

ATLAND VOISIN

**MÉTHODOLOGIE
D'ÉVALUATION
ESG**

SCPI Épargne Pierre

23/04/2021



I. Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs

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 32 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.

Pour chaque actif, la grille d'évaluation ESG est systématiquement retranscrite dans un outil Microsoft Access conçu spécifiquement pour l'évaluation ESG des bâtiments présents dans le fonds **EPARGNE PIERRE**. Ainsi, pour chaque actif, une note ESG est obtenue avant, mais aussi après la mise en place d'un éventuel plan d'amélioration.

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 :

- ⇒ Sur les publications d'organismes reconnus dans le milieu tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable ou l'ADEME, pour calculer par exemple la performance énergétique des actifs ;
- ⇒ 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 rattachés à un pilier (E, S ou G).

Les diverses 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.

○ *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).

- *Biodiversité :*

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

- *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.

⇒ **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 regarder la mise en place d'une Charte d'engagement ESG et d'une Charte de Chantier Vert signées par les prestataires intervenant en direct pour le compte de **ATLAND Voisin**, sur le patrimoine considéré.

- *Relations utilisateurs :*

Il s'agit de prendre en considération 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'écogestes.

o *Economie Circulaire* :

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

o *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, 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 :

Piliers	Fourchette de pondérations - Référentiel ISR Immo	Pondérations - SCPI EP
E	30 - 60 %	40 %
S	20 - 50%	40 %
G	20 - 30 %	20 %

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

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 de **EPARGNE PIERRE** selon les informations disponibles (benchmark de l'OID, moyenne des actifs du fonds, éléments réglementaires, etc.).

A partir de celle-ci, 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 a minima la note seuil du fonds.

A la date du 01/03/2021, environ **20%** des actifs sont au-dessus de la note seuil du fonds.

En raison de la taille et de la diversité du patrimoine de **EPARGNE PIERRE**, 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 75% du patrimoine se trouvera au-dessus de cette dernière. Compte tenu du plan d'action d'amélioration déjà engagé, il est estimé que cette situation interviendra courant de l'année 2024.

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** étant diversifié, certains critères ne peuvent donc s'appliquer qu'à une part limitée de 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.

II. 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) :

○ Performance énergétique :

EPARGNE PIERRE effectue un recensement exhaustif des consommations énergétiques de son patrimoine sur tous les types d'énergies (électricité, gaz, réseaux urbains, etc.), y compris les consommations propres au Bailleur (parties communes et lots vacants), les consommations privatives (celles des Preneurs) et les quote-parts des lots qui sont intégrés dans des copropriétés, AFUL ou ASL.

D'ici la fin 2022, **EPARGNE PIERRE** vise de remonter ces consommations énergétiques dans un outil de suivi et ce, pour **plus de 90%** de son patrimoine.

○ Biodiversité :

Le plan d'action définit 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 de **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 intégrera 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.

A noter : Conformément au Référentiel du Label ISR, le champ d'étude peut ne concerner que 90% du patrimoine. Cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage, et les actifs récemment acquis.

La présente méthodologie et la note seuil associée sera revue de manière annuelle.