DES COLLABORATEURS DE LA FRANÇAISE
- SÉLECTION DES PROPERTY MANAGERS SUR LE SUIVI DE CRITÈRES ESG
- ENQUÊTE DE SATISFACTION

## LEVIERS MIS EN PLACE EN 2023

- ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉSILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES
- DÉTECTEURS DE PRÉSENCE POUR L'ÉCLAIRAGE
- COMMUNICATION DES RÉSULTATS ISR AUX OCCUPANTS

\* La performance environnementale de l'actif est fortement pénalisée par le mode de production très carboné de l'électricité en Irlande, ainsi que par le recours au gaz pour une partie du chauffage.

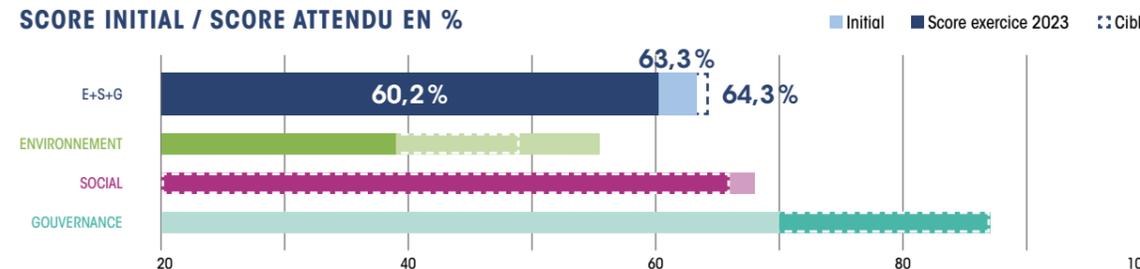
# TOMBE ISSOIRE

26 rue de la Tombe Issoire - 75014 PARIS



« Située dans le 14<sup>e</sup> arrondissement, cette crèche de 387 m<sup>2</sup> louée par Babilou dispose de deux jardins en plein Paris. »

## SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

**279** kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an

■ Performance exercice 2023

### ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>

**23** kg<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

## LEVIERS EN PLACE À L'ACQUISITION

- ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉSILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES
- TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS
- FORMATION DES ÉTUDIANTS
- ESPACES DE DETENTE
- ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'AIR
- ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'EAU
- TRANSPORTS EN COMMUN À MOINS DE 400 M
- PLAN DE FORMATION DES COLLABORATEURS DE LA FRANÇAISE
- ENQUÊTE DE SATISFACTION

## LEVIERS MIS EN PLACE EN 2023

- SÉLECTION DES PROPERTY MANAGERS SUR LE SUIVI DE CRITÈRES ESG
- COMMUNICATION DES RÉSULTATS ISR AUX OCCUPANTS

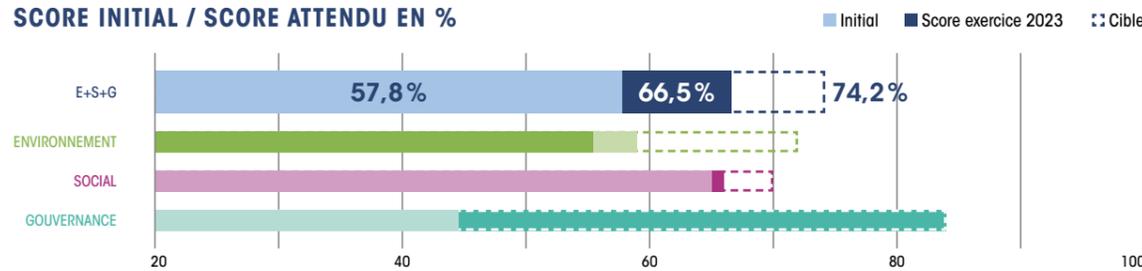
# PELLEPORT

77 rue de Pelleport - 75020 PARIS



« Située en plein Paris, rue de Pelleport dans le 20<sup>e</sup> arrondissement, cette maison de santé pluridisciplinaire de 412 m<sup>2</sup>, comprend onze cabinets, une salle d'échographie et une salle de kinésithérapie. Cet actif est situé au pied des transports en commun et accessible aux PMR. »

## SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

157 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an

■ Performance exercice 2023

### ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>

4 kg<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

## LEVIERS EN PLACE À L'ACQUISITION

ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉSILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES

TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS

LOCATAIRE D'UTILITÉ SOCIALE

ESPACES DE DÉTENTE

TRANSPORTS EN COMMUN À MOINS DE 400 M

PLAN DE FORMATION DES COLLABORATEURS DE LA FRANÇAISE

## LEVIERS MIS EN PLACE EN 2023

FORMATION DES ÉTUDIANTS

ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'EAU

SÉLECTION DES PROPERTY MANAGERS SUR LE SUIVI DE CRITÈRES ESG

COMMUNICATION DES RÉSULTATS ISR AUX OCCUPANTS

ENQUÊTE DE SATISFACTION

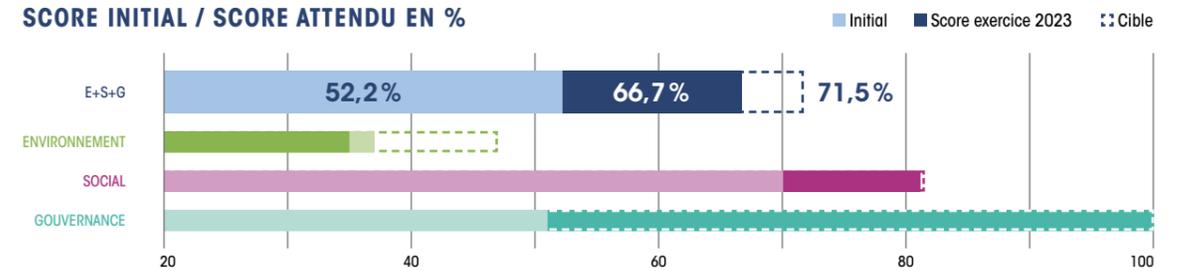
# CLINIQUE LES LAURIERS

147 rue Jean Giono - 83600 FRÉJUS



« Située à Fréjus, à la limite de Saint Raphaël, cette clinique s'étend sur 4 800 m<sup>2</sup>. Avec 9 spécialités en chirurgie et le Centre Medico-traumatologiques Les Lauriers, la Clinique des Lauriers propose une prise en charge efficace grâce à ses praticiens, ses équipes soignantes et administrative. L'objectif, au delà des soins, est d'accompagner chaque patient pour une prise en charge globale et personnalisée avant, pendant et après son hospitalisation. »

## SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

570 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an

■ Performance exercice 2023

### ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>

38 kg<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

## LEVIERS EN PLACE À L'ACQUISITION

DÉTECTEURS DE PRÉSENCE POUR L'ÉCLAIRAGE

TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS

CHAMBRE SIMPLE

FORMATION DES ÉTUDIANTS

LOCATAIRE D'UTILITÉ SOCIALE

LARGE OFFRE DE SERVICES AUX OCCUPANTS

ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'AIR

ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'EAU

TRANSPORTS EN COMMUN À MOINS DE 400 M

PLAN DE FORMATION DES COLLABORATEURS DE LA FRANÇAISE

ENQUÊTE DE SATISFACTION

## LEVIERS MIS EN PLACE EN 2023

ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉSILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES

ESPACES DE DÉTENTE

SÉLECTION DES PROPERTY MANAGERS SUR LE SUIVI DE CRITÈRES ESG

COMMUNICATION DES RÉSULTATS ISR AUX OCCUPANTS

# CLINIQUE DU CAMBRÉSIS

102 boulevard Faidherbe - 59400 CAMBRAI



« Située à Cambrai, à proximité de la gare, cette clinique s'étend sur 3 700m<sup>2</sup>. La Clinique du Cambrésis regroupe plus de 19 médecins spécialistes et une équipe de 70 personnes. Elle possède 46 lits et postes d'hospitalisation conventionnelle et ambulatoire. »

## SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



**PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**  
400 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an

■ Performance exercice 2023

**ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>**  
32 kg<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

### LEVIERS EN PLACE À L'ACQUISITION

- GUIDE DES BONNES PRATIQUES À DESTINATION DES LOCATAIRES
- CHAMBRE SIMPLE
- FORMATION DES ÉTUDIANTS
- LOCATAIRE D'UTILITÉ SOCIALE
- LARGE OFFRE DE SERVICES AUX OCCUPANTS
- TRANSPORTS EN COMMUN À MOINS DE 400 M
- PLAN DE FORMATION DES COLLABORATEURS DE LA FRANÇAISE
- ENQUÊTE DE SATISFACTION

### LEVIERS MIS EN PLACE EN 2023

- DÉTECTEURS DE PRÉSENCE POUR L'ÉCLAIRAGE
- TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS
- ESPACES DE DÉTENTE
- ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'EAU
- EMPLACEMENTS SÉCURISÉS POUR VÉLO
- SÉLECTION DES PROPERTY MANAGERS SUR LE SUIVI DE CRITÈRES ESG
- COMMUNICATION DES RÉSULTATS ISR AUX OCCUPANTS

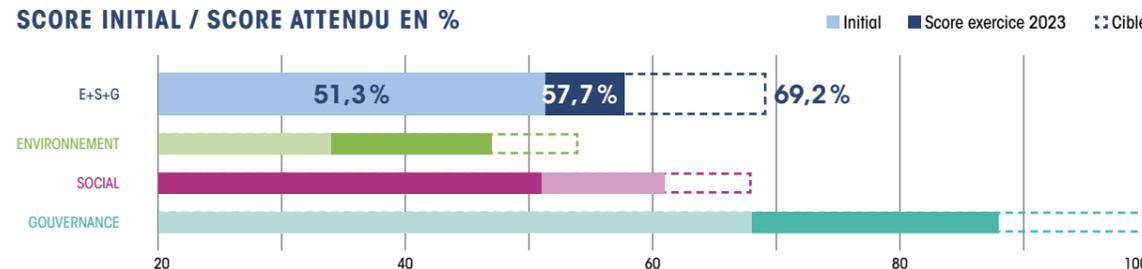
# CLINIQUE MONT-LOUIS

8-10 rue de la Folie-Regnault - 75011 PARIS



« Située en plein Paris, rue de la Folie Regnault dans le 11<sup>e</sup> arrondissement, cette clinique de 6 600 m<sup>2</sup> et 159 lits, exploitée par le groupe OC Santé, propose une offre de médecine générale, de chirurgie et d'obstétrique. Plus d'une centaine de médecins et de chirurgiens exercent à la clinique du Mont-Louis où sont pratiquées plus de 20 000 interventions par an. »

## SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



**PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**  
433 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an

■ Performance exercice 2023

**ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>**  
27 kg<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

### LEVIERS EN PLACE À L'ACQUISITION

- DÉTECTEURS DE PRÉSENCE POUR L'ÉCLAIRAGE
- TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS
- FORMATION DES ÉTUDIANTS
- ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉSILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES
- ESPACES DE DÉTENTE
- LARGE OFFRE DE SERVICES AUX OCCUPANTS
- ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'AIR
- GUIDE DES BONNES PRATIQUES À DESTINATION DES LOCATAIRES
- ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'EAU
- TRANSPORTS EN COMMUN À MOINS DE 400 M
- PLAN DE FORMATION DES COLLABORATEURS DE LA FRANÇAISE
- LOCATAIRE D'UTILITÉ SOCIALE
- ENQUÊTE DE SATISFACTION
- SÉLECTION DES PROPERTY MANAGERS SUR LE SUIVI DE CRITÈRES ESG
- COMMUNICATION DES RÉSULTATS ISR AUX OCCUPANTS

### LEVIERS MIS EN PLACE EN 2023

- ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉSILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES
- GUIDE DES BONNES PRATIQUES À DESTINATION DES LOCATAIRES
- LOCATAIRE D'UTILITÉ SOCIALE
- SÉLECTION DES PROPERTY MANAGERS SUR LE SUIVI DE CRITÈRES ESG
- COMMUNICATION DES RÉSULTATS ISR AUX OCCUPANTS

# DE VELDEKENS

Grote Weide 2 - ANVERS - BELGIQUE



« Une résidence senior située dans la banlieue résidentielle aisée d'Anvers d'une superficie de 7 250 m<sup>2</sup>. Construite en 2008, elle dispose d'une capacité de 175 lits, elle est gérée par Vulpia, le plus important exploitant de résidences seniors en Belgique. Très bien située au regard des transports en communs et des commerces, elle propose de nombreux services aux occupants (restaurant, bar, espaces communs, coiffeur, jardins et terrasses). »

## SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



**PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**  
231 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an

**ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>**  
28 kg<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

■ Performance exercice 2023

### LEVIERS EN PLACE À L'ACQUISITION

- TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS
- CHAMBRE SIMPLE
- ESPACES DE DETENTE
- LARGE OFFRE DE SERVICES AUX OCCUPANTS
- TRANSPORTS EN COMMUN À MOINS DE 400 M
- EMPLACEMENTS SÉCURISÉS POUR VÉLO
- PLAN DE FORMATION DES COLLABORATEURS DE LA FRANÇAISE

### LEVIERS MIS EN PLACE EN 2023

- ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉSILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES
- LOCATAIRE D'UTILITÉ SOCIALE
- SÉLECTION DES PROPERTY MANAGERS SUR LE SUIVI DE CRITÈRES ESG
- COMMUNICATION DES RÉSULTATS ISR AUX OCCUPANTS

# MEDICINA SANTÉ

64 avenue Rockefeller - 69008 LYON



« D'une surface de près de 6 000 m<sup>2</sup>, le bâtiment accueille un grand nombre de professionnels de santé médicaux et paramédicaux, un centre de balnéothérapie, une crèche et un restaurant. Situé à proximité des transports en commun, au cœur du Bioparc de Lyon, l'actif offre une nouvelle organisation professionnelle de la médecine au cœur de la ville. »

## SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



**PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**  
541 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an

**ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>**  
33 kg<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

■ Performance exercice 2023

### LEVIERS EN PLACE À L'ACQUISITION

- UTILISATION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE
- DÉTECTEURS DE PRÉSENCE POUR L'ÉCLAIRAGE
- TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS
- TOITURE VÉGÉTALISÉE
- CENTRE MÉDICAL PLURIDISCIPLINAIRE
- FORMATION DES ÉTUDIANTS
- LOCATAIRE D'UTILITÉ SOCIALE
- ESPACES DE DETENTE
- ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'EAU
- TRANSPORTS EN COMMUN À MOINS DE 400 M
- BORNES DE CHARGE POUR VÉHICULE ÉLECTRIQUE
- EMPLACEMENTS SÉCURISÉS POUR VÉLO
- PLAN DE FORMATION DES COLLABORATEURS DE LA FRANÇAISE

### LEVIERS MIS EN PLACE EN 2023

- ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉSILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES
- SÉLECTION DES PROPERTY MANAGERS SUR LE SUIVI DE CRITÈRES ESG
- COMMUNICATION DES RÉSULTATS ISR AUX OCCUPANTS

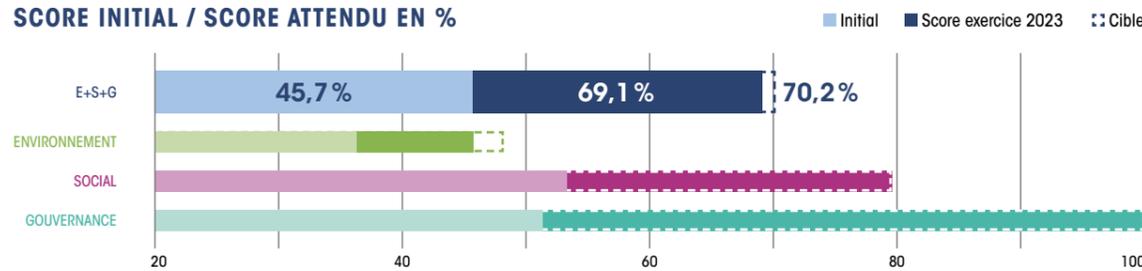
# 12 ARMAND MOISANT

12 rue Armand Moisant - 75015 PARIS



« L'immeuble situé au 12 rue Armand Moisant héberge un centre de santé sur 6 étages. Doté d'un plateau technique à la pointe de l'innovation, le centre propose de nombreuses spécialités médicales (cardiologie, dermatologie, gynécologie, gastro-entérologie, neurologie, ORL...) et notamment un centre complet d'imagerie médicale. C'est un centre mutualiste, ouvert à tous, dans lequel travaillent des médecins salariés, tous conventionnés en secteur 1. »

## SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



**PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**  
403 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an

■ Performance exercice 2023

**ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>**  
23 kg<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

### LEVIERS EN PLACE À L'ACQUISITION

- GUIDE DES BONNES PRATIQUES À DESTINATION DES LOCATAIRES
- TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS
- CENTRE MÉDICAL PLURIDISCIPLINAIRE
- FORMATION DES ÉTUDIANTS
- LOCATAIRE D'UTILITÉ SOCIALE
- TRANSPORTS EN COMMUN À MOINS DE 400 M
- PLAN DE FORMATION DES COLLABORATEURS DE LA FRANÇAISE
- COMMUNICATION DES RÉSULTATS ISR AUX OCCUPANTS

### LEVIERS MIS EN PLACE EN 2023

- UTILISATION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE
- ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉSILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES
- DÉTECTEURS DE PRÉSENCE POUR L'ÉCLAIRAGE
- ESPACES DE DÉTENTE
- ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'AIR
- ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'EAU
- SÉLECTION DES PROPERTY MANAGERS SUR LE SUIVI DE CRITÈRES ESG
- ENQUÊTE DE SATISFACTION

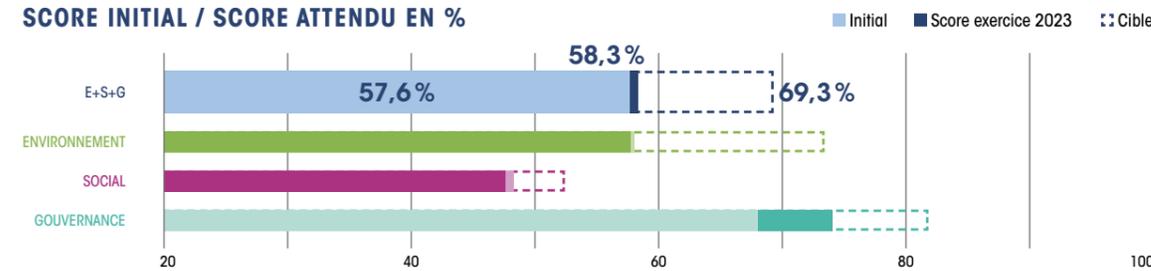
# CHERRYWOOD

Building 8 - Cherrywood Business Park - DUBLIN - IRLANDE



« Ce centre de soins primaires est implanté dans le Business Park de Cherrywood, un nouveau quartier urbain durable situé à environ 15 km au sud du centre ville de Dublin, dans une zone en plein développement bien desservie par les transports publics. Le bâtiment développe 2 356 m<sup>2</sup> en R+2 et dispose d'un parking de 50 places. »

## SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



**PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE\***  
94 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an

■ Performance exercice 2023

**ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>\***  
13 kg<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

### LEVIERS EN PLACE À L'ACQUISITION

- ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉSILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES
- DÉTECTEURS DE PRÉSENCE POUR L'ÉCLAIRAGE
- TRANSPORTS EN COMMUN À MOINS DE 400 M
- BORNES DE CHARGE POUR VÉHICULE ÉLECTRIQUE
- EMPLACEMENTS SÉCURISÉS POUR VÉLO
- PLAN DE FORMATION DES COLLABORATEURS DE LA FRANÇAISE

### LEVIERS MIS EN PLACE EN 2023

- TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS
- LOCATAIRE D'UTILITÉ SOCIALE
- ESPACES DE DÉTENTE

\* Données issues du Building Energy Rating Certificate (BER), équivalent irlandais du DPE français.

Les informations contenues dans ce document ne constituent en aucun cas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Les éléments d'information, opinions et données chiffrées sont considérés comme fondés et exacts au jour de leur établissement, et reflètent les convictions du groupe La Française.

Elles n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification. Ce document est la propriété du groupe La Française. Aucune diffusion des informations qui y sont contenues n'est autorisée sous quelque forme que ce soit sans l'accord préalable écrit du groupe La Française. Les noms, logos ou slogans identifiant les produits ou services du groupe La Française sont la propriété exclusive de celui-ci et ne peuvent être utilisés de quelque manière que ce soit sans son accord préalable et écrit.

La Française Real Estate Managers  
128, boulevard Raspail 75006 Paris  
Tél. +33 (0)1 53 62 40 60  
serviceclient@la-francaise.com  
Une société du Groupe La Française  
www.la-francaise.com



**LA FRANÇAISE**  
INVESTING TOGETHER