

Investissements Durables
SFDR
Méthodologie Groupe
LBP AM

Version 01/03/2026

INTRODUCTION	3
1.1 Financement d'entreprises	3
1.1.1 Contribution à un objectif de durabilité sur le plan environnemental ou social	3
1.1.2 Contrôle des préjudices importants aux objectifs de durabilité sur le plan environnemental ou social (DNSH)	5
1.1.3 Contrôle de l'application des principes de bonne gouvernance	6
1.2 Financement d'infrastructures.....	6
1.2.1 Contribution à un objectif de durabilité sur le plan environnemental ou social	6
1.2.2 Contrôle des préjudices importants aux objectifs de durabilité sur le plan environnemental ou social (DNSH)	8
1.2.3 Contrôle de l'application des principes de bonne gouvernance	9
1.2.4 Correspondance avec les Objectifs de Développement Durables des Nations Unies.....	10
1.3 Financement immobilier.....	11
1.3.1 Contribution à un objectif de durabilité sur le plan environnemental ou social	11
1.3.2 Contrôle des préjudices importants aux objectifs de durabilité sur le plan environnemental ou social (DNSH)	14
1.3.3 Contrôle de l'application des principes de bonne gouvernance	15
1.3.4 Correspondance avec les Objectifs de Développement Durables des Nations Unies.....	15

Introduction

Le présent document vise à préciser les critères retenus par le Groupe LBP AM pour identifier les « investissements durables » tels que définis dans le Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« **Règlement SFDR** ») pour le pôle European Private Markets (EPM).

Le Règlement SFDR définit les investissements durables à l'article 2(17) : « *un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources concernant l'utilisation d'énergie, d'énergies renouvelables, de matières premières, d'eau et de terres, en matière de production de déchets et d'émissions de gaz à effet de serre ou en matière d'effets sur la biodiversité et l'économie circulaire, ou un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif social, en particulier un investissement qui contribue à la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail, ou un investissement dans le capital humain ou des communautés économiquement ou socialement défavorisées, pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquels les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance, en particulier en ce qui concerne des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales* ».

Cette méthodologie pourrait être amenée à évoluer, pour tenir compte notamment des précisions réglementaires qui pourraient être apportées par la Commission Européenne ou les régulateurs européens et nationaux, pour intégrer des nouvelles données jugées plus pertinentes ou pour appliquer des raffinements méthodologiques jugés nécessaires.

1.1 Financement d'entreprises

1.1.1 Contribution à un objectif de durabilité sur le plan environnemental ou social

Description générique

La Dette Privée Corporate applique une approche extra-financière, visant la réalisation d'investissements durables environnementaux et/ou sociaux.

Sur la thématique environnementale, les 6 objectifs de la Taxonomie européenne sont considérés, à savoir :

- L'atténuation du changement climatique
- L'adaptation au changement climatique
- L'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et maritimes
- La transition vers une économie circulaire
- La prévention et le contrôle de la pollution
- La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes

A noter que la méthodologie appliquée par le Groupe LBP AM ne permet pas de mesurer la contribution des investissements selon la définition de la Taxonomie européenne (i.e. l'alignement taxonomique des investissements). La contribution des investissements aux objectifs environnementaux au sens de l'article 2(17) du Règlement (EU) 2019/2088 (« Règlement SFDR ») est mesurée au moyen d'indicateurs propres au Groupe LBP AM et précisés ci-après.

Sur la thématique sociale, les objectifs considérés sont :

- Le respect et la promotion des Droits humains¹ au sein de l'entreprise, notamment la promotion de conditions de travail justes et favorables et l'intégration sociale par le travail, la protection et la promotion des droits des communautés locales ;
- Le développement des territoires et des communautés, à travers les relations avec les parties prenantes extérieures à l'entreprise et la gestion responsable des chaînes de valeur ;

Cette stratégie généraliste n'implique pas que tout investissement durable réponde à l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux précités, mais que les investissements durables doivent répondre à au moins un de ces enjeux, tout en ne nuisant pas de manière significative aux autres.

La contribution à un des objectifs environnementaux et sociaux précités est évaluée à partir des critères suivants :

- L'engagement de la contrepartie sur une trajectoire de décarbonation compatible avec les objectifs de l'accord de Paris, selon des critères définis par la Société de Gestion ;
- L'engagement de la contrepartie sur une trajectoire de progression sur un des objectifs environnementaux ou sociaux. La Société de Gestion contrôle l'ambition de la cible de progression pour valider une contribution à un objectif environnemental ou social. L'atteinte ou non des objectifs fixés entraîne une modulation à la hausse ou à la baisse de la marge associée au prêt.

Précision des seuils appliqués

Un investissement est supposé contribuer à l'un des objectifs mentionnés ci-dessus lorsqu'il respecte l'une des conditions suivantes sur au moins un des indicateurs définis ci-dessus :

Trajectoire de décarbonation : La contrepartie s'est fixée, sur l'ensemble de la durée de financement, des objectifs annuels de décarbonation sur un périmètre représentatif de son activité et s'inscrivant dans une trajectoire cohérente avec les objectifs internationaux de transition climatique. La Société de Gestion apprécie cette cohérence au regard des référentiels sectoriels, des engagements de la contrepartie et de la matérialité des actions envisagées ;

Autres objectifs de durabilité : La contrepartie s'est fixée, sur l'ensemble de la durée de financement, des objectifs annuels compatibles avec l'ambition du référentiel de durabilité jugé le plus pertinent par la Société de Gestion au regard de l'objectif visé. Afin d'identifier les objectifs pertinents pour la contrepartie, la Dette Privée Corporate se réfère en priorité aux standards de marché². En l'absence de référentiel de durabilité pertinent, la contrepartie s'est fixée, sur l'ensemble de la durée de financement, des objectifs annuels futurs ambitieux et adaptés à ses caractéristiques propres, et visant

¹ Les Droits humains sont définis comme les normes inaliénables de traitement auxquelles toute personne a droit, indépendamment de son sexe, de son origine nationale ou ethnique, de sa couleur, de sa religion, de sa langue, de son handicap, de son orientation ou genre sexuel ou de tout autre état.

² Et notamment les référentiels CSRD, SASB et Global Impact Investing Network, Science Based Target initiative

une amélioration substantielle et démontrable de sa performance au regard de ses performances passées.

1.1.2 Contrôle des préjudices importants aux objectifs de durabilité sur le plan environnemental ou social (DNSH)

Description générique

Afin de s'assurer qu'un investissement contribuant à un objectif de durabilité, selon la méthode d'analyse présentée ci-dessus, ne cause pas de préjudice important à tout objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social, et respecte les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, la méthodologie appliquée par le Groupe LBP AM considère systématiquement et de manière cumulative :

- La performance environnementale et sociale de l'émetteur ainsi que ses pratiques relatives au respect des Droits humains. Ce point est contrôlé grâce à la méthodologie d'analyse ESG propriétaire « GREaT » ;
- L'exposition de l'émetteur à des secteurs sensibles sur les aspects environnementaux et sociaux en lien avec les politiques d'exclusions applicables dans les sociétés de gestion du Groupe LBP AM ;
- L'exposition de l'émetteur à une controverse sévère sur les enjeux environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance, ou bien à un risque critique de violation grave des Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et des Principes directeurs des Nations Unies sur les entreprises et les droits de l'Homme.

Par ailleurs, le Règlement Délégué (UE) 2022/1288 de la Commission (ci-après le "Règlement délégué SFDR") définit une liste d'indicateurs permettant de mesurer les incidences négatives d'un émetteur sur les facteurs de durabilité environnementaux et sociaux (ci-après les "indicateurs concernant les incidences négatives"). Certains indicateurs ont été intégrés, de manière directe ou indirecte, soit à la méthodologie de notation propriétaire GREaT, soit à l'indicateur de controverse, soit dans l'analyse pour l'application des politiques d'exclusion. Il s'agit des indicateurs suivants :

- PAI N°1 Emissions de GES de niveaux 1 et 2 ;
- PAI N°3 Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- PAI N°4 Exposition à des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles ;
- PAI N°10 Violation des principes du pacte mondial des Nations Unies et des principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales ;
- PAI N°11 Absence de processus et de mécanismes de conformité permettant de contrôler le respect des principes du Pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales
- PAI N°13 Mixité au sein des organes de gouvernance ;
- PAI N°14 Exposition à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques ou armes biologiques).

Précision des seuils appliqués

Les seuils appliqués sur les points de contrôle mentionnés ci-dessus sont les suivants :

- Score « GREaT » : un émetteur obtenant une note GREaT inférieure à 4/10 est supposé causer un préjudice important aux objectifs de durabilité ;
- Score « Gestion durable des ressources » (pilier R) : un émetteur obtenant une note inférieure à 4/10 sur cet indicateur est supposé causer un préjudice important aux objectifs de durabilité ;
- Controverse : les éléments pris en compte lors de l'analyse de controverse ou de risque critique en matière de droits humains, d'environnement ou de gouvernance, sont détaillés dans la politique d'exclusion normative du Groupe LBP AM³.

S'agissant des « indicateurs concernant les incidences négatives » tels que définis dans le Règlement délégué (UE) 2022/1288 de la Commission, aucun seuil quantitatif n'est appliqué de manière systématique pour identifier un préjudice important aux objectifs de durabilité.

1.1.3 Contrôle de l'application des principes de bonne gouvernance

Description générique

Le contrôle de l'application des principes de bonne gouvernance par les émetteurs ou les contreparties est effectué par le biais d'un indicateur quantitatif provenant de la méthodologie d'analyse propriétaire GREaT : le score « Gouvernance responsable » (pilier G).

Précision des seuils appliqués

Un émetteur obtenant une note inférieure à 4/10 sur cet indicateur est supposée ne pas appliquer des pratiques de bonne gouvernance.

1.2 Financement d'infrastructures

1.2.1 Contribution à un objectif de durabilité sur le plan environnemental ou social

Description générique

La Dette Privée Infrastructures applique une approche extra-financière, visant la réalisation d'investissements durables environnementaux et/ou sociaux.

Sur la thématique environnementale, les 6 objectifs de la Taxonomie européenne sont considérés, à savoir :

- L'atténuation du changement climatique
- L'adaptation au changement climatique
- L'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et maritimes
- La transition vers une économie circulaire
- La prévention et le contrôle de la pollution
- La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes

³ Voir : <https://www.lbpam.com/fr/publications/politique-exclusion>

La contribution des investissements aux objectifs environnementaux au sens de l'article 2(17) du Règlement (EU) 2019/2088 (« Règlement SFDR ») est mesurée soit au moyen des critères définis dans les règlements délégués⁴ au Règlement (UE) 2020/852 (« Règlement Taxonomie »), soit au moyen de critères et d'indicateurs propres à la Dette Privée Infrastructures et précisés ci-après. Il est à noter que la méthodologie appliquée par la Dette Privée Infrastructures ne permet pas systématiquement de mesurer la contribution des investissements selon la définition de la Taxonomie européenne (i.e. l'alignement taxonomique des investissements).

Sur la thématique sociale, les objectifs considérés sont :

- Le financement ou refinancement de Projets Sociaux qui promeuvent l'accès à des services essentiels liés à la santé (e.g. hôpitaux et cliniques pour lesquels le principe d'accessibilité est garanti pour tous), à l'éducation (e.g. établissements du secondaire ou de l'enseignement supérieur accessibles à toute population sur le territoire) et à l'eau (e.g. eau potable, services d'assainissement)

Cette stratégie généraliste n'implique pas que tout investissement durable réponde à l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux précités, mais que les investissements durables doivent répondre à au moins un de ces enjeux, tout en ne nuisant pas de manière significative aux autres.

La contribution à un des objectifs environnementaux précités est évaluée à partir :

- Des critères techniques définis dans les règlements délégués au Règlement Taxonomie pour mesurer la contribution substantielle d'une activité à l'un des objectifs environnementaux précités ;
- De l'engagement de la contrepartie sur une trajectoire de décarbonation de ses activités compatible avec les objectifs de l'accord de Paris, selon des critères définis par la Société de Gestion ;
- Des critères des *Green Bond Principles*⁵ et des *Green Loan Principles*⁶.

La contribution à un des objectifs sociaux précités est évaluée à partir :

- De l'appartenance de l'activité à la liste indicative des catégories de « Projets Sociaux » élaborée par les *Social Bond Principles*⁷ et les *Social Loan Principles*⁸.

Précision des seuils appliqués

Un investissement est supposé contribuer à l'un des objectifs mentionnés ci-dessus lorsqu'il respecte l'une des conditions suivantes :

Contribution substantielle à l'un des objectifs de la Taxonomie Européenne : la contrepartie doit vérifier l'un des deux critères suivants :

⁴ Règlements 2023/2486 du 27 juin 2023 et 2021/2139 du 4 juin 2021

⁵ Voir : <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2025-updates/Green-Bond-Principles-GBP-June-2025.pdf>

⁶ Voir : <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

⁷ Voir (page 4) : <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2025-updates/Social-Bond-Principles-SBP-June-2025.pdf>

⁸ Voir p3 : <https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

- La part du chiffre d'affaires de la contrepartie provenant d'activités contribuant substantiellement, selon les critères⁴ définis dans les règlements délégués au Règlement Taxonomie, est supérieure ou égale à 80% ;
- La part du chiffre d'affaires de la contrepartie et la moyenne de ses CapEx observée sur une période de trois années consécutives (prospectives ou rétrospectives) provenant d'activités contribuant substantiellement, selon les critères⁴ définis dans les règlements délégués au Règlement Taxonomie, sont respectivement supérieures ou égales à 50% (Chiffre d'affaires) et 80% (CapEx) ;

Trajectoire de décarbonation compatible avec les objectifs de l'Accord de Paris sur le climat : la contrepartie s'est fixée, sur l'ensemble de la durée de financement, des objectifs annuels de décarbonation sur un périmètre représentatif de son activité et selon une trajectoire compatible avec les objectifs de l'accord de Paris, ceux-ci étant étayés par **des Green Bond Principles / Green Loan Principles** : Les fonds octroyés sont exclusivement alloués au financement ou au refinancement de « Projets Verts » alignés avec les quatre composants fondamentaux des Green Loan Principles⁹.

Financements alignés avec les critères des Social Bond Principles / Social Loan Principles : Les fonds octroyés sont exclusivement alloués à des entités dont les activités répondent aux critères de « Projets Sociaux » au sens des *Social Bond Principles* ou des *Social Loan Principles*, ☑ (e.g. eau potable, services d'assainissement).

1.2.2 Contrôle des préjudices importants aux objectifs de durabilité sur le plan environnemental ou social (DNSH)

Description générique

Afin de s'assurer qu'un investissement contribuant à un objectif de durabilité, selon la méthode d'analyse présentée ci-dessus, ne cause pas de préjudice important à tout objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social, et respecte les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, la méthodologie appliquée par LBP AM considère systématiquement et de manière cumulative :

- La performance environnementale et sociale de l'actif ainsi que les pratiques de l'émetteur ou de la contrepartie relatives au respect des Droits humains. Ce point est contrôlé grâce à la méthodologie d'analyse extra-financière propriétaire « GREaT » ;
- L'exposition de l'émetteur ou de la contrepartie à des secteurs sensibles sur les aspects environnementaux et sociaux en lien avec les politiques d'exclusions applicables dans les sociétés de gestion du Groupe LBP AM ;
- L'exposition de l'émetteur ou de la contrepartie à une controverse sévère sur les enjeux environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance, ou bien à un risque critique de violation grave des Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et des Principes directeurs des Nations Unies sur les entreprises et les droits de l'Homme.

Par ailleurs, le Règlement Délégué (UE) 2022/1288 de la Commission (ci-après le "Règlement délégué SFDR") définit une liste d'indicateurs permettant de mesurer les incidences négatives d'un émetteur sur les facteurs de durabilité environnementaux et sociaux (ci-après les "indicateurs concernant les incidences négatives"). Certains indicateurs ont été intégrés, de manière directe ou indirecte, soit à la

⁹ <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

méthodologie de notation propriétaire GREaT, soit à l'indicateur de controverse, soit dans l'analyse pour l'application des politiques d'exclusion. Il s'agit des indicateurs suivants :

- PAI N°1 Emissions de GES de niveaux 1, 2 et 3 ;
- PAI N°4 Exposition à des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles ;
- PAI N°7 Activités ayant une incidence négative sur des zones sensibles sur le plan de la biodiversité ;
- PAI N°8 Rejets dans l'eau ;
- PAI N°10 Violation des principes du pacte mondial des Nations Unies et des principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales ;
- PAI N°11 Absence de processus et de mécanismes de conformité permettant de contrôler le respect des principes du Pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ;
- PAI N°13 Mixité au sein des organes de gouvernance ;
- PAI N°14 Exposition à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques ou armes biologiques).

Précision des seuils appliqués

Les seuils appliqués sur les points de contrôle mentionnés ci-dessus sont les suivants :

- Score « GREaT » : un émetteur ou une contrepartie obtenant une note GREaT inférieure à 4/10 est supposé causer un préjudice important aux objectifs de durabilité.
- Score « Gestion durable des ressources » (pilier R) : un émetteur ou une contrepartie obtenant une note inférieure à 4/10 sur cet indicateur est supposé causer un préjudice important aux objectifs de durabilité ;
- Controverse : les éléments pris en compte lors de l'analyse de controverse ou de risque critique en matière de droits humains, d'environnement ou de gouvernance, sont détaillés dans la politique d'exclusion normative du Groupe LBP AM¹⁰.

S'agissant des « indicateurs concernant les incidences négatives » tels que définis dans le Règlement délégué (UE) 2022/1288 de la Commission, aucun seuil quantitatif n'est appliqué de manière systématique pour identifier un préjudice important aux objectifs de durabilité.

1.2.3 Contrôle de l'application des principes de bonne gouvernance

Description générique

Le contrôle de l'application des principes de bonne gouvernance par les émetteurs ou les contreparties est effectué par le biais d'un indicateur quantitatif provenant de la méthodologie d'analyse propriétaire GREaT : le score « Gouvernance responsable » (pilier G).





¹⁰ Voir : <https://www.lbpam.com/fr/publications/politique-exclusion>

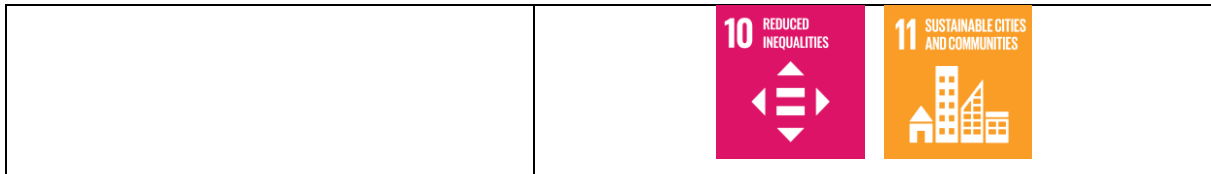
Précision des seuils appliqués

Un émetteur ou une contrepartie obtenant une note inférieure à 4/10 sur cet indicateur est supposée ne pas appliquer des pratiques de bonne gouvernance.

1.2.4 Correspondance avec les Objectifs de Développement Durables des Nations Unies

La contribution des investissements de la Dette Privée Infrastructures à des objectifs environnementaux et sociaux permet de contribuer également à certains Objectifs du Développement Durable de l'ONU, selon l'analyse de LBP AM.

Objectif d'investissement durable	ODD
<p>Contribution substantielle à Taxonomie européenne</p>	
<p>Alignement sur une trajectoire de décarbonation</p>	
<p>Alignement avec les critères des Green Loan Principles</p>	
<p>Alignement avec les critères des Social Loan Principles</p>	



1.3 Financement immobilier

1.3.1 Contribution à un objectif de durabilité sur le plan environnemental ou social

Description générique

La Dette Privée Immobilier applique une approche extra-financière visant la réalisation d'investissements durables environnementaux et/ou sociaux.

Sur la **Thématique environnementale**, les objectifs de la Taxonomie européenne considérés sont les suivants :

- L'atténuation du changement climatique ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- La transition vers une économie circulaire.

La contribution des investissements aux objectifs environnementaux au sens de l'article 2(17) du Règlement (EU) 2019/2088 (« Règlement SFDR ») est mesurée soit au moyen des critères définis dans les règlements délégués⁴ au Règlement (UE) 2020/852 (« Règlement Taxonomie »), soit au moyen de critères et d'indicateurs propres à la Dette Privée Immobilier et précisés ci-après. Il est à noter que la méthodologie appliquée par la Dette Privée Immobilier ne permet pas systématiquement de mesurer la contribution des investissements selon la définition de la Taxonomie européenne (i.e. l'alignement taxonomique des investissements).

Sur la **thématique sociale**, les objectifs considérés sont :

- L'accès à un logement abordable, notamment en lien avec les enjeux de disponibilité, d'accessibilité financière et d'inclusion sociale dans les territoires sous pression (e.g. logements sociaux, logements intermédiaires, résidences étudiantes) ;
- Le développement des territoires et des communautés, en lien avec les enjeux de développement socio-économique, de réduction des fractures sociales et territoriales, de soutien aux acteurs locaux, ainsi que d'amélioration de l'accès à des services essentiels tels que l'éducation ou l'insertion (e.g. établissements du secondaire ou de l'enseignement supérieur, centres culturels, locaux associatifs, crèches) ;
- L'amélioration de l'accès aux soins essentiels en lien avec la disponibilité, l'accessibilité géographique et financière, ainsi que l'acceptabilité des services (e.g. hôpitaux, cliniques, EPHAD, maisons de retraite).

Cette stratégie généraliste n'implique pas que tout investissement durable réponde à l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux précités, mais que les investissements durables doivent répondre à au moins un de ces enjeux, tout en ne nuisant pas de manière significative aux autres.

La contribution à un des objectifs environnementaux et sociaux précités est évaluée à partir de différentes sources.

Pour les objectifs environnementaux, les critères considérés sont les suivants :

- Les critères techniques définis dans les règlements délégués⁴ au Règlement Taxonomie pour mesurer la contribution substantielle d'une activité à l'un des objectifs environnementaux précités ;
- L'alignement de l'actif financé sur une trajectoire de décarbonation sectorielle compatible avec les objectifs de l'Accord de Paris, mesuré à l'aide du modèle et de la référence CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)¹¹ ;
- Une performance énergétique élevée pour l'actif financé, mesurée à l'aide de Diagnostics de Performance Energétique ;
- La mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable, comme des panneaux photovoltaïques et des éoliennes pour la production d'électricité, des systèmes solaires thermiques pour le chauffage de l'eau ou des installations géothermiques pour le chauffage et la climatisation.

Pour les objectifs sociaux, la contribution est évaluée à partir :

De l'appartenance de l'activité à la liste indicative des catégories de « Projets Sociaux » élaborée par les Social Loan Principles¹².

Les investissements réalisés par la Dette Privée Immobilier peuvent cibler des actifs unitaires ou des portefeuilles d'actifs immobiliers. Lorsqu'il s'agit d'un portefeuille, l'investissement est considéré comme contribuant aux objectifs environnementaux et/ou sociaux (définis précédemment) s'il respecte au moins l'une des conditions suivantes :

- 80 % du portefeuille (en valeur d'expertise) répond aux critères de contribution aux objectifs environnementaux et/ou sociaux.
- 50 % du portefeuille (en valeur d'expertise) répond à ces critères, avec un plan de CapEx défini et validé visant à porter la part d'alignement du portefeuille à 80 %.
- Le financement est explicitement associé à des CapEx dédiés, permettant d'atteindre un taux d'alignement d'au moins 80 % du portefeuille (en valeur) avec les critères environnementaux et/ou sociaux.

Précision des seuils appliqués

Un investissement est supposé contribuer à l'un des objectifs mentionnés ci-dessus lorsqu'il respecte l'une des conditions suivantes :

Contribution substantielle à la Taxonomie européenne : l'actif financé doit répondre aux critères techniques⁴ applicables à l'une des trois activités suivantes :

- 7.1 Construction de bâtiments neufs ;
- 7.2 Rénovation de bâtiments existants ;

¹¹ <https://crrem.org/>

¹² <https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

7.7 Acquisition et propriété de bâtiments.

Alignement sur une trajectoire de décarbonation : L'actif financé doit être doté d'une trajectoire de décarbonation alignée sur la référence CRREM et compatible avec un réchauffement limité à 1,5°C. Deux trajectoires sont définies par CRREM :

- CRREM 1,5°C CO₂ : trajectoire prenant en compte uniquement les émissions liées à la consommation énergétique ;
- CRREM 1,5°C GHG : trajectoire prenant en compte les émissions liées à la consommation énergétique ainsi que ceux issues des fuites de fluides frigorigènes.

Ces trajectoires CREEM présentent les caractéristiques suivantes :

- Elles couvrent les « émissions opérationnelles », soit les émissions de scopes 1 et 2 ;
- Elles portent sur une approche dite « whole building », intégrant l'ensemble des émissions opérationnelles du bâtiment dans son périmètre d'évaluation, qu'elles proviennent des parties communes ou des parties privatives ;

Afin de garantir une contribution réelle et significative, les émissions couvertes doivent représenter au moins 80% de la surface occupée de l'actif.

Performance énergétique élevée : Les seuils de classification varient d'un pays à l'autre, en raison de différences climatiques, réglementaires et méthodologiques. En attendant l'harmonisation prévue dans le cadre de la directive EPBD¹³, et selon la définition d'un actif immobilier inefficace figurant à l'Annexe I du Règlement délégué (UE) 2022/1288 (le « Règlement Délégué SFDR »), le critère de performance énergétique élevée est validé pour les actifs :

- Présentant une étiquette DPE équivalente à A ou B (pour les actifs construits avant le 31/12/2020), ou
- Conformés à la définition d'« un actif à consommation quasi nulle¹⁴ » (NZEB) pour ceux construits après cette date.

Afin de garantir une contribution réelle et significative, le ou les DPE, ou la demande d'énergie primaire d'un actif, doivent couvrir au moins 80% de la surface occupée de l'actif.

Production d'énergie renouvelable : Les installations de production d'énergie renouvelables doivent vérifier les critères suivants :

- La production d'énergie renouvelable a lieu sur la parcelle de l'actif, elle peut être utilisée pour l'autoconsommation et/ou injectée dans le réseau ;
- Une analyse technique doit être réalisée afin d'évaluer le potentiel de production de l'actif, en vérifiant sa conformité aux seuils définis par la réglementation applicable, en identifiant des dépenses d'investissement (CapEx) nécessaires et en appréciant la pertinence de son implantation pour l'intégration de systèmes de production d'énergie renouvelable (ENR).

Financements alignés avec les critères des *Social Loan Principles* : Les fonds octroyés sont exclusivement alloués à des actifs dont les activités répondent aux critères de « Projets Sociaux » au sens des Social Loan Principles, qui promeuvent l'accès à des logements abordables (e.g. logements

¹³ https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive_en?prefLang=fr

¹⁴ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32010L0031>

sociaux), à des services essentiels liés à la santé (e.g. hôpitaux et cliniques pour lesquels le principe d'accessibilité est garanti pour tous), à l'éducation (e.g. établissements du secondaire ou de l'enseignement supérieur accessibles à toute population sur le territoire).

1.3.2 Contrôle des préjudices importants aux objectifs de durabilité sur le plan environnemental ou social (DNSH)

Description générique

Afin de s'assurer qu'un investissement contribuant à un objectif de durabilité, selon la méthode d'analyse présentée ci-dessus, ne cause pas de préjudice important à tout objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social, et respecte les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, la méthodologie appliquée par LBP AM considère systématiquement et de manière cumulative :

- La performance environnementale et sociale de chaque actif ainsi que les pratiques de l'émetteur ou de la contrepartie relatives au respect des Droits humains. Ce point est contrôlé grâce à la méthodologie d'analyse extra-financière propriétaire « GREaT » ;
- L'exposition de l'émetteur ou de la contrepartie à des secteurs sensibles sur les aspects environnementaux et sociaux en lien avec les politiques d'exclusions applicables dans les sociétés de gestion du Groupe LBP AM ;
- L'exposition de l'émetteur ou de la contrepartie à une controverse sévère sur les enjeux environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance, ou bien à un risque critique de violation grave des Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et des Principes directeurs des Nations Unies sur les entreprises et les droits de l'Homme.

Par ailleurs, le Règlement Délégué (UE) 2022/1288 de la Commission (ci-après le "Règlement délégué SFDR") définit une liste d'indicateurs permettant de mesurer les incidences négatives d'un émetteur sur les facteurs de durabilité environnementaux et sociaux (ci-après les "indicateurs concernant les incidences négatives"). Certains indicateurs ont été intégrés, de manière directe ou indirecte, soit à la méthodologie de notation propriétaire GREaT, soit à l'indicateur de controverse, soit dans l'analyse pour l'application des politiques d'exclusion. Il s'agit des indicateurs suivants :

PAI obligatoires :

- PAI N°17 Exposition aux combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- PAI N°18 Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;

PAI supplémentaires :

- PAI N°18 Emissions de GES de niveau 1 et 2 ;
- PAI N°19 Intensité de consommation d'énergie ;
- PAI N°20 Production de déchets d'exploitation ;
- PAI N°21 Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes ;
- PAI N°22 Artificialisation des sols.

Précision des seuils appliqués

Les seuils appliqués sur les points de contrôle mentionnés ci-dessus sont les suivants :

- Score « GREaT » : un actif obtenant une note GREaT inférieure à 4/10 est supposé causer un préjudice important aux objectifs de durabilité ;
- Score « Gestion durable des ressources » (pilier R) : un actif obtenant une note inférieure à 4/10 sur ce pilier est supposé causer un préjudice important aux objectifs de durabilité ;
- Controverse : les éléments pris en compte lors de l'analyse de risque critique en matière de droits humains, d'environnement ou de gouvernance, sont détaillés dans la politique d'exclusion normative du Groupe LBP AM¹⁵.

S'agissant des « indicateurs concernant les incidences négatives » tels que définis dans le Règlement délégué (UE) 2022/1288 de la Commission, aucun seuil quantitatif n'est appliqué de manière systématique pour identifier un préjudice important aux objectifs de durabilité.

1.3.3 Contrôle de l'application des principes de bonne gouvernance

Description générique


Le contrôle de l'application des principes de bonne gouvernance par les émetteurs ou les contreparties est effectué par le biais d'un indicateur quantitatif provenant de la méthodologie d'analyse propriétaire GREaT : le score « Gouvernance responsable » (pilier G).

Précision des seuils appliqués

















Un émetteur ou une contrepartie obtenant une note inférieure à 4/10 sur cet indicateur est supposée ne pas appliquer des pratiques de bonne gouvernance.

1.3.4 Correspondance avec les Objectifs de Développement Durables des Nations Unies

La contribution des investissements de la Dette Privée Immobilier à des objectifs environnementaux et sociaux permet de contribuer également à certains Objectifs du Développement Durable de l'ONU, selon l'analyse de LBP AM.

Objectif d'investissement durable	ODD
Contribution substantielle à Taxonomie européenne	

¹⁵ Voir : <https://www.lbpam.com/fr/publications/politique-exclusion>

Alignement sur une trajectoire de décarbonation	  
Performance énergétique élevée	  
Production de l'énergie renouvelable	  
Faciliter l'accès à un logement abordable	  
La contribution au développement des territoires et des communautés	   
Améliorer l'accès aux soins essentiels	