

EPSICAP NANO

(Nom commercial de la SCPI Epsilon 360)

Méthodologie d'évaluation ESG

QU'EST-CE QUE LE LABEL ISR ?

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR (Investissement Socialement Responsable) permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Le label ISR apporte un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ainsi qu'une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs.

POURQUOI Epsicap Nano S'ENGAGE DANS LA DEMARCHE ISR ?

« Un produit d'épargne immobilière simple, accessible, responsable et performant. »

C'est avec cette ambition qu'Epsicap REIM a créé la SCPI Epsicap Nano. Un produit simple et accessible via une plateforme digitale, disponible dès 1.000€ et responsable au travers d'une démarche ISR.

La stratégie d'investissement de la SCPI Epsicap Nano est dédiée aux petits actifs et l'application d'une démarche ISR s'inscrit donc dans une volonté d'étendre une telle démarche d'investissement responsable à une catégorie d'actifs généralement exclue ou délaissée de ce type de stratégie du fait de sa taille. En somme, la SCPI Epsicap Nano s'engage dans une démarche ISR qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine.

Pour ce faire, la SCPI Epsicap Nano a inclus dans sa stratégie des critères ESG qui participent aux choix d'investissement et impliquent un suivi annuel de la performance extra-financière.

Epsicap REIM a formalisé cette démarche avec la création d'une grille d'analyse extra-financière (grille ISR) appliquée à l'ensemble des actifs détenus par la SCPI Epsicap Nano.

QUELS SONT LES OBJECTIFS RECHERCHES ?

OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL

L'objectif environnemental principal de la SCPI est de contribuer à l'amélioration de la performance énergétique de ses actifs, et plus particulièrement :

- Suivre les consommations énergétiques et les émissions de GES associées
- Déployer les éclairages en LED et/ou des outils de pilotage de type GTB (Gestion Technique du Bâtiment) lorsque c'est possible
- Déployer la production d'énergie renouvelables sur site lorsque c'est pertinent

Par ailleurs, la SCPI va aborder la thématique de la biodiversité sur son patrimoine en déployant lorsque c'est pertinent une étude par un écologue.

OBJECTIF SOCIAL

Epsicap Nano privilégiera les actifs présentant une accessibilité en transports en commun et favorisera la mobilité douce en participant au développement d'installations spécifiques (bornes de recharge de véhicules électriques, abris vélo...). En outre, elle suivra la disponibilité et la signalétique des défibrillateurs à dispositions des occupants.

OBJECTIF DE GOUVERNANCE

Dans le cadre d'une démarche d'immobilier responsable, la SCPI Epsicap Nano engage dans sa démarche ESG le locataire des actifs immobiliers du fonds, ses fournisseurs et prestataires, à la fois dans une démarche d'amélioration continue en prenant en compte ses attentes et ses besoins, mais aussi en l'impliquant dans une gestion vertueuse contribuant à réduire les incidences négatives sur l'environnement et en prolongeant la pérennité d'usage des actifs.

Ainsi, la SCPI Epsicap Nano engage une politique systématique visant :

- La signature de clause ESG avec ses property managers ;
- La mise en place d'annexes environnementales et un bail vert sera proposé aux locataires en place et mis en place pour tous les nouveaux baux signés quelle que soit la surface du bien ;
- La remise aux locataires d'un kit de sensibilisation aux bonnes pratiques environnementales avec des actions de sensibilisation.

Par ailleurs, une étude sur l'exposition aux risques climatiques de chaque actif du portefeuille sera réalisée pour chaque projet d'acquisition.

OBJECTIF FINANCIER

La prise en compte de cette démarche ESG pourra occasionner des surcoûts d'exploitation ou d'investissements, mais la prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux permettra globalement au patrimoine géré de maintenir son attractivité commerciale et son adéquation aux futures réglementations, permettant ainsi une meilleure valorisation du patrimoine de la SCPI à moyen et long terme

PRESENTATION DE LA GRILLE ISR DU FONDS

Afin d'évaluer les performances ESG du patrimoine la SCPI Epsicap Nano, Epsicap REIM a mis en place une grille ISR permettant d'attribuer à chaque actif une note ESG située entre 0 et 100. Celle-ci est composée de 26 critères répartis selon les trois piliers E, S et G.

Chaque dimension de l'ESG fait l'objet d'une pondération, à l'intérieur desquelles, les critères de notation sont eux-mêmes pondérés.

Pour la SCPI Epsicap Nano, la pondération des piliers est la suivante :

- 50% pour le pilier environnemental ;
- 30% pour le pilier social ;
- 20% pour le pilier de gouvernance.

Cette grille d'évaluation respecte les exigences du Référentiel du Label ISR Immobilier (pondérations relatives de chaque pilier et des critères obligatoires).

Chaque pilier pèse dans la note de chaque bâtiment qui doit dépasser dès l'investissement une note seuil fixée en amont. Si un actif n'a pas cette note lors de l'acquisition, Epsicap REIM s'engage à avoir un plan d'action d'amélioration permettant une progression significative dans un délai de 3 ans (soit une progression supérieure à 20 points, soit le dépassement de la note seuil)

PILLIER ENVIRONNEMENTAL (12 critères / 50 points)

- Mise à jour du DPE (valorisation d'un DPE datant de moins de 3 ans)
- Note du DPE de l'actif
- Niveau de consommation énergétique surfacique en kWh/m²/an
- Le suivi en pourcentage de la surface de l'actif éclairée à partir de LED
- La présence d'un dispositif de pilotage type GTB (Gestion Technique du Bâtiment)
- Niveau d'émission surfacique de Gaz à Effet de Serre réels (GES) en kgeqCO₂/m²/an
- Niveau de fluides frigorigènes et leur pouvoir de réchauffement global (PRG)
- Suivi du potentiel d'installation de production d'énergie renouvelable sur site
- Existence d'un système de tri des déchets
- Présence d'équipements sanitaires hydro-économe
- Présence d'une étude par un écologue
- Calcul du CBS (Coefficient de Biotope de Surface)

PILLIER SOCIAL (7 critères / 30 points)

- Présence d'un dispositif de stockage vélo
- Existence de borne de recharge de véhicules électriques
- Présence de transports en commun
- Présence et signalisation d'un défibrillateur
- Sensibilisation du Preneur au défibrillateur
- Présence de services au sein de l'actif ou à proximité
- Conformité de l'actif à l'accessibilité pour les Personnes en Situation de Handicap

PILLIER GOUVERNANCE (7 critères / 20 points)

- Mise en place de clause ESG avec les property managers, ou chate ESG interne
- Mise en place de dispositifs contractuels avec les locataires (annexes environnementales, bail vert...)
- Mise en place d'un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants/utilisateurs
- Suivi des échanges avec le Preneur sur les enjeux ESG
- Formation des Parties Prenantes internes aux enjeux ESG
- Réalisation de l'analyse d'exposition aux risques climatiques (risques physique)
- Niveau d'exposition aux risques climatiques (risques physiques)

REVISION DE LA NOTE ESG DES ACTIFS DU FONDS

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est mise à jour au fil de l'eau par l'équipe d'Epsicap REIM grâce à la remontée d'informations provenant des locataires et du Property manager.

L'équipe d'Epsicap REIM révisé annuellement les notes attribuées à chaque actif en fonction des données remontées et met à jour les plans d'actions le cas échéant.

Le Comité ISR valide ensuite annuellement la mise à jour des notes ESG et/ou des plans d'amélioration.