



Informations en matière de durabilité

SCPI REMAKE LIVE – Article 10 du Règlement (UE) 2019/2088

Publié le 05/07/2024

SOMMAIRE

Résumé

Absence de préjudice causé à l'objectif d'investissement durable

Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

Stratégie d'investissement

Proportion d'investissements

Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Méthodes

Sources et traitement des données

Limites aux méthodes et aux données

Diligence raisonnable

Politiques d'engagement

Indice de référence désigné

Résumé

L'ambition de la Société Remake AM (ci-après, « la Société ») est portée par une approche géographique et en faveur du développement territorial. Cette approche s'illustre ainsi dans le premier produit de la société : la SCPI Remake Live (ci-après, « la SCPI ») qui a en effet pour but d'investir dans des zones en transition, essentiellement en périphérie des métropoles françaises et européennes.

Pour s'assurer d'être en mesure d'accompagner ces territoires d'une manière uniforme et inclusive, la SCPI se compose de deux poches :

- Une poche tertiaire ;
- Une poche sociale.

De plus, la SCPI s'est dotée d'une stratégie ISR ambitieuse, matérialisée par l'obtention du label ISR en avril 2022 et par la mise en œuvre d'une grille ESG d'évaluation des actifs, incluant des critères d'ordre environnementaux, sociaux, mais également de gouvernance. Cette procédure de sélection des actifs est mise en œuvre dans le cadre de la politique d'investissement et de gestion des actifs. L'ensemble de cette stratégie est présenté au sein du Code de Transparence¹.

Dans le cadre de sa poche tertiaire, la SCPI souhaite aller plus loin et s'engage à promouvoir de façon spécifique certaines caractéristiques environnementales et sociales (incluses dans la grille ESG applicable dans le cadre du label ISR) au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « SFDR ») sur 90% minimum de l'actif net de la SCPI.

D'une part, la SCPI souhaite promouvoir des caractéristiques sociales spécifiques afin de favoriser une plus juste implantation des actifs dans des localités où les besoins en matière d'urbanisme présentent un enjeu majeur, tout en s'assurant d'une proximité à un nœud de transports en commun. D'autre part, la SCPI entend participer à un enjeu environnemental majeur pour le secteur de l'immobilier et du bâtiment : la transition énergétique en s'engageant à améliorer la performance énergétique de l'ensemble des actifs en portefeuille (i.e. les actifs en phase d'exploitation mais aussi les actifs en phase de construction/rénovations lourdes).

¹ [j w r u d l y y t t g o c n g / t l v g e j c t i g t l t g o c n g / r x g l e q f g / f g v t c p u r c t g p e g l 5 8](https://www.remakelive.fr/fr/actualites/la-scpi-remake-live-etablit-son-code-de-transparence)

Par ailleurs, si la SCPI n'a pas pour objectif l'investissement durable, elle vise néanmoins une part minimale d'investissements définis comme « durables » au sens de l'article 9 du Règlement SFDR, bien que ne répondant pas à la définition « d'activités environnementalement durables » selon la Taxinomie Européenne.

Dans ce cadre, la Société souhaite accompagner les territoires en transition tout en contribuant à éviter les effets d'éviction des populations les plus fragiles économiquement. Pour ce faire, la SCPI s'est fixée un objectif social d'investissement durable consistant à investir annuellement au moins 5% de la collecte nette totale du fonds dans des actifs immobiliers à forte utilité sociale et situés en France, dans les mêmes localisations que la poche Tertiaire.

La SCPI se dote ainsi d'un objectif social ambitieux, qui fait écho à l'un des sous objectifs du projet de Taxonomie Social (non adopté à ce jour) visant la promotion et l'amélioration de l'accessibilité à des logements de bonne qualité.

Absence de préjudice causé à l'objectif d'investissement durable

Dans le cadre de ses activités d'investissement dans un patrimoine immobilier, la Société Remake AM souhaite appliquer, aussi bien pour sa poche sociale que pour sa poche tertiaire, une politique d'exclusion se basant sur deux approches : des exclusions sectorielles ainsi que des exclusions normatives. L'objectif de cette politique d'exclusion est de s'assurer que l'ensemble des investissements réalisés ne causent pas de préjudice significatif à un autre objectif environnemental ou social d'investissement durable.

- Dans le cadre des exclusions sectorielles, la Société Remake AM s'engage non seulement à exclure de son périmètre d'investissement les actifs dont l'utilisation est liée à un des secteurs décrits ci-dessous, mais aussi à exclure lors de la prise de bail les locataires opérant dans ces mêmes secteurs. Les secteurs faisant l'objet d'exclusion par la Société Remake AM sont :
 - L'exploitation, la production, ou la commercialisation de charbon ou de pétrole ;
 - La production, l'utilisation, le stockage, la maintenance ou le financement d'armes de tous types ;
 - La production et la commercialisation de tabac ;
 - La production, la publication et la distribution de contenu pornographique.

- Dans le cadre des exclusions normatives, la Société Remake AM procède également à l'analyse de l'ensemble de ses investissements à l'aune de filtres de controverses conduisant à une exclusion pour non-respect du Pacte Mondial de l'ONU, tel que décrit ci-dessous :
 - Les violations graves des droits humains, notamment en zone de guerre ou de conflit ;
 - Les dommages environnementaux graves ;
 - Les violations des normes éthiques fondamentales ou encore de cas sévères de corruption.

De plus, la Société Remake AM a procédé à l'identification des risques de durabilité auxquels ses actifs sont exposés. Ces risques sont pris en compte dans les décisions d'investissement du fonds. La politique de gestion des risques en matière de durabilité est disponible sur le site internet de la société de gestion : <https://www.remake.fr/telecharger/notre-vision/politique-d-rsquointegration-lt-br-gt-des-risques-de-durabilite-lt-br-gt-/4>

Enfin, la Société entend tenir compte des principales incidences négatives (ci-après « PAI ») de ses décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité et procèdera au suivi des deux indicateurs obligatoires visés à l'annexe 1 du règlement délégué SFDR 2019/2088 pour les actifs immobiliers, ainsi que d'un indicateur optionnel (cf. processus détaillé dans le paragraphe suivant).

Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

S'agissant de la poche tertiaire, les caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCPI sont les suivantes :

1. La SCPI a pour objectif d'investir dans de l'immobilier tertiaire, essentiellement en périphérie des métropoles de plus de 250.000 habitants, en France et en Europe afin de promouvoir l'ancrage territorial des actifs dans des zones ayant un marché de l'immobilier tendu et ainsi adresser les besoins en matière d'urbanisme.
2. Le secteur du bâtiment représente 44% de l'énergie consommée en France. La SCPI souhaite ainsi améliorer l'efficacité énergétique de ses actifs existants (en phase d'exploitation) en visant une amélioration continue et globale de l'intensité de consommation d'énergie de ses actifs.

3. Enfin, la SCPI souhaite également contribuer à la dynamisation du territoire d'implantation des actifs et à ce titre la disponibilité d'options de transports en commun à proximité est un enjeu majeur dans la stratégie d'investissement. En effet, la majorité des usagers des actifs auront la possibilité de venir et se déplacer grâce à ces transports, améliorant ainsi leur bien-être, tout en participant également à la réduction des émissions de GES du secteur des transports.

Stratégie d'investissement

La Société Remake AM a mis en place six grilles d'évaluation des actifs immobiliers sur les critères ESG, en accord avec les exigences du label ISR, incluant une distinction selon que les actifs appartiennent à la poche tertiaire (bureaux, commerces, etc.), et à la poche sociale (logements sociaux et foncier solidaire).

Chaque actif fait alors l'objet d'une note résultant de l'évaluation ESG et de son potentiel en matière de développement des territoires en transition, étant précisé que compte tenu de son objectif extra-financier, la SCPI attribue un poids plus important aux critères du pilier Social dans ses grilles d'analyse extra-financière.

La Société adopte ensuite une démarche de « Best In Progress », visant l'amélioration de la note ESG des actifs compte-tenu des performances ESG initiales et notamment des performances énergétiques des actifs. Pour ce faire, la Société définit et met en place un plan de suivi ou un plan d'amélioration adapté pour chaque actif se situant en-deçà de la note minimale fixée dans les différentes grilles.

Le plan d'action, pouvant notamment porter sur des travaux lourds, voir des modifications de la destination des immeubles pour les adapter à la demande locale, est établi sur trois ans et doit permettre à l'actif d'atteindre les objectifs suivants :

- Maintien de sa note, si l'actif se situe au-delà de la note minimale ;
- Augmentation de la note de 20 points ou atteinte de la note cible, si l'actif se situe en-deçà de la note minimale.

En outre, chaque actif immobilier fait l'objet d'un suivi annuel de ses caractéristiques sociales et environnementales promues et de la notation ESG globale permettant notamment de mesurer les progrès réalisés en matière de performance ESG au regard des objectifs fixés. Un compte rendu de ce suivi sera

intégré au rapport ESG annuel élaboré par la Société. Il en va de même pour le suivi de son objectif social d'investissement durable.

Par ailleurs, la Société a mis en place un outil d'évaluation ESG développé en interne lui permettant d'évaluer l'ensemble des actifs immobiliers. En effet, elle s'est dotée d'une solution informatique intégrée aux outils d'asset et de fund management lui permettant d'assurer le suivi et la traçabilité des informations collectées et des évaluations ESG des actifs. De plus, au travers de cette solution, la Société est en mesure de suivre les plans d'amélioration et l'atteinte des objectifs fixés.

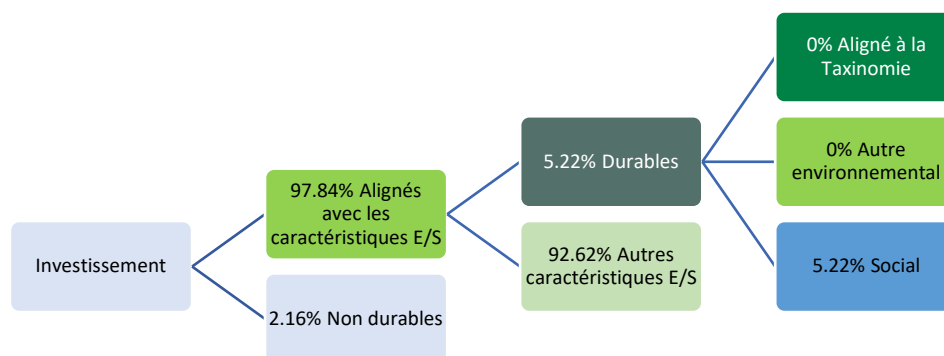
Proportion d'investissements

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales sur 90% minimum de son actif net. En outre, bien qu'elle n'ait pas pour objectif l'investissement durable, elle contiendra une proportion minimale de 5 % d'investissements durables ayant un objectif social.

En 2023, la SCPI REMAKE LIVE a suivi l'allocation des actifs suivante :

- **2,16%** des actifs ont été classés dans la catégorie « Non Durable » ;
- **97,84%** des actifs ont été alignés avec les caractéristiques E/S et/ou l'objectif social, tels que définis dans les paragraphes précédents.
 - **92,62%** des actifs ont été inclus dans la catégorie « Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivant pas d'objectif d'investissement durable ;
 - **5,22%** des actifs ont été inclus dans la catégorie « Durables – social ».

La catégorie « #2 Non durables » correspond aux liquidités et à des dépôts à terme. La SCPI n'entend pas investir dans des OPPCI ou club deals externes d'actifs qui n'entreraient pas dans la stratégie d'investissement. La Société s'engage à ce que les actifs qui ne sont pas couverts par une évaluation ESG respectent les garanties sociales et environnementales minimales, à travers l'analyse des controverses et la politique d'exclusion.



Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCPI, la Société s'est engagée, non seulement, à exclure de son périmètre d'investissement les actifs dont l'utilisation est liée à un des secteurs mentionnés ci-après, mais aussi à exclure, lors de la prise de bail, les locataires opérant dans ces mêmes secteurs. Les secteurs faisant l'objet d'exclusion par la Société sont :

- L'exploitation, la production, ou la commercialisation de charbon ou de pétrole ;
- La production, l'utilisation, le stockage, la maintenance ou le financement d'armes de tous types ;
- La production et la commercialisation de tabac ;
- La production, la publication et la distribution de contenu pornographique.

Par ailleurs, afin de promouvoir de façon express les caractéristiques environnementales et sociales, la Société a mis en place un plan d'actions adapté qui est intégré à sa stratégie d'investissement et dont le suivi a été assuré par l'équipe de gestion de la SCPI *via* des indicateurs prédéfinis (cf. section précédente), en collaboration avec les assets managers. L'équipe de gestion s'est également appuyée sur un expert externe, pour l'accompagner dans le suivi pluriannuel des opérations.

Eu égard aux résultats obtenus en 2023, la SCPI s'est fixée à court et moyen terme, les objectifs suivants lui permettant de renforcer la sélection et la gestion d'actifs qui sont compatibles avec ses caractéristiques sociales (i.e. promotion de l'ancrage territorial des actifs et proximité à un nœud de transport en commun) et environnementales (i.e. financer des actifs proposant un niveau élevé de performance énergétique), savoir :

- Réaliser des pré-audits et/ou audits énergétiques
- Poursuivre la réalisation d'audits BACS (pour les actifs français uniquement)

- Faire signer un mandat par les locataires pour collecter les données fluides annuelles
- Procéder à la déclaration des données de consommations annuelles sur la plateforme OPERAT au nom du locataire (pour les actifs français uniquement)
- Encourager les locataires à souscrire à un contrat d'énergie verte
- Maintenir la politique d'exclusion concernant l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Poursuivre la stratégie permettant d'atteindre les objectifs fixés par le Dispositif Eco-Energie Tertiaire pour l'ensemble des actifs français concernés.

Enfin, pour la poche de son portefeuille poursuivant l'objectif social d'investissement durable, la SCPI s'est fixée comme objectif pour 2024 d'engagement supplémentaire compris entre 10 et 20 M€ réparti équitablement entre des investissements en nue propriétés sur les logements sociaux PLS et sur du foncier solidaire.

Méthodes

Les indicateurs de performance suivants seront consolidés annuellement dans le rapport annuel de la SCPI afin de mesurer la promotion des caractéristiques sociales et environnementales :

Axe	Caractéristiques	Indicateurs de durabilité	Formule de calcul
Social	Ancrage territorial des actifs dans des zones ayant un marché de l'immobilier tendu	Densification de zones péri-urbaines	Rapport entre la densité de la zone où l'actif est localisé et le nombre d'habitants par km ² (pondéré par la valeur des actifs au 31.12.2023)
Social	Proximité des actifs à un nœud de transport en commun	Pourcentage (%)	Part des actifs situés à moins de 1km / 15 min à pied de 5 lignes de transport ou plus, en % (pondéré par la valeur des actifs au 31.12.2023)

Axe	Caractéristiques	Indicateurs de durabilité	Formule de calcul
Environnement	Pour les actifs en exploitation uniquement : Niveau d'intensité énergétique des actifs	kWhEF/m²/an	Somme des consommations énergétiques annuelles tous fluides des actifs immobiliers détenus, divisée par la surface en mètre carré (pondérée par la valeur des actifs au 31.12.2023)

De plus, afin de mesurer la réalisation de l'objectif social d'investissement durable, les deux indicateurs de performance suivants seront également consolidés annuellement dans le rapport annuel de la SCPI :

Axe	Objectif ID	Indicateurs de durabilité	Formule de calcul
Social	Favoriser le financement et l'accession au logement social	Nature du prêt accordé lors de la construction de l'immeuble	N/A
Social	Financer un foncier solidaire à destination de preneurs agissant pour l'intérêt général ou le service public	La qualité du preneur de l'actif, c'est-à-dire s'il s'agit d'une association, d'une entreprise labellisée ESUS ou d'une administration publique	N/A

Sources et traitement des données

Afin de procéder au calcul des indicateurs relatifs aux caractéristiques E/S et à l'objectif social d'investissement durable susvisés, la Société a appliqué les formules de calcul prévues dans la documentation précontractuelle de la SCPI (i.e. Annexe SFDR).

Compte-tenu de la disponibilité des données, les pourcentages d'éligibilité et de couverture des différents indicateurs sont les suivants :

- Ancrage territorial des actifs dans des zones ayant un marché de l'immobilier tendu : l'ensemble des actifs est concerné par cet indicateur

et le taux de couverture est de **100%** des actifs (pondéré par leur valeur au 31/12/2023)

- Proximité des actifs à un nœud de transport en commun : L'ensemble des actifs est concerné par cet indicateur et le taux de couverture est de **100%** des actifs (pondéré par leur valeur au 31/12/2023)
- Niveau d'intensité énergétique des actifs : Seuls les actifs en exploitation sont concernés par cet indicateur. Ainsi, **98%** des actifs sont concernés par cet indicateur et le taux de couverture est de **88%** (pondérés par la valeur des actifs au 31/12/2023)
- Favoriser le financement et l'accession au logement social : Seuls les actifs de la poche sociale sont concernés par cet indicateur. Ainsi, **2%** des actifs sont concernés par cet indicateur et le taux de couverture est de **100%** (pondérés par la valeur des actifs au 31/12/2023)
- Financer un foncier solidaire à destination de preneurs agissant pour l'intérêt général ou le service public : Seuls les actifs de la poche sociale sont concernés par cet indicateur. Ainsi, **1%** des actifs sont concernés par cet indicateur et le taux de couverture est de **100%** (pondérés par la valeur des actifs au 31/12/2023)

Les indicateurs ont été calculés pour l'ensemble des actifs immobiliers détenus en nue-propriété et en pleine propriété par la SCPI Remake Live, sous réserve de la disponibilité de la donnée.

Limites aux méthodes et aux données

Les données de consommations énergétiques peuvent être :

- Récupérées auprès des locataires : dans ce cas il convient de fiabiliser cette donnée. Cela permet d'établir des plans d'actions concrets avec un suivi de l'impact
- Estimées à partir des consommations des locataires : ce cas arrive lorsque nous arrivons à relever quelques consommations mais pas pour l'ensemble de la période. Dans ce cas, des plans d'actions peuvent être établis mais la mesure de l'impact est forcément moins pure
- Estimées à partir de diagnostics : cela permet de mettre en place des actions mais la mesure de l'impact est limitée
- Non existantes ; complexité pour établir des plans d'actions.

Diligence raisonnable

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques, la Société a défini trois niveaux de contrôle. Ces derniers intègrent les règles fixées dans le cadre de sa démarche ESG.

Dans un premier temps, les équipes opérationnelles sont tenues de suivre et d'appliquer les procédures relatives au processus d'investissement. Dans ce cadre, des indicateurs de mesures spécifiques aux aspects ESG ont été définis permettant aux gérants de respecter les règles fixées dans le cadre de sa démarche ESG et ainsi se conformer aux exigences fixées par le label ISR Immobilier, tout en mettant en œuvre les leviers nécessaires pour réaliser les caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCPI.

Le responsable du contrôle des risques s'assure ensuite de la bonne application des procédures de contrôle par les équipes opérationnelles. Dans ce cadre, une cartographie des risques a été développée intégrant les risques liés à la démarche ESG de la Société ainsi que les points de contrôle afférents

Dans un second temps, le RCCI délégataire de la Société veille à la bonne application des procédures opérationnelles et de gestion des risques mises en place et notamment la bonne mise en œuvre des contrôles précédents.

En cas de non-conformité, le RCCI apportera une assistance et émettra des recommandations pour améliorer les pratiques.

Enfin, le RCCI délégataire de la Société veille à l'efficacité des contrôles précédents. Il est effectué par une autre personne que celle effectuant le contrôle permanent. Il porte également sur un périmètre plus large et vérifie les moyens humains et techniques en place.

Chaque année, le RCCI délégataire se voit dispenser une formation sur les sujets relatifs aux évolutions réglementaires et liés à la finance durable.

Politiques d'engagement

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement environnementale et sociale, la Société met en place des politiques fermes d'engagement :

- Une politique d'exclusions normatives, sur la base d'analyse de controverses : les cas de controverses majeures justifiant une exclusion correspondront au non-respect du Pacte Mondial de l'ONU :
 - o Les violations graves des droits humains, notamment en zone de guerre ou de conflit ;
 - o Les dommages environnementaux graves ;
 - o Les violations des normes éthiques fondamentales ou encore de cas sévères de corruption.
- Une démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la Gouvernance de la Société :
 - o le Président est le garant de la mise en œuvre des politiques relatives aux risques de durabilité et aux principales incidences négatives des décisions d'investissement, telles que décrites ci-après ;
 - o dans le cadre de la procédure d'investissement, tout actif immobilier dont l'acquisition est envisagée fait ainsi l'objet d'une évaluation au regard des risques en matière de durabilité et des principales incidences négatives. Cette procédure est mise en œuvre par le Directeur des Investissement et ses équipes *via* une due diligence ESG ;
 - o dans le cas où sont relevées des incidences négatives importantes sur les facteurs de durabilité découlant de la décision d'investissement concerné, la grille d'analyse mentionne les éventuelles mesures correctrices et/ou d'atténuation envisagées qui seront mises en œuvre et monitorées par le Directeur opérationnel du Fund & Asset Management et ses équipes.
- Une évaluation de la gouvernance des actifs immobiliers dans le cadre des évaluations extra-financières : la Société s'engage à revoir la gestion de la chaîne d'approvisionnement ainsi que les relations locataires et riverains et veiller à la résilience des actifs par la mesure du niveau de vulnérabilité face aux risques physiques du changement climatique.
- A la fin de l'année 2023, la Société s'est engagée à intégrer les risques en matière de durabilité au sein de sa politique de rémunération. Conformément à ses engagements, la Société a ainsi mis en place un dispositif d'intéressement pour l'ensemble de ses collaborateurs, conditionné à des objectifs en lien avec la durabilité, qui sont appréciés à deux niveaux. D'une part, à l'échelle du produit financier, soit la SCPI Remake Live et d'autre part, à l'échelle de l'entreprise, soit Remake AM. Ce dispositif a vocation à s'appliquer à compter de l'exercice 2024.

Par ailleurs, la Société mène des actions d'engagement et de dialogue avec les parties prenantes clés de la SCPI afin de les faire adhérer à sa démarche ESG et les accompagner dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE.

Indice de référence désigné

La SCPI n'a pas recours à un indice de référence