Informations relatives à la durabilité – Article 10 SFDR

Résumé

Créée en 2017, la SCPI Odyssea est une Société Civile de Placement Immobilier gérée par Praemia REIM France. Elle a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier diversifié dans des zones sélectionnées pour leur dynamisme démographique et économique, de nature à proposer à l'investisseur des revenus potentiels réguliers ainsi qu'une valorisation de ses parts sur le long terme.

Le portefeuille donne ainsi accès à un patrimoine immobilier physique diversifié en France et en Europe, composé d'immeubles résidentiels, d'actifs mixtes résidentiel et commerce, d'hôtels et de commerces, principalement localisés à Paris et en région parisienne, ainsi qu'en Belgique, en Espagne, en Italie, en Grèce et en Irlande.

Ce produit financier promeut via ses actifs détenus en directs des caractéristiques environnementales et sociales.

Sur le plan environnemental, il vise à améliorer la performance énergétique des actifs, à maîtriser l'empreinte carbone du portefeuille par le suivi des émissions de gaz à effet de serre (GES), et à évaluer l'exposition aux risques climatiques physiques (inondations, vagues de chaleur) afin de renforcer la résilience du patrimoine. Le fonds se fixe également pour objectif une réduction de l'ordre de 50% de ses émissions de GES relatives aux consommations énergétiques, afin de tendre vers une trajectoire Well Below 2°C à horizon 2040.

Sur le plan social, il assure un dialogue structuré avec les locataires au travers de comités ESG dédiés, afin de piloter les actions d'amélioration et d'entretenir le lien avec les parties prenantes.

Ces caractéristiques sont promues notamment au travers d'une due diligence ESG appliquée à l'ensemble des acquisitions, et font l'objet d'un reporting annuel transparent conformément aux exigences SFDR. Le produit financier n'a pas vocation à investir dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

Sans objectif d'investissement durable

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

Le produit financier promeut trois caractéristiques environnementales liées au climat, couvrant l'atténuation du changement climatique et l'adaptation aux risques climatiques :

- le suivi et l'amélioration de la performance énergétique des actifs, notamment au travers du suivi des consommations énergétiques et de la part de données réelles disponibles,
- la maîtrise de l'empreinte carbone du portefeuille par le suivi des émissions de gaz à effet de serre relatives aux consommations énergétiques,
- l'analyse de l'exposition des actifs aux risques climatiques physiques, notamment les aléas inondations et vagues de chaleur, afin d'améliorer la résilience du portefeuille face au changement climatique.

Il promeut également une dimension sociale à travers la mise en place de comités ESG avec les locataires. Ces instances permettent d'échanger sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance, tout en assurant le suivi des actions d'amélioration, le pilotage de la performance ESG et le maintien d'un dialogue régulier avec les parties prenantes.

Stratégie d'investissement

La politique d'investissement de la Société, SCPI de type « résidentiel et hôtelier », vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers mutualisé sur le plan locatif et géographique.

La Société investit dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs, essentiellement dans le secteur du résidentiel en ce inclus les résidences gérées (co-living, résidences étudiantes…). La SCPI investit également dans le secteur de l'hôtellerie, des appart'hotels et des résidences de tourisme.

Proportion d'investissements

Le produit financier prévoit d'investir à hauteur de 70% (en m² sous gestion) dans des actifs suivant les caractéristiques environnementales et sociales. La part restante correspond à la poche de liquidité et les actifs n'intégrant pas de caractéristiques environnementales ou sociales.

Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Les caractéristiques environnementales et sociales sont mesurées au moyen des indicateurs suivants :

- Intensité énergétique des actifs exprimée en kWhEF/m²/an et taux de couverture en données réelles
- Émissions de gaz à effet de serre : émissions liées aux consommations énergétiques des actifs, exprimées en $kgCO_2e/m^2/an$;
- Part du portefeuille (en surface) sur lequel l'exposition aux aléas climatiques a été évaluée ;
- Part du portefeuille (en surface) ayant bénéficié des comités ESG : proportion des actifs pour lesquels des comités ESG avec les locataires ont été organisés afin de suivre et de piloter les enjeux environnementaux et sociaux ;

Le fonds se fixe pour objectif une réduction de l'ordre de 50% de ses émissions de GES relatives aux consommations énergétiques, afin de tendre vers une trajectoire Well Below 2°C à horizon 2040. Cette trajectoire Well Below 2°C, définie dans l'Accord de Paris, vise à réduire l'augmentation moyenne des températures mondiales et à limiter les impacts du changement climatique.

Afin de garantir la bonne mise en œuvre de ces caractéristiques environnementales et sociales tout au long de la détention des actifs, un dispositif de contrôle à deux niveaux a été mis en place. Le contrôle de 1er niveau, est assuré par l'équipe ESG dès la phase d'acquisition et couvre la revue des scores ESG obtenus en due diligence et l'intégration des CAPEX ESG dans les business plans présentés en comité d'investissement. Le contrôle de 2nd niveau est réalisé annuellement par la Direction Conformité et Contrôle Interne (DCCI) sur un échantillon d'actifs.

Méthodes

Les indicateurs sont calculés de la manière suivante :

- Consommations énergétiques des actifs :

Cet indicateur correspond à la somme de toutes les consommations énergétiques finales annuelles du périmètre, divisée par la somme des surfaces du périmètre.

- Émissions de gaz à effet de serre (GES) :

L'intensité carbone des actifs correspond à la somme de toutes les émissions de gaz à effet de serre issues des consommations énergétiques du périmètre (scope 3) divisée par la somme des surfaces des actifs du périmètre.

- Part du portefeuille évalué par rapport aux risques climatiques physiques :

Cet indicateur correspond à la part des actifs (en surface) dont l'exposition aux aléas climatiques a été évaluée. Cette évaluation inclut notamment les fortes chaleurs et les inondations-précipitations. L'indicateur est calculé annuellement.

- Part du portefeuille ayant bénéficié des comités ESG :

Cet indicateur mesure la part des surfaces (en m²) des actifs du périmètre pour lesquels au moins une réunion a été conduite avec le(s) locataire(s) pour échanger sur les thématiques ESG et quand cela est possible de prévoir des plans d'actions conjoints visant à améliorer les actifs. Il est calculé annuellement.

La méthode de calcul détaillée est inscrite dans le protocole de reporting interne PREIM.

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 la promotion des caractéristiques environnementales et sociales. 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.

Par ailleurs, les données déclaratives issues des sollicitations des parties prenantes peuvent comporter des biais. Pour les limiter, les indicateurs sont détaillés dans les questionnaires, et les réponses font l'objet de contrôles de cohérence par les équipes internes, complétés par une revue annuelle de la Direction Conformité et Contrôle Interne (DCCI) sur un échantillon d'actifs.

Diligence raisonnable

Chaque actif présenté au comité d'investissement fait l'objet d'une « fiche synthèse note ESG ». Cette note repose sur un ensemble d'indicateurs relatifs à la performance environnementale et carbone de l'actif, à son exposition aux risques climatiques, au confort des occupants ainsi qu'à la prise en compte des aspects liés à la gouvernance. Cette analyse est mise en regard des critères d'investissement définis par la société de gestion afin d'évaluer la faisabilité, la cohérence et la pertinence du projet.

Politiques d'engagement

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.

Dernière mise à jour : novembre 2026