

## METHODOLOGIE D'EVALUATION ESG

---

**SCPI Epargne Pierre Sophia**

25/11/2025



**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 .....	2
A.	Elaboration de la grilles ESG .....	2
B.	Identification et pondération des critères ESG .....	2
C.	Identification et pondération des thématiques ESG .....	3
D.	Définition de la Note Seuil du Fonds (NSF) et note ESG de l'actif .....	5
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 **SCPI EPARGNE PIERRE SOPHIA**. 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 SOPHIA**.

## II. Collecte des données ESG

### A. En phase d'investissement

Pour chaque actif du fonds, l'audit technique est étoffé d'un questionnaire ESG 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 R4RE<sup>1</sup>, *Resilience For Real Estate* (ou équivalent) est utilisé.

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

### A. Elaboration de la grilles ESG

Une grille d'évaluation ESG a été conçue par les équipes en charge de l'ISR au sein de **ATLAND Voisin**. 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 d'**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 l'outil dédié. 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

---

<sup>1</sup> R4RE 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)

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

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 - des moyens tels que : présence d'un système de pilotage centralisé des équipements techniques, installation de LED, et de manière générale tout équipement permettant des économies d'énergie.

##### Energie renouvelable :

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

##### 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). Et, en ce qui concerne les fluides frigorigènes, leur potentiel de réchauffement global (PRG) peut être jusqu'à 10 000 fois supérieur à celui du dioxyde de carbone (CO2) et ils pourraient être responsable de 20% des émissions de GES en 2050. Il est donc primordial de les recenser et de suivre les potentielles fuites.

##### Gestion de l'eau :

Dans cette thématique, il convient de prendre en compte le suivi de la consommation en eau par m2 ainsi que les équipements permettant une meilleure gestion de l'eau (présence de sous-comptages, récupérateurs d'eau de pluie 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 bénéficient d'un tri au sein des bâtiments.

##### Biodiversité :

Il s'agit de valoriser (1) la présence d'équipements spécifiques favorisant la biodiversité, (2) la présence d'espaces végétalisés, (3) le calcul du coefficient de biotope de surface, et (4) la réalisation d'une étude écologique.

**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. La présence de facilités pour les cyclistes ou autres mobilités alternatives sera également analysée ainsi que la présence de bornes de recharge pour véhicules électriques, ou la réalisation d'études d'implantation de bornes de recharge pour véhicules électriques.

**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. Seront également pris en compte les accès à des espaces verts au sein du bâtiment ou à proximité immédiate.

**Accessibilité :**

Il s'agit de prendre en compte la surface de chaque site accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ainsi que l'existence d'autres dispositifs d'accessibilité sur le site.

**Impact :**

Pour cette thématique, il est question de prendre en compte la mise en place d'une démarche « qualité » (type ISO 9001) par nos locataires ou encore si les locataires se sont définies comme « entreprises à mission » dans leurs statuts.

**Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :****Gestion de la chaîne d'approvisionnement :**

Pour cette thématique précise, l'objectif est de suivre (1) l'intégration de clauses ESG dédiées dans les contrats de nos mandataires techniques, (2) l'évaluation des politiques RSE de ces mêmes prestataires et (3) suivre l'intégration d'une annexe environnementale dans les baux.

**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 de bonnes pratiques éco-responsables. Également, il s'agit de suivre la réalisation des comités verts pour les actifs concernés par une annexe environnementale.

**Economie circulaire :**

Cette thématique valorise l'engagement des prestataires dans une démarche de chantier propre. 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 R4RE ou équivalent), les actions d'amélioration possibles et pertinentes mises en place le cas échéant, ainsi que l'inventaire des vulnérabilités de l'actif au changement climatique.

\*\*\*

La pondération des trois enjeux ESG est la suivante :

Pilier	Fourchette de pondérations - Référentiel ISR Immobilier	Pondérations - Epargne Pierre Sophia
E	30 - 60 %	35 %
S	20 - 50%	40 %
G	20 - 30 %	25 %

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

La note seuil du fonds (NSF) a été définie en évaluant « un actif fictif type » représentatif de l'univers investissable d'**EPARGNE PIERRE SOPHIA**. En cohérence avec les exigences du Label ISR, l'élaboration de cette NSF est basée sur :

- La stratégie ISR du fonds ;
- Les objectifs ISR du fonds ;
- La réglementation ;
- Les données et référentiels tangibles.

A partir de la NSF, deux typologies d'actifs sont 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 ou de le faire augmenter de 20 points par rapport à sa note initiale.

Ainsi, la SCPI a choisi de développer une démarche dite de « Best-in-Progress », visant à acquérir des actifs en vue d'améliorer leurs performances et donc, leur valeur.

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 Diligence. Les données sont ensuite renseignées dans l'outil dédié qui calcule la note ESG.

De manière générale, si la note obtenue est en dessous de la note seuil, l'actif fera obligatoirement l'objet d'un plan d'action. Le bâtiment sera donc réévalué en prenant en considération ce plan d'amélioration. Si malgré ce plan d'action prévisionnel, l'actif ne parvient pas à atteindre la note seuil ou l'augmentation de 20 points, il ne sera pas retenu et l'investissement non réalisé.

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

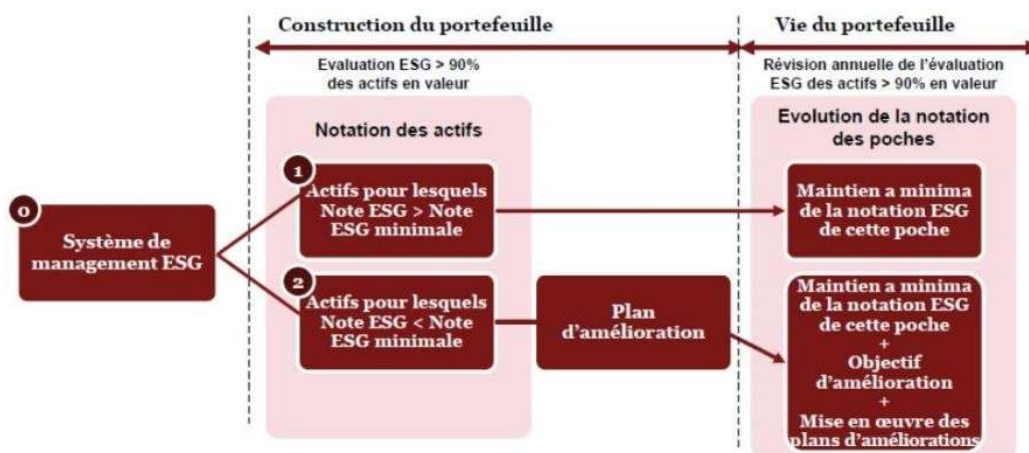


Figure 1 : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM - 15/12/2017

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 SOPHIA** 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. Échéances de mise en œuvre de la méthodologie ESG

Dans le cadre de ses objectifs ISR, **EPARGNE PIERRE SOPHIA** 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) :

- *Réduction des consommations énergétiques :*

D'ici la fin 2028, **EPARGNE PIERRE SOPHIA** vise une remontée des consommations énergétiques sur 80 % de son patrimoine.

- *Emissions de GES :*

D'ici la fin 2028, **EPARGNE PIERRE SOPHIA** vise le calcul des émissions de GES induites par les consommations énergétiques sur au moins 80 % de son patrimoine.

- *Gestion de l'eau :*

D'ici la fin 2028, **EPARGNE PIERRE SOPHIA** vise la présence d'équipements hydro-économiques sur au moins 80% du patrimoine.

- *Biodiversité :*

D'ici à la fin 2028, **EPARGNE PIERRE SOPHIA** vise le calcul des coefficients de biotope de surface sur 80 % des actifs bénéficiant d'une surface pleine terre et la réalisation d'une étude écologique sur 50% des actifs bénéficiant d'un espace vert significatif (> 500 m<sup>2</sup> ou représentant plus de 30% de la parcelle de l'actif).

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

- *Promotion de l'usage des véhicules électriques :*

D'ici la fin 2028, il est visé la réalisation d'études d'implantation de bornes de recharge pour les véhicules

électriques sur 40 % du patrimoine d'**EPARGNE PIERRE SOPHIA**.

- *Promotion de la qualité de vie :*

D'ici à la fin 2028, **EPARGNE PIERRE SOPHIA** vise la présence d'accès à des espaces extérieurs sur 50 % des actifs de son patrimoine.

- *Promotion de la qualité de services :*

D'ici à la fin 2028, **EPARGNE PIERRE SOPHIA** prévoit la présence de démarche qualité sur 60 % de son patrimoine.

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

- *Gestion de la chaîne d'approvisionnement :*

D'ici la fin 2028, l'objectif est que plus de 90% des prestataires techniques mandatés par **ATLAND Voisin** pour le compte d'**EPARGNE PIERRE SOPHIA** aient bénéficié de l'évaluation de leur politique RSE.

- *Résilience du bâtiment :*

D'ici la fin 2028, **EPARGNE PIERRE SOPHIA** réalisera des études de résilience climatique sur plus de 90% du patrimoine du fonds.

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

La présente méthodologie est revue annuellement.