

# INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE



POLITIQUE ISR NORMA CAPITAL  
SEPTEMBRE 2022

# Norma Capital en bref<sup>1</sup>



**914 M€**

d'encours sous gestion



**6**

fonds gérés (SCPI, OPPCI)



**126**

immeubles gérés



**260**

locataires



**12 700**

associés

<sup>1</sup>Source: Norma Capital. Données au 30 juin 2022.

# Édito



Notre quête d'innovation s'inspire d'un constat alarmant sur les nombreux bouleversements et les défis auxquels nous sommes d'ores et déjà confrontés avec les différents impacts liés au changement climatique.

Notre mission de recherche de performances pour nos investisseurs ne se limite pas à la simple notion de rendements risqués. Nos équipes travaillent au quotidien pour prendre en compte les **performances extra-financières** et les moyens de les améliorer dans le temps.

Nous sommes convaincus qu'en partageant notre savoir-faire et notre expertise dans le monde de l'ISR appliqué à l'immobilier avec l'ensemble de nos parties prenantes, nous contribuons à l'émergence d'**une épargne à la fois innovante et vertueuse**.

Faïz HEBBADJ | Président



En matière d'Investissement Socialement Responsable, la France avec un label ISR appliqué aux fonds immobiliers se place parmi les leaders européens sur cette thématique. Cet engouement porté par les acteurs de l'immobilier depuis 2016 et les différents groupes de travail dont Norma Capital était partie prenante permet aujourd'hui **l'émergence, la prise d'engagement et la formalisation des pratiques** des acteurs d'un point de vue de l'ISR.

En tant que précurseurs de l'ISR immobilier, nous avons créé la première SCPI nativement compatible avec ce label et les premiers à labelliser **100 % de notre gamme SCPI**. Notre Politique et nos modes de gestions ESG sont inscrits dans l'ADN des collaborateurs de Norma Capital et de manière générale dans l'entreprise.

Robin GODET | Responsable ISR

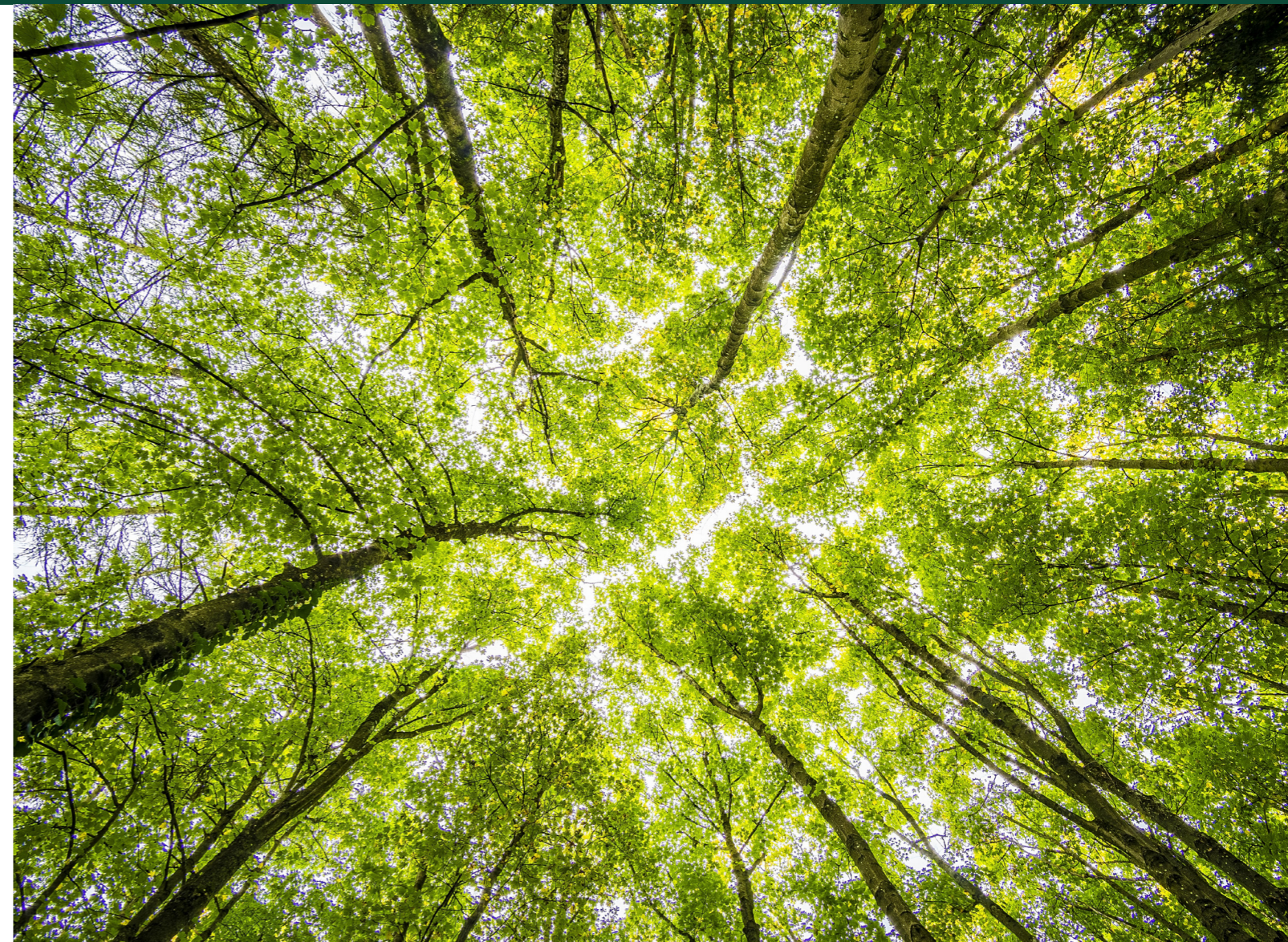
# 01. Contexte

---

## Sommaire

---

<b>Édito</b>	3	<b>03. Engagements</b>	11
		Vision ESG	12
		Stratégies ISR	13
		Méthodologie d'analyse ESG	13
		Transparence &	15
		gestion des risques	
		Adhésion à des organismes	16
<b>01. Contexte</b>	5		
Concept	6		
Label ISR Immobilier	6		
<b>02. Démarche ISR</b>	7		
Origine de la démarche	8		
Matrice de matérialité	8		
Gouvernance de l'ISR	10		



## Concept

La notion d'Investissement Socialement Responsable trouve autant de définitions que de personne s'intéressant au sujet. Cette multiplicité de définitions s'explique par l'aspect multifactoriel de l'ISR.

Il faut savoir également que le terme d'Investissement Socialement Responsable (ISR) est adapté d'un concept anglo-saxon, rassemblant toutes les démarches qui consistent à intégrer des critères extra-financiers (ESG) dans les décisions de placements et la gestion de portefeuilles (d'actions ou immobiliers).

L'idée derrière ce concept est que l'investissement ne doit pas uniquement être dicté par des considérations financières de court terme mais doit également prendre en compte des critères extra-financiers, comme le respect de l'environnement, les aspects sociaux ou la gouvernance.

En s'engageant dans un fonds ISR, l'investisseur donne ainsi, grâce à son épargne, la possibilité de construire un monde meilleur qui contribue à l'émergence d'une économie plus vertueuse et plus responsable.

Pour Norma Capital, l'ISR s'inscrit pleinement dans l'ADN du groupe et fait partie intégrante de nos modalités de gestion de nos fonds grand public. Nos SCPI, Fair Invest et Vendôme Régions, ont d'ailleurs été labellisées ISR Immobilier afin de promouvoir une épargne socialement responsable au sein de notre gamme grand public.



## Label ISR Immobilier

Le label ISR a été créé en 2016 par le ministère de l'Économie et des Finances. L'objectif du label est de permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'Investissement Socialement Responsable (ISR), aboutissant à des résultats mesurables et concrets.

Ce label dans un premier temps réservé aux actifs mobiliers (actions cotées, titres obligataires, etc.) s'est ouvert aux fonds immobiliers en 2020 sous l'impulsion d'un groupe de travail incluant l'ASPIM, l'AFG et PwC. Ce groupe de travail s'est ainsi penché sur la déclinaison du label ISR à l'immobilier pour en définir des critères communs permettant d'encadrer les pratiques. Le label ISR Immobilier est donc une déclinaison du label ISR, adapté aux spécificités des fonds immobiliers.

Le label ISR nouvellement modifié permet de distinguer les fonds qui investissent dans les actifs les plus performants en matière Environnementale, Sociale et de Gouvernance (stratégie « *best in class* ») ou ceux qui mettent en œuvre des pratiques de gestion vertueuses permettant d'améliorer la performance ESG des actifs dans le temps (stratégie « *best in progress* »).

Les Sociétés de Gestion souhaitant labelliser un de leurs fonds au regard du label ISR Immobilier doivent se fixer des objectifs, mettre en place une méthodologie, des moyens d'analyse suffisants et prendre effectivement en compte les résultats de ces analyses dans la construction et la gestion du portefeuille. Enfin, elles doivent rendre compte de l'atteinte des objectifs fixés auprès des investisseurs, notamment par le calcul d'indicateurs mesurables.

Pour fiabiliser et légitimer sa valeur, le label ISR Immobilier n'est pas acquis à vie. En effet, il doit être renouvelé tous les trois ans et des audits de suivi intermédiaires sont réalisés tous les ans par un auditeur externe et par le labellisateur. Cette démarche de contrôle régulier permet de garantir aux épargnants la qualité de la gestion des fonds.

Norma Capital réalisera annuellement, pour les fonds engagés dans une démarche de labellisation ISR, un rapport visant à présenter l'amélioration du patrimoine sous gestion dans le temps et selon la stratégie ESG du fonds. Chaque année, les notes et un focus particulier seront présentés sur les 5 actifs ayant la valeur vénale la plus importante, les 5 actifs ayant la meilleure note ESG et les 5 actifs ayant obtenu la moins bonne note ESG.

En complément, notre société, souhaitant pérenniser notre savoir-faire et déployer plus rapidement le plan d'action sur les fonds gérés, a procédé au recrutement d'un Responsable ISR dédié au pilotage de la stratégie ISR des fonds, sous la responsabilité directe du Président de Norma Capital.

Norma Capital, acteur engagé depuis 2018 pour l'adaptation du label ISR des valeurs mobilières à l'immobilier, se félicite de la parution du label modifié et de son applicabilité aux fonds immobiliers. Attentif à ce que ce label demeure crédible aux yeux des investisseurs, Norma Capital participera, dès que possible, avec les autorités en charge du label et les diverses instances associées, à accompagner toutes les évolutions permettant d'assurer une fiabilité et une pertinence dans le temps au label.

# 02. Démarche ISR



## Origine de la démarche

Norma Capital crée des produits d'épargne grand public, depuis 2015, avec pour ambition que ceux-ci soient utiles et avec un impact local. Nous considérons que notre rôle d'investisseur ne se réduit pas au fait d'investir l'épargne confiée, mais qu'il va bien au-delà et doit également concourir à rendre notre environnement meilleur.

La société est dirigée par ses fondateurs et reste indépendante garantissant à nos épargnants une transparence dans nos prises de décisions et l'absence de conflits d'intérêts. Cette indépendance nous permet également de mettre en œuvre une méthodologie de travail ISR qui nous est propre et que nous pouvons appliquer sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière.

Forts de cette volonté, nous déployons une approche positive et pragmatique des enjeux ESG appliqués à l'immobilier d'entreprise. Grâce à l'existence d'un véritable sous-jacent immobilier, nous pouvons rendre concrètes et impactantes nos actions pour notre environnement.

Norma Capital est un acteur pionnier dans l'univers de l'ISR au sein de la pierre papier avec la création de la première SCPI nativement compatible avec l'ISR, la SCPI Fair Invest, deux ans avant la parution du label d'état ISR Immobilier. Norma Capital démontre ainsi que l'innovation inscrite dans son ADN est l'une de ses forces. L'histoire de Norma Capital et de ses SCPI s'inscrit dans un temps long ce qui est également le cas de l'ISR. Cette compatibilité temporelle est un véritable atout pour construire des solutions d'investissement tournées vers l'avenir, intégrant une performance financière corrélée à une performance extra-financière (environnementale, sociale et de gouvernance).

## Matrice de matérialité

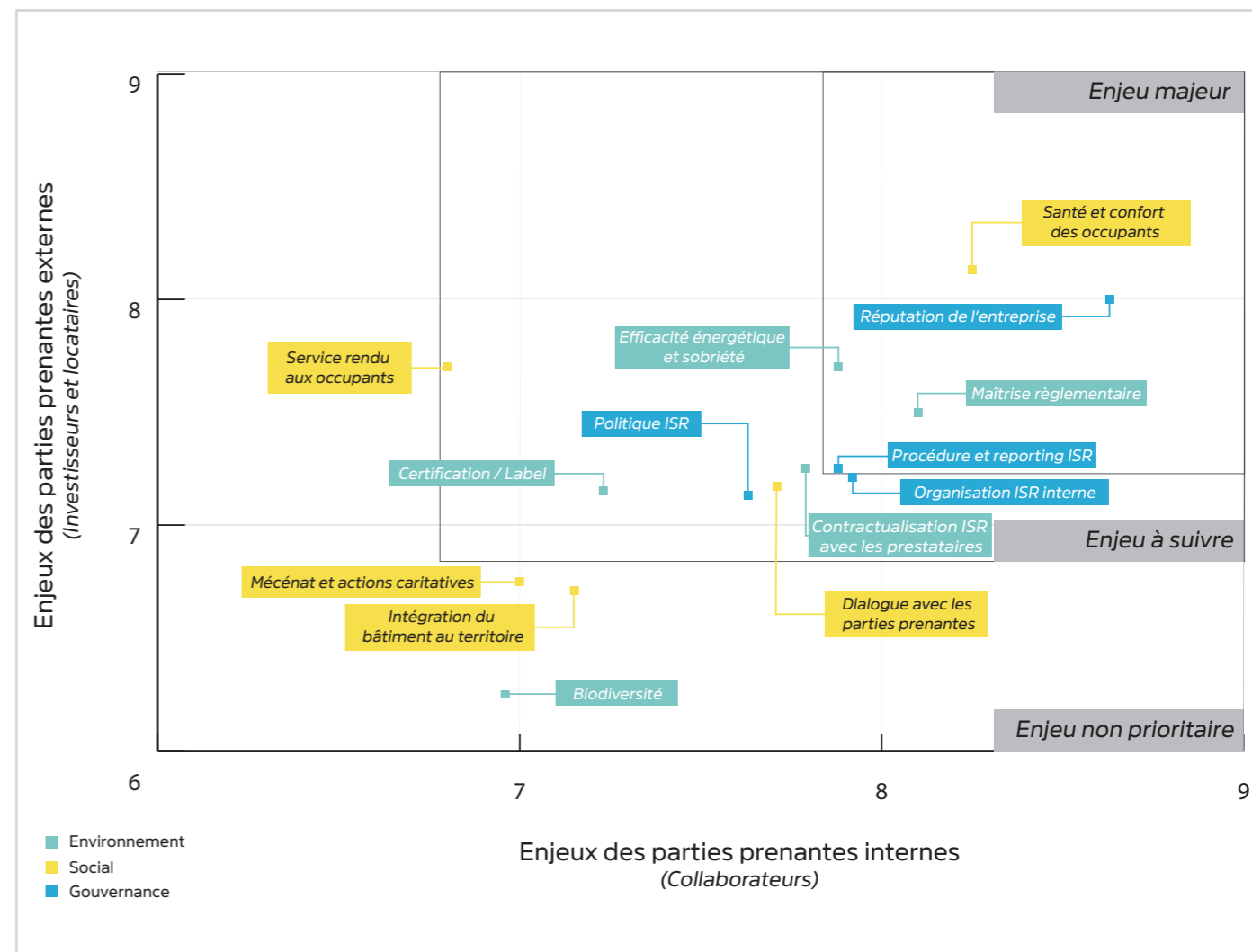
Les lois sur la Nouvelle Régulation Économique (2001) et Grenelles (2009-2010), sont considérées comme celles qui auront eu le plus d'impact sur la prise en compte du Développement Durable au sein des entreprises de toutes tailles. Elles invitent également les entreprises à s'interroger sur les enjeux les plus importants pour elles mais aussi pour leurs parties prenantes, c'est la matérialité.

Novethic définit la matérialité comme « ce qui peut avoir un impact significatif sur une entreprise, ses activités et sa capacité à créer de la valeur financière et extra-financière pour elle-même et ses parties prenantes ».

La matrice de matérialité est donc un outil qui permet d'identifier et de hiérarchiser les enjeux du Développement Durable pour une entreprise. Chaque enjeu est ainsi priorisé du point de vue de l'entreprise (collaborateurs et dirigeants) et des parties prenantes (investisseurs et locataires notamment). Ceux qui ressortent comme prioritaires sont alors retenus par l'entreprise.

Un questionnaire a été élaboré par Norma Capital avec l'appui d'un bureau d'étude spécialisé sur les questions environnementales et a été diffusé auprès des différentes parties prenantes. Il a permis d'identifier 50 critères regroupés en 14 thèmes, jugés pertinents pour évaluer la sensibilité de nos parties prenantes aux critères identifiés. Chaque critère a fait l'objet d'une évaluation par le panel de répondants sur base d'une échelle de 1 à 10 (du « non pertinent » = 1 à « indispensable » = 10). Les conclusions de ces travaux sont présentées dans la cartographie ci-après.

## Matrice de matérialité extra-financière des fonds gérés par Norma Capital



Fort de ce retour et des résultats de l'étude, Norma Capital a pris le parti d'intégrer les critères ESG prioritaires dans sa stratégie d'acquisition et de gestion de ses fonds.

Parmi ces 50 critères clés :

5

ont été définis comme présentant un **enjeu majeur** :

- Réputation de l'entreprise ;
- Santé et confort des occupants ;
- Efficacité énergétique et sobriété carbone ;
- Maîtrise réglementaire ;
- Contractualisation ISR avec les parties prenantes.

6

ont été définis comme présentant un **enjeu à suivre** :

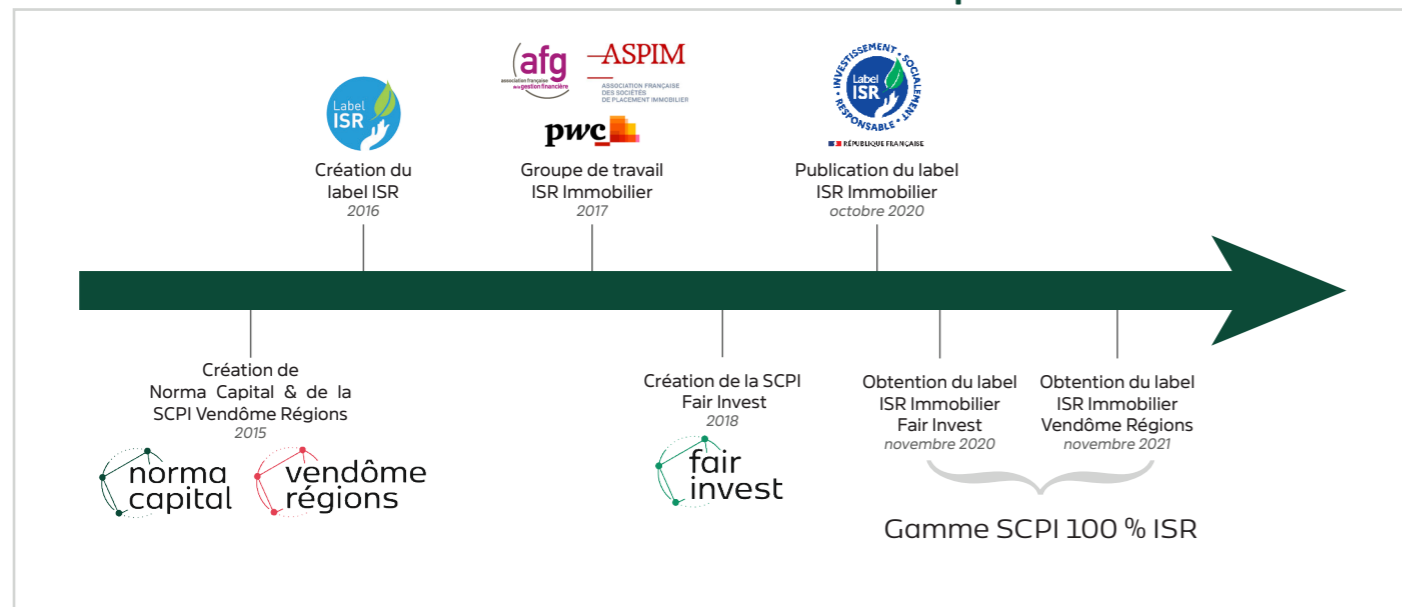
- Dialogue avec les parties prenantes ;
- Certificats et labels ;
- Services rendus aux occupants ;
- Politique ISR ;
- Organisation ISR interne ;
- Procédures et reportings.

3

ont été définis comme présentant un **enjeu non prioritaire** :

- Biodiversité ;
- Intégration du bâtiment au territoire ;
- Mécénat et actions caritatives.

## Dates clés de l'Investissement Socialement Responsable



La matrice de matérialité, fixe une première feuille de route qui répond aux besoins de nos parties prenantes. Elle ne doit cependant pas être figée et fera l'objet régulièrement d'une mise à jour en cohérence avec la stratégie et la politique ISR déployée par Norma Capital.

#### Parties prenantes de la matrice de matérialité



Dans les 14 enjeux prioritaires identifiés avec nos parties prenantes, on retrouve des valeurs et des axes qui font la singularité de Norma Capital depuis sa création et que nous inscrivons dans l'ADN de notre gestion et de nos fonds.

Les questions autour de la santé et du confort des occupants classifiées comme un enjeu majeur par les parties prenantes interrogées ont même donné lieu à la création d'une SCPI dédiée principalement à cette thématique de la santé et de l'éducation tout en rajoutant la notion d'efficacité énergétique et la labellisation ISR du fonds.

En complément, Norma Capital a, très tôt, voulu déployer une organisation visant à intégrer l'ISR dans toutes les instances et les actions menées par l'entreprise depuis la gestion quotidienne des immeubles jusqu'à sa gouvernance.

#### Gouvernance de l'ISR

Au-delà de l'ambition portée par Norma Capital sur la prise en compte de l'ISR dans la création et la gestion des fonds, l'ISR est également une question de gouvernance.

L'ISR est porté par le Président de Norma Capital pleinement acteur dans la définition et les ambitions de la société pour les fonds sous gestion. Il est également le garant de l'atteinte des objectifs individuels et communs des fonds. Il est accompagné d'un Responsable ISR, qui pilote et anime la démarche ISR au quotidien auprès des équipes internes et des parties prenantes externes.

Pour Norma Capital, la prise en compte de l'ISR et plus largement du Développement Durable ne peut être cantonnée à un nombre de personnes restreint. C'est pourquoi nous ne faisons pas le choix de nous doter d'une équipe ISR constituée de plusieurs personnes mais nous formons et sensibilisons tous les collaborateurs à ces sujets pour qu'ils soient les acteurs et les relais de la démarche sur les fonds. Les collaborateurs sont ainsi formés de manière régulière par des partenaires externes et également par le Responsable ISR. Ces formations participent à la création d'un temps d'échanges concernant les actualités, les réglementations et la mise en œuvre de l'ISR sur la gestion interne et à faire remonter les bonnes pratiques observées sur le terrain.

Enfin, Norma Capital s'est dotée d'un Comité ISR interne qui se réunit à minima tous les ans pour échanger sur les stratégies et performances ISR des fonds et proposer la mise à jour des différents documents et procédures liés à l'ISR.



# 03. Engagements



## Vision ESG

L'immobilier est considéré comme le deuxième secteur en France en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Ce constat doit laisser place à l'engagement et à l'action des acteurs, où chacun, à son niveau et avec ses moyens, doit agir.

Notre action se concrétise au quotidien avec nos parties prenantes dont nos locataires sur la sensibilisation aux écogestes, l'amélioration de leur performance énergétique, la baisse de leurs émissions de gaz à

effet de serre, la préservation de la biodiversité in-situ et l'adaptation au changement climatique. Ce choix d'améliorer le patrimoine existant s'inscrit dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue dite « best in progress », créatrice de lien et de valeur pour le patrimoine sous gestion.

Notre démarche d'Investissement Socialement Responsable s'articule autour d'objectifs ESG (Environnement, Social, Gouvernance).

## ENVIRONNEMENT

Réduction des consommations de fluides (énergie, eau, carbone) par l'amélioration des immeubles  
Modification des comportements des locataires  
Adaptation au changement climatique

## SOCIAL

Amélioration du service et de confort des occupants dont notamment l'accessibilité aux transports en commun et aux alternatives de mobilité douce tout en facilitant l'accès aux personnes à mobilité réduite

## GOVERNANCE

Information et sensibilisation de l'ensemble des parties prenantes de la chaîne de valeur immobilière à ces enjeux  
Adhésion à des organismes de place promouvant les meilleures pratiques du marché

## Stratégies ISR

Les fonds immobiliers souhaitant s'inscrire dans une démarche ISR doivent définir une stratégie ISR. Pour les fonds immobiliers, il existe deux grandes stratégies ISR à savoir les stratégies dites « best in class » et « best in progress ». Cette stratégie retenue permettra ensuite de mettre en place une grille d'évaluation ESG propre à chaque fonds.

### Best in class

L'approche best in class est un type de sélection ESG consistant à privilégier les actifs immobiliers les mieux notés d'un point de vue ESG. Le fonds s'engage ensuite à maintenir l'actif dans cette approche best in class, sans nécessairement mettre en place de nouvelles actions spécifiques sur les enjeux ESG.

### Best in progress

L'approche best in progress est un type de sélection ESG consistant à sélectionner des actifs qui ont une notation ESG relativement basse et avec un potentiel d'amélioration dans le temps élevé. Le fonds s'engage ensuite à améliorer l'actif dans le temps selon un plan d'action vertueux établi et inscrit sur le long terme, visant l'amélioration de la note ESG de l'actif.

Chez Norma Capital, chaque fonds dispose de sa propre notation ESG mais toujours sous l'angle de la stratégie best in progress. En effet, cette stratégie nous semble particulièrement intéressante dans un contexte où l'amélioration des performances environnementales est une préoccupation majeure.

Chaque fonds dispose, selon sa stratégie propre, d'une grille d'évaluation ESG utilisée à l'acquisition de chaque actif, permettant de s'assurer pour les fonds dits « best in progress » qu'ils peuvent, dans un certain délai, atteindre une note seuil. Lors des comités d'investissement, les évaluations ESG et les plans d'actions imaginés à l'acquisition sont présentés et font partie des critères de sélection au même titre que les éléments économiques.

Pour Norma Capital, il est important d'orienter l'épargne vers des fonds qui sont en capacité d'améliorer le bâtiment existant plutôt que de n'acheter que des actifs neufs ou récents qui s'inscriraient dans une logique best in class.

L'épargne ainsi investie dans ces actifs leur permettra de s'améliorer dans le temps selon un plan d'action défini et évitera une nécessaire destruction/réhabilitation génératrice de gaz à effet de serre et consommatrice de matières ou encore la création à terme de friches urbaines ou industrielles.

## Méthodologie d'analyse ESG

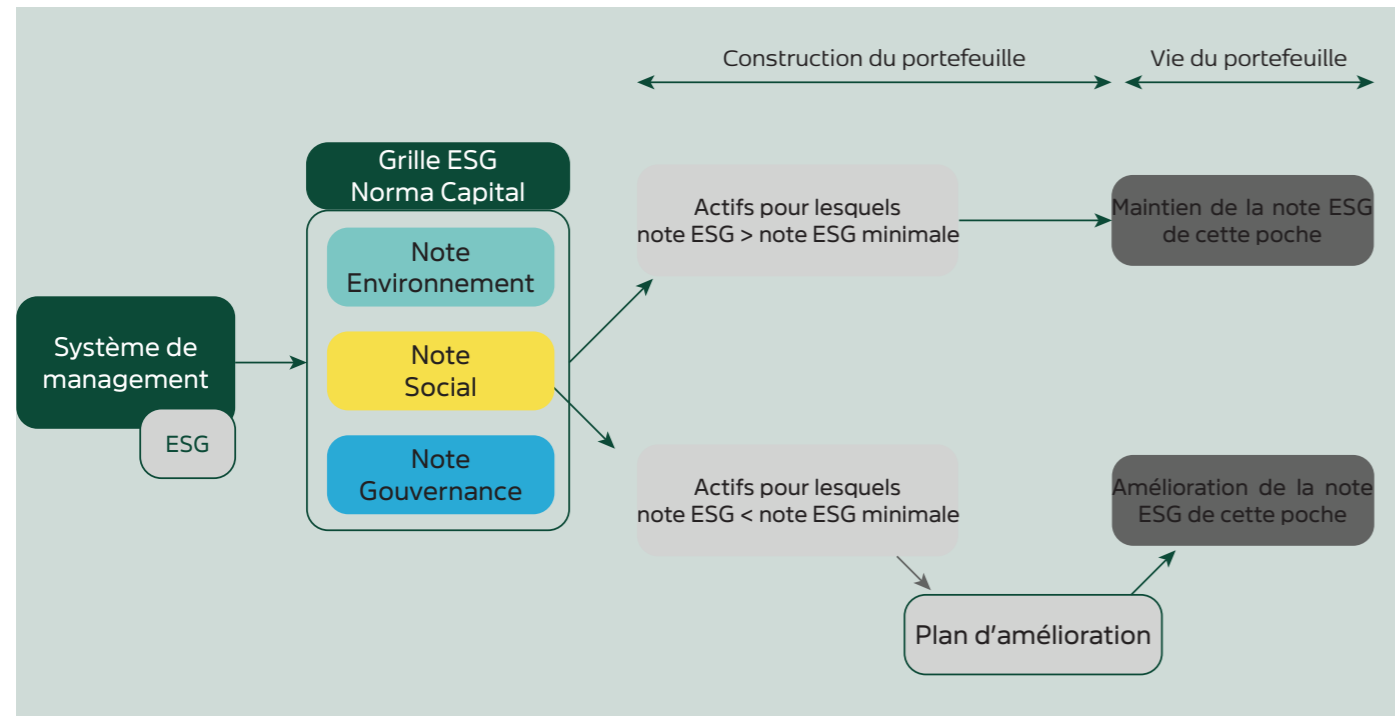
Norma Capital développe, depuis sa création, une méthodologie d'analyse et de sélection des actifs immobiliers ESG pour le compte de ses fonds d'investissements. Cette méthodologie a fait l'objet d'un guide méthodologique dédié à l'ISR. Celui-ci décrit la méthodologie applicable aux différents fonds en fonction de leurs stratégies et des critères ESG appliqués. La méthodologie fait l'objet d'une révision à minima annuelle au sein d'un Comité ISR dédié.

Chaque fonds géré par Norma Capital bénéficie d'une stratégie d'investissement et de gestion propre. Les principales thématiques qui sont intégrées aux grilles ESG réalisées par Norma Capital pour le compte de ses fonds couvrent un large spectre de l'ISR et sont présentées dans le tableau ci-dessous.

ENVIRONNEMENT (E)	Performance énergétique Performance carbone Tri des déchets Certifications Consommation d'eau Biodiversité Photovoltaïques Énergies renouvelables Système de gestion du bâtiment Qualité de l'air intérieur
SOCIAL (S)	Restauration Services Utilité sociale Espace détente Proximité des transports en commun Facilité d'accès aux cyclistes Borne de recharge pour véhicules électriques Connectivité numérique du bâtiment Pôle de compétence ou d'excellence Insertion par l'emploi Accès à un espace vert Accessibilité handicapée Effet de levier
GOVERNANCE (G)	Guide de bonnes pratiques Sensibilisation Engagement des sous-traitants Chantier responsable Résilience au changement climatique Engagement des locataires Satisfaction client Plateforme d'échange Emploi local Transparence ESG Annexes environnementales

Le système de management ESG déployé sur les fonds grand public de Norma Capital est synthétisé par le schéma ci-après.

## Gestion ESG des actifs en phase d'acquisition



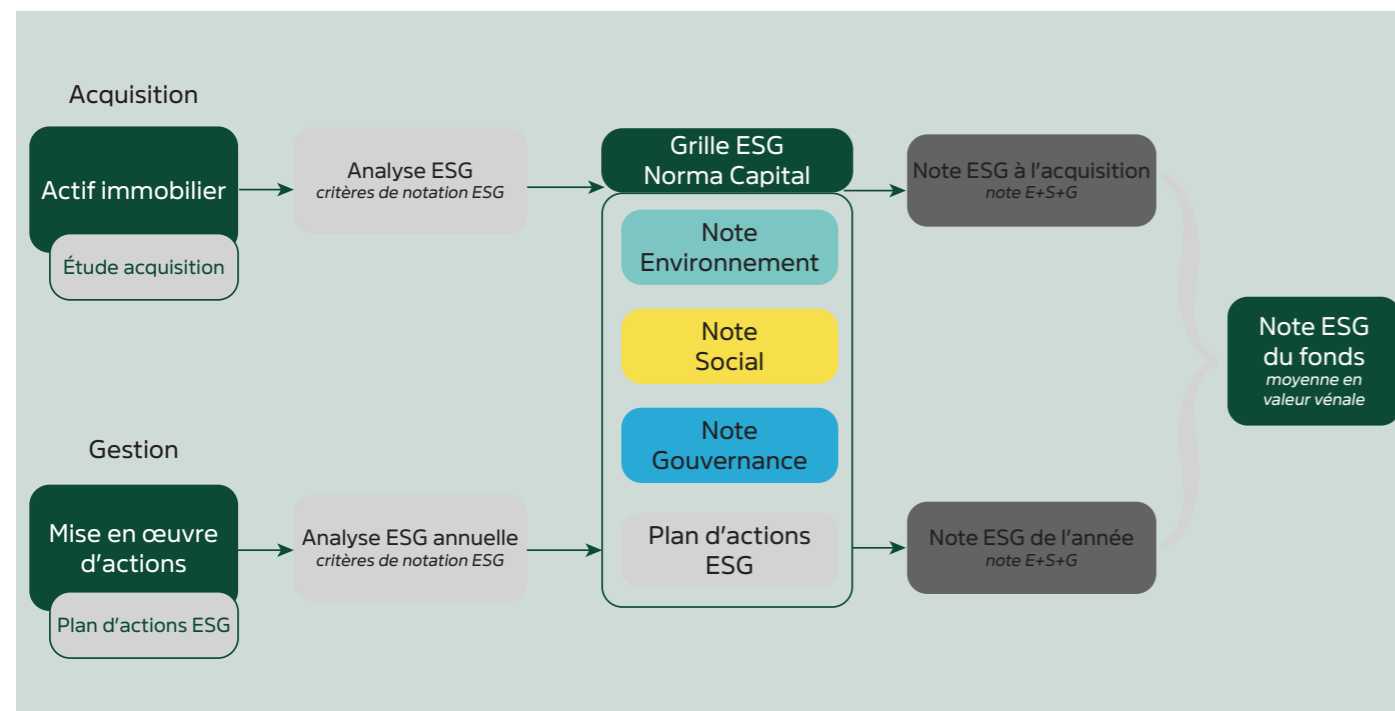
Tout nouvel actif en phase d'acquisition fait l'objet d'une notation ESG selon la grille de cotation propre à chaque fonds.

Si la note est supérieure à la note minimale, alors nous viserons à minima à maintenir cette note dans le temps. Au contraire, si la note est inférieure à la note minimale du fonds dans ce cas, nous programmons de déployer des actions spécifiques au site pour améliorer sa note dans le temps.

Tous les immeubles présents dans les fonds font l'objet d'une actualisation annuelle de leur notation ESG pour rendre compte de l'avancée de l'actif par rapport à l'objectif fixé à l'acquisition. Cela démontre également de la gestion particulière portée à un site et/ou l'implication de nos locataires.

Ainsi, la notation ESG des immeubles se réalise à l'acquisition et en cours de gestion pour permettre l'observation de l'atteinte des objectifs fixé et présenté annuellement dans les rapports ISR des fonds labellisés.

## Détermination de la note moyenne ESG du fonds



## Transparence & gestion des risques

Chez Norma Capital, nous nous attachons à proposer à l'ensemble de nos parties prenantes les réponses aux questions qu'ils se posent sur notre démarche et les éventuelles propositions d'amélioration ou réclamations que celles-ci pourraient générer.

En complément, un plan de contrôle de premier et de second niveau est mis en œuvre pour vérifier la bonne application de la stratégie ISR de chaque fonds concerné.

Le contrôle de premier niveau se décompose en 2 sous-niveaux.

- Pour les actifs à l'acquisition, une évaluation de chacune des acquisitions potentielles peut être réalisée par un prestataire spécialisé avec la complétude de la grille ESG du fonds et la remise d'un rapport de synthèse sur l'actif. Ces éléments, validés par l'équipe Investissement et par le Responsable ISR, sont présentés lors des Comités d'investissement.
- Pour les actifs en patrimoine, les indicateurs de suivi sont mis à jour annuellement par les équipes de la gestion locative grâce aux différents échanges réalisés durant l'année avec les parties prenantes. Ces éléments sont ensuite validés et synthétisés par le Responsable ISR.

Le contrôle de second niveau est réalisé par la Direction Juridique et Conformité de la Société de Gestion, selon le planning du contrôle interne. Un contrôle est notamment effectué sur la grille d'analyse ESG et les tableaux de synthèse (audit interne du modèle de notation ESG et de synthèse utilisé par le premier niveau).

En complément, un audit externe est réalisé tous les ans sur le respect des obligations au regard du label ISR Immobilier, pour les fonds soumis à ces contrôles.

En fin de cycle d'audit et de contrôle, la Société de Gestion est auditée par l'AFNOR (auditeur accrédité par le COFRAC) pour la réalisation des audits annuellement du label ISR.





## Adhésion à des organismes

L'ISR, et plus généralement le Développement Durable dans son ensemble, sont des domaines en constante évolution, du fait de la prise en compte individuelle et collective des acteurs sur ces thématiques.

Pour Norma Capital, il est essentiel de s'inscrire au sein de lieux d'échanges sur les meilleures pratiques de marché. Par notre engagement auprès d'organismes de place, nous souhaitons porter nos convictions sur l'ISR auprès de nos confrères de l'immobilier, tant au niveau national qu'international.



ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

Norma Capital est membre de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) depuis juin 2016. L'ASPIM est l'un des interlocuteurs auprès des pouvoirs publics et des autres associations immobilières françaises, européennes et internationales et contribue avec les autorités de place à l'évolution de la réglementation des fonds immobiliers gérés par ses adhérents. **Au titre de notre adhésion, nous faisons notamment partie de la Commission Juridique et la Commission ISR, deux groupes de travail et de réflexions.**



Norma Capital est adhérente de l'Institut de l'Épargne Immobilière & Foncière (IEIF) depuis octobre 2020. Centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier depuis 1986, l'IEIF accompagne les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique. **Par notre adhésion, nous participons, en communiquant des données sur nos fonds et sur nos stratégies, à l'enrichissement des réflexions portées par l'IEIF et les acteurs du secteur.**



ŒUVRER POUR L'IMMOBILIER DURABLE

Norma Capital est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) depuis mars 2021. Espace d'échanges indépendant du secteur immobilier sur le Développement Durable, l'OID participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international. **Norma Capital participe ainsi aux différents comités et groupes de travail sur les thématiques de l'ESG et à la publication de données extra-financières pour la parution de deux baromètres: le Baromètre de la Performance Énergétique et Environnementale des bâtiments et le Baromètre de l'Immobilier Responsable.**



*Finance for Tomorrow* réunit l'ensemble des acteurs privés, publics et institutionnels de la Place de Paris désireux de s'engager pour une finance qui mise sur un avenir durable et conjugue investissement de long terme et prise en compte des défis environnementaux et sociaux. **Norma Capital n'est pas membre de l'initiative Finance for Tomorrow mais participe régulièrement à des groupes de travail et de réflexion portés par cet organisme, comme par exemple sur des questions liées au label ISR Immobilier ou de la finance à impact**

## Notes



