

Politique d'engagement ESG – SCPI Remake Live

Introduction

Agréée par l'AMF en 2021, Remake AM est une société de gestion de portefeuille, spécialisée dans l'investissement en immobilier. Nouvel acteur dans la gestion immobilière destinée au grand public, Remake entend se différencier par sa vision de l'épargne comme un vecteur majeur de l'accompagnement de la transformation des territoires périurbains, complétée par une ambition sociale. C'est cette philosophie centrée sur l'accompagnement et l'investissement des territoires en transition qui guide les décisions d'investissement de Remake.

Le premier produit de Remake AM, la SCPI Remake Live, entend faire vivre cette vision singulière et se veut accessible au plus grand nombre grâce à un ticket d'entrée bas et l'absence de frais de souscription, conditionnée à une durée d'investissement minimale de 5 ans. L'ambition de Remake Live est d'utiliser l'épargne collectée auprès du grand public et la flécher dans les régions en développement, en transition ainsi que dans les lieux de vie usuels du grand public, essentiellement en périphérie de métropoles. L'investissement immobilier est ainsi mis à profit pour accompagner les changements dans la société, comme le ralentissement de l'hyper-métropolisation, en accompagnant l'ensemble des acteurs du corps social, pour une juste transition.

Rappels sur les objectifs de la SCPI

Portée par une approche géographique et en faveur du développement territorial, Remake AM met en œuvre une démarche responsable au travers de laquelle une évaluation systématique de l'ensemble des actifs est effectuée, sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) qui traduisent l'impact des actifs sur ces facteurs mais visent également à évaluer le bien-être des locataires ou encore l'implantation territoriale.

En investissant dans des zones en transition, en périphérie des centres des métropoles pour la majorité des actifs, la SCPI Remake Live entend accompagner les territoires de manière uniforme et inclusive. Ainsi, pour refléter le développement économique, social et territorial qu'elle promeut, la SCPI est constituée de deux poches :

- Une première poche destinée à l'investissement dans l'immobilier tertiaire, représentant 90 à 95% de la SCPI qui devrait constituer l'essentiel de la performance financière potentielle visée. Cette poche sera indistinctement investie dans l'immobilier de bureaux, de commerce, d'hébergement géré ou d'autres activités.
- Une seconde poche à visée sociale, investie dans des actifs à forte utilité sociale et détenus en nue-propriété. Remake AM versera à des organisations d'utilité publique ou labellisées ESUS une partie de son chiffre d'affaires, indexé sur l'évolution de l'encours de la poche sociale.

S'inscrivant dans une démarche d'amélioration continue, Remake Live procède, chaque année, à une évaluation de l'ensemble des actifs sur les critères ESG et vise à améliorer leurs performances sur ces aspects.

Ainsi, la mise en œuvre d'un dialogue continu et d'une coopération sur le long terme avec les parties prenantes clés permet de faire progresser le patrimoine sur ces aspects. Cette démarche de dialogue et d'engagement auprès des parties prenantes clés fait l'objet de la présente politique.

Parties prenantes clés

Remake Live a établi une cartographie de ses parties prenantes et a identifié les suivantes comme étant clés dans le cadre de la recherche de performance ESG. Cette liste de partie prenante clés reflète la spécificité de la SCPI, composée de poches distinctes, l'une tertiaire et l'autre sociale

- **Locataires / Usagers ;**
- **Prestataires**, dont prestataires de travaux, promoteurs, maîtrise d'ouvrage déléguée et maîtrise d'œuvre ;
- **Facility Manager et Property Manager**: intermédiaires clés pour la poche tertiaire, il s'agit de parties prenantes opérées par le même acteur. A ce titre, elles ne constituent qu'une partie prenante et font l'objet des mêmes actions d'engagement ;
- **Bailleurs sociaux**: il s'agit de la partie prenante clé de la poche sociale. Les bailleurs sociaux disposent de l'usufruit des actifs mis à disposition par la SCPI durant la période préalablement déterminée, à l'issue de laquelle la SCPI récupèrera l'intégralité de la jouissance.

Actions d'engagement

Pour chaque partie prenante clé identifiée, Remake AM met en œuvre des actions d'engagement et de dialogue, en vue d'améliorer les performances ESG des actifs. Pour chaque action, Remake AM s'appuiera sur des indicateurs qui permettront d'effectuer un suivi, dont le résultat sera communiqué dans le reporting ESG annuel. Ces actions sont détaillées ci-dessous :

Locataires / Usagers : le dialogue avec les locataires et usagers de actifs immobiliers est un levier d'action majeur pour encourager l'adoption de pratiques responsables en matière d'utilisation durable des bâtiments occupés, mais également pour s'assurer du bien-être des occupants. Enfin, à des fins de collecte de données de consommation énergétique en vue du suivi des performances des bâtiments et de leur amélioration le cas échéant, la remontée d'informations est indispensable. Le dialogue est ainsi mené en ce sens.

- Utilisation durable des bâtiments, bien-être des occupants et implantation territoriale :
 - Elaboration d'un guide de bonnes pratiques à destination des locataires, leur permettant d'améliorer leurs performances environnementales en adoptant les bons gestes et d'opter pour l'énergie renouvelable ou le recours aux *Renewable Energy Certificate*. Le guide de bonnes pratiques pourra être mis à disposition en version papier aux locataires ou en version numérique, sur le site internet de Remake AM.
 - Sensibilisation des locataires pour la transmission de données énergétiques. Les Property Managers solliciteront des prestataires externes pour la collecte de ces informations et pourront établir un dialogue préalable et/ou continu avec les locataires afin qu'ils autorisent la remontée de ces informations, sur les consommations énergétiques, en signant un mandat.
 - Elaboration d'un questionnaire de satisfaction, déployé auprès des locataires. Ce questionnaire visera à refléter le bien-être des locataires et l'analyse de réponses pourra donner lieu à la mise en place d'actions de la part de Remake AM, le cas échéant. Le reporting annuel fera état des conclusions tirées du questionnaire et des éventuelles actions correctives mises en œuvre.
 - Elaboration d'un « **guide solidaire** » à destination des locataires afin de communiquer les informations suivantes :

- Coordonnées de la maison des associations de la ville ;
- Liste des associations de la ville/quartier ;
- Liste des initiatives solidaires du quartier.

Le guide de bonnes pratiques pourra être disponible sur le site internet de la SGP en format dématérialisé ;

Au travers de cette dernière action d'engagement, Remake AM encourage les locataires à adopter une démarche solidaire, d'implantation territoriale, en cohérence avec l'approche promue par la poche sociale de la SCPI. Par ailleurs, le guide devra être adapté au regard de la localisation géographique des locataires.

- Communication d'informations extra-financières :
 - Intégration d'une annexe environnementale aux baux commerciaux
 - Intégration de clauses ESG dans les baux commerciaux. Les locataires sont encouragés à communiquer les données relatives aux consommations énergétiques, en eau, au recyclage des déchets générés par leur activité et aux émissions de gaz à effet de serre

Prestataires : parmi les prestataires, on distingue d'une part les prestataires directs de la SCPI, à savoir les maîtres d'ouvrage, prestataires de travaux, promoteurs immobiliers etc., et d'autre part les Property Managers. En effet, ces derniers peuvent également jouer un rôle dans la sensibilisation et le dialogue avec certains prestataires, en raison de leur rôle d'intermédiaire. A des fins de clarté, les actions mises en œuvre présentées ci-dessous ne concernent que la première partie des prestataires et les actions liées aux Property Managers font l'objet d'une partie dédiée. Le dialogue avec les prestataires permet de s'assurer que l'ensemble des acteurs, y compris ceux opérant en dehors de l'activité opérationnelle des actifs, soient sensibilisés et actifs dans la mise en place de la démarche responsable et de prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

- Actions mises en œuvre auprès des prestataires directs de la SCPI, hors Property Managers :
 - Intégration de clauses ESG dans les contrats avec la maîtrise d'ouvrage déléguée et les promoteurs (contrats de promotion immobilière) afin de les encourager à :
 - Sensibiliser les prestataires de travaux à améliorer les pratiques en matière de RSE (l'éco-conception, le recyclage des déchets ou encore le choix de matériaux respectueux de l'environnement) ;
 - Intégrer une charte chantier propre (dans le cadre de travaux d'un montant supérieur à 100 000 euros) au contrat avec leurs prestataires de travaux et visant à limiter les risques et les nuisances causés sur la santé des riverains et des ouvriers, les risques de pollutions de proximité, les nuisances sur la biodiversité locale et la quantité de déchets ;
 - Intégrer une charte Fournisseurs au contrat avec leurs fournisseurs.

Property et Facility Managers : Ces deux parties prenantes sont abordées ensemble, en raison de leur proximité opérationnelle et de la réalité de leurs activités, qui conduisent le plus souvent les Property Managers à assurer le rôle de Facility Managers. En ce sens, les Property Managers assurent l'administration des biens mais également les opérations quotidiennes et le rôle de mandataires techniques. Ils sont ainsi traités conjointement dans cette politique car ils ne constituent qu'un seul interlocuteur, bien qu'ils assurent plusieurs rôles.

- Dialogue avec les Property Managers, en tant qu'intermédiaire auprès de prestataires :
 - Les sensibiliser sur la déclinaison de la démarche RSE et la mise en œuvre de pratiques responsables sur l'ensemble de leurs activités opérationnelles, en tant que Property et Facility Managers mais également en tant que mandataires techniques ;
 - Les encourager à sensibiliser leurs propres prestataires à améliorer leurs pratiques RSE.
- Dialogue avec les Property Managers pour leur rôle d'administration des biens et d'intermédiaire auprès des locataires et usagers :
 - S'assurer que les Property Managers disposent d'une démarche responsable pour laquelle des engagements ont été formalisés ;
 - Intégration de la charte ESG de Remake AM en annexe du contrat avec les Property Managers de façon à les sensibiliser à la démarche de la SGP ;
 - Intégration de clauses ESG dans les contrats (PSEE¹) afin de les inviter à :
 - Répondre au questionnaire annuel « Retour d'expérience » permettant à Remake AM d'identifier les potentiels points de blocage rencontrés, tels que la collecte des données ESG. Une rencontre annuelle sera également organisée afin d'échanger sur ce sujet ;
 - Rencontrer une fois par an les locataires afin d'échanger sur le **questionnaire de satisfaction** transmis aux locataires, leur **consommation énergétique** et en eau afin de les sensibiliser sur le sujet et d'avoir recours à des contrats d'énergie verte et **remonter l'information extra-financière** (performances énergétiques, consommation d'eau, etc.). Une rencontre annuelle sera organisée afin d'avoir un retour d'expérience sur le questionnaire de satisfaction transmis aux locataires et plus généralement sur le rôle d'intermédiaire de dialogue. En tant qu'interlocuteur principal des locataires et usagers, le dialogue pratiqué auprès des Property Managers vise à intégrer la démarche responsable dans ce rôle d'intermédiaire.
 - A l'acquisition de l'actif, des plans de travaux sont élaborés avec les Property Managers pour une durée de 5 ans. Ces plans intègrent les actions visant à améliorer les performances énergétiques. Aussi, ces derniers seront suivis annuellement et révisés si nécessaire.

Bailleurs sociaux : s'agissant d'une partie prenante spécifique à la poche sociale, les actions d'engagement sont adaptées afin d'être le plus appropriées à la réalité du lien entre les bailleurs et la SCPI, qui ne permet pas de mettre en œuvre les mêmes leviers d'action. En effet, en raison du démembrement des actifs, pour lesquels Remake Live ne dispose que de la nue-propriété mais laisse l'usufruit à disposition des bailleurs, Remake Live n'a pas l'entière propriété des actifs, ce qui atténue sa marge de manœuvre et la portée du dialogue pratiqué. Ainsi, les bailleurs sont les relais temporaires de la démarche responsable de Remake Live et le dialogue pratiqué avec eux s'inscrit dans ce contexte.

- Dialogue avec les bailleurs sociaux en tant que relais de la démarche responsable dans le cadre du démembrement des actifs :
 - S'assurer que les bailleurs sociaux disposent d'une démarche responsable et que cette dernière inclut des objectifs et un plan d'action précis. Le cas échéant, s'assurer que le plan d'action soit aligné avec les enjeux et thématiques définis dans le cadre du référentiel d'évaluation ESG ;
 - Intégrer une charte responsable dans le contrat de démembrement avec les bailleurs sociaux afin de les encourager à transmettre les informations extra-financières.

¹ Prestations de Services Essentielles Externalisées (PSEE)