

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 EPSILON 360 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 Epsilon 360°. 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 Epsilon 360° 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 Epsilon 360° s'engage dans une démarche ISR qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine.

Pour ce faire, la SCPI Epsilon 360° 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 Epsilon 360°.

QUELS SONT LES OBJECTIFS RECHERCHES ?

OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL

La SCPI mettra en place un suivi des consommations d'énergie afin d'accompagner ses locataires dans une démarche de réduction de celles-ci. Elle s'efforcera ainsi à améliorer les performances environnementales sur les critères suivants :

- Energie ;
- Emission de gaz à effet de serre (GES) ;
- Fluides frigorigènes ;
- Gestion de l'eau ;
- Gestion des déchets.

OBJECTIF SOCIAL

Epsilon 360° 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 proposera à l'ensemble de ses locataires un audit de qualité de l'air intérieur et s'engage ainsi à suivre et à améliorer des critères propres au bien-être des occupants.

OBJECTIF DE GOUVERNANCE

Dans le cadre d'une démarche d'immobilier responsable, la SCPI Epsilon 360° 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 Epsilon 360° 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.

PRESENTATION DE LA GRILLE ISR DU FONDS

Afin d'évaluer les performances ESG du patrimoine la SCPI Epsilon 360°, 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 16 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 Epsilon 360°, 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 69 points sur les 100 points possibles. Si un actif n'atteint pas cette note, Epsicap REIM s'engage à l'améliorer soit au-delà de 69 points, soit de +20 points dans les 3 ans.

PILLIER ENVIRONNEMENTAL (8 critères / 50 points)

- Obtention de la consommation énergétique du locataire
- Niveau de consommation énergétique surfacique
- Niveau d'émission de Gaz à Effet de Serre (GES)
- Niveau d'émission de Gaz à Effet de Serre réels (GES)
- Niveau de fluides frigorigènes et leur pouvoir de réchauffement global (PRG)
- Présence d'équipements sanitaires hydro-économe
- Niveau de consommation d'eau
- Existence d'un système de tri des déchets

PILLIER SOCIAL (4 critères / 30 points)

- Présence d'un dispositif de stockage vélo
- Existence de borne de recharge de véhicules électriques
- Présence de transports en commun
- Niveau de qualité de l'air

PILLIER GOUVERNANCE (4 critères / 20 points)

- Mise en place de clause avec les property managers
- 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.

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.