

**METHODOLOGIE  
D'EVALUATION  
ESG**

**SCPI Épargne  
Pierre Europe**

06/01/2023



## SOMMAIRE

I.	Objet et champs d'application .....	2
II.	Collecte des données ESG .....	2
III.	Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs .....	2
IV.	Echéances de mise en œuvre de la méthodologie ESG .....	6
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 Epargne Pierre Europe. 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 Europe.

## II. Collecte des données ESG

### A. En phase d'investissement

Pour chaque actif du fonds, l'audit technique sera 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 sera 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 seront ensuite insérées dans un nouvel outil informatique nommé Bazimo. Celui-ci est une nouvelle solution informatique destinée à automatiser la collecte et sauvegarder la data spécifique ESG.

Son 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 l'équipe ISR et Technique. Elles sont accompagnées par les Mandataires Techniques.

Les équipes prennent en compte toutes les initiatives prises (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers, etc.).

Cette mise à jour des informations se fera sur l'outil informatique Bazimo.

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

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

### C. 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 40 critères répartis sur les trois thématiques (piliers) Environnementale, Sociale et de Gouvernance. Cette grille 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 un outil conçu spécifiquement pour l'évaluation ESG des bâtiments présents dans le fonds **EPARGNE PIERRE EUROPE**. Ainsi, pour chaque actif, une note ESG est obtenue avant, mais aussi après la mise en place d'un éventuel plan d'amélioration.

<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)

## D. 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, telle que la *Taxonomie Verte Européenne* ;
- ⇒ 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).

## E. 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 sur la classe d'actifs concernée. Les moyens mis en œuvre au sein du bâtiment pour réduire la consommation énergétique sont également valorisés. Enfin, la réalisation de test d'étanchéité à l'air est mise en exergue.

**A noter : la moyenne annuelle de référence dépendra du pays concerné et donc, du benchmark associé.**

#### **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 (scope1 et scope2) issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives puis, de les comparer à la moyenne annuelle.

**A noter : la moyenne annuelle de référence dépendra du pays concerné et donc, du benchmark associé.**

Également, l'objectif est d'identifier la source d'énergie de chaud et de froid prépondérante sur le site, mais aussi d'identifier les fluides frigorigènes tout en suivant leurs taux de fuites.

#### **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 selon la définition de la *Taxonomie européenne*), et de valoriser la mise en place de solutions visant à réduire/limiter le risque de dégradation/pollution accidentelle des sol et ressources en eau.

**Gestion des déchets :**

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

**Biodiversité :**

Il s'agit de valoriser la mise en place d'équipements participant à la préservation de la biodiversité (selon les normes de *la Taxonomie européenne*) et la non-artificialisation des espaces naturels et agricoles.

De plus, le taux de végétalisation sera considéré au niveau de chaque actif via le calcul du Coefficient de biotope de Surface (CBS).

Enfin, ATLAND Voisin fera appel à l'étude d'un écologue pour mettre en place des actions favorisant la biodiversité et adapter les modes de gestion des espaces verts.

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

**Mobilité :**

Pour cette thématique, la distance de chaque bâtiment à un type de transport en commun/public sera analysée. Seront valorisés les transports présents à moins de 400 mètres et ceux présents entre 400 et 800 mètres de l'entrée du site. Les alternatives de mobilités douces et électriques seront également prises en compte.

**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.

**Confort et bien être :**

Il s'agit de valoriser l'accès à des espaces extérieurs (végétalisé ou non) au sein du bâtiment ou dans un rayon de 800m.

**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 valoriser la présence de dispositifs en faveur des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

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

**Relations Parties prenantes :**

Il s'agit de prendre en considération le taux de fournisseurs de rang 1 disposant de clauses contractuelles ESG ou évalués selon leurs performances ESG.

De plus, les actifs engagés dans une démarche de sensibilisation des locataires à travers l'existence d'un livret d'accueil et/ou d'un guide d'écoresponsable sera valorisé.

**Achats responsables :**

Il s'agit ici de promouvoir la signature d'une Charte de Chantier Propre par les prestataires de l'actif, afin de les entraîner dans une démarche vertueuse cohérente avec celle de ATLAND Voisin.

En outre, la réalisation d'une étude de réemploi des matériaux et le suivi du taux de réemploi et/ou de recyclage effectif des matériaux seront suivis.

**Résilience au changement climatique :**

Le but est ici de conduire une étude d'exposition des actifs aux risques physiques liés au dérèglement climatique. Les actions d'amélioration possibles et pertinentes mises en place le cas échéant seront valorisées.

La pondération des trois domaines Environnement, Social et de Gouvernance, traite à égalité les enjeux E et S **40%**, 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.

## F. Définition de la note seuil du fonds et note ESG de l'actif

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

Une Note Seuil du Fonds (NSF) a été définie en évaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable **d'EPARGNE PIERRE EUROPE** selon les informations disponibles (benchmark sectoriel adapté selon le pays, moyenne des actifs du fonds, éléments réglementaires, etc.).

De fait, le niveau correspondant à la présente NSF est cohérent avec la capacité de la société de gestion. 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 EUROPE** 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 EUROPE** 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 dans la mesure où. Les meilleurs actifs du marché obtiendraient alors une note comprise entre 50 et 55.

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 un outil informatique qui calcule la note ESG.

De manière générale, si la note obtenue est en dessous de la note seuil, l'actif fera 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 ne sera 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. Ensuite, 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 serait en dessous de la note seuil, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif.

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

Dans le cadre de ses objectifs ISR, **EPARGNE PIERRE EUROPE** se fixe des échéances intermédiaires lorsque le patrimoine sera considéré comme représentatif (estimé à horizon 3 ans, c'est-à-dire 2026). A ce terme les ambitions du fonds sont :

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

D'ici la fin 2026, le fonds vise d'obtenir une performance **meilleure** que le benchmark considéré sur les consommations énergétiques ou les émissions de GES associées, pour **plus de 60%** de son patrimoine.

D'ici la fin 2026, il est prévu de réaliser une étude par un écologue sur **plus de 50%** des actifs disposant d'un espace vert.

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

D'ici la fin 2026, **EPARGNE PIERRE EUROPE** vise que **plus de 80%** des actifs soient situés à **moins de 800m** d'un transport en commun.

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

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

D'ici la fin 2026, le fonds analysera **plus de 80%** du patrimoine du fonds via l'outil Bat-Adapt (ou équivalent).

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

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