



Charte ESG d'Emaré Capital

Manifeste de Guillaume Théret



Version Janvier 2024

Manifeste de Guillaume Théret : Derrière chaque vision, il y a une ambition

A 38 ans, j'ai trente ans devant moi avant de me retrouver dans la position de celles et ceux qui ont fait d'Emaré Capital plus qu'un projet, une réalité. Emaré Capital a pour ambition de repenser un « chez soi » à travers un Habitat inclusif accessible pour seniors, social et durable dans nos territoires.

Aujourd'hui, chacun s'accorde à dire que les conditions d'accueil de nos aînés dans les établissements dédiés ne sont pas à la hauteur de la considération que nous devrions leur porter. Les Ehpad, initiés au début des années 70 ont succédé aux hospices et, avec eux, c'est une certaine vision de la vieillesse qui semble s'être installée dans l'imaginaire collectif. Certains ont même voulu nous persuader que la vieillesse était un naufrage. Beaucoup s'accordent à dire qu'il est urgent de changer les choses. Mais, dans la réalité, combien d'entre nous ont véritablement la volonté d'agir ? Et comment ?

En recréant du lien intergénérationnel, mis à mal par l'essor des nouvelles technologies au début des années 2000, qui semble avoir signé l'avènement d'un net repli sur soi et se traduit par la prépondérance de l'individualisme sur le collectif. C'est là toute la force du projet Emaré Capital : proposer, en prévision de l'explosion du nombre de seniors annoncée pour 2030 (+50% de 75-84 ans représentant 2 millions de personnes), un nouveau standard d'habitat senior adapté à son époque et à son environnement. Où le bien vieillir rime avec s'épanouir.

Des lieux de vie bâtis sur deux piliers : le social et l'environnemental.

Social, car nos villages se veulent novateurs, bâtis sur l'idée même d'inclusivité où les résidents sont parties prenantes de leur écosystème. L'offre de services proposée par nos exploitants issus de l'économie sociale et solidaire (potager participatif, soutien scolaire et informatique, ateliers, bien être) en est la parfaite illustration. Environnemental aussi, en choisissant une architecture organique respectueuse des normes environnementales, le choix des matériaux écoresponsables répondant à la circularité et aux circuits courts, et en sélectionnant des parties prenantes engagées.

Penser c'est bien. Financer c'est mieux.

S'engager dans le projet Emaré Capital, c'est l'assurance de soutenir une solution immobilière à impact, conçue selon des critères ESG (Environnement, Social Gouvernance) cohérents. Voilà pourquoi nous vous offrons aujourd'hui, à travers notre fonds Armovie, la possibilité d'investir dans le bien vieillir qui représente assurément le meilleur gage d'avenir. C'est un sacré défi auquel nous vous proposons de participer collectivement.

« La seule chose qu'on est sûr de ne pas réussir est celle qu'on ne tente pas » écrivait en son temps Paul-Emile Victor.

Guillaume Théret

Fondateur Emaré Capital



Manifeste de Guillaume Théret : Derrière chaque vision, il y a une ambition

A 38 ans, j'ai trente ans devant moi avant de me retrouver dans la position de celles et ceux qui ont fait d'Emaré Capital plus qu'un projet, une réalité. Emaré Capital a pour ambition de repenser un « chez soi » à travers un Habitat inclusif accessible pour seniors, social et durable dans nos territoires.

Aujourd'hui, chacun s'accorde à dire que les conditions d'accueil de nos aînés dans les établissements dédiés ne sont pas à la hauteur de la considération que nous devrions leur porter. Les Ehpad, initiés au début des années 70 ont succédé aux hospices et, avec eux, c'est une certaine vision de la vieillesse qui semble s'être installée dans l'imaginaire collectif. Certains ont même voulu nous persuader que la vieillesse était un naufrage. Beaucoup s'accordent à dire qu'il est urgent de changer les choses. Mais, dans la réalité, combien d'entre nous ont véritablement la volonté d'agir ? Et comment ?

En recréant du lien intergénérationnel, mis à mal par l'essor des nouvelles technologies au début des années 2000, qui semble avoir signé l'avènement d'un net repli sur soi et se traduit par la prépondérance de l'individualisme sur le collectif. C'est là toute la force du projet Emaré Capital : proposer, en prévision de l'explosion du nombre de seniors annoncée pour 2030 (+50% de 75-84 ans représentant 2 millions de personnes), un nouveau standard d'habitat senior adapté à son époque et à son environnement. Où le bien vieillir rime avec s'épanouir.

Des lieux de vie bâtis sur deux piliers : le social et l'environnemental.

Social, car nos villages se veulent novateurs, bâtis sur l'idée même d'inclusivité où les résidents sont parties prenantes de leur écosystème. L'offre de services proposée par nos exploitants issus de l'économie sociale et solidaire (potager participatif, soutien scolaire et informatique, ateliers, bien être) en est la parfaite illustration. Environnemental aussi, en choisissant une architecture organique respectueuse des normes environnementales, le choix des matériaux écoresponsables répondant à la circularité et aux circuits courts, et en sélectionnant des parties prenantes engagées.

Penser c'est bien. Financer c'est mieux.

S'engager dans le projet Emaré Capital, c'est l'assurance de soutenir une solution immobilière à impact, conçue selon des critères ESG (Environnement, Social Gouvernance) cohérents. Voilà pourquoi nous vous offrons aujourd'hui, à travers notre fonds Armovie, la possibilité d'investir dans le bien vieillir qui représente assurément le meilleur gage d'avenir. C'est un sacré défi auquel nous vous proposons de participer collectivement.

« La seule chose qu'on est sûr de ne pas réussir est celle qu'on ne tente pas » écrivait en son temps Paul-Emile Victor.

Guillaume Théret

Fondateur Emaré Capital

Derrière chaque vision, il y a une ambition



Repenser l'investissement immobilier au service de l'intérêt collectif

Œuvrer pour l'inclusion et la cohésion sociale

Promouvoir un développement immobilier vertueux, source de dynamisme des territoires



S'ériger en acteur d'un immobilier durable

Développer des projets immobiliers de manière vertueuse en contribuant aux enjeux de la transition écologique

Orienter les flux de capitaux vers des investissements immobiliers vertueux



Placer l'ESG au cœur de sa gouvernance

Parties prenantes externes : Fédérer autour des enjeux ESG en agissant sur l'ensemble de sa chaîne de valeur

Parties prenantes internes : Intégrer l'ESG à sa stratégie

Une démarche d'engagement sur le long terme : Plan d'actions 2023 - 2026

2023



**Création d'Emaré
Capital**



Entreprise à Mission

2024



PRI | Principles for Responsible Investment

2026





Axe Social : Repenser l'investissement immobilier au service de l'intérêt collectif

1

Engagement n°1

Œuvrer pour l'inclusion et la cohésion sociale

Contribuer au développement de projets inclusifs favorisant la cohésion sociale

Emaré Capital s'approprie la notion d'inclusivité en concourant au développement de projets immobiliers qui ont vocation à **mettre fin à l'exclusion sociale**, notamment en finançant **des infrastructures inclusives** favorisant la cohésion sociale et **le vivre ensemble**

Assurer l'accessibilité universelle au logement

Emaré Capital croit en **l'accessibilité universelle au logement**, facilitée par des bâtiments adaptés à toute la population, quel que soit **l'âge, l'état de santé ou le handicap** ; connectés aux **transports en commun** et accessibles pour les personnes à **revenus modestes/éloignés des offres de logements** existants.

OBJECTIFS



- ❑ Financement de **projets d'habitats inclusifs à destination des seniors** : **100%** des projets de construction/rénovation lourde et des actifs en exploitation (pour le FPS Armovie)
- ❑ **Faciliter l'accès à un logement décent pour tous** : **100%** des projets et des actifs accueillant des seniors garantissent un montant de reste à charge par logement < à 25% par rapport à un Ehpad / RSS privé (pour le FPS Armovie)

2

Engagement n°2

Promouvoir un développement immobilier vertueux, source de dynamisme des territoires

Développer des projets en partenariat avec les acteurs territoriaux

Emaré Capital a pour ambition de soutenir des projets de développement ou rénovations **qui s'inscrivent au sein d'un écosystème local** fondé sur un dialogue avec les acteurs du territoire afin de **générer des impacts positifs** pour l'ensemble des parties prenantes concernées par les projets et répondent véritablement aux besoins des populations

Accompagner la création de valeur partagée au sein des territoires

Emaré Capital agit **en faveur de la création d'emplois locaux** (directs et indirects) ; du recours aux prestataires du territoire quand cela est possible et plus généralement de **toute action visant le développement durable local** (accompagnement des organes de formation, d'initiatives de mobilité durable, etc.), notamment des zones péri-urbaines



OBJECTIFS

- ❑ **Implantation dans des zones péri-urbaines et Partenariat avec les acteurs territoriaux** : **100%** des projets de construction/rénovation lourde et des actifs en exploitation (pour le FPS Armovie)
- ❑ **Développement durable local** : 5 ETP en moyenne créés par projet de village / 100% des projets tissent des partenariats avec des associations locales



Axe Environnemental : S'ériger en acteur d'un immobilier durable

3

Engagement n°3

Développer des projets immobiliers de manière vertueuse en contribuant aux enjeux de la transition écologique

Œuvrer à l'adaptation des bâtiments au changement climatique et à son impact

Emaré Capital accompagnera ses clients dans la définition **d'une trajectoire environnementale ambitieuse**, considérant en particulier les enjeux d'efficacité énergétique, d'utilisation durable des ressources et d'adaptation au changement climatique afin que leurs projets et actifs immobiliers briguent de **hautes performances environnementales** conciliables avec les enjeux de la transition écologique propre au secteur et confirmées par une **démarche de certification environnementale systématique**

Réduire les incidences négatives du secteur de l'immobilier sur l'environnement

En intégrant les enjeux **d'atténuation du changement climatique** dans son activité d'investissement et de gestion, Emaré Capital contribue à la **réduction des externalités négatives** de l'activité immobilière sur l'environnement et vise ainsi une trajectoire de décarbonation compatible avec les **Accords de Paris**

OBJECTIFS



- ❑ **Intégration de critères ESG au processus d'investissement et de gestion des actifs immobiliers** : des critères prioritaires liés au changement climatique ont été prévus pour **100%** des projets de construction/rénovation lourde et des actifs en exploitation (pour le FPS Armovie dont Emaré Capital assure la gestion)
- ❑ **Identification et analyse des risques climatiques sur 100%** des projets de construction/rénovation lourde et des actifs en exploitation (pour le FPS Armovie)
- ❑ **Exigence de certification environnementale ambitieuse : 100%** des projets de construction certifiés label NF Habitat HQE-BD Construction, HS2 et Effinature (pour le FPS Armovie)

4

Engagement n°4

Orienter les flux de capitaux vers des investissements immobiliers vertueux

Conseiller des produits financiers qui concilient performance financière et extra-financière

Emaré Capital intègre les considérations environnementales dans son activité de conseil en investissement financier, afin que ses clients dirigent leurs capitaux vers des produits financiers qui **concourent aux enjeux de la transition écologique et sociétale**, et ce grâce à l'utilisation systématique en phase de due-diligence d'une **grille ESG formalisée** incluant des critères prioritaires

Intégrer les risques de durabilité dans son activité de conseil en investissement

La gestion des risques Climatiques, Sociaux et de Gouvernance représente une priorité pour Emaré Capital dès lors que leur probabilité de survenance s'est intensifiée ces dernières années. Ainsi, les risques de durabilité sont intégrés dans la sélection des produits financiers et dans les conseils qu'il fournit à ses clients



OBJECTIFS

- ❑ **Procédure de due diligence ESG en phase de sélection des produits d'investissement** : **100%** des produits présélectionnés font l'objet de critères déterminants en matière environnementale et de changement climatique
- ❑ **Réalisation d'une cartographie des risques extra-financiers** basée sur le modèle de la « *Task-Force for Climate-related Financial Disclosure* » (TCFD) : **100%** des produits gérés et conseillés font l'objet d'une analyse des risques de durabilité



Axe Gouvernance : Placer l'ESG au cœur de sa gouvernance

5

Engagement n°5

Parties prenantes externes : Fédérer autour des enjeux ESG en agissant sur l'ensemble de sa chaîne de valeur

Sélectionner et impliquer pleinement ses parties prenantes dans sa démarche ESG

Afin d'agir sur l'ensemble de sa chaîne de valeur, Emaré Capital sélectionne ses parties prenantes clés en privilégiant, dans la mesure du possible, des **acteurs issus de l'ESS** (exploitants notamment) et en **excluant les acteurs n'ayant pas de politique ESG formalisée** (promoteurs en particulier). Par effets de ricochets, Emaré Capital souhaite **fédérer ses partenaires** autour de projets immobiliers ambitieux, en mettant en place des **politiques d'exclusions** normatives et sectorielles et en les impliquant dans sa démarche ESG.

OBJECTIFS



- ❑ **Sélection rigoureuse** de ses parties prenantes clés et **engagement formel exigé**: **100%** des promoteurs et futurs Exploitants signataires de la Charte ESG Emaré Capital et d'une clause éthique
- ❑ **Actions de sensibilisations** auprès des Promoteurs et futurs Exploitants
- ❑ **Politiques d'exclusion** normatives et sectorielles



OBJECTIFS

- ❑ **Adhésion** à moyen terme aux **UN PRI** (*Principles for Responsible Investment*) : objectif fixé à 2024
- ❑ **Obtention** de la norme **ISO 14001** (SME) : objectif fixé à 2026
- ❑ Démarché de **labélisation B Corp** : objectif fixé à 2026

S'engager selon des standards ESG reconnus, sources de transparence et de lisibilité pour l'ensemble des parties prenantes

Par soucis de transparence envers ses parties prenantes, Emaré Capital s'engage à **adhérer à des normes éthiques strictes et des standards ESG reconnus**. Ainsi, la Société a déjà défini ses **missions statutaires** et sa **raison d'être** et mettra en œuvre un certain nombre d'engagements structurant pour sa démarche ESG

Œuvrer pour l'intérêt général via une stratégie de Mécénat

Le bien vieillir, corollaire du bien commun, est un enjeu qui tient particulièrement à cœur à Emaré Capital et à son Fondateur, Guillaume Théret. Afin de **démultiplier son impact et œuvrer pour l'intérêt général au-delà de son activité**, Emaré Capital souhaite intégrer au cœur de sa stratégie ESG, une démarche de Mécénat centrée autour des enjeux sanitaires et sociaux inhérents au vieillissement de la personne

Afin de renforcer le sentiment d'appartenance des collaborateurs au projet d'entreprise et favoriser la solidarité et l'entraide, **du temps sera alloué aux collaborateurs pour s'engager dans une action solidaire**

OBJECTIFS



- ❑ **Mécénat financier** : Engagement à **reverser 1% de son chiffre d'affaires aux associations** suivantes : France Alzheimer, la Société Française d'Accompagnement et de soins Palliatifs et l'association Mona Lisa qui lutte contre l'isolement des seniors
- ❑ **Mécénat de compétences** : un jour par an (a minima) sera mis à disposition des collaborateurs pour **participer à une activité associative**

6

Engagement n°6

Parties prenantes internes : Intégrer l'ESG à sa stratégie

Créer de la valeur pérenne pour les collaborateurs en les plaçant au cœur du projet d'entreprise

Emaré Capital souhaite œuvrer pour le bien-être de ses collaborateurs afin de leur **assurer une qualité de vie au travail** gage d'implication et d'épanouissement par des actions concrètes : offrir un **environnement de travail de qualité**, **lutter contre la précarisation du monde du travail** et s'engager pour la **parité femme/homme** en.

A moyen terme, Emaré Capital veut également encourager le **développement du capital humain** via des initiatives **d'auto-formation de ses collaborateurs** afin que ces derniers puissent monter en compétences et les valoriser, se sentir pleinement investis dans le projet d'entreprise, tout en contribuant au déploiement de la stratégie ESG via une sensibilisation aux enjeux liés à la durabilité

OBJECTIFS



- ❑ **Actions en faveur d'un environnement de travail de qualité** : droit à la déconnexion, événements conviviaux, locaux au centre de Paris
- ❑ **Lutter contre la précarisation du monde du travail** : proposer prioritairement des Contrats à Durée Indéterminée
- ❑ **S'engager pour la parité femme/homme** : garantir des niveaux de salaire et de promotion identiques quel que soit son sexe
- ❑ **Développement du capital humain** : 2h par semaine consacrées à la formation professionnelle et sensibilisation aux enjeux de durabilité



OBJECTIFS

- ❑ **Gouvernance participative** : mise en place d'un dispositif de partage du pouvoir à moyen terme
- ❑ **Alignement des intérêts** : rémunération variable indexée partiellement sur la réalisation des objectifs ESG de la Société (objectif à moyen terme)
- ❑ **Création d'un Comité ESG** : objectif à moyen terme

Assurer une gouvernance participative en phase avec le futur développement d'Emaré Capital

Les **enjeux ESG font partis intégrante** de l'activité d'Emaré Capital et sont intégrés à l'ensemble de ses process

A moyen terme et compte-tenu de son développement, Emaré Capital mettra en œuvre une **gouvernance participative** en instaurant **un principe de transparence décisionnelle** en impliquant ses salariés dans les **prises de décisions stratégiques** et en leur laissant la place de s'exprimer librement

Afin d'impliquer les collaborateurs dans sa démarche ESG et **favoriser un alignement des intérêts**, Emaré Capital instituera également une rémunération variable indexée partiellement sur la **réalisation des objectifs ESG de la Société**

Les objectifs de développement durable de l'ONU au cœur de la stratégie d'Emaré Capital



Les objectifs de développement durable ont été élaborés par les Etats membres de l'Organisation des Nations Unies en 2015 dans le cadre du Programme de développement durable à l'horizon 2030. Les ODD se veulent un appel universel à l'action environnementale et sociale en faveur de la population mondiale et exhortent des acteurs de différents types et de différents niveaux à agir. **Emaré Capital intègre les objectifs de développement durable dans sa stratégie et vise, par le biais de ses engagements, à contribuer concrètement à son échelle à leur réalisation.**

Dans le cadre de sa stratégie, Emaré Capital contribue à

10 objectifs de développement durable sur 17



des objectifs de développement durable de l'ONU sont adressés par Emaré Capital dans le cadre de son activité