

Politique & critères ESG

SCPI Patrimonia Capital & Rendement

“Intégrer les critères ESG dans la gestion d'une SCPI n'est plus seulement une option mais une nécessité.”

L'investissement dans les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) est un moyen prisé de diversifier un portefeuille tout en bénéficiant d'une exposition au marché immobilier. Ces dernières années, la prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) est devenue essentielle afin de concilier performance financière, création de valeur et impact positif sur la société et l'environnement. Ce guide a pour objectif de présenter comment la SCPI Patrimonia Capital & Rendement intègre les principes ESG dans ses stratégies d'investissement immobilier.

Notre stratégie ESG

ESG est l'acronyme pour **Environnement, Social et Gouvernance**. Ces critères permettent d'évaluer l'impact d'une entreprise ou d'un investissement sur la société, au-delà des seuls aspects financiers. Ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable, favorisant une gestion responsable des ressources et des relations avec les parties prenantes.

Nous sommes pleinement conscients des enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance associés à la gestion des actifs. Nous sommes convaincus qu'un aspect essentiel de la valorisation du patrimoine de nos investisseurs réside dans la qualité et le potentiel de nos biens immobiliers. Détenir un actif en bon état de maintenance est essentiel (pour rester compétitif, dans un marché où l'offre ne cesse de s'accroître), et ce d'autant plus que la pression réglementaire est de plus en plus forte et impose des standards de plus en plus exigeants. La création de valeur repose non seulement sur le respect des actions réglementaires, mais aussi et surtout sur des actions discrétionnaires supplémentaires, que nous mettons en œuvre pour maximiser le potentiel de nos biens.

Après avoir mobilisé beaucoup de ressources humaines et financières avec un cabinet spécialisé dans l'obtention de la labellisation ISR, nous avons fait le choix délibéré de ne pas viser l'obtention du label ISR compte tenu notamment du retour d'expérience peu concluant. En effet, cette démarche s'avère in fine particulièrement lourde en termes de travail administratif et engendre des coûts importants. La valeur ajoutée perçue reste principalement administrative et formelle : nous préférons nous en affranchir et nous concentrer sur l'essentiel, en privilégiant une approche plus concrète et substantielle.

Nous avons créé notre propre système d'évaluation ESG, conçu pour représenter pleinement notre conception de l'investissement responsable, avec un accent particulier sur l'environnement, notamment l'efficacité énergétique.

Notre modèle interne d'analyse ESG, spécifiquement adapté au secteur immobilier, repose sur 19 critères équilibrant données quantitatives et qualitatives, dont 9 critères environnementaux, 5 sociétaux et 5 de gouvernance. Il permet d'évaluer les risques et opportunités pour l'ensemble des parties prenantes en mesurant le risque des stratégies à long terme des actifs immobiliers.

Cette méthodologie accorde une importance particulière aux aspects les plus pertinents dans trois domaines :

1 - Environnement - 60% de la notation	
Le pilier environnemental concerne les pratiques ayant un impact sur l'écosystème. Cela inclut :	
• Efficacité énergétique des bâtiments (suivi des consommations énergétiques) et Réduction des émissions de CO2 grâce à l'optimisation énergétique des immeubles et l'adoption d'énergies renouvelables.	28%
• Gestion des ressources (eau, électricité, matériaux durables).	12%
• Biodiversité : préservation de la faune et de la flore locale.	12%
• La réalisation d'audit DEET lorsque la SCPI est en situation de pleine propriété.	8%
2 - Social - 25% de la notation	
Le critère social se concentre sur les relations humaines et l'impact des activités sur les individus. Les SCPI doivent :	
• Promouvoir la mobilité douce (bornes de recharge électrique, parking vélos) pour les employés, sous-traitants et clients.	10%
• Assurer la sécurité et le bien-être des occupants des immeubles (contrôle de la qualité de l'air et de la qualité d'eau).	10%
• Favoriser un impact social positif en permettant à une association locale de mener des actions sociétales.	5%
3 - Gouvernance - 15% de la notation	
La gouvernance concerne les pratiques éthiques et la transparence. Les points à considérer incluent :	
• Une gestion transparente de la chaîne d'approvisionnement avec une part significative d'Asset Manager ou Property Manager engagé via une clause RSE.	5%
• Une considération des parties prenantes avec des annexes environnementales, au-delà des obligations réglementaires dans les baux.	5%
• La prise en compte de la résilience avec une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif.	5%

Intégration des critères ESG dans la SCPI Patrimonia Capital & Rendement

1 - Sélection des actifs :

Au sein de notre SCPI, l'intégration de critères ESG commence dès la **sélection des actifs immobiliers**. Notre SCPI ne restreint pas ses investissements aux seuls bâtiments présentant d'emblée une haute performance énergétique. Lorsque nous identifions des biens qui, bien que moins efficaces sur le plan énergétique à l'heure actuelle, offrent un potentiel de rénovation et d'optimisation, nous les envisageons avec la même attention. Notre démarche s'inscrit dans une vision proactive : nous investissons dans des bâtiments dont la performance peut être accrue à terme, grâce à des travaux ciblés et des améliorations visant à réduire durablement leur consommation énergétique. Cela se traduit par :

- **La réalisation d'audits énergétiques** avant acquisition pour évaluer l'efficacité énergétique des bâtiments.
- **Une rénovation durable progressive et corrélée à la vétusté des principaux composants du bâtiment** : moderniser les bâtiments existants pour les rendre conformes aux standards environnementaux.
- **L'établissement de budgets** à la fois réalistes et ambitieux, notamment grâce à des provisions prévues et calibrées dès l'achat de l'actif.

2 - Gestion active du portefeuille :

L'intégration des critères ESG ne s'arrête pas à l'acquisition, bien au contraire. Nous avons opté pour une **gestion active** que nous pensons nécessaire afin d'améliorer continuellement les performances des actifs. Cela implique :

- La mise en place de **contrôles réguliers** pour suivre la consommation d'énergie et d'eau.
- Un **dialogue constant** avec les locataires pour encourager l'adoption de pratiques durables, comme le recyclage ou la réduction des consommations énergétiques.
- La **bonne intégration** de nos actifs dans leur environnement et écosystème.



“Au sein de notre SCPI, l'intégration de critères ESG commence dès la sélection des actifs immobiliers.”

“Nous avons opté pour une gestion active que nous pensons nécessaire afin d'améliorer continuellement les performances des actifs.”

3 - Gouvernance responsable :

La société de gestion adopte une gouvernance solide pour garantir la bonne mise en œuvre des politiques ESG. Cela passe par :

- Le renforcement de l'équipe Patrimonia Capital, avec un gérant maîtrisant ces enjeux, dédiant une partie de son temps à **l'implémentation de la stratégie ESG et à son suivi**. Le gérant encadrera un gestionnaire technique capable de suivre ces sujets de manière précise. Les autres prestataires techniques seront sélectionnés en fonction de leur capacité à répondre au mieux à notre stratégie ESG.
- La **formation et la sensibilisation** de l'ensemble de l'équipe Patrimonia Capital ainsi que nos comités d'investissements, partenaires et investisseurs à ces enjeux.
- L'intégration d'un **chapitre ESG** au sein de notre rapport annuel, détaillant les progrès réalisés et les défis à venir.

Conclusion

Intégrer les critères ESG dans la gestion d'une SCPI n'est plus seulement une option mais une quasi nécessité. Nous faisons de l'intégration de ces critères ESG un pilier essentiel de notre stratégie, motivés par notre conviction que cela crée de la valeur sur le long terme. Cela permet par ailleurs d'anticiper les évolutions réglementaires. Cette approche conjugue **rentabilité financière et impact positif** sur la société et l'environnement.

En misant sur des pratiques durables, une SCPI peut non seulement améliorer sa performance, mais aussi contribuer à un avenir plus responsable et éthique. Cette démarche sur mesure reflète notre engagement à promouvoir des pratiques durables et responsables tout en augmentant la valeur de nos investissements.

