



Norma  
Capital

Bien placé pour investir



Norma Capital - Cesson-Sévigné.

# Politique ISR

Novembre 2025

L'investissement socialement responsable  
avec Norma Capital

Siège social : 18-20, place de la Madeleine– 75008 Paris  
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 814 238 879  
Agrément GP-16000017 du 09/06/2016.

Document à destination des publics avertis et des professionnels de la gestion de patrimoine. Documentation commerciale à caractère promotionnel. Les informations contenues dans ce document sont uniquement transmises à des fins d'information et n'ont aucun caractère contractuel.

# Édito



**Faïz HEBBADJ**

Président

« 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 aux changements climatiques.

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**. »

« L'investissement immobilier a un rôle essentiel à jouer dans la transition vers un avenir plus durable, et nous avons la chance d'agir concrètement pour faire évoluer le patrimoine dans le bon sens.

Notre approche est simple mais exigeante : **faire progresser**, jour après jour, la qualité de notre patrimoine immobilier, avec une approche construite sur le temps long. Nous croyons à l'impact concret, à la somme des petits pas qui font les grandes avancées.

Chez Norma Capital nous avons l'envie de travailler avec toutes nos parties prenantes. **Écouter, dialoguer, embarquer** : c'est essentiel pour que nos engagements prennent vie.

Et c'est aussi ça, être bien placé pour investir. »



**Chloé  
BOUVERAT-BERNIER**

Responsable ISR

# Sommaire

Édito

Page 2

Norma Capital, pour des épargnants perspicaces et curieux

Page 4

Norma Capital en bref  
Qui sommes-nous ?

P. 4  
P. 5

Pourquoi investir responsable ?

Page 6

Règlement Disclosure ou SFDR  
Zoom sur le Label ISR Immobilier

P. 6  
P. 7

Norma Capital, bien placé pour investir engagé

Page 8

Un engagement de longue date  
Avancer ensemble  
Transparence & gestion des risques

P. 8  
P. 9  
P. 10

Nos engagements responsables

Page 11

Stratégie & stratégies ISR  
Méthodologie d'analyse ESG

P. 11  
P. 12

Questions fréquentes

Page 14

# Norma Capital, pour des épargnants perspicaces et curieux

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



**1,23 Mds€**  
d'encours sous  
gestion SCPI



**3**  
SCPI sous gestion  
et 1 OPPCI



**242**  
en gestion <sup>2</sup>  
représentant une surface totale de  
536 645 m<sup>2</sup> incluant 517 locataires <sup>3</sup>.

Acteur engagé, Norma Capital s'engage auprès d'organismes de place. Au travers des groupes de travail et commissions, nous portons nos convictions et nous partageons avec nos confrères les meilleures pratiques de marché en matière de finance responsable et d'immobilier durable.



Membre depuis 2016 et siège au conseil d'administration depuis 2024 de l'**Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)**. 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.



Adhérent depuis octobre 2020 de l'**Institut de l'Épargne Immobilière & Foncière (IEIF)**. 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.



Membre depuis 2021 de l'**Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)**. 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.

<sup>1</sup>Source : Norma Capital au 30 septembre 2025. <sup>2</sup>Dont les Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA).

<sup>3</sup>Locataires : nombre de baux en cours.



# Qui sommes-nous ?

Norma capital est une société de gestion de portefeuilles spécialisée dans les SCPI<sup>4</sup>.

Nous offrons des solutions d'investissement durables, simples et adaptées aux attentes des investisseurs d'aujourd'hui, en combinant diversification, gestion rigoureuse et impact responsable.

Notre gestion repose sur des convictions et des valeurs.

C'est avec cet état d'esprit que nous mettons chaque jour notre savoir-faire immobilier au service de nos épargnants, pour leur donner les moyens de bâtir un patrimoine solide et durable.

## Nous visons l'excellence,

à travers une rigueur de gestion constante et une expertise approuvée.

## Nous décidons avec clairvoyance,

en prenant parfois des chemins à contre-courant mais toujours porteurs de valeur.

## Nous agissons responsabilité,

en inscrivant chaque investissement dans une logique durable.

## Nous communiquons avec transparence,

sur les performances comme sur les risques.



Source photo : Toulouse – LCR Architectes.

<sup>4</sup>Agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

# Pourquoi investir responsable ?

Face à l'urgence climatique et aux profondes mutations économiques et sociales, les acteurs financiers ont un rôle déterminant à jouer dans la transition vers une économie durable. L'investissement socialement responsable (ISR) permet d'**orienter les capitaux vers des activités respectueuses de l'environnement et créatrices de valeur sociale à long terme**. L'ISR repose sur l'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans les décisions d'investissement, en conciliant **performance économique, gestion des risques et impact positif** sur la société.

Dans le secteur immobilier, l'ISR prend une importance particulière. Responsable d'une part significative des émissions de gaz à effet de serre (4<sup>e</sup> secteur le plus émetteur en France<sup>5</sup>), l'immobilier a un impact direct sur la qualité de vie et la cohésion des territoires.

Pour Norma Capital, adopter une démarche ISR n'est pas seulement un **engagement éthique**, mais une **stratégie d'avenir**. En mobilisant l'ensemble des parties prenantes autour d'objectifs de durabilité, notre action contribue à la performance et à la résilience du patrimoine tout en soutenant la **transition vers un modèle économique durable**.

## Règlement Disclosure ou SFDR

Le Règlement Disclosure ou SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) établit une **classification des fonds d'investissements** selon leur prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Au 1<sup>er</sup> novembre 2025, il existe trois catégories en vigueur :

- Article 9 : placements avec un objectif d'investissement durable ;
- **Article 8 : placements qui déclarent prendre en compte des critères sociaux et/ou environnementaux ;**
- Article 6 : placements qui n'ont pas d'objectif d'investissement durable et qui ne déclarent pas de prise en compte des critères ESG.

<sup>5</sup>Source : Format Secten, Citepa – Edition 2024.

## Quels sont ses objectifs du Règlement SFDR ?

- Renforcer la transparence des informations environnementales, sociales et de gouvernance des produits d'investissement.
- Harmoniser les pratiques de communication et de reporting en matière de durabilité pour améliorer la fiabilité et la comparabilité des informations.
- Favoriser l'intégration des risques de durabilité dans les stratégies d'investissement et encourager leur impact positif.

### Et chez Norma Capital ?

100% de la gamme SCPI de Norma Capital sont classées article 8. Chaque SCPI applique une stratégie d'investissement ISR qui régit les activités de Norma Capital, de l'acquisition à la gestion du patrimoine, en considérant les enjeux environnementaux et sociaux.

## Zoom sur le Label ISR Immobilier



**Le label ISR** (Investissement Socialement Responsable) délivré par l'État français après un audit rigoureux par un tiers indépendant et pour **une durée de 3 ans renouvelable**, certifie les fonds intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leur stratégie de gestion. Depuis 2020, le référentiel du label est adapté aux fonds immobiliers.

### Quel est le but du label ?

- **Favoriser une finance plus responsable** en guidant les épargnants vers des produits plus durables et engagés.
- **Offrir plus de garantie de transparence et de fiabilité** de la méthodologie des stratégies d'investissements qui prennent en compte des critères ESG.
- **Proposer un cadre d'engagement** dans la durée encourageant la transition écologique et sociale de l'économie.

### Et chez Norma Capital ?

**Norma Capital applique sa stratégie ISR sur 100 % de sa gamme SCPI.**

Chaque nouvel investissement fait l'objet d'une analyse détaillée selon la grille d'évaluation ESG.

**La note ESG** et les indicateurs d'impact sont suivis et ré-évalués annuellement, à l'échelle du fonds et de chaque actif.

Les équipes de Norma Capital dialoguent quotidiennement avec **les locataires et parties prenantes** pour améliorer la performance extra-financière du patrimoine, dans une démarche d'amélioration continue dite « best-in-progress ».

# Norma Capital, **bien placé** pour investir engagé

## Un engagement de **longue date**

Norma Capital crée des produits d'épargne grand public avec pour ambition que ceux-ci soient utiles et avec un meilleur impact social et 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 plus résilient au long terme.

### **Juillet 2018**

#### **Premiers pas vers l'investissement à impact**

Norma Capital lance NCap Éducation Santé (anciennement Fair Invest), sa première SCPI visant l'impact social. En 2020, cette SCPI figure parmi les premières à obtenir le label ISR, affirmant la position pionnière de Norma Capital dans l'investissement responsable

### **Octobre 2022**

#### **Lancement de NCap Continent : Cap vers l'Europe**

Avec son ancrage européen, NCap Continent apporte une dimension géographique élargie à la gamme Norma Capital, offrant une diversification à l'échelle du continent. Labellisée ISR en mars 2023, cette SCPI confirme l'engagement responsable de la société de gestion

### **Novembre 2021**

#### **Deuxième SCPI de la gamme labellisée ISR**

NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) obtient à son tour le label ISR, confirmant l'intégration des critères ESG dans sa gestion et l'engagement de la société à inscrire sa stratégie dans les enjeux de demain.



# Avancer ensemble

Norma Capital porte une attention particulière à l'**interaction avec toutes les parties prenantes clés**, pour partager et s'impliquer collectivement dans la prise en compte des enjeux de développement durable à travers ses activités d'investissement et de gestion immobilière.

Ainsi, parmi les moyens employés pour piloter leur stratégie ISR, les SCPI suivent une politique d'engagement avec leurs parties prenantes, visant notamment à favoriser l'amélioration de la performance ESG des actifs et l'atteinte des objectifs ISR à l'échelle de chaque fonds.

**La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés** est disponible sur le site internet de Norma Capital.

## Partie Prenantes clés

Épargnants

Locataires

Prestataires  
de service

Collaborateurs

Associations  
de secteur

Distributeurs

Syndics de  
copropriété

Prestataires  
de travaux

Consultants  
externes

AMF

## Enjeux

Transparence  
renforcée

Implication  
Amélioration

Engagement  
Amélioration

Sensibilisation  
Compétence

Contribution  
Reporting

Source : Norma Capital.

Source photo : Marseille Adriana – Norma Capital.

# Transparence & gestion des risques

**Au-delà de l'ambition d'améliorer la performance environnementale et l'impact social des actifs immobiliers, la politique ISR de Norma Capital repose sur une gouvernance fiable, solide et pérenne.**

La politique ISR est portée par le Président de Norma Capital, acteur central dans la définition et les ambitions de la société de gestion pour les fonds sous gestion. Il est également le garant de l'atteinte des objectifs individuels et communs des fonds. Par ailleurs, la Responsable ISR pilote et anime la démarche ISR au quotidien auprès des équipes internes et des parties prenantes externes.

Avec la Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) et les directions concernées, ils forment **le comité ISR**. Cet organe décisionnel se réunit au moins une fois par an pour statuer les orientations stratégiques ISR, échanger sur les stratégies et performances ESG des fonds, les plans d'améliorations et actualiser les documents et procédures associés.

Dirigée par ses fondateurs, **Norma Capital reste indépendante, garantissant transparence et absence de conflits d'intérêts. Cette indépendance favorise une méthodologie rigoureuse et transparente** appliquée à l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière.

La gestion des risques ESG est incluse dans procédure interne qui est révisée régulièrement. En outre, Norma Capital déclare sur son site internet **la gestion des principales incidences négatives en matière de durabilité**, conformément au règlement SFDR.

**Le déploiement de la politique ISR et de la labellisation ISR est contrôlé à plusieurs niveaux :** au niveau opérationnel au quotidien par la Responsable ISR, une fois par an par le service juridique (audit interne), et une fois par an par la RCCI (contrôle permanent). Enfin, à la fin du cycle du label ISR et annuellement, la société de gestion est auditée par l'AFNOR (auditeur accrédité par le COFRAC).

Enfin, Norma Capital considère que l'ISR et le Développement Durable concernent tous ses collaborateurs : **chacun est formé et sensibilisé régulièrement aux enjeux de la finance responsable**, aux réglementations et aux bonnes pratiques pour être acteur de la démarche au quotidien.

# Nos engagements responsables

## Stratégie & stratégies ISR

Notre démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) s'articule autour d'objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) :

### Environnement

Connecter le bâti et la nature en préservant et en renforçant la biodiversité en milieu urbain. Améliorer l'existant pour le rendre plus performant, plus résilient et plus confortable.

### Social

Proposer des lieux de vie dynamiques et fédérateurs. Relier le bâti et les citoyens en promouvant des espaces accueillants, utiles à la société et à l'emploi.

### Gouvernance

Embarquer toutes nos parties prenantes avec pédagogie et disponibilité. Rassembler les acteurs et les idées pour faire émerger les solutions à impact et améliorer le patrimoine.



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, dont certaines sont présentées ci-dessous.

## Environnement

Différents critères liés à l'**impact de l'exploitation de bâtiments** :

- Consommations d'énergie
- Emission de CO2
- Déchets
- Pollution (émission de gaz à effet de serre)

## Social

**Santé et bien-être des occupants** des bâtiments :

- Qualité de l'air intérieur
- Accessibilité PMR
- Bornes de recharge pour véhicules électriques
- Facilité d'accès aux cyclistes
- Proximité du bâtiment aux services

## Gouvernance

**Gestion, sensibilization et partage d'informations** auprès des parties prenantes du bâtiment :

- Guide de bonnes pratiques des occupants
- Charte chantier responsable
- Emploi local
- Annexes environnementales aux baux

Les fonds immobiliers souhaitant s'inscrire dans une démarche ISR doivent définir une stratégie ISR qui leur est propre. Chaque fonds géré par Norma Capital bénéficie d'une stratégie d'investissement et de gestion adaptée à la vision du fonds. La méthode de déploiement de la stratégie est traduite dans le code de transparence de chaque fonds.



Actions dans les territoires

Amélioration des actifs et évolution des usages pour atténuer le réchauffement climatique, tout en maintenant la Valeur des actifs selon les critères ESG



Réduction des inégalités  
Utilité sociale

Amélioration des immeubles et évolution des usages pour atténuer le réchauffement climatique. Atténuation des inégalités par l'absence de recours à la dette. Favorisation des activités socialement utiles.



Actions en Europe

Amélioration des immeubles et évolution des usages pour atténuer le réchauffement climatique et maintenir la Valeur des actifs selon les critères ESG.

VISION

OBJECTIF ISR

Source : Norma Capital.

Les **chartes d'investissement ISR et charte éthique et d'investissement**, ainsi que les **codes de transparence** sont disponibles sur le site internet.



# Méthodologie d'analyse ESG

Norma Capital développe, depuis sa création, une méthodologie d'analyse ESG et de sélection des actifs immobiliers pour le compte de ses fonds d'investissements. Cette méthodologie a fait l'objet d'un guide méthodologique interne 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.

**Tout nouvel actif en phase d'acquisition fait l'objet d'une notation ESG** selon la grille de cotation propre à chaque fonds. Pour répondre aux critères de sélection du fonds, la note à l'acquisition doit être supérieure à la note minimale définie pour le fonds en question, et l'analyse ESG doit aboutir à un plan d'actions permettant d'atteindre une note cible déterminée selon les améliorations ESG potentielles de l'actif.

**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.

La note ESG des SCPI est calculée en prenant la somme des notes ESG, pondérées par la valeur vénale respective de chaque actif du fonds. Seules les notes des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) ne sont pas comprises dans ce calcul, jusqu'à la livraison-réception des travaux. Les VEFA ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale de chaque SCPI, à date.

Par ailleurs, **des indicateurs de performance clés** sont définis pour chaque fonds. Ils sont reportés annuellement dans **le rapport ISR** du fonds, et sont comparés, tant que possible, aux **benchmarks de place et sectoriels**, issus notamment du Baromètre de la Performance Énergétique et Environnementale des bâtiments (mené par l'Observatoire de l'Immobilier Durable) et du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), à l'échelle internationale. De la même manière que les notes ESG, les indicateurs à l'échelle des fonds sont calculés au prorata des valeurs vénales des actifs.

**Les notes ESG et les indicateurs de performance clés sont présentés dans les rapports ISR annuels, disponibles sur le site internet.**



# Questions fréquentes

## Qu'est-ce que la note ESG d'un fonds ?

La performance extra-financière s'établit suivant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), choisis, définis et pondérés par la Société de Gestion, selon les règles qui lui sont propres ou qui suivent le cadre du Label ISR. L'évaluation de tous les critères est réalisée dans une grille qui permet de déterminer une note ESG pour chaque actif du fonds. La moyenne des notes ESG représente alors la note ESG du fonds. Ces notes ESG doivent être comparées uniquement à l'échelle du fonds et dans le temps, car la méthodologie, comme la stratégie, varie d'un fonds à l'autre. Les SCPI gérées par Norma Capital sont dotées d'au moins 25 critères ESG qui sont ré-évalués chaque année par nos équipes.

## Pourquoi investir dans des SCPI labellisées ISR ?

Choisir des SCPI qui sont dotées d'un label ISR, c'est soutenir des produits financiers qui recherchent à anticiper les défis environnementaux et sociaux de demain en étant plus responsables, plus résilients et avec une organisation plus systémique. Le Label ISR appliqué aux fonds immobiliers est porteur de sens et a toute sa place, lorsque les indicateurs de performance ESG, énergie et carbone en première ligne, sont directement liés à l'usage et à la gestion des bâtiments. Norma Capital vous propose une gamme 100% ISR avec : SCPI NCap Education Santé, labellisée depuis 2020; SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), labellisée depuis 2021; SCPI NCap Continent, labellisée depuis 2023 à sa création.

## Quels sont les indicateurs de performance ESG d'un fonds immobilier ?

Selon le Baromètre de l'Immobilier Responsable de l'OID publié en 2024, les sociétés de gestion priorisent dans leur reporting ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) les thématiques énergie et carbone, avec une montée des sujets climat et adaptation ainsi que biodiversité. De manière générale, les indicateurs sociaux restent les moins exploités par les sociétés de gestion. Chez Norma Capital, nous reportons chaque année les indicateurs de performance ESG les plus appropriés à chaque fonds, notamment sur notre SCPI le pilier social : NCap Education Santé, promouvant

## Comment comparer les stratégies ISR des produits financiers entre elles ?

Comme sa stratégie d'investissement, la stratégie ISR est propre à chaque fonds. Pour connaître davantage les particularités des produits financiers, nous vous conseillons de vous renseigner sur quelques éléments :

**Quelle est la catégorie du fonds selon le Règlement SFDR : article 6, 8 ou 9 ?** Chez Norma Capital, chaque SCPI reporte et prend en compte des critères ESG, de l'acquisition à la gestion des actifs. Retrouvez le détail de la méthodologie dans le Code de transparence de chaque offre.

**La stratégie d'investissement inclue-t-elle des exigences ESG ?** Chez Norma Capital, chaque SCPI a sa stratégie d'investissement ISR, voire éthique. Plus d'informations sur la documentation de chaque produit sur le site internet de Norma Capital.

**Approche « Best in class » ou « Best in progress » ?** Chez Norma Capital : 100% des SCPI sont dans une démarche "Best in progress", nous sommes convaincus que nous avons un rôle déterminant à jouer dans l'amélioration en continu du patrimoine, plutôt que d'investir uniquement dans des bâtiments neufs ou déjà très performants qui ont moins de marge de progression et de valorisation.

# Contactez nous !

Pour plus d'informations relatives à nos engagements responsables, contactez-nous : [isr@normacapital.fr](mailto:isr@normacapital.fr)



[www.normacapital.fr/nos-engagements/](http://www.normacapital.fr/nos-engagements/)