

HSBC REIM (France)

Investissement Responsable

Rapport Loi Energie Climat

Juin 2024

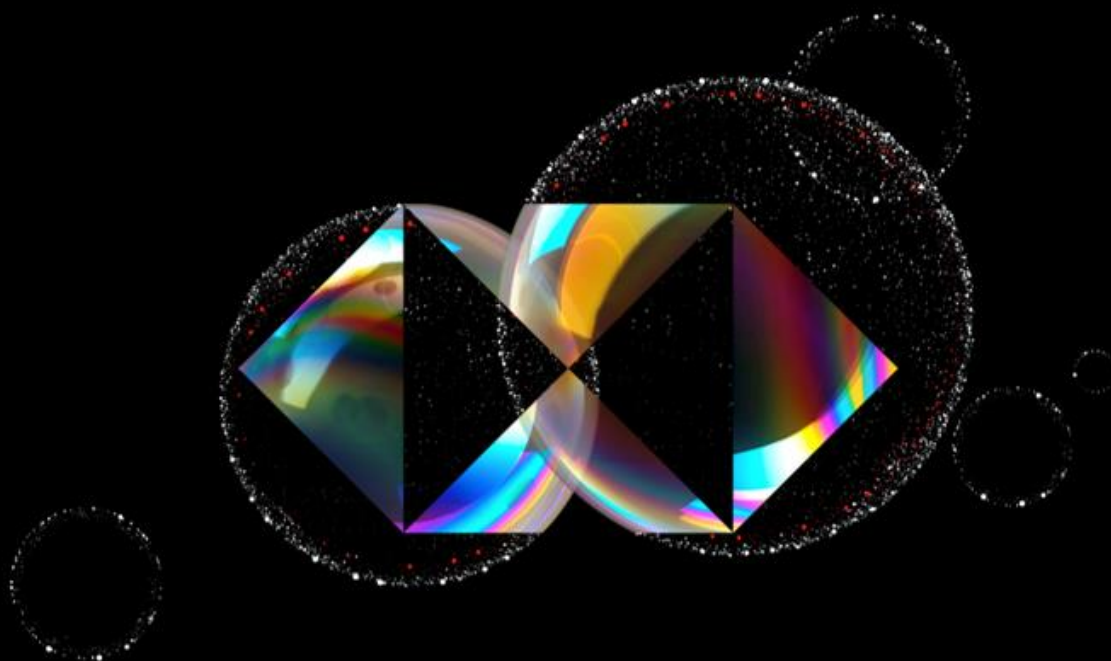


Table des matières

A.	Démarche générale de HSBC REIM (France) sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance	3
A.1.	Démarche générale de HSBC REIM (France)	3
A.2.	Périmètre et modalités d'information des souscripteurs	4
A.3.	Liste des SCPI prenant en compte l'ESG ou mentionnées en vertu de l'article 8 et de l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019	4
A.4.	Prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans le processus de prise de décision pour l'attribution de nouveaux mandats de gestion par les entités mentionnées aux articles L. 310-1-1-3 et L. 385-7-2 du code des assurances	4
A.5.	Nos engagements de place	4
B.	Moyens internes déployés par HSBC REIM (France)	6
B.1.	Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la stratégie d'investissement en les rapportant aux encours totaux gérés ou détenus par HSBC REIM (France).	6
B.2.	Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de HSBC REIM (France)	7
B.3.	Objectif de représentation équilibrée des femmes et des hommes parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement	8
C.	Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de HSBC REIM (France)	9
C.1.	Gouvernance au sein de HSBC REIM (France)	9
C.2.	Intégration des critères ESG dans la politique de rémunération	9
C.3.	Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil de surveillance	9
D.	Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre	10
D.1.	Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement	10
D.2.	Présentation de la politique de vote	10
D.3.	Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre, qui peut notamment inclure la part des entreprises avec laquelle HSBC REIM (France) a initié un dialogue, les thématiques couvertes et les actions de suivi de cette stratégie	10
D.4.	Bilan de la politique de vote, en particulier relatif aux dépôts et votes en assemblée générale de résolutions sur les enjeux environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance	10
D.5.	Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel	10
E.	Taxinomie européenne et combustibles fossiles	11
E.1.	Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique définis au sein des actes délégués relatifs aux articles 10 à 15 du règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les	

investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088, conformément à l'acte délégué adopté en vertu de l'article 8 de ce règlement	11
E.2. Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles	11
F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris	12
F.1. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et, le cas échéant, pour les produits financiers dont les investissements sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français, sa stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement	12
G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	19
H. Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité	20
H.1. Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques	21
H.2. Description des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance	21
H.3. Fréquence de la revue du cadre de gestion des risques	25
H.4. Plan d'amélioration visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques	26
H.5. Estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques ESG	28
H.6. Qualité des données utilisées	29
H.7. Risques liés au changement climatique	29
H.8. Risques liés à la biodiversité	29
I. Plan d'amélioration continue	30

INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE A L'ENERGIE ET AU CLIMAT¹

Avec sa parution en mai 2021, le décret d'application de l'article 29 de la Loi Energie-Climat renforce les exigences en matière de transparences extra-financières des acteurs des marchés financiers. Le présent rapport est établi en réponse aux dispositions de l'article 29 de la Loi Energie-Climat. Il porte sur la société de gestion de portefeuille HSBC REIM (France) en sa qualité de société de gestion de :

- ♦ La SCPI Elysées Pierre, propriétaire d'un patrimoine immobilier majoritairement de bureaux et commerces, situés principalement à Paris et en région parisienne. La SCPI représentant la majorité des encours sous gestion de HSBC REIM (France), cette dernière concentre les enjeux environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance.
- ♦ La SCPI Elysées Résidence 5, propriétaire d'un patrimoine immobilier locatif situé en région parisienne et à Lyon, destiné à la location non meublée, à usage de résidence principale des locataires et ouvrant droit pour les associés au bénéfice de la réduction fiscale relevant du dispositif « Scellier Intermédiaire ».

A. Démarche générale de HSBC REIM (France) sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

A.1. Démarche générale de HSBC REIM (France)

HSBC REIM (France) met en œuvre les compétences d'une équipe pluridisciplinaire, qui apporte le savoir-faire et l'expérience de spécialistes de l'immobilier.

HSBC REIM (France) gère des SCPI investies en immobilier détenu en direct. A travers la SCPI Elysées Pierre, une des plus grosses capitalisations du marché, HSBC REIM (France) améliore continuellement les qualités extra-financières de son portefeuille d'actifs.

HSBC REIM (France) a mis en place une organisation et des processus qui actent la prise en compte des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) pour les fonds concernés² dont les objectifs sont les suivants :

- ♦ Mettre en œuvre une démarche d'investissement responsable à travers la prise en compte de critères ESG à chaque étape de la gestion du fonds : de la phase d'acquisition à la gestion courante de l'actif ;
- ♦ Adopter l'intégration de critères ESG comme un outil d'analyse lors de la phase d'investissement pour tout nouvel actif des fonds gérés, notamment en permettant de déceler les principaux enjeux ESG d'un actif, en prévenant et en limitant les risques extra-financiers inhérents à l'actif considéré, en prenant des dispositions pour y remédier et en captant de nouvelles opportunités (certifications environnementales, innovations, satisfaction des locataires, etc.). Par ce processus, HSBC REIM (France) souhaite améliorer la performance extra-financière de son parc d'actifs ;
- ♦ Adopter des critères ESG comme un outil de pilotage de la performance extra-financière des actifs lors de la gestion courante ; et notamment :
 - Proposition de plans d'amélioration des performances ESG ;
 - Suivi de la mise en place de ces plans d'amélioration ;
 - Relation avec les locataires et gestionnaires techniques.
- ♦ Impliquer pleinement l'ensemble des parties prenantes, dont les locataires, les gestionnaires techniques et les collaborateurs de HSBC REIM (France), dans cette démarche.

¹ Loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat

² Au 31 décembre 2023, seule la SCPI Elysées Pierre est concernée.

A.2. Périmètre et modalités d'information des souscripteurs

Les produits gérés par HSBC REIM (France) soumis à la réglementation 29 LEC sont des SCPI investies en immobilier détenu en direct.

Dans le cadre de sa démarche ESG, et pour la SCPI Elysées Pierre, elle gère des immeubles principalement de bureaux en région parisienne ou dans les grandes métropoles françaises. Elle s'occupe notamment de l'investissement dans des immeubles, de leur gestion et de leur commercialisation.

HSBC REIM (France) peut être amenée à délivrer du conseil en investissement aux investisseurs souhaitant investir en direct auprès de la société de gestion.

Depuis le 13 octobre 2022, date à laquelle Elysées Pierre a obtenu le label ISR, la SCPI a formalisé la prise en compte de critères ESG depuis la phase d'investissement à la gestion courante de l'actif pour permettre d'en apprécier les évolutions à court et moyen terme.

Les documents suivants sont notamment mis à disposition des investisseurs sur le [site internet](#) de HSBC REIM (France) pour les fonds concernés³ :

- ◆ Annexe 2 SFDR remise avec la documentation pré-contractuelle ;
- ◆ Annexe 4 SFDR publiée dans le rapport annuel de la SCPI Elysées Pierre ;
- ◆ Code de transparence ;
- ◆ Politique d'engagement ;
- ◆ Rapport ISR.

Ils sont mis à jour annuellement et à chaque fois que de besoin.

A.3. Liste des SCPI prenant en compte l'ESG ou mentionnées en vertu de l'article 8 et de l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019

Au 31 décembre 2023, la SCPI Elysées Pierre est classée article 8 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 avec son obtention le 13 octobre 2022 du label ISR. Cette dernière représente 2 388 000 000 € soit 97,7%⁴ des encours sous gestion de HSBC REIM (France) soumis à la réglementation 29 LEC.

A.4. Prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans le processus de prise de décision pour l'attribution de nouveaux mandats de gestion par les entités mentionnées aux articles L. 310-1-1-3 et L. 385-7-2 du code des assurances

Non applicable pour HSBC REIM (France).

A.5. Nos engagements de place

HSBC REIM (France) fait partie d'instances pleinement impliquées dans l'amélioration énergétique et environnementale des immeubles en étant :

- ◆ Membre de la commission ISR de l'ASPIM, Association Française des Sociétés de Placement Immobilier ;
- ◆ Membre du CIBI, le Conseil International de la Biodiversité & Immobilier, association conjuguant la biodiversité et l'immobilier permettant le retour de la nature en ville. Le CIBI délivre les labels Biodiversity® qui promeuvent les meilleures pratiques en matière de biodiversité urbaine pendant les phases de programmation, conception et construction du cadre bâti. Il valorise les projets d'aménagement urbain, les projets immobiliers et les sites existants prenant en compte la biodiversité et la relation homme-nature ;

³ Au 31 décembre 2023, seule la SCPI Elysées Pierre est concernée.

⁴ Données au 31 décembre 2023

- ◆ Membre de l'OID, Observatoire de l'Immobilier Durable, dont la vocation est de promouvoir le développement durable et l'innovation au sein de l'ensemble de la chaîne immobilière. L'OID consolide annuellement les consommations énergétiques d'un échantillon de quatre-vingt-onze millions de mètres carrés de bureaux en France, permettant un benchmark de la performance d'un patrimoine.

HSBC REIM (France) a obtenu en octobre 2022 le label ISR pour la SCPI Elysées Pierre. Créé en 2016 par le Ministère de l'Economie et des Finances, le label ISR est un label dont l'objectif est d'offrir aux investisseurs une meilleure visibilité sur les fonds d'investissement respectant les principes de l'investissement socialement responsable. Avec la mise à jour de son référentiel, les fonds immobiliers sont désormais éligibles à l'attribution du label. Gage de fiabilité et d'exigence, le label ISR dédié aux fonds immobiliers permet ainsi aux épargnants d'investir dans des véhicules vertueux sur les questions environnementales, sociétales et de gouvernance et de s'orienter vers des fonds correspondant à leurs valeurs.

Spécifiquement adaptée aux fonds immobiliers, cette déclinaison du label ISR est accordée à des fonds investissant dans des immeubles performants, mais également à des fonds investissant dans l'amélioration de la performance ESG des bâtiments.

B. Moyens internes déployés par HSBC REIM (France)

B.1. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la stratégie d'investissement en les rapportant aux encours totaux gérés ou détenus par HSBC REIM (France).

HSBC REIM (France) s'est dotée d'une gouvernance structurée en vue de définir et déployer une stratégie extra financière au sein du patrimoine géré, tout au long du cycle de détention des actifs immobiliers.

L'équipe impliquée dans la démarche ESG au sein de HSBC REIM (France) est placée sous la responsabilité d'un Directeur Général Adjoint – Membre du Directoire et d'une responsable ESG.

Directoire		
comité ESG		
Direction des Investissements	Asset Management	Portfolio Management
Risques	Conformité	Juridique

L'ensemble des équipes de HSBC REIM (France) est pleinement impliqué dans cette démarche d'investissement socialement responsable, et notamment :

- ◆ Le Directoire de HSBC REIM (France)
- ◆ L'équipe ESG (2 personnes)
- ◆ L'équipe d'Investissement (en charge des acquisitions immobilières)
- ◆ L'équipe *Asset Management* (en charge de la gestion stratégique et commerciale du patrimoine existant)
- ◆ L'équipe de *Portfolio management* (en charge de la gestion et de l'amélioration qualitative des immeubles)
- ◆ La Conformité
- ◆ Les Risques
- ◆ Le Juridique

Au total, vingt-deux (22) collaborateurs de HSBC REIM (France) interviennent sur l'ESG.

HSBC REIM (France) s'est doté d'un comité ESG, qui se réunit en principe à une fréquence mensuelle, et qui vise à définir et déployer les enjeux ESG au sein des fonds gérés.

Des comités peuvent également évoquer les aspects extra-financiers :

- ◆ Le Risk Management Meeting ;
- ◆ Le Comité d'Audit et des Risques.

Par ailleurs, les thématiques environnementales, sociales/sociétales et de qualité de gouvernance font partie des sujets abordés lors des Conseils de Surveillance de HSBC REIM (France).

La part des budgets dédiés à l'ESG représente 9,7% en ETP (moyenne annuelle) et 7,5% des frais généraux supportés par HSBC REIM (France).

B.2. Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de HSBC REIM (France)

Plan de communication et formation

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement responsable et d'ambitions élevées dans ce domaine, l'objectif de HSBC REIM (France) est de faire de l'investissement responsable un sujet prioritaire pour tous ses collaborateurs.

Afin de sensibiliser ses collaborateurs aux enjeux de la finance durable, HSBC REIM (France) offre des possibilités de suivre les formations et certifications suivantes :

- ♦ **Des sessions de formation régulières pour des collaborateurs** : après une première vague de formations ESG en 2022, l'équipe ESG de HSBC REIM (France) a dispensé à l'ensemble des collaborateurs de HSBC REIM (France) une formation sur les enjeux et réglementations appliquées à l'immobilier. Tout au long de l'année 2023, des formations dédiées ont été réalisées auprès des équipes immobilières ainsi qu'à destination des prestataires immobiliers.
- ♦ **Certification AMF Finance Durable** : l'équipe ESG, composée du Directeur Général Adjoint et de la responsable ESG, a obtenu en 2023 la certification AMF Finance Durable.

A fin 2023, 39 collaborateurs sur 39 ont été formés.

Durant l'année 2023, une formation portant sur les enjeux et réglementations ESG dédiées au secteur de l'immobilier a été dispensée à l'ensemble des Membres du Conseil de Surveillance de HSBC REIM (France).

Développement de l'offre HSBC REIM (France)

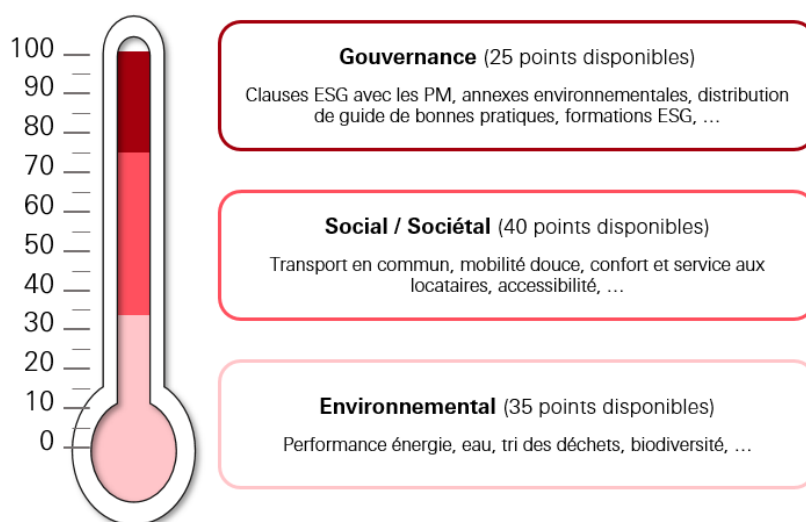
Label ISR d'Elysées Pierre

Obtenu le 13 octobre 2022 par Elysées Pierre, le label ISR repose sur des règles d'attribution exigeantes précisées dans l'annexe n°2 de l'arrêté du 8 janvier 2016 amendé le 29 février 2024 fondées sur un ensemble de critères répartis en six (6) piliers.

L'obtention du label ISR par Elysées Pierre témoigne donc de l'engagement de la SCPI dans l'investissement responsable.

Tout au long du cycle de trois (3) ans du label ISR, la SCPI Elysées Pierre est soumise annuellement à un audit de suivi pour s'assurer du maintien des engagements ESG du produit labellisé. Ce suivi a été l'occasion de mettre à jour les notations ESG de l'ensemble des immeubles détenus par la SCPI Elysées Pierre, permettant de mettre en valeur les actions menées au cours de cette première année de labellisation. Ainsi, le maintien de la certification a été approuvée par le certificateur le 2 novembre 2023.

L'engagement de HSBC REIM (France) se traduit dans la méthodologie d'analyse ESG de chaque actif. Cette note sur 100 est calculée dès l'acquisition de chaque actif par la SCPI et mise à jour régulièrement et a minima annuellement.



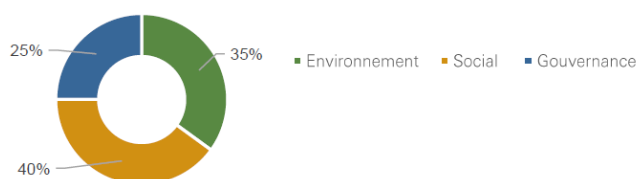
Chaque actif immobilier de la SCPI Elysées Pierre fait l'objet d'une notation reposant sur dix-neuf (19) critères et quatre-vingt-sept (87) sous-critères ESG.

La méthodologie d'évaluation ESG, élaborée par les équipes de HSBC REIM (France), est susceptible d'évoluer dans le temps et repose sur des données collectées en partie auprès d'acteurs externes, impliquant un risque de subjectivité, mais également de disponibilité de l'information.

CRITÈRES PRIS EN COMPTE DANS LA GRILLE DE NOTATION

Environnement	Social	Gouvernance
Carbone	Mobilité	Clauses ESG
Energie	Transports verts	Formation interne
Consommation d'eau	Accessibilité PMR	Engagement des locataires
Tri sélectif	Restauration	Sensibilisation
Biodiversité	Espaces verts	Eco-gestes
	Services & confort	
	Sécurité	
	Connectivité	
	Flexibilité du bâtiment	

RÉPARTITION DES CRITÈRES AU SEIN DE LA GRILLE ESG



HSBC REIM (France) retient une approche dite « *Best-in-Progress* » pour la SCPI Elysées Pierre, recherchant l'amélioration de la performance environnementale, sociale et en matière de gouvernance des actifs immobiliers.

La stratégie « *Best-in-Progress* » permet d'améliorer continuellement le portefeuille d'actifs immobiliers. Le taux de renouvellement moyen du parc immobilier de bureaux étant de l'ordre de 1,8%, cette approche permet de se concentrer sur le patrimoine bâti existant.

B.3. Objectif de représentation équilibrée des femmes et des hommes parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement

La politique de recrutement appliquée par le groupe HSBC, auquel HSBC REIM (France) appartient, et applicable à HSBC REIM (France) à ce titre, veille à la parité de candidats dans la pré-sélection, la sélection se faisant ensuite sur la base des compétences sans considération de genre. Le groupe HSBC demande ainsi à ses prestataires de recrutement de fournir une liste restreinte de candidats incluant au moins un homme et au moins une femme et de présenter une candidature "senior" pour tout poste de management / spécialiste nécessitant plus de 10 ans d'expérience professionnelle.

En tant qu'employeur de référence dans le monde, le groupe HSBC a pour principal enjeu de bâtir une politique RH permettant de développer l'employabilité de ses collaborateurs tout en les aidant à réaliser pleinement leur potentiel de développement notamment au sein des activités de Gestion d'actifs de la Banque.

HSBC REIM (France) communique, au 31 décembre 2023, le taux de représentation des femmes au sein des équipes chargées de prendre des décisions d'investissement (gérants de fonds) est de 50%.

C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de HSBC REIM (France)

C.1. Gouvernance au sein de HSBC REIM (France)

HSBC REIM (France) est une société à Directoire et à Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance

Au niveau de HSBC REIM (France), le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance détermine les principes généraux relatifs à sa composition, à son fonctionnement et au rôle et responsabilités de ses Membres. Les principes définis par le groupe HSBC visent à ce que la composition du Conseil de Surveillance reflète un équilibre approprié de compétences, de diversité, d'expérience et de connaissances de la société pour lui permettre de s'acquitter efficacement de ses rôles et de ses responsabilités.

Le Conseil de Surveillance de HSBC REIM (France) est pleinement impliqué sur les sujets ESG, notamment en ce qui concerne les évolutions réglementaires et leur mise en œuvre, ou les obligations de *reporting*.

Le Conseil de Surveillance de HSBC REIM (France) s'appuie également sur les travaux de deux comités :

- ◆ Le Comité d'Audit et des Risques qui a vocation à traiter de tout sujet de risques ;
- ◆ Le Comité des rémunérations du métier de la Gestion d'actifs en France.

C.2. Intégration des critères ESG dans la politique de rémunération

HSBC REIM (France) a mis en œuvre une Politique de Rémunération en cohérence avec les politiques relatives à l'intégration des risques en matière de durabilité, en particulier dans le domaine environnemental et sur le plan de la diversité et de l'inclusion et notamment en rappelant que des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance doivent être pris en compte dans les objectifs de l'entreprise et qui, en fonction de leur niveau d'atteinte, pourront avoir un impact sur la rémunération variable. La performance individuelle dépendra de la réalisation d'objectifs fixés en début d'année et de la façon dont la performance est réalisée. Ces objectifs pourront également intégrer, pour certaines catégories de collaborateurs, des critères environnementaux, ainsi que des critères liés à la diversité.

La politique de rémunération de HSBC REIM (France) est publiée sur son site Internet (<https://www.reim.hsbc.fr/>).

C.3. Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil de surveillance

L'intégration des critères ESG dans le fonctionnement et la stratégie déployée est une préoccupation majeure pour les instances de direction et le Conseil de Surveillance.

Le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance intègre les critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance.

La dernière mise à jour du Règlement intérieur du Conseil de Surveillance a été réalisée le 30 janvier 2024.

D. Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre

D.1. Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement

Non applicable : les actifs gérés sont des immeubles détenus en direct par les SCPI gérées par HSBC REIM (France).

D.2. Présentation de la politique de vote

Non applicable.

D.3. Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre, qui peut notamment inclure la part des entreprises avec laquelle HSBC REIM (France) a initié un dialogue, les thématiques couvertes et les actions de suivi de cette stratégie

Non applicable.

D.4. Bilan de la politique de vote, en particulier relatif aux dépôts et votes en assemblée générale de résolutions sur les enjeux environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

Non applicable.

D.5. Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel

Non applicable.

E. Taxinomie européenne et combustibles fossiles

E.1. Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique définis au sein des actes délégués relatifs aux articles 10 à 15 du règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088, conformément à l'acte délégué adopté en vertu de l'article 8 de ce règlement

Le Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (le « Règlement Taxinomie ») met en place une classification des activités économiques en utilisant des critères scientifiques, afin d'aider les investisseurs à reconnaître les activités durables, c'est-à-dire « vertes » (la « Taxinomie »).

Pour qu'une activité économique soit considérée comme durable, la Taxinomie s'appuie sur six objectifs environnementaux :



Pour être effectivement alignée sur la Taxinomie, une activité doit respecter les trois conditions cumulatives suivantes :

- ◆ Contribuer significativement, c'est-à-dire avoir un impact positif significatif, à l'un des six objectifs environnementaux listés ci-dessus ;
- ◆ Ne pas avoir d'impact négatif significatif sur les cinq autres objectifs environnementaux ; et
- ◆ Respecter des garanties minimales sociales (droits humains, etc.).

Pourcentage d'alignement des investissements avec la Taxinomie européenne

Dans le cadre de sa démarche durable, les produits gérés par HSBC REIM (France) n'ont pas investi au 31 décembre 2023 dans des investissements alignés avec la Taxinomie.

Part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes

Conformément aux dispositions du Règlement Taxinomie :

- ◆ Les activités habilitantes permettent à d'autres activités de réaliser une contribution substantielle à un objectif environnemental ;
- ◆ Les activités transitoires sont les activités pour lesquelles aucune alternative bas-carbone n'est disponible et qui offrent donc les meilleurs niveaux d'émission de gaz à effet de serre.

Les fonds gérés par HSBC REIM (France) investissant uniquement dans des actifs immobiliers, la société de gestion n'a réalisé au 31 décembre 2023 aucun investissement dans des activités transitoires ou habilitantes au sens de la réglementation européenne.

E.2. Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles

Les fonds gérés par HSBC REIM (France) investissant uniquement dans des actifs immobiliers, la société de gestion n'a réalisé au 31 décembre 2023 aucun investissement dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles au sens de la réglementation européenne.

F. Stratégie d’alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l’Accord de Paris

F.1. Stratégie d’alignement avec les objectifs de long terme des articles 2 et 4 de l’Accord de Paris relatifs à l’atténuation des émissions de gaz à effet de serre et, le cas échéant, pour les produits financiers dont les investissements sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français, sa stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l’article L. 222-1 B du code de l’environnement

Les Accords de Paris, signés en 2015 lors de la 21^{ème} Conférence des Parties (COP21), formalisent l’engagement de 196 pays à effectuer une transition vers une économie bas carbone et à limiter l’augmentation moyenne de la température mondiale à moins de 2°C à horizon 2050 par rapport aux niveaux préindustriels, tout en poursuivant leurs efforts pour limiter cette augmentation à 1,5°C. Les engagements pris lors de la COP27 marquent une étape majeure vers la neutralité carbone, avec des implications importantes pour les marchés financiers et les investisseurs du monde entier.

La transposition des Accords de Paris en France s’est faite par la publication de la Stratégie Nationale Bas Carbone, et, pour le secteur de l’immobilier, par la publication du Décret Tertiaire⁵ qui met en place l’obligation réglementaire du « Dispositif Eco Energie Tertiaire », engageant les acteurs de l’immobilier tertiaire vers la sobriété énergétique et ainsi vers la réduction de leurs émissions carbone.

Dans le cadre du Dispositif Eco Energie Tertiaire, HSBC REIM (France) vise une réduction de la consommation d’énergie finale par rapport à une année de référence⁶ de :



Ou l’atteinte d’un niveau de consommation d’énergie finale en valeur absolue, définie par arrêté, correspondant à une utilisation efficace et économe de l’énergie selon l’activité exercée par les locataires au sein des immeubles au sens de la réglementation applicable.

Les immeubles assujettis sont les parties ou ensembles de bâtiments hébergeant des activités tertiaires et ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m², mais aussi les bâtiments de moindre importance dont la surface de plancher cumulée sur une même unité foncière excède 1 000 m².

SCPI Elysées Pierre

A l’échelle d’Elysées Pierre, représentant 97,7% des encours sous gestion de HSBC REIM (France) soumis à la réglementation 29 LEC, quatre-vingt-quinze (95) immeubles⁷ sont assujettis au Dispositif Eco Energie Tertiaire, représentant 98% en valeur d’expertise des immeubles de la SCPI⁸.

Afin d’évaluer les réductions d’énergie à l’échelle du patrimoine tertiaire français, l’ensemble des immeubles assujettis doivent déclarer leurs consommations énergétiques annuelles sur la plateforme nationale en ligne de l’Observatoire de la Performance Energétique (OPERAT).

A cet effet, HSBC REIM (France) a mandaté un bureau d’étude spécialisé de sorte à déclarer sur OPERAT chaque année les consommations énergétiques réelles des compteurs d’énergie dont elle est directement titulaire.

⁵ Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d’actions de réduction de la consommation d’énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire

⁶ Cette année de référence est comprise entre 2010 et 2019. Elle peut correspondre également, par défaut, à l’année 2020. Source : FAQ OPERAT (28/02/2024)

⁷ Données au 31 décembre 2023

⁸ Données au 31 décembre 2023

Nous incitons également l'ensemble de nos locataires à s'inscrire dans cette démarche par l'envoi de courriers explicatifs. Nous leurs proposons également de donner mandat à HSBC REIM (France) pour la collecte de leurs données de consommations énergétiques et leur enregistrement dans la plateforme nationale en ligne OPERAT.

Conformément au Dispositif Eco Energie Tertiaire, HSBC REIM (France) alignera son parc immobilier soumis à ce dispositif sur une trajectoire carbone compatible avec les Accords de Paris et entend ainsi respecter les seuils à horizon 2030 définis par le Dispositif.

Pour atteindre cet objectif de décarbonation, la SCPI Elysées Pierre a mené une campagne d'audits énergétiques en 2023 pour chaque bâtiment assujéti en pleine propriété, permettant à HSBC REIM (France) de déterminer :

- ♦ La performance énergétique actuelle du bâtiment (en kWh_{EF}/m²/an), basée sur les consommations d'énergie finale⁹, exprimée en kWh_{EF} des parties privatives ainsi que des consommations d'énergie de l'immeuble réparties aux tantièmes (consommations des parties communes notamment)¹⁰ ;
- ♦ Les objectifs de consommations énergétiques à horizon 2030 (en kWh_{EF}/m²/an), pour aligner les consommations énergétiques aux ambitions des Accords de Paris telles que définies par le Dispositif Eco Energie Tertiaire ;
- ♦ Les plans d'action permettant d'atteindre ces objectifs à horizon 2030.

Cette campagne d'audits énergétiques couvrira 87% en valeur des immeubles de la SCPI Elysées Pierre, soit 89% en valeur des immeubles assujéti au Dispositif Eco Energie Tertiaire¹¹. Au 31 décembre 2023, cette campagne est en cours de finalisation.

Afin d'améliorer ce taux de couverture, la SCPI Elysées Pierre a commencé à solliciter les copropriétés pour évaluer la compatibilité de chaque immeuble avec les ambitions des Accords de Paris.

Au 31 décembre 2023, cinquante-et-un (51) audits énergétiques sont disponibles pour les immeubles de la SCPI Elysées Pierre, représentant 74% des immeubles détenus par la SCPI et assujéti au Dispositif Eco Energie Tertiaire.

La SCPI Elysées Pierre suit annuellement deux indicateurs relatifs à l'alignement de son portefeuille avec les Accords de Paris :

- ♦ Les émissions carbone annuelles totales du portefeuille (en kgCO_{2eq}). Ces émissions sont estimées sur la base des consommations d'énergie réelles du portefeuille ;
- ♦ L'objectif à horizon 2030 d'émissions carbone induite par les consommations d'énergie des immeubles, selon les dispositions du Dispositif Eco Energie Tertiaire.

Emissions carbone annuelles de la SCPI Elysées Pierre

Les résultats des émissions carbone du portefeuille sont majoritairement issues des consommations réelles des locataires, récupérées grâce à leurs déclarations sur la plateforme OPERAT. Les consommations d'énergie de l'année 2022 des locataires assujéti ont dû être déclarées au 30 septembre 2023. Ainsi, les émissions carbone annuelles sont estimées sur la base des consommations en énergie finale de l'année 2022.

En 2022, nous avons pu couvrir 74% en valeur du portefeuille de la SCPI soumis au Dispositif Eco Energie Tertiaire avec des émissions carbone totales de 5 335 tCO_{2eq}/an.

Les émissions carbone annuelles du portefeuille sont estimées à hauteur de :

- ♦ 57,6% des données issues des consommations d'énergie réelles de l'année 2022 ;
- ♦ 8,7% des données extrapolées selon les factures d'énergie disponibles sur plus de 30% de la surface de l'immeuble (voir la section *Méthodologie de calcul des émissions carbone actuelles*) ;
- ♦ 33,7% des données issues des STD, réalisées par les bureaux d'étude techniques.

⁹ L'énergie finale correspond à l'énergie livrée à l'utilisateur final, avant sa consommation.

¹⁰ Dans le cas où les données réelles ne sont pas disponibles, le bureau d'étude a pu avoir recours à une Simulation Thermique Dynamique (« STD ») du bâtiment

¹¹ Données au 31 décembre 2023.

Méthodologie de calcul des émissions carbone actuelles

Les émissions carbone actuelles du portefeuille sont calculées sur la base des consommations d'énergie réelles en énergie finale de l'année 2022.

Les données de consommation de chaque locataire reposent sur les déclarations réalisées sur la plateforme OPERAT. Ces données sont donc dépendantes de leur bonne transmission par les différents porteurs des contrats d'énergie ainsi que sur la qualité des données fournies par les distributeurs des différents réseaux d'énergie.

Ces consommations énergétiques ont été, autant que possible, comparées avec les informations connues relatives aux caractéristiques énergétiques de l'immeuble, afin de s'assurer de la qualité des données employées dans la construction de l'indicateur. Des déclarations réalisées sur OPERAT ont ainsi pu être écartées notamment dès lors que ces dernières étaient jugées incomplètes ou incohérentes.

Les consommations issues de la plateforme OPERAT peuvent avoir été complétées par des consommations d'énergie issues de factures ou bien de relevés de compteurs.

Afin d'estimer les émissions carbone du portefeuille, une traduction des consommations d'énergie en émissions carbone annuelles a donc été nécessaire. Pour ce faire, les facteurs d'émission suivants ont été utilisés pour estimer les objectifs d'émission carbone à atteindre en 2030 :

- ◆ Facteurs d'émission présentés par l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine¹² ;
- ◆ Facteurs d'émission présentés par l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine¹³.

Pour chaque locataire, les émissions carbone annuelles, appelées $Emissions\ 2022_{locataire}$, sont estimées selon la formule suivante :

$$\begin{aligned} Emissions\ 2022_{locataire} &= consommations\ électricité_{locataire} * FE_{électricité} + consommations\ gaz_{locataire} * FE_{gaz} \\ &+ consommations\ RCU_{locataire} * FE_{RCU} + consommations\ RFU_{locataire} * FE_{RFU} \end{aligned}$$

Avec :

$consommations\ électricité_{locataire}$: consommations totales d'électricité en 2022 du locataire, exprimées en kWh_{EF},

$consommations\ gaz_{locataire}$: consommations totales de gaz en 2022 du locataire, exprimées en kWh_{EF},

$consommations\ RCU_{locataire}$: consommations totales de réseau de chaleur urbain en 2022 du locataire, exprimées en kWh_{EF},

$consommations\ RFU_{locataire}$: consommations totales de réseau de froid urbain en 2022 du locataire, exprimées en kWh_{EF},

FE : facteur d'émission selon la source d'énergie, exprimé en kgCO_{2eq}/kWh_{EF}

Les émissions carbone annuelles d'un immeuble, $Emissions\ 2022_{immeuble}$, sont ensuite calculées ainsi :

$$Emissions\ 2022_{immeuble} = \sum_i^n Emissions\ 2022_{locataire_i}$$

Dans le cas où les consommations d'énergie et ainsi les émissions carbone sont partiellement disponibles, un taux de couverture peut être déterminé par immeuble, tel que :

$$Taux\ de\ couverture = \frac{surface\ pour\ laquelle\ des\ consommations\ sont\ disponibles}{surface\ de\ l'immeuble}$$

¹² [Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine](#)

¹³ [Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine](#)

Dans le cas où les émissions carbone d'un immeuble ne sont pas disponibles à hauteur de 100%, nous procédons selon les estimations suivantes :

- ◆ Si les consommations réelles disponibles couvrent plus de 30% de la surface de l'immeuble, les données de consommations manquantes sont extrapolées sur la base des consommations réelles disponibles ;
- ◆ Si les consommations réelles disponibles couvrent 30% ou moins, la STD, réalisée par les bureaux d'études, est utilisée pour couvrir les surfaces pour lesquels aucune donnée n'est disponible ;
- ◆ Dans le cas où un immeuble ne dispose d'aucune consommation d'énergie fiable, la STD pourra aussi être utilisée pour estimer les consommations totales de l'immeuble. Cette dernière repose notamment sur les informations récoltées et de la visite de chaque immeuble concerné par les auditeurs.

Les émissions carbone annuelles de la SCPI Elysées Pierre peuvent ensuite être calculées selon la formule suivante :

$$Emissions\ 2022_{immeuble} = \sum_i^n Emissions\ 2022\ locataire_i$$

Les émissions carbone du portefeuille ne font pas l'objet d'ajustement des données de consommations d'énergie finale en fonction des variations climatiques. Les émissions carbone induites par les fuites de fluides frigorigènes ne sont pas prises en compte dans ces calculs.

La production d'énergie *in situ* n'est pas compatible dans les consommations annuelles du portefeuille et n'est donc pas traduite dans les émissions carbone annuelles du portefeuille.

Le taux de couverture *a*, quant à lui, été déterminé sur la base des valeurs d'expertise de chaque immeuble au 31 décembre 2023, selon la même formule que celle du taux de couverture de l'objectif carbone à horizon 2030.

Objectif d'émissions carbone à horizon 2030

Selon les seuils du Dispositif Eco Energie Tertiaire paru au 31 décembre 2023, l'objectif d'émission carbone à horizon 2030 de la SCPI est de 4 970 tCO₂eq/an. Cet objectif couvre cinquante-et-un (51) immeubles, représentant 74% en valeur des actifs soumis au Dispositif Eco Energie Tertiaire.

Les audits énergétiques ont pu mettre en exergue les efforts de réduction des consommations d'énergie engagés depuis plus d'une dizaine d'années par la SCPI Elysées Pierre. En effet, quinze (15) immeubles sur cinquante-et-un (51) respectent les objectifs du Dispositif Eco Energie Tertiaire à horizon 2030, représentant 39% en valeur des immeubles de la SCPI Elysées Pierre pour lesquels un audit énergétique est disponible¹⁴. Ce résultat repose sur les conclusions des audits énergétiques réalisés par les bureaux d'étude et les dispositions réglementaires en vigueur au 31 décembre 2023.

Méthodologie de calcul de l'objectif quantitatif à horizon 2030

Afin de quantifier l'objectif de réduction à réaliser pour chaque immeuble, le Dispositif Eco Energie Tertiaire propose deux seuils de consommations à atteindre pour 2030 :

- ◆ **L'objectif en valeur relative Crelat** (exprimé en kWh_{EF}/m²/an)

Le niveau de consommation exprimé en valeur relative est déterminé à partir de la consommation énergétique de référence, notée *Créf*, suivant les dispositions prévues à l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020. Pour l'échéance 2030, l'objectif de consommation s'établit de la façon suivante : $Crelat\ 2030 = (1 - 0,4) \times Créf$

- ◆ **L'objectif en valeur absolue Cabs** (exprimé en kWh_{EF}/m²/an)

Le niveau de consommation exprimé en valeur absolue est déterminé par la catégorie d'activité hébergée au sein de l'immeuble. Des arrêtés sont publiés au fil de l'eau pour préciser les objectifs de consommations à horizon 2030 pour chacune des catégories d'activité recensées.

¹⁴ Données au 31 décembre 2023

L'objectif de consommation à atteindre en 2030 correspond à la valeur la plus élevée entre *Crelat* et *Cabs*, appelée *C2030* dans la suite de ce rapport, correspondant au seuil le plus favorable pour l'immeuble. Lors de la campagne d'audits, les calculs de *Crelat* et *Cabs* ont été réalisés par les auditeurs techniques, leur permettant de définir ainsi *C2030*. Les bureaux d'étude ont pu réaliser des estimations sur la base des typologies publiées ou bien se référer aux propositions de seuils présentées dans les consultations d'arrêtés.

Les objectifs 2030 du Dispositif Eco Energie Tertiaire étant exprimés en consommation surfacique d'énergie finale, une traduction de ces derniers en émissions carbone annuelles a donc été nécessaire pour déterminer un objectif quantitatif à horizon 2030.

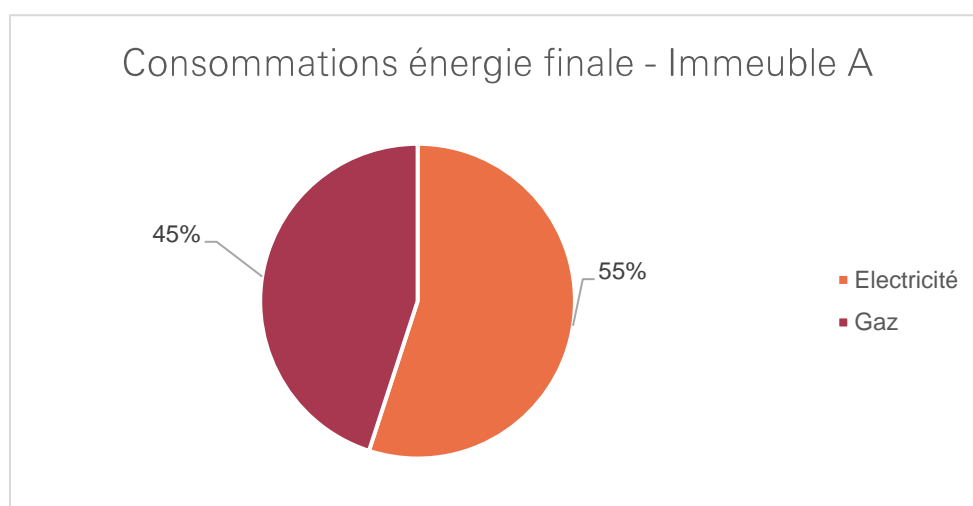
Pour ce faire, les facteurs d'émission suivants ont été utilisés pour estimer les objectifs d'émission carbone à atteindre en 2030 :

- ◆ Facteurs d'émission présentés par l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine¹⁵;
- ◆ Facteurs d'émission présentés par l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine¹⁶.

Selon la révision de ces facteurs d'émission, l'objectif carbone 2030 pourra donc être revu. L'objectif carbone de la SCPI Elysées Pierre à horizon 2030 ne prend donc pas en compte les possibles évolutions des facteurs d'intensité des différentes sources d'énergie employées au sein de ses immeubles.

Sur la base des audits réalisés par les bureaux d'étude et plus particulièrement de la STD, la répartition des consommations en énergie finale de l'immeuble selon la source d'énergie a été appliquée à l'objectif. En effet, un facteur d'émission propre à chaque immeuble est calculé, au prorata des consommations d'énergie finale de la STD par source d'énergie utilisée au sein de l'immeuble.

Par exemple, la STD d'un immeuble ayant mis en avant que, pour un immeuble A, les consommations d'énergie finale annuelles sont de 55 000 kWh_{EF}/an d'électricité et 45 000 kWh_{EF}/an de gaz naturel, la répartition des consommations d'énergie finale selon la source d'énergie sera donc la suivante :



Le facteur d'émission carbone ($FE_{\text{immeuble A}}$) de l'immeuble A est ensuite calculé sur la base des ratios d'énergie présentés dans la STD.

$$\begin{aligned}
 FE_{\text{immeuble A}} &= 0,55 * FE_{\text{électricité}} + 0,45 * FE_{\text{gaz}} \\
 FE_{\text{immeuble A}} &= 0,55 * 0,064 + 0,45 * 0,227 \\
 FE_{\text{immeuble A}} &\approx 0.102 \text{ kgCO}_2\text{eq/kWhEF}
 \end{aligned}$$

¹⁵ [Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine](#)

¹⁶ [Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine](#)

Pour déterminer ensuite l'objectif carbone Dispositif Eco Energie Tertiaire à l'échelle de l'immeuble, nous réalisons ensuite la conversion suivante :

$$\text{Objectif 2030 immeuble}_A = \text{Surface}_{\text{immeuble } A} * FE_{\text{immeuble } A} * C2030_{\text{immeuble } A}$$

Avec

$\text{Objectif 2030 immeuble}_A$: objectif d'émission carbone à horizon 2030 pour l'immeuble A, exprimé en kgCO2eq/an

$\text{Surface}_{\text{immeuble } A}$: surface de l'immeuble A, exprimée en m²

$FE_{\text{immeuble } A}$: facteur d'émission de l'immeuble A, exprimé en kgCO2eq/kWhEF

$C2030_{\text{immeuble } A}$: seuil de consommation à horizon 2030 pour l'immeuble A, correspondant à la valeur la plus élevée entre Cabs et Crelat, exprimé en kWhEF/m²

L'objectif d'émission carbone à horizon 2030 de la SCPI Elysées Pierre correspond à la somme des *Objectif 2030 immeuble* des immeubles assujettis du portefeuille :

$$\text{Objectif 2030}_{\text{Elysées Pierre}} = \sum_i^n \text{Objectif 2030 immeuble}_i$$

Le taux de couverture est, quant à lui, déterminé sur la base de la valorisation au 31 décembre 2023 de chaque immeuble :

$$\text{Taux de couverture} = \frac{\text{valeur des immeubles disposant d'un objectif 2030 calculé}}{\text{valeur des immeubles assujettis au Dispositif Eco Energie Tertiaire}}$$

L'objectif d'émissions carbone n'est pas sujet à l'ajustement des données de consommation d'énergie finale en fonction des variations climatiques.

L'objectif d'émission pourra évoluer à la hausse et à la baisse, selon les publications réglementaires complétant les dispositions du Dispositif Eco Energie Tertiaire, notamment à la suite des publications des valeurs absolues pour de nouvelles catégories d'activité. En effet, seuls les seuils en valeur absolue de bureaux, d'enseignement, de logistique et d'accueil petite enfance étaient publiés au début de l'année 2023¹⁷. De nouvelles valeurs ont été publiées en décembre 2023¹⁸, notamment pour traiter les salles serveurs, la restauration et l'hôtellerie. La publication du reste des valeurs seuils sont annoncées pour courant 2024. La publication de l'ensemble des valeurs seuils est nécessaire pour permettre d'affiner l'alignement des immeubles aux Accords de Paris et ainsi, la stratégie de limitation du changement climatique à 2°C.

Lors de la campagne d'audits énergétiques réalisée en 2023, les bureaux d'étude ont pu estimer des *Cabs* en fonction des disponibilités des seuils selon les catégories d'activité concernées.

L'objectif d'émission carbone à horizon 2030 pourra aussi évoluer à la suite du travail sur l'historique de consommations d'énergie, permettant de déterminer une année de référence et ainsi l'objectif *Crelat* mais aussi selon les acquisitions et les cessions d'immeubles par la SCPI Elysées Pierre.

La bonne exploitation d'un immeuble par ses occupants est le levier le plus important pour réduire les consommations énergétiques. La SCPI Elysées Pierre se fixe ainsi des obligations de moyen et non de résultats, ne pouvant être maître des consommations d'énergie de ses immeubles.

La STD repose sur les données disponibles aussi bien en termes de consommations, des caractéristiques techniques de l'immeuble mais aussi des modèles météorologiques. Ces derniers peuvent avoir été estimés par les auditeurs selon les données disponibles lors de leur visite.

¹⁷ Arrêté du 24 novembre 2020 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire et Arrêté du 13 avril 2022 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire

¹⁸ Arrêté du 28 novembre 2023 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire

SCPI Elysées Résidence 5

La SCPI Elysées Résidence 5, étant exclusivement constituées d'immeubles résidentiels, son patrimoine n'est pas concerné par le Dispositif Eco Energie Tertiaire. Ainsi, HSBC REIM (France) n'a pas connaissance de la performance énergétique réelle des immeubles de la SCPI Elysées Résidence 5 et n'a pas d'objectif de réduction des consommations d'énergie de ces immeubles résidentiels, représentant 2,3% des encours sous gestion de HSBC REIM (France) soumis à la réglementation 29 LEC.

Bien que ne prenant pas en compte les critères ESG dans sa politique d'investissement, la SCPI Elysées Résidence 5 a acquis majoritairement (en valeur) des immeubles ayant obtenu un label BBC Effinergie Neuf lors de leur construction. Cela témoigne de la volonté de la SCPI Elysées Résidence 5 de proposer des logements basse consommation avec une performance énergétique supérieure à celle de la réglementation thermique en vigueur au moment de leur construction.

G. Stratégie d’alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Durant la 15^{ème} conférence sur la diversité biologique tenue à Montréal en décembre 2022 (COP15), de nouveaux engagements ont été pris par les Parties grâce à l’adoption du cadre mondial de la biodiversité de Kuning-Montréal.

Ces accords, fixant les objectifs à atteindre pour mettre un terme à l’érosion de la biodiversité d’ici à 2030, ont été transposés en France par la publication de la Stratégie Nationale Biodiversité (« SNB »), parue en novembre 2023.

La SNB présente des mesures afin d’atteindre les ambitions portées par le cadre mondial de la biodiversité d’ici 2050, autour des quatre axes suivants : (i) réduire les pressions qui s’exercent sur la biodiversité, (ii) restaurer la biodiversité dégradée, (iii) mobiliser les acteurs et (iv) garantir les moyens d’atteindre ces ambitions. En tant que gestionnaire immobilier, aucune action présentée dans la feuille de route de la SNB ne concerne notre secteur économique.

Du fait de sa présence en fin de la chaîne de valeur d’un immeuble, le secteur de l’acquisition et gestion immobilière ne peut avoir qu’un impact limité sur les enjeux de biodiversité tout au long de la durée de détention de l’immeuble. En effet, ces enjeux s’apprécient principalement lors de la phase de construction d’un immeuble. Pour autant, HSBC REIM (France) s’engage en tant qu’investisseur responsable à étudier des moyens de réduire les pressions d’un immeuble sur la biodiversité lors des opérations de construction en phase de conception ou de restructuration significative en pleine propriété auxquelles elle peut prendre part. Cela peut se traduire notamment par l’étude de faisabilité de labellisation biodiversité ou bien le passage d’un écologue, selon le potentiel de biodiversité offert par l’immeuble.

La grille d’analyse ESG développée dans le cadre du label ISR de la SCPI Elysées Pierre intègre la protection de la biodiversité dans sa stratégie extra-financière, en évaluant la présence de dispositions en faveur de la biodiversité. Les critères relatifs à la biodiversité représentent plus de 4% de la notation globale ESG de chaque immeuble de la SCPI. Grâce à cette évaluation, les dispositions suivantes, pouvant permettre de réduire les pressions sur les écosystèmes, peuvent notamment être valorisées : présence de végétalisation en toiture, présence de végétalisation extérieure ou présence de nichoirs/hôtels à insectes.

Pour rappel, HSBC REIM (France) est membre du CIBI, le Conseil International de la Biodiversité & Immobilier, association conjuguant la biodiversité et l’immobilier permettant le retour de la nature en ville. Le CIBI délivre les labels Biodiversity® qui promeuvent les meilleures pratiques en matière de biodiversité urbaine pendant les phases de programmation, conception et construction du cadre bâti. Il valorise les projets d’aménagement urbain, les projets immobiliers et les sites existants prenant en compte la biodiversité et la relation Homme-Nature.

HSBC REIM (France) a fait le choix de faire certifier les immeubles suivants de la SCPI Elysées Pierre, représentant 10% en valeur d’expertise¹⁹ de cette SCPI, pour lesquels des dispositions en faveur de la biodiversité ont été mises en place :

- ◆ L’immeuble aKora est labellisé Biodiversity® à la suite de sa rénovation, ce qui démontre la bonne prise en compte de la biodiversité du projet immobilier. L’obtention de ce label s’est traduite par des choix constructifs en faveur de la biodiversité, notamment l’intégration en toiture de plus de 600 m² de toiture végétalisée, en cohérence avec le biotope immédiat de l’immeuble ;
- ◆ Dans une démarche pilote, l’immeuble Ivry Red Lab a obtenu le label Biodiversity® Life, dédié aux immeubles existants et aux sites en exploitation, valorisant une démarche d’amélioration du potentiel d’accueil de la biodiversité d’un actif immobilier.

Nous constatons dans le prisme des dossiers d’investissement qui nous sont proposés que le label Biodiversity® reste, à ce jour, peu déployé parmi les actifs susceptibles de correspondre à la stratégie de la SCPI Elysées Pierre.

¹⁹ Données au 31 décembre 2023

H. Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques

HSBC REIM (France) segmente son exposition aux risques selon les trois typologies suivantes :

1. Risques physiques liés au changement climatique

Le risque physique fait référence aux effets financiers du changement climatique (notamment multiplication des événements climatiques extrêmes et modifications progressives du climat) et de la dégradation de l'environnement (comme la pollution de l'air, de l'eau et de la terre, le stress hydrique, la perte de biodiversité et la déforestation). Le risque physique peut être qualifié d'« aigu » quand il découle d'événements extrêmes, tels que la sécheresse, les inondations et les tempêtes, et de « chronique » lorsqu'il résulte de changements graduels, comme la hausse des températures, l'élévation du niveau de la mer, le stress hydrique, la perte de biodiversité, le changement d'utilisation des sols, la destruction de l'habitat et la pénurie de ressources. Il peut entraîner des conséquences directes, par exemple des dommages causés aux biens immobiliers ou une baisse de productivité, ou indirectes, comme la perturbation des chaînes d'approvisionnement.²⁰

Concernant HSBC REIM (France) en particulier, les risques physiques correspondent à l'exposition des immeubles gérés aux conséquences physiques des facteurs environnementaux tels que le changement climatique ou la perte de la biodiversité.

Les risques actuellement identifiés pour le secteur immobilier en France sont les suivants : chaleurs, précipitations extrêmes et inondations, sécheresse, dynamiques littorales, tempêtes et vents violents, feux de forêt, grands froids et mouvement de terrain. L'exposition aux risques physiques d'un immeuble est définie par sa localisation géographique et sa vulnérabilité face à ce risque.

2. Risques de transition liés au changement climatique

Le risque de transition désigne la perte financière qu'une entité peut encourir, directement ou indirectement, du fait du processus d'adaptation à une économie sobre en carbone et plus soutenable d'un point de vue environnemental. Il peut provenir, par exemple, de l'adoption relativement brutale de politiques climatiques et environnementales, du progrès technologique ou de variations du sentiment et des préférences de marché.²¹

Concernant HSBC REIM (France), ces risques correspondent à l'exposition des immeubles et des SCPI gérées aux évolutions induites par la transition écologique et par la mise en place d'un modèle économique bas carbone, notamment la réduction des consommations d'énergie des immeubles.

3. Risques de contentieux ou de responsabilité liés au changement climatique

Les risques de contentieux ou de responsabilité rassemblent les expositions juridiques potentielles de HSBC REIM (France) pour prolonger son activité face à un cadre réglementaire évolutif et face aux controverses et situations conflictuelles qui pourraient en découler.

Ces risques peuvent ainsi avoir des impacts financiers résultant d'éventuelles poursuites en justice pour avoir par exemple contribué au changement climatique ou pour ne pas avoir suffisamment pris en compte les risques climatiques.

²⁰ Banque Centrale Européenne, [Guide relatif aux risques liés au climat et à l'environnement](#), Novembre 2020

²¹ Banque Centrale Européenne, [Guide relatif aux risques liés au climat et à l'environnement](#), Novembre 2020

H.1. Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques

Le Règlement SFDR²² définit les risques en matière de durabilité comme tout événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui s'il survient pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Le processus d'identification, d'évaluation et de priorisation et de gestion des risques a été réalisé par l'équipe ESG et reste à être validée par le comité ESG de HSBC REIM (France). L'identification des principaux risques physiques a été notamment réalisée sur la base des travaux de l'OID et de l'outil [R4RE](#) (Résilience for Real Estate) qu'elle propose.

H.2. Description des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance

Les principaux risques identifiés pour le marché immobilier localisé en France sont listés dans le tableau ci-dessous. De nouveaux risques pourront être intégrés à cette cartographie au fil de l'eau.

Nous avons transposé la notion de secteur économique aux différentes typologies d'actifs telle que définie par l'ASPIM²³ :

- Bureaux ;
- Commerces ;
- Résidentiel (dont géré) ;
- Logistique et locaux d'activités (dont locaux industriels) ;
- Hôtels, tourisme et loisirs (dont hôtellerie de plein-air) ;
- Santé et éducation (dont Ehpad, centres de santé, écoles, crèches) ;
- Alternatifs : toute autre catégorie d'actifs n'entrant dans aucune des propositions précédentes.

L'occurrence a été définie comme étant l'avènement du risque identifié pour le patrimoine géré par HSBC REIM (France) et l'intensité comme l'exposition à ce risque. Les horizons de temps ont été, quant à eux, définis tels que :

- Court terme : possible occurrence du risque d'ici moins de 5 ans ;
- Moyen terme : possible occurrence du risque entre 5 et 20 ans ;
- Long terme : possible occurrence du risque d'ici plus de 20 ans.

²² Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers

²³ <https://www.aspim.fr/storage/documents/classification-economique-des-spci-et-opci-grand-public-60e4860f6926b.pdf>

Typologie de risque	Risque	Description du risque	Facteur de risque associé	Caractère du risque		Origine du risque	Occurrence	Intensité	Horizon de temps	Secteur économique	Pondération
				Récurrent / Ponctuel	Emergent / Actuel						
Risque physique	Chaleurs	Augmentation des températures	Changement climatique	Récurrent	Emergent	Exogène	Survenu	A déterminer	Long terme	Toute typologie	Immeubles dépourvus de climatisation
Risque physique	Sécheresse	Augmentation du nombre de sécheresse et du niveau de risque de retrait et gonflement des argiles	Changement climatique	Récurrent	Emergent	Exogène	Survenu	A déterminer	Long terme	Toute typologie	Immeubles situés sur des sols argileux
Risque physique	Précipitations extrêmes et inondations	Augmentation de la fréquence et de l'intensité des précipitations et inondations	Changement climatique	Ponctuel	Emergent	Exogène	Survenu	A déterminer	Long terme	Toute typologie	Tous les immeubles
Risque physique	Dynamiques littorales	Augmentation des phénomènes d'érosion et accrétion	Changement climatique	Récurrent	Emergent	Exogène	Non survenu	A déterminer	Long terme	Toute typologie	Immeubles situés à proximité des littoraux
Risque physique	Tempêtes et vents violents	Augmentation de la fréquence et de l'intensité de tempêtes et vents violents	Changement climatique	Ponctuel	Emergent	Exogène	Survenu	A déterminer	Long terme	Toute typologie	Immeubles avec des équipements techniques en toiture
Risque physique	Feux de forêt	Augmentation de la fréquence et de l'intensité de feux de forêt	Changement climatique et érosion de la biodiversité	Ponctuel	Emergent	Exogène	Non survenu	A déterminer	Long terme	Toute typologie	Immeubles situés à proximité de forêts
Risque physique	Grands froids	Augmentation de la fréquence et de l'intensité d'épisodes de grands froids	Changement climatique	Récurrent	Emergent	Exogène	Non survenu	A déterminer	Long terme	Toute typologie	Tous les immeubles
Risque physique	Mouvements de terrain	Augmentation de la fréquence et de l'intensité des mouvements de terrain	Changement climatique	Ponctuel	Emergent	Exogène	Non survenu	A déterminer	Long terme	Toute typologie	Immeubles situés sur des zones propices aux mouvements de terrain

Risque physique	Perte de biodiversité	Artificialisation des sols Pollution des sols	Changement climatique	Récurrent	Actuel	Endogène	Non survenu	A déterminer	Long terme	Toute typologie	Tous les immeubles
Risque de transition	Energie	Augmentation du coût des énergies	Comportements de marché	Récurrent	Actuel	Endogène	Survenu	Moyen	Court terme	Toute typologie	Immeubles inefficaces énergétiquement
Risque de transition	Carbone	Non alignement avec des immeubles avec les trajectoires de décarbonation compatibles avec les Accords de Paris		Récurrent	Emergent	Endogène	Non survenu	Fort	Moyen terme	Toute typologie tertiaire soumise au Décret Tertiaire	Immeubles ne respectant pas les trajectoires de décarbonation
Risque de transition	Législatif	Augmentation et renforcement des exigences réglementaires autour de l'ESG au niveau européen et français Augmentation et renforcement des textes encadrant la construction, la rénovation et l'exploitation de bâtiment	Politiques publiques	Récurrent	Actuel	Exogène	Survenu	Moyen	Court et moyen terme	Toute typologie	Tous les immeubles
Risque de transition	Marché	Interdiction à la location ou à la vente de logements énergivore		Récurrent	Actuel	Endogène	Survenu	Moyen	Court et moyen terme	Résidentiel	Immeubles résidentiels énergivores
Risque de transition	Technologique	Obsolescence des équipements techniques		Récurrent	Actuel	Endogène	Survenu	Faible	Court et moyen terme	Toute typologie	Tous les immeubles
Risque de responsabilité	ICPE – Installations classées pour la protection de l'environnement	Site industriel présentant des risques d'accidents majeurs		Récurrent	Actuel	Exogène et endogène	Non survenu	Faible	Court et moyen terme	Toute typologie	Immeubles situés à proximités d'ICPE
Risque de responsabilité	Santé des usagers	Présence de substances dangereuses (amiante, plomb)		Ponctuel	Actuel	Endogène	Non survenu	Moyen	Court et moyen terme	Toute typologie	Immeubles exposés à l'amiante et au plomb

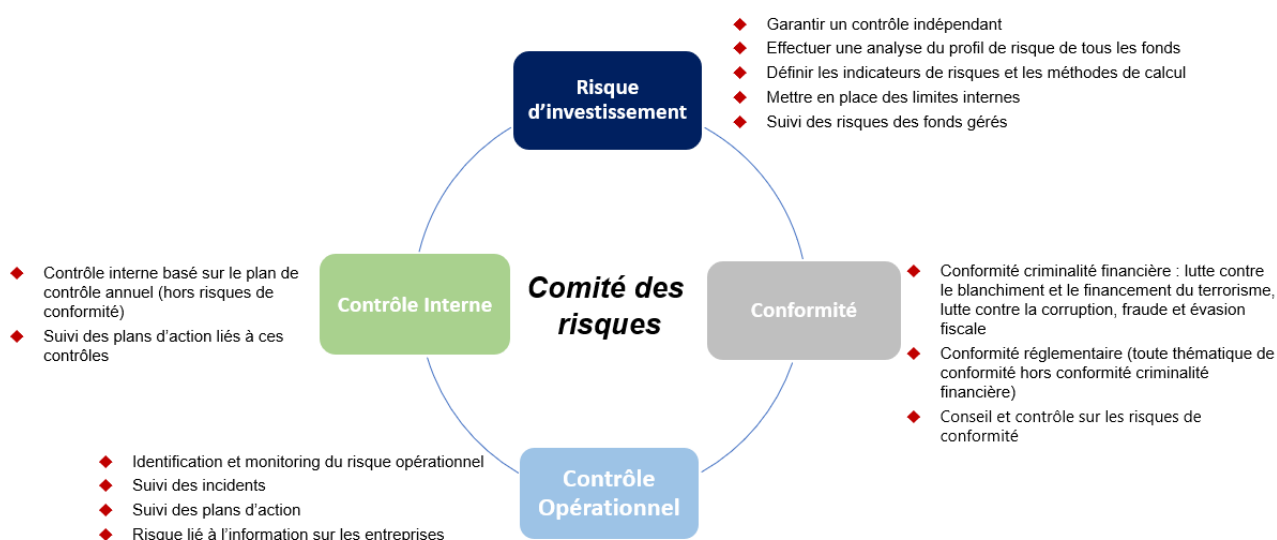
Risque de responsabilité	Label ISR	Non-respect des exigences du label ISR Non-atteinte des objectifs du label ISR		Récurrent	Actuel	Endogène	Non survenu	Moyen	Court terme	Toute typologie	Tous les immeubles
Risque de responsabilité	Réputationnel	Allégations ESG non fondées (greenwashing) Non-respect des exigences réglementaires	ONG ; Politiques publiques	Récurrent	Actuel	Endogène	Non survenu	Moyen	Court et moyen terme	/	/
Risque de contentieux	Contentieux	Mauvaise information des contreparties (locataires, acheteurs, ...)		Ponctuel	Actuel	Endogène	Non survenu	Faible	Court et moyen terme	Toute typologie	/

H.3. Fréquence de la revue du cadre de gestion des risques

La supervision de l'ensemble des risques, y compris les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance, auxquels HSBC REIM (France) est exposée, est placée sous la responsabilité de son directeur des risques. Il définit la politique de gestion des risques de l'entreprise ainsi que les seuils d'appétit ou de tolérance associés en tenant compte des activités et orientations stratégiques de l'entreprise. Il s'appuie à cet effet sur le dispositif mis en place pour l'ensemble du groupe HSBC et plus spécifiquement de sa ligne métier de la gestion d'actifs au sein du groupe HSBC (HSBC Asset Management).

La politique de gestion des risques de l'entreprise ainsi que les seuils d'appétit au risque sont par la suite soumis au Directoire d'HSBC REIM (France) pour approbation.

Pour l'aider dans cette mission, le comité des risques d'HSBC REIM (France) se réunit régulièrement afin de piloter les risques portés par l'entreprise et par les fonds qu'elle gère. Ce comité revoit pour cela les rapports établis sur la base d'indicateurs et d'outils utilisés par les différentes équipes impliquées dans la gestion des risques (ces équipes et leurs principales activités sont détaillées dans le graphique ci-dessous) :



Les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance ont progressivement été introduits dans le dispositif de suivi des risques. Ainsi, depuis 2023, la cartographie des risques opérationnels de l'entité intègre la dimension ESG dans le processus d'évaluation de ces risques et une revue des contrôles est en cours de rattachement pour en maîtriser l'ampleur.

Cette cartographie fait l'objet d'une mise à jour régulière en fonction des évolutions réglementaires, de l'activité de l'entreprise et des défaillances observées au niveau des contrôles.

Différents contrôles permettent aux équipes de première et de deuxième ligne d'assurer la supervision des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance au sein d'HSBC REIM (France).

◆ Contrôles de Première ligne

Les contrôles de première ligne sont effectués par les équipes en charge de l'immobilier, notamment l'équipe d'Investissement (en charge des acquisitions immobilières), l'équipe *Asset Management* (en charge de la gestion stratégique et commerciale du patrimoine existant) et l'équipe *Portfolio Management* (en charge de la gestion et de l'amélioration qualitative des immeubles) l'appui de l'équipe ESG.

Ces équipes, avec l'appui de l'équipe ESG, mettent en place des leviers d'action sur les investissements réalisés pour atteindre l'objectif extra-financier de gestion des fonds.

Ainsi lors de phase d'acquisition, l'équipe d'investissement réalise un audit de la performance extra-financière de l'actif sur la base d'une grille d'évaluation multicritères pour chaque pilier E, S et G. Cet audit permet notamment d'identifier et quantifier le plan d'actions nécessaire à l'amélioration de la notation ESG de l'immeuble au regard des objectifs de gestion extra-financiers du fonds.

En phase de gestion, les actifs immobiliers sont évalués chaque année par rapport aux indicateurs ESG de la grille d'évaluation, en particulier les indicateurs liés aux performances énergétique et carbone.

◆ **Supervision et contrôle de la seconde ligne**

Les équipes de seconde ligne assurent une supervision indépendante des risques liés aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance :

- Les équipes Risques et Conformité participent au comité ESG qui vise à définir et déployer les enjeux ESG au sein des fonds gérés.
- Au niveau des fonds, les risques de durabilité sont suivis par l'équipe Risques. Elle identifie les indicateurs pertinents en fonction de l'objectif de gestion extra-financier du fonds comme la notation ESG agrégée du fonds, le taux d'analyse extra-financière des actifs ou le suivi du plan d'amélioration des critères ESG des actifs. Des limites internes sont définies pour les indicateurs retenus. Elles sont utilisées comme seuil d'alerte pour identifier les fonds qui s'écarteraient de ses objectifs extra-financiers. Les dépassements identifiés sont partagés et discutés avec l'équipe ESG pour comprendre les causes du dépassement et définir si nécessaire un plan d'action afin de revenir à des niveaux de risque souhaités. Tout risque significatif est rapporté au comité des risques.

◆ **Contrôle de troisième niveau :**

L'Audit du groupe HSBC mène des revues indépendantes sur la gouvernance, les processus et les contrôles de HSBC REIM (France).

HSBC REIM (France) revoit annuellement son exposition aux risques ESG et si de besoin selon les évolutions réglementaires, techniques et méthodologiques, de par la validation annuelle du présent rapport par le comité ESG.

H.4. Plan d'amélioration visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques

Les principaux risques en matière d'ESG identifiés par HSBC REIM (France) sont notamment les risques physiques, les risques de transition ainsi que le risque de responsabilité relatif à la perte du label ISR.

◆ **Risques physiques**

HSBC REIM (France) a prévu d'étudier durant l'année 2024 les différents outils et méthodologies disponibles permettant d'évaluer l'exposition des immeubles de la SCPI Elysées Pierre. HSBC REIM (France) pourra ensuite réaliser une étude de l'exposition aux risques physiques de ses immeubles croisée avec une étude de la vulnérabilité du patrimoine face à ces différents risques.

◆ Risques de transition

SCPI Elysées Pierre

Les risques de transition sont pris en compte par HSBC REIM (France) avec la mesure annuelle des consommations énergétiques annuelles du patrimoine de la SCPI Elysées Pierre, exprimée en kWh_{EF}/m²/an. Cette mesure permet ensuite de déterminer les émissions carbone du patrimoine, exprimées en kgCO₂eq/m²/an. Ces deux indicateurs reposent sur la bonne transmission par le locataire de ses consommations d'énergie.

Concernant les immeubles assujettis au Dispositif Eco Energie Tertiaire, une campagne d'audits est en cours de finalisation pour l'ensemble des immeubles détenus par la SCPI Elysées Pierre en pleine propriété. Ces audits ont pour but d'identifier le positionnement de chaque immeuble face aux trajectoires de décarbonation compatibles avec les Accords de Paris et le plan d'amélioration pour atteindre les objectifs du Dispositif Eco Energie Tertiaire à horizon 2030.

Pour toute nouvelle acquisition concernée, il est étudié le respect de l'actif pour les objectifs du Dispositif Eco Energie Tertiaire, réalisé par des bureaux d'étude spécialisés dans le cadre de l'audit technique et en lien avec la Stratégie Nationale Bas Carbone française. Dans le cas où l'actif à l'acquisition ne respecte pas ces objectifs, un plan d'amélioration des performances énergétiques est intégré aux budgets prévisionnels de travaux pour atteindre les objectifs à horizon 2030.

HSBC REIM (France) est aussi attentive à la possible révision des valeurs absolues du Dispositif Eco Energie Tertiaire pour la typologie *Bureaux* à horizon 2030. La modification de ces seuils entraînerait une nouvelle campagne d'audits énergétiques ainsi qu'une accélération des CAPEX de travaux permettant d'atteindre ces seuils. Une attention particulière est aussi portée sur les seuils en valeur absolue relatifs aux dernières typologies d'activité qui n'ont pas encore été publiées.

SCPI Elysées Résidence 5

La loi Climat et Résilience²⁴ prévoit l'interdiction progressive à la vente ou à la location de logements définis comme énergivores sur la base de leur Diagnostic de Performance Energétique (DPE). Ainsi, seront concernés par cette interdiction :

- Les logements classés G dès le 1^{er} janvier 2025 ;
- Les logements classés F dès le 1^{er} janvier 2028 ;
- Les logements classés E dès le 1^{er} janvier 2034.

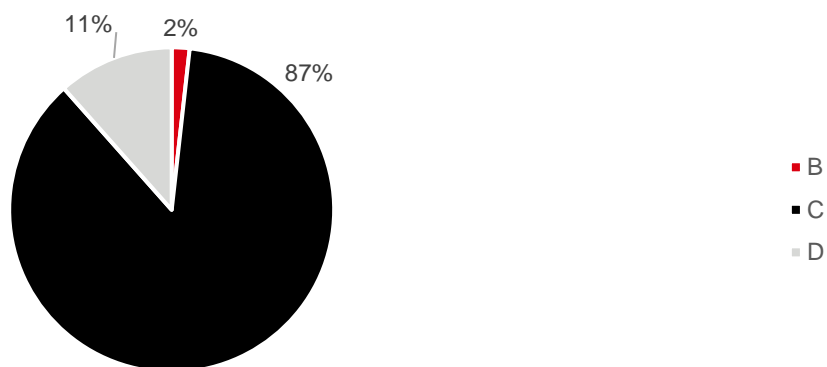
La SCPI Elysées Résidence 5 prend en compte ce risque en suivant les étiquettes DPE de chacun des logements de son patrimoine. Au 31 décembre 2023, 61 logements disposent d'un DPE valide couvrant 30% de la surface totale du patrimoine de la SCPI Elysées Résidence 5.

Concernant les logements pour lesquels un DPE est disponible :

- 0 DPE ayant une étiquette A soit 0% ;
- 1 DPE ayant une étiquette B soit 2% ;
- 52 DPE ayant une étiquette C soit 88% ;
- 8 DPE ayant une étiquette D soit 12% ;
- 0 DPE ayant une étiquette E soit 0% ;
- 0 DPE ayant une étiquette F soit 0% ;
- 0 DPE ayant une étiquette G soit 0%.

²⁴ Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Répartition des DPE de la SCPI Elysées Résidence 5



◆ Risque de responsabilité – Label ISR

Avec l'obtention du label ISR par la SCPI Elysées Pierre en octobre 2022, les équipes risques a intégré le risque ESG dans son dispositif de suivi des risques.

Pour la SCPI Elysées Pierre, la gestion des risques s'appuie sur des éléments du label ISR avec :

- La surveillance de la mise en œuvre des plans d'amélioration des immeubles ;
- La prise en compte de l'évolution de la notation moyenne du portefeuille ;
- Le taux de couverture d'analyse extra-financière ;
- Le suivi des indicateurs du *reporting* extra-financier ;
- Le suivi de la surperformance sur à minima deux indicateurs ESG en comparaison à un *benchmark* ;
- Le suivi des indicateurs de la politique d'engagement et ;
- La conformité des *reportings* ESG.

H.5. Estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques ESG

HSBC REIM (France) n'a pas identifié de méthodologies ou d'outil permettant l'estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques ESG. Néanmoins, HSBC REIM (France) a pu estimer, sur la base des audits énergétiques, le coût de l'alignement de son patrimoine aux objectifs 2030 du Dispositif Eco Energie Tertiaire. Le coût des travaux estimés pour atteindre les objectifs 2030 avoisine 23,3 €/m² pour les immeubles assujettis, selon les résultats des audits énergétiques disponibles couvrant 74% en valeur²⁵ des immeubles assujettis. Ce chiffrage exclut les travaux/actions pouvant être modulés en raison de leur disproportion économique avec un temps de retour sur investissement élevé.

Concernant l'exposition au risque de transition relatif aux DPE sur la SCPI Elysées Résidence 5, aucun DPE pouvant faire l'objet d'interdiction de vente ou de location n'a été identifié sur la base de la réglementation actuelle. Ainsi, le coût de du risque est estimé nul sur ce patrimoine.

²⁵ Données au 31/12/2023

H Bis. Méthodologie de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

H.6. Qualité des données utilisées

L'estimation des coûts relatifs à la mise en conformité du portefeuille assujetti au Dispositif Eco Energie Tertiaire repose sur les audits énergétiques réalisés par les bureaux d'étude. Ces chiffrages sont réalisés à dire d'expert et pourront ensuite être consolidés avec des devis d'entreprises.

Cette estimation a été réalisée sur la base des audits disponibles pour 74% en valeur²⁶ du portefeuille de la SCPI Elysées Pierre. Ce chiffrage ne prend pas en compte les actions et travaux qui pourront faire l'objet d'une modulation en raison de leur disproportion économique (disproportion manifeste du coût des actions ou travaux par rapport aux avantages estimés en termes de réduction de consommations d'énergie). La disproportion économique est définie par l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire²⁷ dès lors que des actions ont un temps de retour sur investissement supérieur à :

- 30 ans pour les actions de rénovations relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique et environnementale portant sur l'enveloppe ;
- 15 ans pour les travaux de renouvellement des équipements énergétiques du bâtiment ;
- 10 ans pour la mise en place de systèmes d'optimisation et d'exploitation des systèmes et équipements, visant la gestion, la régulation, et l'optimisation en exploitation des équipements énergétiques.

H.7. Risques liés au changement climatique

Aucune méthodologie fondée sur des données prospectives n'a été utilisée concernant les risques physiques et de transition.

H.8. Risques liés à la biodiversité

Aucune méthodologie fondée sur des données prospectives n'a été utilisée concernant les risques liés à la biodiversité.

Conseil en investissement

Dans le cadre du conseil en investissement délivré aux investisseurs souhaitant investir en direct auprès de la société de gestion, HSBC REIM (France) a mis en place le recueil et la prise en compte des préférences en matière de durabilité, conformément à la réglementation applicable depuis le 2 août 2022.

²⁶ Données au 31/12/2023

²⁷ [Arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire](#)

I. Plan d'amélioration continue

HSBC REIM (France) a identifié différentes opportunités d'amélioration de sa stratégie actuelle.

Concernant l'alignement avec les trajectoires de décarbonation compatibles avec les Accord de Paris et leur application par le Décret Tertiaire, HSBC REIM (France) compte poursuivre la collecte des consommations d'énergie des différents locataires pour lesquels les informations sont actuellement manquantes sur la plateforme OPERAT. Cette collecte permettra ainsi d'améliorer la part de données réelles employées dans le calcul de l'indicateur et ainsi limiter l'utilisation de données de consommations estimées. D'autre part, la finalisation de la campagne d'audits énergétiques en 2024 permettra également de disposer d'objectifs carbone à horizon 2030 pour l'ensemble des immeubles détenus en pleine propriété assujettis au Dispositif Eco Energie Tertiaire.

HSBC REIM (France) s'interroge quant aux moyens dont elle dispose pour compléter sa stratégie biodiversité. Ainsi, HSBC REIM (France) n'a pas identifié de levier significatif afin de contribuer substantiellement aux pressions sur la biodiversité lors de la phase de gestion courante des immeubles de son patrimoine. En effet, la biodiversité est un sujet à apprécier principalement lors de la construction d'un immeuble.

Concernant les risques physiques liés au changement climatique, HSBC REIM (France) prévoit d'étudier, en 2024, les différents outils et méthodologies disponibles qui pourraient permettre d'évaluer l'exposition du portefeuille de la SCPI Elysées Pierre et de la SCPI Elysées Résidence 5 aux différents risques physiques présentés à la section **H.2 Description des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance**.