

DISCLOSURE & TAXINOMIE

Informations sur la
durabilité du produit

PfO₂

Enjeux ESG : critères analysés, risques et incidences négatives en matière de durabilité

La Société de Gestion analyse les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs pour PFO₂. Chaque actif immobilier de PFO₂ fait l'objet d'une note sur 100, prenant en compte 60 critères ESG. Cette note est calculée dès la préacquisition et mise à jour annuellement. L'acquisition est conditionnée à l'atteinte d'une performance ESG minimale, caractérisée par un PERIAL ESG Score de 40/100.

Parmi ces critères ESG :

- 11 concernent les émissions de gaz à effet de serre, responsable du changement climatique ;
- 11 concernent la santé et le confort des utilisateurs ;
- 5 concernent la biodiversité ;
- 2 concernent la résilience climatique à l'échelle du territoire.

Ces enjeux sont susceptibles d'impacter la performance des actifs immobiliers et donc le rendement de la SCPI :

- En particulier, les effets du changement climatique peuvent soumettre les actifs à des risques physiques (canicule, inondations, sécheresses...) ; c'est pourquoi des procédures de gestion des risques climatiques sont élaborées par la Société de Gestion, notamment en lien avec les locataires et les property managers des immeubles. L'évolution des réglementations nationales et internationales concernant les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie des actifs immobiliers peuvent également impacter les budgets d'investissement potentiellement nécessaires pour mettre à niveau les immeubles ;
- La préservation et l'amélioration de la biodiversité locale participe à la réduction de l'impact des événements climatiques extrêmes sur les immeubles, mais aussi aux conditions de confort et de santé des locataires, impactant donc la valorisation de l'actif.

Objectifs d'investissement durable de la SCPI

Depuis 2009, PFO₂ fixe au cœur de ses stratégies d'investissement et de gestion d'ambitieux objectifs de réduction des consommations énergétiques et d'eau : pour chaque actif du portefeuille, la SCPI vise, sur une durée de huit ans après l'acquisition, l'atteinte des objectifs suivants :

- Réduction de consommation d'énergie primaire de 40% - ou atteinte du seuil de 200kWh/m² ;
- Réduction de consommation d'eau de 30%.



La réduction des consommations d'énergie, et, par la suite, des émissions de gaz à effet de serre qui y sont liées, participe de l'atténuation de l'impact du parc immobilier de PFO2 sur le changement climatique.

Des actions d'amélioration de l'usage, de la gestion et de l'exploitation des actifs sont mises en œuvre en priorité. Les leviers d'amélioration du bâti sont actionnés au besoin. Les consommations d'énergie et d'eau sont collectées annuellement sur les parties communes et privatives, avec la participation des locataires.

La SCPI PFO2 est classée en Article 9 selon le règlement Disclosure.

Qu'est-ce que la taxinomie européenne ?

La Taxinomie de l'Union Européenne a pour objectif de définir les caractéristiques des activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental.

La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à six objectifs environnementaux majeurs :

- l'atténuation du changement climatique ;
- l'adaptation aux changements climatiques ;
- l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines ;
- la transition vers une économie circulaire, économe en ressources ;
- la prévention et la réduction de la pollution ;
- la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique et l'adaptation au changement climatique. Pour être considérée comme durable au sens de la taxinomie européenne, une activité économique doit à la fois démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs précités ; prouver qu'elle ne nuit significativement à aucun des cinq autres (selon le principe dit DNSH, « Do No Significant Harm ») et respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

Prise en compte des critères de la taxinomie européenne par la SCPI

La Société de gestion a toutefois évalué le degré d'alignement du portefeuille de PFO2 avec les critères de la taxinomie pour l'objectif d'atténuation du changement climatique, ce qui lui permet d'établir un objectif minimum d'investissement aligné aux critères de la taxinomie de 20% à horizon du 31 décembre 2024 sur le patrimoine de cette SCPI. Cet objectif sera revu à l'entrée en application des RTS (Regulatory Technical Standards). Il permet de garantir la surperformance énergétique d'une partie du patrimoine de la SCPI, tout en poursuivant la logique de réduction des consommations d'énergie de la plupart des actifs de la SCPI, dans une logique d'amélioration continue.

Engagements en matière d'atténuation du changement climatique

La Société de Gestion, à travers le plan PERIAL Positive 2030, s'engage notamment à améliorer son impact sur le climat à horizon 2030, en adoptant une logique de sobriété. Les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre poursuivis par la Société de Gestion dans la gestion du patrimoine de ses fonds passent ainsi avant tout par la réduction des consommations d'énergie des actifs immobiliers. En outre, un contrat cadre est en place avec Engie (respectivement Gaz Européen) pour alimenter en électricité « verte » (respectivement en gaz « vert ») tous les lots vacants et les parties communes alimentés en électricité des actifs immobiliers localisés en France (respectivement en gaz).

La stratégie de sobriété énergétique est notamment assurée par une gestion et un usage vertueux que les property managers intervenant pour le compte de la Société de Gestion s'engagent contractuellement à mettre en œuvre ; les mandats des property managers intervenant sur le patrimoine français de la SCPI intègre en effet depuis le 1er janvier 2021 des clauses exigeant le respect et la contribution active aux objectifs de sobriété définis par la Société de Gestion.

Pour cela, les familles d'actions suivantes sont réalisées :

- optimisation de l'exploitation et la maintenance des actifs immobiliers ;
- sensibilisation des utilisateurs en vue d'améliorer leurs comportements en matière de sobriété d'usage ;
- définition et réalisation de travaux d'entretien et d'amélioration, formalisés dans les plans pluriannuels de travaux ; ceux-ci peuvent avoir trait à la production de chaleur ou de froid, à la ventilation, à l'isolation, à la qualité de l'éclairage ou du pilotage des installations - parmi d'autres actions.

Engagements en matière d'adaptation au changement climatique

La Société de Gestion évalue chaque investissement immobilier sur son exposition aux risques climatiques :

- En France métropolitaine, une première analyse est réalisée grâce à l'outil Bat-Adapt', qui permet d'évaluer différents risques à plusieurs échéances temporelles, selon le scénario RCP 8.5 du GIEC.
- En Europe hors France métropolitaine, l'exposition aux risques climatiques des actifs immobiliers localisés est réalisée par des experts externes pour le compte de la Société de Gestion dans le cadre des due diligences techniques.

Des solutions adaptatives sont ensuite envisagées et mises en œuvre. Celles-ci s'inscrivent dans les plans de travaux mais également dans la gestion quotidienne des actifs par les équipes techniques et de développement durable de la Société de Gestion ainsi que par ses prestataires (notamment les property managers, et les équipes d'exploitation technique). Des procédures de gestion d'urgence sont également identifiées pour réduire l'impact des risques évalués et seront progressivement mises en place par les prestataires intervenant pour le compte de PFO2, améliorant ainsi la résilience des actifs, de leurs utilisateurs et des territoires dans lesquels ils s'inscrivent.