

Informations relatives à la durabilité – Article 10 SFDR

Résumé

Créée en 2014, la SCPI Patrimmo Croissance Impact est une Société Civile de Placement Immobilier gérée par Praemia REIM France. Première SCPI résidentielle d'utilité sociale sur le marché et fonds à impact, elle a pour objectif de générer des plus-values à long terme en investissant principalement dans la nue-propriété de lots résidentiels affectés au logement social et intermédiaire, contribuant ainsi à l'accès au logement pour tous dans les villes à forte demande locative.

Le portefeuille donne ainsi accès à un patrimoine immobilier physique composé de lots résidentiels construits ou à construire, dont l'usufruit est confié à des bailleurs sociaux, localisés principalement à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles françaises. Ce produit financier a pour objectif de contribuer activement à un objectif d'investissement durable en alignement avec les ODD 3 (Bonne santé et bien-être), ODD 8 (Croissance économique) et/ou ODD 11 (villes et communautés durables). L'atteinte de l'objectif d'investissement durable est garantie via une approche ESG systématique et contraignante incluant la lutte contre les inégalités et le renforcement de la cohésion sociale. Ces objectifs sont atteints en facilitant l'accès des individus à un logement abordable, décent et proche de leurs lieux de travail, qui contribue à l'amélioration de leur qualité de vie et de leur pouvoir d'achat.

Le fonds favorise ainsi des conditions d'usage et de gestion responsables pour tous les occupants et veille à ce que ses actifs contribuent à des environnements sûrs, accessibles et adaptés aux besoins des usagers, tout en garantissant une transparence dans son reporting annuel, conformément aux exigences SFDR.

Pas de préjudice important pour l'objectif d'investissement durable

Le produit financier prend en compte les principales incidences négatives (PAI), couvrant la thématique de l'atténuation du changement climatique, afin de s'assurer que les investissements durables réalisés partiellement ne causent pas de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

En complément, la société effectue une analyse de la résilience des actifs face aux risques climatiques, notamment les inondations et les vagues de chaleur, permettant ainsi de vérifier l'absence de préjudice vis-à-vis de l'objectif d'adaptation au changement climatique.

Sur le plan social, l'analyse s'appuie sur les Objectifs de Développement Durable, en particulier l'ODD n°11 relatif aux villes durables, pour garantir que les investissements participent au développement des villes, à leur dynamisme ainsi qu'à leur durabilité.

Objectif d'investissement durable du produit financier

La SCPI Patrimmo Croissance Impact se fixe l'objectif durable suivant :

En partenariat avec des bailleurs sociaux, lutter contre les inégalités et favoriser la cohésion sociale, en facilitant l'accès des individus à un logement abordable, décent et proche de leurs lieux de travail, qui contribue à l'amélioration de leur qualité de vie et de leur pouvoir d'achat. L'atteinte de cet objectif est attestée par la performance de l'actif évalué grâce à un grille d'analyse de l'impact construite autour de 3 dimensions que sont l'accès à des logements en zone tendue, l'accès à des logements abordables et l'accès à des logements dans des localisations centrales.

Le fonds s'engage alors à :

- Investir à 100% dans des projets portés par des bailleurs sociaux en France
- Investir à au moins 90% dans des logements sociaux et intermédiaires contribuant à ce que l'écart moyen entre les loyers des actifs portés par le fonds soit de minimum 15% par rapport aux loyers de marché et,

- Investir systématiquement dans des zones tendues¹

Stratégie d'investissement

Le fonds a pour objectif de capitaliser la performance potentielle correspondant au remembrement de l'usufruit et de la nue-propriété d'immeubles résidentiels (logement social et intermédiaire) situés en France construits ou à construire détenus directement ou indirectement, corrigé des éventuelles plus ou moins-values constatées lors de la valorisation annuelle des immeubles et réalisées lors de la vente desdits actifs. Accessoirement, le fonds investit en SCPI et en OPCI, les revenus issus de ces investissements servant à couvrir les frais de fonctionnement, les travaux, les honoraires de l'initiateur. La société peut recourir à l'endettement dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers.

Proportion d'investissements

Le produit financier prévoit d'investir à hauteur de 90% (en m² sous gestion) dans des investissements durables poursuivant un objectif social, sans avoir de vocation à être alignés sur la taxinomie européenne.

Contrôle de l'objectif d'investissement durable

L'atteinte de l'objectif d'investissement durable est mesurée au moyen des indicateurs suivants :

- Localisation : évaluation de la contribution de l'actif à l'objectif de mixité sociale du fonds en proposant une localisation en zone foncière tendue (A, Abis ou B).
- Loyer : évaluation de l'écart entre le loyer pratique sur l'actif par rapport au loyer de marché. Le loyer pratique doit être inférieur à celui de marché.
- Centralité : un score "ville du quart d'heure" (sur 5) est calculé pour évaluer la centralité des actifs dans les espaces urbains.
- Confort : un niveau de confort est attribué à chaque bâtiment, en lien avec sa performance énergétique. Par exemple, un bâtiment construit après 2020 répond aux plus hauts niveaux d'exigences en termes de réglementation thermique.

Chaque aspect est noté sur 5 et les indicateurs font l'objet d'une pondération qui traduit, dans la note finale, les priorités affichées par le fond. La note moyenne du fonds est publiée annuellement dans le rapport périodique.

La qualité de suivi des indicateurs de durabilité tout au long de la détention des actifs est garantie par un dispositif de contrôle à deux niveaux.

Méthodes

Les indicateurs sont calculés de la manière suivante:

- Localisation : Renvoie à la notion de zone tendue. Evalue si l'actif contribue à l'objectif de mixité sociale du fonds en proposant une localisation en zone foncière tendue (A ; Abis ou B)
- Loyer : Renvoie à la notion d'économie de loyer afin d'évaluer si l'actif contribue à l'objectif de donner accès à des logements abordables. Evalue si le loyer pratiqué sur l'actif est inférieur et de quel écart par rapport au loyer de marché.

¹ Les zones caractérisées par un déséquilibre sont les zones Abis, A, B1 et B2. La zone C est dite non tendue. Le déséquilibre peut être plus ou moins important. Selon les dispositions de l'article 18-0 bis C de l'annexe 4 du code général des impôts les zones Abis, A et B1 présentent un « déséquilibre important » entre l'offre et la demande de logements

- Centralité : Renvoie à la notion de ville du quart d'heure afin d'évaluer si l'actif contribue à l'objectif de centralité du fonds. Calcul du score ville du quart d'heure sur une échelle de 0 à 5.
- Confort : La date de construction est utilisée afin d'attribuer un niveau plus ou moins avancé de confort du bâtiment ainsi que de performance énergétique. Par exemple, tout bâtiment construit après 2020 répond aux plus hauts niveaux d'exigences en termes de réglementation thermique.

Sources et traitement des données

Les données utilisées pour le calcul des indicateurs proviennent de sources internes et externes, collectées et traitées via des outils dédiés :

- Outil de consolidation via des imports depuis les différents outils métiers et des saisies manuelles. Intègre un processus de revue du reporting à plusieurs niveaux.
- Outils de collecte et de pilotage des consommations énergétiques
- Outils cartographiques et climatiques : Solutions s'appuyant sur des scénarios climatiques futurs pour évaluer l'exposition du patrimoine aux aléas (inondations, vagues de chaleur).
- Documentation réglementaire et technique

Limites aux méthodes et aux données

Les consommations énergétiques utilisées pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre (GES) peuvent ne pas couvrir l'intégralité des données disponibles. Certaines circonstances, telles que la non-occupation temporaire des immeubles ou l'absence d'accord des locataires pour le partage des données, constituent des limitations inhérentes aux méthodologies mises en œuvre. Pour autant, dans la mesure où elles demeurent minoritaires, elles ne remettent pas en cause l'atteinte des objectifs d'investissement durable. La modélisation peut, le cas échéant, permettre de reconstituer les données manquantes.

La résilience des actifs est évaluée à partir de modèles qui intègrent des hypothèses et des scénarios prospectifs. Ces modèles sont amenés à évoluer en fonction des avancées scientifiques, des changements réglementaires et des innovations technologiques. Ces évolutions pourront, le cas échéant, conduire à des ajustements des méthodologies et des données retenues.

L'outil utilisé afin d'obtenir les données de loyer de marché s'appuie sur le big data et le machine learning pour analyser, valoriser, et anticiper la performance future des actifs immobiliers. Il collecte des centaines de sets de données et utilise les dernières avancées en intelligence artificielle pour offrir des analyses précises. Cependant, les estimations financières de biens immobiliers obtenues en utilisant la Plateforme n'ont qu'une valeur indicative et n'ont pas valeur d'expertise. Une parfaite exhaustivité des données mises à disposition au sein de ses systèmes d'analyse ne saurait être garantie par le prestataire.

Diligence raisonnable

100% du portefeuille fait l'objet d'une due diligence ESG lors du processus d'acquisition.

Cette analyse repose sur la complétude d'une grille d'évaluation extra-financière, incluant notamment les indicateurs permettant de mesurer l'atteinte de l'objectif d'investissement durable, ainsi que l'identification des risques climatiques. Si des actions d'amélioration sont nécessaires, les investissements sont chiffrés et intégrés au business plan final du projet d'acquisition.

Ces analyses sont systématiquement présentées au comité d'investissement interne de la société de gestion afin de garantir la prise en compte des points de vigilance extrafinanciers dans la décision d'investissement finale.

Politiques d'engagement

La politique d'engagement est détaillée dans le document au lien suivant : La politique d'engagement complète de Praemia REIM vis-à-vis de ses parties prenantes est disponible au lien suivant :

<https://www.praemiareim.fr/documents/14836074/148335965/Politique+d%27engagement+ESG.pdf/9ab77c37-0f84-2e84-244d-be42b440e81e?t=1719821746868>.

Réalisation de l'objectif d'investissement durable

Il n'existe pas d'indice de référence pour l'immobilier au moment de la rédaction du présent document. La Société de Gestion n'a donc pas recours à un tel indice.

Dernière mise à jour : Juin 2026