

IROKO.

ZEN

Solution d'épargne immobilière, simple et engagé

MÉTHODOLOGIE ESG



Juin 2021

Objectif du document

Expliquer comment Iroko ZEN prend en compte le développement durable et ses enjeux dans sa stratégie d'investissement et sa gestion

Sommaire

- Introduction
- Présentation du Label ISR
- Pourquoi Iroko ZEN s'engage dans la démarche ISR ?
- Nos engagements et objectifs spécifiques
 - Environnementaux
 - Sociaux
 - Gouvernance
- Notre grille ESG
- Notre organisation
 - Mesurer la performance
 - Moyens humains internes
 - Présentation des intervenants
 - Communication et transparence
- Annexes
 - Annexe : La grille ESG d'Iroko ZEN

Introduction

« Rendre accessible des produits d'épargne performants et engagés »

C'est avec cette ambition que nous avons créé la société de gestion Iroko en 2020 avec notre premier produit, la SCPI IROKO ZEN. Ce produit d'épargne est disponible en ligne, avec une pédagogie claire. C'est un produit d'épargne immobilière généraliste, sans frais d'entrée, avec pour vocation de permettre au plus grand nombre de devenir propriétaire immobilier et ce, dès 5.000 euros.

Iroko ZEN, lancée en novembre 2020 est une SCPI dont l'ambition dépasse l'unique recherche de performance financière. Investir en immobilier de façon responsable est primordial pour notre avenir et nous ne pouvons pas ignorer les enjeux environnementaux et sociaux.

Partant de ce constat, Iroko a décidé de mettre certains critères ESG (Environnement Social et Gouvernance) au centre de sa politique d'investissement et de gestion. Pour y apporter une mesure précise, Iroko détient le label ISR (Investissement Socialement Responsable) pour la SCPI Iroko ZEN afin de mesurer dans sa politique d'investissement : l'état des actifs avant de les acheter, et de mettre en place une série d'actions d'amélioration dans la gestion des actifs immobiliers composant son portefeuille après leur acquisition.

L'enjeu est simple : faire travailler l'argent de nos épargnants en assumant notre part des enjeux environnementaux et sociaux liés au parc immobilier que nous constituons, et impliquer l'ensemble des parties prenantes pour nous aider à atteindre ses objectifs.

Présentation du label ISR ?

Le label ISR pour l'immobilier est un label créé par décret en 2020 qui a pour objectif de rendre plus visible les produits d'Investissement Socialement Responsables (ISR) pour les épargnants en France et en Europe. C'est le seul de ce type en Europe.

Concrètement, le label ISR vient récompenser les fonds qui respectent les critères stricts de l'investissement socialement responsable en utilisant une méthodologie basée sur des critères ESG : Environnement, Social et Gouvernance.

Il est décerné par des organismes indépendants et accrédités par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation).

Pourquoi Iroko ZEN s'engage dans la démarche ISR ?

Notre pari : S'engager et performer

Investir dans Iroko ZEN, c'est être convaincu qu'engagement et performance se conjuguent au présent. Parce que nous sommes persuadés que la prise en compte de facteurs sociaux et environnementaux, d'éthique et de gouvernance assurera une meilleure performance financière à moyen et long terme.

Nous mettons en place des actions concrètes, combinées et adaptées à notre patrimoine, qui nous permettent d'envisager une faible émission de notre patrimoine, et ainsi d'envisager de pouvoir compenser l'intégralité de ces émissions.

Les objectifs généraux de notre démarche ISR dans notre politique d'investissement visent à constituer un portefeuille qui favorise et diminue son impact carbone, sur les trois dimensions de l'ESG :

- Environnement : diminuer au maximum l'impact carbone des bâtiments sur le plan technique,
- Social : favoriser les déplacements vertueux et les bâtiments efficaces au confort des occupants,
- Gouvernance : s'engager à sensibiliser au maximum les parties prenantes et privilégier des locataires dont l'activité est contributive au développement sociétal.

Nos engagements et objectifs spécifiques

Objectifs environnementaux

Iroko ZEN s'efforcera d'investir dans des immeubles répondant à des labels ou certifications environnementales si elles existent déjà. Dans tous les cas, la SCPI s'engagera à améliorer les performances environnementales sur au moins trois critères sur les cinq suivants :

- Energie,
- Emission de gaz à effet de serre (GES) liés à la consommation énergétique des bâtiments,
- Gestion de l'eau,
- Gestion des déchets,
- Actions favorisant la biodiversité,

Objectifs sociaux

Iroko ZEN privilégiera les sites facilement accessibles en transports en commun et développera les installations de déplacements doux. En outre, elle investira dans des bâtiments offrant le meilleur niveau de confort possible pour ses occupants. Ainsi, Iroko ZEN s'engage sur au moins deux critères sur les trois suivants à :

- L'installation de bornes électriques pour vélos et automobiles,
- L'installation de parkings à vélo,
- Développer les espaces verts en plantant des arbres et toute végétation,

Objectifs de gouvernance

Inclure les parties prenantes (locataires, investisseurs, fournisseurs, prestataires...) dans la démarche ESG d'Iroko ZEN est essentielle pour la réussite de sa mise en place. Ainsi, la SCPI engagera une politique systématique visant :

- 100% des contrats avec des prestataires incluent des clauses ESG (clauses d'insertion, recours à de la main d'œuvre locale, actions de sensibilisation énergie et émissions de CO2...),
- 100% des prestataires ayant des clauses ESG dans leurs contrats, sont audités depuis moins de 3 ans sur le respect de la charte ESG de la société de gestion,
- Sur la relation avec les locataires :
 - Les annexes environnementales et un bail vert sera mis en place pour tous les nouveaux baux signés quelle que soit la surface du bien,
 - La pédagogie des bonnes pratiques environnementales sera mise en place avec des actions de sensibilisation et nous nous assurons de leur bonne compréhension avec des enquêtes de satisfaction,

Parce qu'une politique sans moyens est une politique inefficace, au-delà **de notre objectif** de 5,5% de distribution annuelle, 20% des résultats de la SCPI seront exclusivement consacrés à des actions **d'amélioration du parc immobilier respectant nos engagements ESG, outre les investissements ESG initialement projetés à l'acquisition.**

L'objectif est de diminuer l'impact carbone de la SCPI et d'atteindre un bilan qui tend vers zéro sur l'ensemble du parc immobilier.

Notre grille ESG

A chaque décision d'investissement, nous intégrons systématiquement au processus de sélection des actifs l'analyse ESG qui comprend le bilan environnemental du bâtiment, le mode de gestion social et de gouvernance des parties prenantes. Pour cela nous utilisons une grille de notation propre à Iroko ZEN qui est réévaluée tous les ans pour respecter les évolutions techniques ou réglementaires. Cette grille explicite clairement l'ambition que nous avons sur une vingtaine de critères ESG.

Nous nous engageons à suivre et à mettre à jour cette grille à chaque acquisition et à l'améliorer si nécessaire, par des actions précises d'amélioration, et ce à horizon 3 ans pour chaque bâtiment qui sera contrôlée par un organisme extérieur à IROKO.

Les engagements d'Iroko ZEN s'articulent autour des 3 piliers ESG répartis au global sur une liste de 26 critères. Chaque pilier pèse dans la note de chaque bâtiment qui doit dépasser dès l'investissement 60• sur les 100• possibles.

Si un actif n'atteint pas cette note, nous nous engageons à l'améliorer soit au-delà de 60•, soit de +20• dans les 3 ans. Voici la grille des 26 critères de notation :

Environnementaux (8 critères / 50 •)

- Niveau de consommation d'énergie primaire du bâtiment
- Niveau de consommation d'énergie finales du bâtiment
- Niveau d'émissions de Gaz à Effet de Serre
- Présence de dispositifs d'économies d'énergies et autres fluides (pilotage de l'éclairage, chasse d'eau double,...)
- Présence de systèmes de production d'énergies renouvelables
- Existence d'un système de climatisation aux normes et minimiser l'impact sur l'effet de serre des systèmes de climatisation
- Existence d'un système de tri des déchets
- Mise en place des actions favorisant la biodiversité

Social (11 critères / 30•)

- Accessibilité en transports en commun suffisant,
- Niveau de praticité et efficience de ces transports
- Développer des modes de transports autonomes verts (bornes électriques pour vélo et véhicules)
- Favoriser les parkings à vélos,
- Privilégier les bâtiments accessibles au moins en partie aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR)
- Privilégier les sites qui assurent un bon niveau de confort des occupants :
 - Niveau de lumière naturelle,
 - Diagnostics réglementaires dont diagnostics de performance énergétique (DPE) efficaces (plomb, amiante, termites...)
 - Présence de végétaux sur parcelle ou bâtiment
 - Présence d'ascenseurs
 - Présence de climatisation

- Privilégier les sites qui proposent des services sur place ou à proximité (salle de sport, restaurant, crèches...)

Gouvernance (7 critères / 20•)

- Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG (clauses d'insertion, recours à de la main d'œuvre locale, actions de sensibilisation énergie et émissions de CO2...)
- Part des prestataires audités depuis moins de 3 ans sur le respect de la charte ESG de la société de gestion
- Mise en place de dispositifs contractuels avec les locataires (annexes environnementales, bail vert...)
- Enquête de satisfaction des locataires intégrant des critères ESG
- Un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants/utilisateurs a été mis en place: ex: Pédagogie du tri, informations des occupants sur la méthodologie du tri, panneau explicatif à l'accueil, guide d'usage, etc.
- Choix activités: contributrices dans une démarche de développement durable
- Part des actifs couverts par un système de suivi et d'évaluation visant à maîtriser les risques liés aux conséquences du changement climatique susceptibles d'impacter les parties prenantes

Total : / 100 •

Objectif : 60 ou 60+ dans les 3 ans

Notre organisation

Mesurer la performance

Performance énergétique :

Pour mesurer les performances énergétiques de son patrimoine (consommation d'énergie, gaz à effet de serre...), Iroko ZEN utilisera principalement les diagnostics des bâtiments y compris les diagnostics de performance énergétique (DPE) ainsi que les données fournies par l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) qui publie son benchmark annuel des consommations énergétiques du parc immobilier français. Par ailleurs nous utilisons les données fournies par l'ADEME, agence publique de transition écologique, qui publie ses benchmarks et études de comparaison sur ces thématiques.

Les contrats de fourniture énergétique et les descriptifs techniques de travaux sont également étudiés à chaque investissement et servent de base d'évaluation.

Le suivi chiffré et le reporting sur la plateforme OPERAT des améliorations des consommations sera confié au gestionnaire d'immeuble.

Accès, mobilité

Nous utilisons les sites de géolocalisation pour nous assurer que le site est accessible en transports en commun. Lors de nos visites, nous testons ces différents modes de transports pour s'assurer de leur nombre et de leur praticité.

Bien-être des occupants

Nous examinons les descriptifs techniques pour s'assurer du niveau d'équipements propres au bâtiment mis à disposition des occupants et nous le vérifions sur place en regardant toutes les commodités environnantes.

Moyens humains internes

- Le suivi de nos engagements ISR est directement sous la responsabilité du directeur des investissements de la SCPI Iroko ZEN.
- Son action est contrôlée par la société ETHIKET dans le cadre du Plan de Contrôle Annuel pour s'assurer de la bonne application des attentes du label ISR et des engagements pris par Iroko. Le rapport de contrôle ESG interne sera diffusé et mis à disposition du grand public.
- Les objectifs de la SCPI Iroko ZEN sont diffusés :
 - En interne, notamment dans le cadre du parcours de formation de tous les nouveaux arrivants, ainsi qu'annuellement à tous les collaborateurs dans le cadre d'une description des actions concrètes menées sur le parc immobilier.
 - En externe, avec les sociétés qui nous accompagnent au quotidien dans la gestion du parc immobilier.

Présentation des intervenants

Dans le cadre de notre politique ESG, nous nous appuyons sur des équipes en interne et des partenaires afin d'atteindre nos objectifs :

- Iroko ZEN : entité qui assure l'investissement, l'asset management et le bon déploiement de la politique ESG,
- Gestion des actifs / Property Management : assure le suivi des locataires et l'entretien courant des immeubles, de la sensibilisation des occupants aux défis environnementaux et de l'implémentation des consommations d'énergie pour leur suivi,
- Locataires : en tant qu'occupants des immeubles, ils sont les premiers concernés dans l'engagement ESG de la SCPI,
- Cabinet d'étude technique de performance environnementale : audit technique et environnemental en phase d'analyse et d'acquisition, mesure des consommations des bâtiments et accompagnement dans le déploiement des solutions techniques pour l'amélioration environnementale et travaux de mises aux normes,
- Cabinet externe sur la thématique environnementale : aide à la définition et mise en place de la politique ISR et plan de contrôle annuel,

Cette liste est amenée à évoluer régulièrement et sera mise à jour dès que nécessaire.

Communication et transparence

Iroko ZEN s'engage à investir dans des biens immobiliers uniquement s'ils répondent de façon satisfaisante aux critères de notre grille de notation, ou si nous estimons que nous sommes en capacité d'améliorer sa notation générale dans les 3 ans en mettant en place un programme d'actions.

Pour cela, nous souhaitons la communication la plus claire et la plus transparente pour nos investisseurs :

- La grille ISR dans sa dernière version est une grille publique qui est mise à disposition directement sur le site de la société. Cette grille précise pour chaque critère, les sources et la mesure.
- Un inventaire annuel complet des actifs d'Iroko ZEN est diffusé chaque année, il contient à minima :
 - La note ESG attribuée à chaque actif
 - Les sources d'évaluation
 - Les explications sur la notation retenue
 - Le plan d'amélioration retenu pour chaque actif acheté, avec un focus spécifique pour les actifs pour lesquels l'évaluation attribuée est inférieure à l'évaluation minimale : l'évaluation ESG initiale, le plan d'amélioration formalisé dans la durée et l'évaluation ESG cible.

- Nous nous engageons dans le rapport annuel de gestion, disponible en ligne ou sur simple demande, et à tout moment, de faire un reporting sur les indicateurs suivants :
 - Consommations énergétiques (avec un objectif de tendre vers les exigences du Décret tertiaire avec un horizon sous 3 ans)
 - Emissions GES (avec un objectif de tendre vers les exigences du Décret tertiaire avec un horizon sous 3 ans)
 - Part des actifs ayant une action en faveur de la biodiversité
 - Part des actifs disposant soit de bornes de recharges soit d'installation pour les vélos
 - Part des actifs disposant d'un espace vert ou de végétaux
 - Part des prestataires d'entretien technique ayant des clauses ESG dans leur contrat
 - Part des actifs couverts par un système de suivi et d'évaluation visant à maîtriser les risques liés aux conséquences du changement climatique.

- Iroko publie la politique d'engagement de la SCPI Iroko ZEN vis-à-vis des parties prenantes (locataires, usagers, prestataires...).

- Iroko révisé cette méthodologie ESG tous les ans pour vérifier sa compatibilité avec les exigences du marché et les évolutions réglementaires. En cas de modification, elle est validée en Comité ISR, avec une information transparente auprès des associés.

La diffusion de ces informations se vaudra la plus accessible possible :

- Sur notre site internet : iroko.eu
- Sur notre documentation commerciale
- Sur notre rapport annuel de gestion dont le premier sera publié au titre du titre du premier exercice plein (2021) et pendant les assemblées générales
- Sur notre bulletin périodique d'information

Les questions relatives à l'ESG et au label ISR sont directement recueillies sur isr@iroko.eu et nous nous engageons à y répondre dans les meilleurs délais.