

# METHODOLOGIE D'EVALUATION ESG

**SCPI Épargne  
Pierre**

31/03/2023



## SOMMAIRE

I.	Objet et champs d'application .....	2
II.	Collecte des données ESG .....	2
A.	En phase d'investissement.....	2
B.	En phase d'exploitation .....	2
III.	Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs .....	3
A.	Elaboration de la grilles ESG .....	3
B.	Identification et pondération des critères ESG .....	3
C.	Identification et pondération des thématiques ESG .....	3
D.	Définition de la note seuil du fonds et note ESG de l'actif .....	5
IV.	Echéances de mise en œuvre de la méthodologie ESG .....	7
V.	Revue de la méthodologie d'évaluation ESG.....	7

## I. Objet et champs d'application

Une grille de notation E, S, et G (Environnement, Social et de Gouvernance) a été créée afin de suivre la performance extra-financière des actifs immobiliers gérés par **ATLAND Voisin** et présents dans le fonds **SCPI EPARGNE PIERRE**. Le présent document a pour but de détailler cette grille de notation et le choix du modèle d'évaluation selon les trois piliers E, S, et G, en cohérence avec la stratégie et les objectifs ISR (Investissement Socialement Responsable) du fonds. Des explications relatives aux pondérations affectées aux 3 piliers E, S et G, ainsi qu'aux différents critères pris en compte pour l'évaluation, y sont présentées. La méthodologie d'évaluation ESG s'applique à l'ensemble du patrimoine de la **SCPI EPARGNE PIERRE**.

## II. Collecte des données ESG

### A. En phase d'investissement

Pour chaque actif du fonds, l'audit technique est étoffé d'un questionnaire détaillé, afin d'obtenir un état des caractéristiques de l'actif relatives aux piliers ESG. Pour les critères non identifiés lors des diligences de l'acquisition, la collecte d'information est effectuée par des bureaux d'études techniques spécialisés intervenant sur le patrimoine, par les Mandataires Techniques, ou encore par le Service Technique d'**ATLAND Voisin**.

L'ensemble des données ESG sont ensuite insérées dans un outil informatique dont l'objectif est de traiter les modifications intervenues au jour le jour sur l'analyse ESG du patrimoine. Ainsi, il permet de garantir l'intégrité et la fiabilité des données issues d'une multitude de sources et leur actualisation de manière automatique et dynamique.

### B. En phase d'exploitation

La mise à jour de la collecte de données, notamment ESG, est pilotée par les équipes ISR et Technique. Celles-ci sont accompagnées par les Mandataires Techniques. Toutes les initiatives prises (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers, etc.) sont prises en compte.

La mise à jour des informations se fait sur un outil informatique.

Enfin, pour suivre l'évolution de l'exposition des actifs aux divers risques climatiques, l'outil Bat-ADAPT<sup>1</sup> (ou équivalent) est utilisé.

---

<sup>1</sup> Bat-ADAPT est une cartographie qui analyse les risques climatiques à l'emplacement du bâtiment avec des projections temporelles à 2030, 2050, 2070 et 2090. Cet outil a été créé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)

### III. Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs

#### A. Elaboration de la grilles ESG

Une grille d'évaluation ESG a été construite sur Excel par les équipes en charge de l'ISR au sein de **ATLAND Voisin**, dont le cabinet **ETHIKET**. Cette grille comprend des critères répartis sur les trois thématiques (piliers) Environnementale, Sociale et de Gouvernance. Elle respecte les exigences du *Référentiel du Label ISR Immobilier* (pondérations relatives de chaque thématique et des critères obligatoires). Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs de **ATLAND Voisin**, et s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

A ce jour et pour chaque actif, la grille d'évaluation ESG est systématiquement retranscrite dans Bazimo. Par conséquent, pour chaque actif, une évaluation ESG et donc une note ESG, est obtenue avant, mais aussi après la mise en place d'un éventuel plan d'amélioration.

#### B. Identification et pondération des critères ESG

L'équipe ISR a défini une échelle de notation pour ces critères. Chacun d'eux est évalué selon une ou plusieurs questions (la réponse peut être binaire ou non). A chacune de ces questions va correspondre une note calculée de la manière suivante :

- ⇒ Selon les publications/référentiels sectoriels d'organismes reconnus dans le milieu tels que *l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)*, ou de *l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)*, ou encore, par le *Gouvernement (Ministère de la Transition écologique et ministère de la Fonction Publique)* pour calculer par exemple la performance énergétique et carbone des actifs ;
- ⇒ Selon les réglementations françaises et Européennes en vigueur qui impactent le secteur de l'Immobilier ;
- ⇒ Selon des référentiels généralistes et autres sources documentaires ;
- ⇒ Selon la pertinence des critères. A titre d'exemple, pour les critères relevant d'une obligation réglementaire, l'échelle est adaptée en fonction du dépassement de l'objectif seuil minimum attendu par la loi ;
- ⇒ Selon l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact du bâtiment sur des thématiques de Développement Durable. Ils sont donc rattachés à un pilier (E, S ou G).

#### C. Identification et pondération des thématiques ESG

Pour continuer, les thématiques prises en compte dans la grille ESG et la méthodologie d'évaluation des critères sont les suivantes :

- ⇒ **Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :**

##### **Performance énergétique :**

Il s'agit de prendre en compte les consommations énergétiques finales (tous usages, toutes énergies) et de les comparer à la moyenne communiquée annuellement par l'OID sur la classe d'actifs concernée, ainsi que de valoriser des moyens mis en œuvre au sein du bâtiment pour réduire cette consommation énergétique.

##### **Energie renouvelable :**

Dans cette thématique, il convient de prendre en compte l'alimentation du bâtiment par un fournisseur d'ENR et la réalisation d'une étude d'implantation d'ENR.

##### **Emissions de GES :**

Il s'agit de prendre en compte les émissions de GES issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives puis, de les comparer à la moyenne annuelle présentée dans le baromètre de l'OID (sur la classe d'actifs concernée), ainsi que de prendre en compte celles issues des fluides

frigorigènes utilisés sur le site.

#### **Gestion de l'eau :**

Dans cette thématique, il convient de prendre en compte les équipements permettant une meilleure gestion de l'eau (présence de sous-comptages et/ou d'équipements économes en eau).

#### **Gestion des déchets :**

Dans cette thématique, il s'agit d'apprécier le nombre de flux de déchets qui bénéficie d'un tri sélectif, selon leur présence sur tout ou partie du site.

#### **Biodiversité :**

Il s'agit de valoriser les espaces végétalisés au-delà des obligations réglementaires, ainsi que les équipements installés favorisant la biodiversité.

⇒ **Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :**

#### **Mobilité :**

Pour cette thématique, la distance de chaque bâtiment à un type de transport en commun va être analysée. Seront valorisés les transports présents à moins de 800m de l'entrée d'un site, en les pondérant selon leur fréquence et leur proximité.

#### **Sécurité et santé des occupants :**

Il s'agit de valoriser la part du patrimoine de la SCPI pouvant justifier de mesures de la qualité de l'air intérieur et/ou de l'eau, selon des modalités issues des normes en vigueur ou l'état de l'art (*Norme AFNOR XP-X 43-40* ou équivalent).

#### **Services rendus aux occupants :**

Le score exprimé permet d'évaluer l'accessibilité à pied du site à un ensemble de services et d'aménités. Ici, seront valorisés les types de services présents au sein du bâtiment et ceux présents à moins de 800m.

#### **Accessibilité :**

Il s'agit de prendre en compte la surface de chaque site accessible aux personnes à mobilité réduite.

⇒ **Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :**

#### **Gestion de la chaîne d'approvisionnement :**

L'objectif est de mettre en exergue l'intégration de clauses ESG dans les mandats des Administrateurs de biens et Asset Managers, ainsi que la signature d'une Charte Chantier Propre par les prestataires intervenant en direct pour le compte d'**ATLAND Voisin**.

#### **Relations utilisateurs :**

Il s'agit de prendre en considération les actifs engagés dans une démarche de sensibilisation des locataires via l'existence d'un livret d'accueil et/ou d'un guide d'écogestes.

#### **Economie Circulaire :**

Cette thématique valorise le fait que les prestataires ont des centres d'exploitation proches du bâtiment. Également, il s'agira d'apprécier le réemploi des matériaux dans un projet de rénovation ou restructuration du bâtiment.

#### **Résilience du bâtiment :**

L'objectif est d'évaluer l'exposition du bâtiment aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir (évalués selon l'outil Bat'Adapt ou équivalent) et les actions d'amélioration possibles et pertinentes mises en place le cas échéant.

La pondération des trois domaines Environnement, Social et de Gouvernance, traite à égalité les enjeux E et S, et traite l'enjeu G à hauteur de **20%** du total, soit :

<i>Piliers</i>	<i>Fourchette de pondérations - Référentiel ISR IMMO</i>	<i>Pondérations -SCPI EPE</i>
<b>E</b>	30 - 60 %	40 %
<b>S</b>	20 - 50%	40 %
<b>G</b>	20 - 30 %	20 %

La somme des notes obtenues pour chacun des critères en détermine sa note globale.

#### D. Définition de la Note Seuil du Fonds (NSF) et note ESG de l'actif

Le fonds **SCPI EPARGNE PIERRE** a choisi de développer une démarche dite d'amélioration continue. Celle-ci est présentée par la suite.

Une Note Seuil du Fonds a été définie en évaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable d'**EPARGNE PIERRE** selon les informations disponibles (benchmark sectoriel adapté selon le pays, moyenne des actifs du fonds, éléments réglementaires, etc.). Dans le cadre d'une évolution du système de notation des actifs pour s'adapter aux réalités du patrimoine et aux contraintes informatiques d'utilisation des données collectées, une modification mineure du système de notation a eu lieu en fin d'année 2022.

Afin d'assurer que cette modification n'a pas d'impact sur l'ambition et les objectifs ESG d'**EPARGNE PIERRE**, la Note Seuil du Fonds a été revue et actualisée en conséquence.

#### *A noter :*

*Le Comité ISR n°8 réalisé en décembre 2022 a permis d'acter le changement d'outil et de méthodologie.*

*Le Comité ISR N°9 réalisée en mars 2023 a permis de valider la justification de la Note Seuil du Fonds, ainsi que son évolution.*

D'autre part, le niveau de performance des critères qui sont directement mentionnés dans les objectifs du fonds atteint le niveau de performance cohérent avec lesdites ambitions du fonds.

A partir de la NSF, deux typologies d'actifs vont être définies :

- ⇒ Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil. Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note seuil ;
- ⇒ Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil. Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre à minima la note seuil du fonds.

En raison de la diversité du patrimoine d'**EPARGNE PIERRE** et de la localisation des actifs, cette note seuil s'appuie en partie sur un benchmark interne. En effet, pour certains critères il n'existe pas de moyenne nationale. C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée pour calculer la note seuil.

Engagé dans une démarche de progression continue par paliers et à long terme, **EPARGNE PIERRE** reverra sa note seuil dès que 80% du patrimoine se trouvera au-dessus de cette dernière.

En révisant la note seuil, certains actifs vont mécaniquement voir leur note passer en dessous de la nouvelle note seuil. Ils feront alors l'objet d'un nouveau plan d'action d'amélioration sur une durée de trois ans.

Il est important de noter que la notion de note seuil dépend exclusivement du système de notation choisi par **EPARGNE PIERRE**, et ne peut donc en aucun cas être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

En particulier, le patrimoine d'**EPARGNE PIERRE** vise à être diversifié, certains critères ne peuvent donc s'appliquer qu'à une partie des bâtiments. C'est le cas par exemple de critères qui concernent la gestion des chantiers, et pour lequel un actif n'aura pas de point parce qu'il ne nécessitera pas de travaux de rénovation.

Ainsi, la note de 100 n'est pas un objectif à atteindre.

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné, notamment à la suite d'un audit technique en phase de Due Diligences. Les données sont ensuite renseignées dans Bazimo qui calcule la note ESG.

De manière générale, si la note obtenue est en dessous de la note seuil, l'actif fait l'objet d'un plan d'action. Le bâtiment sera donc ré évalué en prenant en considération ce plan d'amélioration. Si malgré ce plan l'actif ne parvient pas à atteindre la note seuil, il n'est pas retenu.

Annuellement, un audit est effectué par échantillonnage concernant le suivi de la note ESG des actifs et de la bonne mise en œuvre du plan d'action correspondant pour les actifs concernés. Puis, un comité de suivi d'avancement des actifs faisant l'objet d'un plan d'action est réalisé tous les trimestres.



Figure 1 : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM - 15/12/2017

Pour toute acquisition d'un actif dont la note ESG est en dessous de la note seuil, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis pour faire progresser la notation initiale de l'actif.

Dans le cas particulier d'investissement dans des VEFA (actifs immobiliers acquis par **EPARGNE PIERRE** dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), les critères de sélections prennent en compte des exigences extra financières du marché des constructions neuves et cela se traduit par une NSF spécifique aux acquisitions en VEFA.

## IV. Echéances de mise en œuvre de la méthodologie ESG

Dans le cadre de ses objectifs ISR, **EPARGNE PIERRE** se fixe des échéances à court terme afin de déployer sa démarche sur l'ensemble de son patrimoine.

⇒ **Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :**

### *Biodiversité :*

Le plan d'action défini par **EPARGNE PIERRE** prévoit un diagnostic sur l'ensemble des actifs dont la note ESG est en dessous de la note seuil et bénéficiant sur leur parcelle d'un espace de pleine terre. Ainsi, une action adaptée de préservation de la biodiversité sera mise en œuvre.

D'ici la fin 2023, il est visé d'avoir une démarche en faveur de la biodiversité sur au moins **34%** du patrimoine d'**EPARGNE PIERRE**.

⇒ **Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :**

### *Sécurité et santé des occupants :*

**EPARGNE PIERRE** mobilisera ses Parties Prenantes pour réaliser des mesures de la qualité de l'air et/ou de l'eau. Elles devront :

- ⇒ Soit satisfaire aux exigences en vigueur et dater de moins de 3 ans ;
- ⇒ Soit avoir été communiquée aux intervenants et faire l'objet d'une vérification dans les 12 mois.

Ces mesures de qualité seront réalisées sur au moins **60%** de son patrimoine.

⇒ **Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :**

### *Gestion de la chaîne d'approvisionnement :*

**EPARGNE PIERRE** intègre ses objectifs ISR dans les mandats techniques au fur et à mesure de leurs renégociations.

D'ici la fin 2023, l'objectif est que plus de **90%** du patrimoine du fonds concerné (en valeur) par des mandats de gestion technique, intègrent des clauses ESG.

### *Relations utilisateurs :*

**EPARGNE PIERRE** déploiera sur plus de **90%** de son patrimoine, et avant fin 2023, un guide d'accueil de l'occupant et/ou un guide des gestes écoresponsables.

### *Résilience du bâtiment :*

Le plan d'action défini par **EPARGNE PIERRE** prévoit une caractérisation de la sensibilité du bâtiment à différents risques climatiques.

D'ici la fin 2023, **EPARGNE PIERRE** analysera plus de **90%** du patrimoine du fonds via l'outil Bat-Adapt ou un équivalent.

## V. Revue de la méthodologie d'évaluation ESG

La méthodologie ESG et la note seuil associée seront revues **annuellement** par le **Comité ISR**.