



Novaxia Investissement

Note méthodologique de la stratégie ESG

SCPI NEO

Table des matières

I. INTRODUCTION	3
II. GRILLE D’EVALUATION ESG	3
1. Principe.....	3
2. Méthodologie.....	3
III. PERIMETRE DU REPORTING SUR LES ACTIFS	13
1. Principe directeur	13
2. Périmètre temporel	13
3. Périmètre physique.....	13
4. Fréquence de l’évaluation ESG	13
IV. ORGANISATION DU REPORTING	14
1. Présentation des intervenants	14
2. Procédures de collecte des données sources	14
3. Responsabilité des parties	14
V. PRESENTATION DES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX	15
VI. PRESENTATION DES INDICATEURS SOCIAUX.....	19
VII. PRESENTATION DES INDICATEURS DE GOURVERNANCE	21

I. INTRODUCTION

La politique d'investissement de NEO vise à investir dans des actifs immobiliers et à réduire leur empreinte carbone sur l'ensemble de leur cycle de vie. Lors de la phase de gestion, la SCPI évalue et accompagne les exploitants pour améliorer leur performance ESG sur l'ensemble des critères de la stratégie d'Investissement Socialement Responsable de NEO. En cas d'opportunité de transformation de l'actif (exemple : réhabilitation lourde), la société de gestion Novaxia Investissement s'engage à réduire les émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2 liés aux actifs immobiliers sous gestion.

Novaxia Investissement est en capacité de démontrer qu'elle travaille par composante (énergie, carbone, eau, déchets, transport, etc.) sur les performances ESG de chaque actif de la SCPI NEO, notamment en réduisant leur impact environnemental, via des critères pragmatiques et exploitables dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue de leur notation ESG.

Les objectifs environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance d'entreprise visés par la prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement sont regroupés en 3 piliers et déclinés en 17 thématiques (Environnement : Performance énergétique, Performance environnementale, Énergies renouvelables - ex situ, Économie de la fonctionnalité, Biodiversité, Eau - équipements hydro-économes, Déchets - tri, Mobilité douce ; Social : Proximité aux transports en commun, Espaces de détente, Confort thermique, Services - in situ, Services - ex situ ; et Gouvernance : Relations locataires, Relations prestataires, Satisfaction client, Résilience au changement climatique).

La notation globale, sur 100, prend en compte une pondération de chaque critère selon trois dimensions : (1) les exigences du label ISR, (2) la stratégie d'investissement du fonds, et (3) les leviers d'action du gestionnaire pour chaque critère (différents selon la typologie d'actifs immobiliers). L'ensemble des typologies présentes dans le fonds et la totalité des usages par actif est analysée, au-delà des données et informations sur lesquelles Novaxia Investissement exerce un contrôle opérationnel (limité aux parties communes des seuls immeubles multi-locataires). Ce choix délibéré d'analyser ces données sur chaque actif permet d'identifier des leviers d'action forts en vue de l'amélioration des performances ESG.

La notation des actifs immobiliers est externalisée et confiée via un accord cadre à un cabinet d'expertise environnemental et social externe.

La présente note présente les méthodes et procédures utilisées dans le cadre de la grille de notation ESG.

II. GRILLE D'ÉVALUATION ESG

1. Principe

La grille de notation ESG permet de suivre la performance extra-financière des actifs gérés par Novaxia Investissement.

Les enjeux environnementaux et sociaux doivent être considérés à l'échelle du bâtiment géré tandis que les enjeux de gouvernance doivent se comprendre à l'échelle de l'équipe en charge de la gestion et de l'investissement immobilier.

Le reporting produit se base sur les indicateurs exigés par le référentiel du label ISR pour les fonds immobiliers, dans sa version projet (v0.13) d'octobre 2019.

2. Méthodologie

a. Grille et tableau de bord

La grille de notation « Actif », est un tableau Excel qui indique les critères et pondérations associés à chaque thématique extra-financière de l'actif. Les données sont collectées par un chargé d'études au format papier et/ou informatique auprès de différents interlocuteurs (propriétaire, gestionnaire, locataire, exploitant), lors de visites ou encore d'interviews.

La vérification qualité est effectuée par le responsable de mission, chargé de veiller à la cohérence des données exploitées. Dans le cas où des données incohérentes sont identifiées, le responsable de mission prend contact avec l'interlocuteur concerné (propriétaire, gestionnaire, locataire, exploitant). Cet échange, permet de recueillir des informations complémentaires si nécessaire.

Un tableau de bord « Fonds » consolide en outre les critères des actifs sous-jacents du fonds.

La grille et le tableau de bord sont aussi des outils de contrôle permettant de suivre les modifications effectuées dans le logiciel SaaS (voir chapitre IV-1-d) permettant de produire les documents de reporting trimestriel (Bulletin trimestriel) et annuel de la SCPI NEO. Le responsable de mission est chargé de s'assurer de la bonne prise en compte des informations extra-financière et de l'évaluation ESG dans les différents éléments de reporting présentés.

b. Identification des critères ESG

L'identification et la hiérarchisation des principaux risques extra-financiers en lien avec le modèle d'affaires de Novaxia Investissement se sont déroulés en plusieurs étapes :

1. Revue documentaire des enjeux ESG au regard des référentiels généralistes et sectoriels :
 - Référentiels sectoriels (Global Real Estate Sustainability Benchmark, Observatoire de l'Immobilier Durable, Real Estate Owners, Developers and Investment Trusts, European Public Real Estate Association, Global Reporting Initiative - Construction and Real Estate) ;
 - Référentiels généralistes et autres sources documentaires (Normes GRI, Article R225 - 105 du code du commerce) ;
 - Benchmark par rapport aux pairs.
2. Réunion de travail « identification des critères ESG » : revue critique de la liste des thématiques ESG adressées par le fonds et déclinaison en critères ESG spécifiques

Ainsi, les 17 thématiques significatives identifiées grâce aux thématiques obligatoires sont les suivantes :

Environnement
Performance énergétique
Performance environnementale
Énergies renouvelables - ex situ
Économie de la fonctionnalité
Biodiversité
Eau - équipements hydro-économes
Déchets - tri
Mobilité douce

Social
Proximité aux transports en commun
Espaces de détente
Confort thermique
Services - in situ
Services - ex situ

Gouvernance
Relations locataires
Relations prestataires
Satisfaction client
Résilience au changement climatique

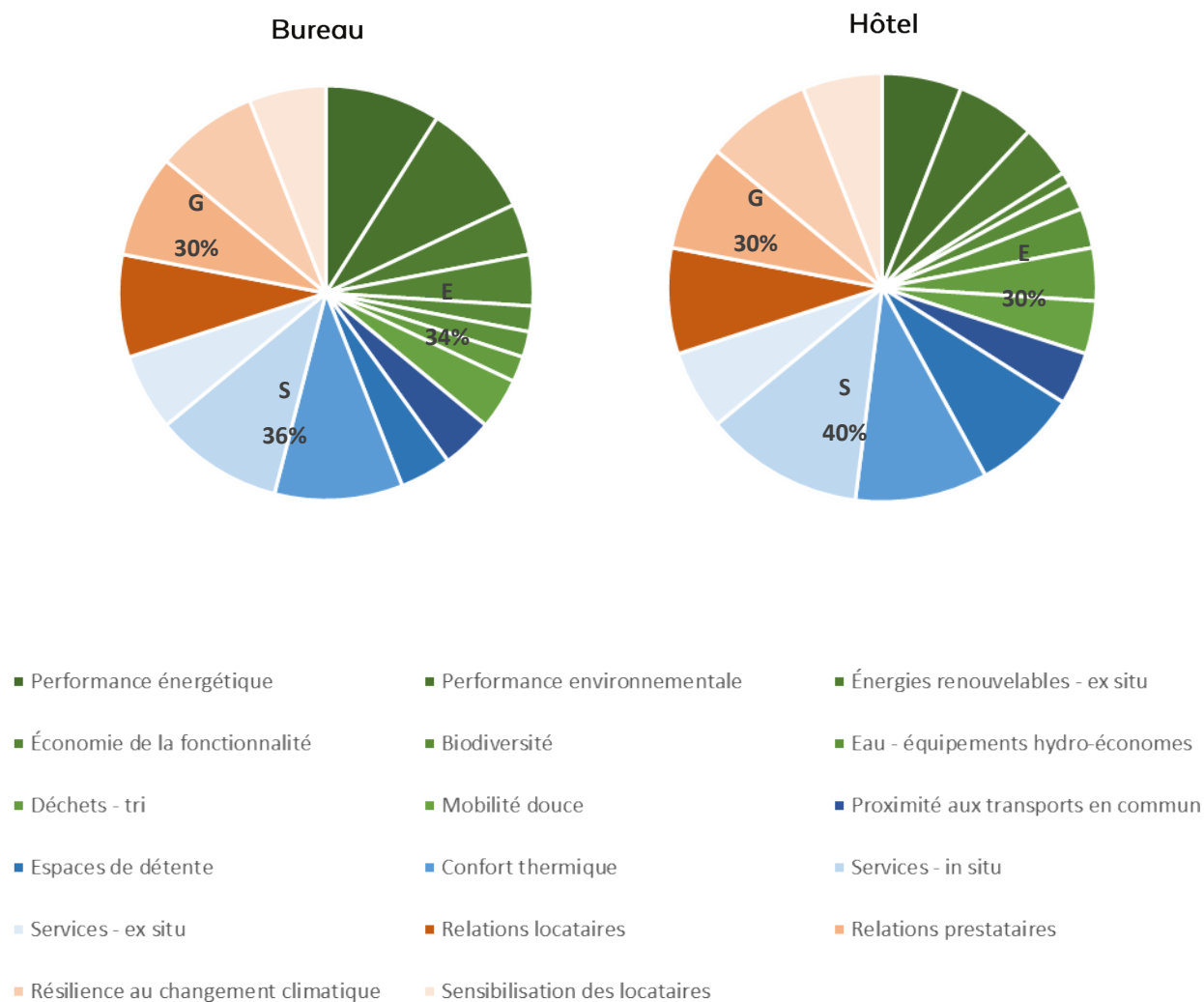
Les indicateurs d'impact sont intégrés dans cette grille (surlignés en gras ci-dessus).

c. Pondération des critères ESG

La notation globale, sur 100, prend en compte une pondération de chaque critère selon :

- les exigences du label ISR
- la stratégie d'investissement du fonds
- les leviers d'action du gestionnaire pour chaque critère (différents selon la typologie)

Les pondérations retenues sont les suivantes :



Domaine ESG	critère	Référentiel Immo	Bureaux	Hotel
Environnement	Total	entre 30 et 60%	36%	30%
	Performance énergétique	entre 10 et 30% du domaine concerné	25%	20%
	Performance environnementale	entre 10 et 30% du domaine concerné	25%	20%
	Total critère obligatoire	entre 20 et 60% du domaine concerné	50%	40%
	Energie Renouvelable - ex situ	<= à 30% du domaine concerné	11%	13%
	Economie de la fonctionnalité	<= à 30% du domaine concerné	11%	3%
	Biodiversité	<= à 30% du domaine concerné	6%	7%
	Eau	<= à 30% du domaine concerné	6%	10%
	Déchets -tri	<= à 30% du domaine concerné	6%	13%
	Mobilité douce	<= à 30% du domaine concerné	11%	13%
Social / Sociétal	Total	entre 20 et 50%	34%	40%
	Proximité aux transports en commun	entre 10 et 30%	12%	10%
	Espaces de détente	entre 10 et 30%	12%	20%
	Total critère obligatoire	entre 10 et 30%	24%	30%
	Confort Thermique	<= à 30% du domaine concerné	29%	25%
	Services - in situ	<= à 30% du domaine concerné	29%	30%
	Services - ex situ	<= à 30% du domaine concerné	18%	15%
Gouvernance	Total	entre 20 et 50%	30%	30%
	Relations prestataires	entre 10 et 30%	27%	27%
	Total critère obligatoire	entre 10 et 30%	27%	27%
	Relations locataires	entre 10 et 30%	27%	27%
	Résilience au changement climatique	<= à 30% du domaine concerné	27%	27%
	Sensibilisation des locataires	<= à 30% du domaine concerné	20%	20%

d. Elaboration de la note minimale par classe d'actif

i. Les ressources mobilisées

Pour construire une note minimale valable pour chacune des classes d'actifs présentées dans la SCPI (bureaux, hôtels) les référentiels ci-dessous ont été utilisés :

- Référentiels sectoriels (GRESB, OID) ;
- Benchmark du secteur (Hôtel : AccorHotel)
- Références et benchmarks internes (Expertise de Sinteo)
- Référence interne au fonds (actifs de la SCPI)
- Réglementations françaises et européennes
- Etudes disponibles en ligne

Les grilles d'évaluation ESG minimale ont été réalisées pour les bureaux et les hôtels par Sinteo ; ci-dessous, une extraction de ces deux évaluations.

ii. Note minimale : Hôtels

Domaine ESG : Environnement

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Performance énergétique	Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site en kWhEF/m²SDP ?	Évalué de 2 à 6 selon la performance énergétique totale	150 < E ≤ 250 soit 5/6	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Performance environnementale	Quelle est la performance environnementale, liée aux consommations énergétiques, du site en kgCO2eq/m²SDP ?	Évalué de 2 à 6 selon la quantité d'émissions CO2 totale	20 < E ≤ 50 soit 4/6	Référence interne : étude Sinteo (benchmark interne) sur 6 hôtels étudiés ; la moyenne est de 37 kgCO2eq/m²
Energie Renouvelable - ex situ	Le site est-il approvisionné par des énergies renouvelables ? (mix énergétique > 50% d'EnR&R)	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Référence Benchmark du secteur : CDP (Climate Change 2019): AccorHotel électricité verte auto-générée <1% de l'achat total d'électricité et 0MWh d'achat d'électricité verte
Economie de la fonctionnalité	Le site dispose-t-il d'équipements ou de services mutualisés ? (ex : salles de réunions partagées)	Si OUI 1 point Si NON 0 point	NON soit 0/1	Référence interne : l'hôtel de Brème étant le seul actif de la classe d'actif Hôtel, il fait la norme faute de benchmark pertinent
Biodiversité	Le site dispose-t-il de façades / toitures / terrasses végétalisées ?	Si OUI 2 points Si NON 0 point	NON soit 0/2	Référence étude : 44ha de toitures végétalisées à Paris soit moins de 2% des espaces verts de la ville https://www.apur.org/sites/default/files/documents/vegetalisation_toitures_terrasses.pdf
Eau	L'actif est-il équipé de solutions hydro-économiques (mousseurs, robinets / douches / chasses d'eau à débit réduit, urinoirs secs, ...) ?	Si OUI 3 points Si NON 0 point	NON soit 0/3	Référence réglementaire : Aucune obligation à mettre des équipements hydro-économiques en France https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006187836/2002-01-17/

Déchets - tri	Les déchets sont-ils collectés et séparés dans un espace centralisé ?	Évalué de 0 à 4 selon le nombre de flux (1 à 5)	2 flux soit 1/4	Référence réglementaire : La réglementation française oblige les professionnels à avoir 5 flux ; mais cette réglementation n'est pas valable dans le reste de l'Europe. Or la SCPI NEO a vocation à avoir des actifs immobiliers aussi en dehors du territoire français https://www.ademe.fr/obligation-tri-5-flux
Mobilité douce	L'actif est-il équipé d'emplacements pour vélos ou est-il à proximité immédiate (<100 m) d'une station libre-service ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	En moyenne à Paris, ville largement dotée en stations libre-service, la distance entre deux stations libre services est de 300m https://adrienvh.fr/docs/atlas_velib.pdf . Cela implique qu'il y a peu de chance que l'hôtel soit à moins de 100m d'une station libre-service

Domaine ESG : Social / Sociétal

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Proximité aux transports en commun	A quelle distance se trouvent les transports en commun par rapport à l'actif ?	Évalué de 0 à 4 selon la distance par rapport aux transports en commun les plus proches	<500m soit 4/4	Référence interne : étude Sinto sur les hôtels Les hôtels se trouvent généralement à moins de 500m d'un transport en commun
Espaces de détente	L'actif dispose-t-il d'espaces de détente pour les occupants ? (ex : terrasses extérieures, lounge, ...)	Si OUI 8 points Si NON 0 point	OUI soit 8/8	Référence interne : étude Sinto sur les hôtels pratique courante
Confort thermique	Les occupants de l'actif ont-ils d'un dispositif individuel de contrôle de la température de leur espace de travail (thermostat, robinet thermostatique, ...) ?	Si OUI 10 points Si NON 0 point	OUI soit 10/10	Référence interne : étude Sinto sur les hôtels pratique courante
Services - in situ	Existe-t-il des services destinés aux occupants sur l'actif ? (Conciergerie, crèche, salle de sport, restaurant, ...)	Si OUI 12 points Si NON 0 point	OUI soit 12/12	Référence interne : l'hôtel de Brème étant à ce jour le seul actif de la classe d'actif « Hôtel », il est considéré comme base de référentiel faute de benchmark pertinent existant
Services - ex situ	L'actif est-il à proximité (< 100 mètres) de commodités / commerces ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 0/6	Référence interne : étude Sinto courant pour les hôtels d'être à moins de 500m cela est plus rare de passer la barre des 100m.

Domaine ESG : Gouvernance

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Relations locataires	Les baux de l'actif intègrent-ils des clauses spécifiques à la démarche ESG ?	Si OUI 8 points Si NON 0 point	NON soit 0/8	Référence réglementaire : Tous les signataires de baux commerciaux et de bureaux d'une surface supérieure à 2000 m2 doivent annexer à leur bail un document justifiant de leur attention pour l'environnement. Or la SCPI NEO a vocation à avoir des actifs immobiliers aussi en dehors du territoire français
Relations prestataires	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent-ils des clauses spécifiques à la démarche ESG ?	Si OUI 8 points Si NON 0 point	OUI soit 8/8	Référence Benchmark du secteur : CDP (Climate Change 2019): AccorHotel 92% des fournisseurs mettent des clauses pour leurs fournisseurs
Résilience au changement climatique	Une analyse des risques climatiques a-t-elle été menée sur l'actif ?	Si OUI 8 points Si NON 0 point	OUI soit 8/8	Référence sectorielle : Résultat 2020 du Gresb : les gestionnaires d'actifs ont très souvent réalisé une analyse de risque climatique https://gresb-prd-public.s3.amazonaws.com/2020/Resilience_Report.pdf
Sensibilisation des locataires	Un guide de bonnes pratiques a-t-il été mis à disposition des locataires ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	OUI soit 6/6	Référence interne : l'hôtel de Brème étant le seul actif de la classe d'actif Hôtel, il fait la norme faute de benchmark pertinent

iii. Note minimale : Bureaux
Domaine ESG : Environnement

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Performance énergétique	Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site en kWhEF/m²SDP ?	Évalué de 2 à 9 selon la performance énergétique totale	$150 < E \leq 250$ soit 5/9	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Performance environnementale	Quelle est la performance environnementale, liée aux consommations énergétiques, du site en kgCO2eq/m²SDP ?	Évalué de 2 à 6 selon la quantité d'émissions CO2 totale	$10 < E \leq 20$ soit 5/9	Référence sectorielle : Résultat 2019 de l'OID https://resources.taloe.fr/resources/documents/6567_OID_2019_Barometre_Energie_Batiment_Complet.pdf
Energie Renouvelable - ex situ	Le site est-il approvisionné par des énergies renouvelables ? (mix énergétique > 50% d'EnR&R)	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb, seul 14% des répondants ont de l'approvisionnement en électricité renouvelable https://gresb.com/2019-real-estate-results/

Economie de la fonctionnalité	Le site dispose-t-il d'équipements ou de services mutualisés ? (ex : salles de réunions partagées)	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Référence interne : Aucun des 5 actifs de la classe bureau ne dispose d'équipements ou de services mutualisés
Biodiversité	Le site dispose-t-il de façades / toitures / terrasses végétalisées ?	Si OUI 2 points Si NON 0 point	NON soit 0/2	Référence étude : 44ha de toitures végétalisées à Paris soit moins de 2% des espaces verts de la ville https://www.apur.org/sites/default/files/documents/vegetalisation_toitures_terrasses.pdf
Eau	L'actif est-il équipé de solutions hydro-économes (mousseurs, robinets / douches / chasses d'eau à débit réduit, urinoirs secs, ...) ?	Si OUI 2 points Si NON 0 point	NON soit 0/2	Référence réglementaire : Aucune obligation à mettre des équipements hydro-économes en France https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006187836/2002-01-17/
Déchets -tri	Les déchets sont-ils collectés et séparés dans un espace centralisé ?	Évalué de 0 à 2 selon le nombre de flux (1 à 5)	2 flux soit 0,5/2	Référence réglementaire : La réglementation française oblige les professionnels à avoir 5 flux ; mais cette réglementation n'est pas valable dans le reste de l'Europe. Or la SCPI NEO a vocation à avoir des actifs immobiliers aussi en dehors du territoire français https://www.ademe.fr/obligation-tri-5-flux
Mobilité douce	L'actif est-il équipé d'emplacements pour vélos ou est-il à proximité immédiate (<100 m) d'une station libre-service ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Référence étude : En moyenne à Paris la distance entre deux stations libre services est de 300m : Ce qui veut dire qu'il y a peu de chance que l'hôtel soit à moins de 100m d'une station libre-service https://adrienvh.fr/docs/atlas_velib.pdf

Domaine ESG : Social / Sociétal

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Proximité aux transports en commun	A quelle distance se trouvent les transports en commun par rapport à l'actif ?	Évalué de 0 à 4 selon la distance par rapport aux transports en commun les plus proches	+1000m soit 0/4	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux La localisation et le transport n'est qu'une thématique phare de la stratégie de construction de seulement 29% des répondants. https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Espaces de détente	L'actif dispose-t-il d'espaces de détente pour les occupants ? (ex : terrasses extérieures, lounge, ...)	Si OUI 4 points Si NON 0 point	OUI soit 4/4	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux 71% mettent en place des actions pour augmenter l'interaction social entre les occupants https://gresb.com/2019-real-estate-results/

Confort thermique	Les occupants de l'actif ont-ils d'un dispositif individuel de contrôle de la température de leur espace de travail (thermostat, robinet thermostatique, ...) ?	Si OUI 10 points Si NON 0 point	OUI soit 10/10	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux 86% mettent en place des actions pour améliorer le confort des occupants https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Services - in situ	Existe-t-il des services destinés aux occupants sur l'actif ? (conciergerie, crèche, salle de sport, restaurant, ...)	Si OUI 10 points Si NON 0 point	OUI soit 10/10	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux 86% mettent en place des actions pour que les occupants puissent avoir accès à des services de santé et de sport https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Services - ex situ	L'actif est-il à proximité (< 100 mètres) de commodités / commerces ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 0/6	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux La localisation et le transport n'est qu'une thématique phare de la stratégie de construction de seulement 29% des répondants. De ce fait, il est peu probable qu'un actif soit un moins de 100m d'une commodité / commerce (la localisation n'étant pas une priorité) https://gresb.com/2019-real-estate-results/

Domaine ESG : Gouvernance

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Relations locataires	Les baux de l'actif intègrent-ils des clauses spécifiques à la démarche ESG ?	Si OUI 8 points Si NON 0 point	NON soit 0/8	Référence réglementaire : Tous les signataires de baux commerciaux et de bureaux d'une surface supérieure à 2000 m2 doivent annexer à leur bail un document justifiant de leur attention pour l'environnement. Or la SCPI NEO a vocation à avoir des actifs immobiliers aussi en dehors du territoire français
Relations prestataires	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent-ils des clauses spécifiques à la démarche ESG ?	Si OUI 8 points Si NON 0 point	OUI soit 8/8	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux 100% des répondants ont des critères ESG dans leurs contrats d'exploitation https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Résilience au changement climatique	Une analyse des risques climatiques a-t-elle été menée sur l'actif ?	Si OUI 8 points Si NON 0 point	OUI soit 8/8	Référence sectorielle : Résultat 2020 du Gresb : les gestionnaires d'actifs ont très souvent réalisé une analyse de risque climatique https://gresb-prd-public.s3.amazonaws.com/2020/Resilience_Report.pdf
Sensibilisation des locataires	Un guide de bonnes pratiques a-t-il été mis à disposition des locataires ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 0/6	Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb : Europe de l'Ouest Bureaux 38% des répondants n'ont pas de guide utilisateurs et seulement 25% en ont https://gresb.com/2019-real-estate-results/

IV. Note minimale : Synthèse

Sur la base de l'analyse critère par critère une note minimale globale de l'évaluation ESG a été réalisée pour chacune des classes d'actifs :

Domaine ESG	Note minimale		Note maximale	
	Hôtel	Bureau	Hôtel	Bureau
Environnement	10	11	30	36
Social	34	24	40	34
Gouvernance	22	16	30	30
Total	66	51	100	100

Pour l'évaluation globale de la poche du fonds, les évaluations ESG des actifs sont pondérées en fonction de leur valeur à l'acquisition.

III. PERIMETRE DU REPORTING SUR LES ACTIFS

1. Principe directeur

Novaxia Investissement se fixe comme objectif pour son reporting extra-financier de couvrir l'ensemble des actifs du fonds.

2. Périmètre temporel

Le reporting en année N couvre la période calendaire N-1 pour les indicateurs quantitatifs (énergie / carbone). Les indicateurs qualitatifs concernent l'année N.

3. Périmètre physique

L'ensemble des typologies présentes dans le fonds est audité et la totalité des usages par actif est analysée, au-delà des données et informations sur lesquelles Novaxia Investissement exerce un contrôle opérationnel (limité aux parties communes des seuls immeubles multi-locataires). Ce choix délibéré d'analyser l'ensemble des données de chaque actif permet des leviers d'action forts en vue de l'amélioration des performances.

4. Fréquence de l'évaluation ESG

Une notation ESG est établie par actif en phase de pré-acquisition. L'évaluation ESG sur site est réalisée lors d'une visite de site dans l'année suivant l'acquisition des actifs, en fonction des disponibilités de l'organisme qui réalise l'évaluation.

Cette évaluation est ensuite mise à jour en fin d'année en prenant en compte les éventuelles actions qui auront été mises en place au cours de l'année dans le cadre du plan d'amélioration des actifs. La mise à jour de l'évaluation ne requiert pas un déplacement de l'organisme d'évaluation.

IV. ORGANISATION DU REPORTING

1. Présentation des intervenants

a. Novaxia Investissement

L'entité assure l'asset management des actifs immobiliers appartenant au fonds.

b. Gestionnaire et syndic

Le property manager ou syndic assure la gestion administrative, locative et technique des actifs immobiliers.

c. Les locataires et les acteurs tiers

Les locataires et les acteurs tiers (exploitants, mandataires, ...) agissent pour le compte des preneurs ou du bailleur.

d. Plateforme numérique d'asset management

Novaxia Investissement développe une plateforme de gestion des indicateurs ESG des immeubles. Cette plateforme, disponible en mode SaaS, permet d'assurer une traçabilité des données.

Elle centralise les données de tous les actifs gérés par Novaxia Investissement :

- Pour créer une uniformité de lecture quel que soit l'actif ;
- Pour agréger les données des immeubles par typologie, par géographie, par fonds, etc.

L'évaluation ESG des actifs est intégrée directement dans un module de la plateforme de gestion. Cela permet ainsi de simplifier les démarches de reporting en centralisant l'ensemble des informations requises sur la même plateforme.

e. Expertise environnementale et sociale

L'équipe de Novaxia Investissement est renforcée d'une expertise externe, via un prestataire spécialisé, pour l'établissement et l'analyse des données nécessaires pour l'établissement des indicateurs ESG sur le périmètre des actifs immobiliers du fonds.

2. Procédures de collecte des données sources

La collecte des données sources est assurée auprès successivement des entités suivantes :

- Novaxia Investissement fournit des informations générales des adresses, valeurs, surfaces, locataires, ... et les données des parties communes des actifs ;
- Ces informations sont ordonnées au sein de la plateforme mentionnée ci-dessus ;
- Les locataires fournissent les données des parties privatives des actifs ;
- Les acteurs tiers. Ceux-ci fournissent les données pour le compte d'une entité identifiée ci-dessus.

3. Responsabilité des parties


Chaque entité intervenant sur le reporting est responsable de la donnée source qu'elle communique et qu'elle stocke.


Les procédures de contrôle sont internes aux différents intervenants. Les procédures de Novaxia Investissement font l'objet d'un plan de contrôle annuel, effectué par la responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) de la société de gestion, et vérifié par le cabinet 99 Advisory.

V. PRESENTATION DES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

Chaque indicateur fait l'objet d'un traitement sur la base de données sources : les méthodologies d'évaluations des indicateurs présentées ci-après s'entendent « toutes sources disponibles ».

En l'absence de données sources, des estimations ou des calculs sont effectués selon des méthodes d'extrapolation abordées dans le paragraphe § Extrapolations en cas d'absences totales ou partielles de données.



Performance énergétique		
Enjeu	Maîtriser et réduire les consommations énergétiques totales des bâtiments	
Critère	Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site en kWhEF/m²SDP ?	
Réponses possibles et score	>350	0
	250 < E ≤ 350	0,25
	150 < E ≤ 250	0,5
	50 < E ≤ 150	0,75
	≤ 50	1
Source	Données de consommations énergétiques du bâtiment : factures, rapports mensuels d'activités, exports GTB, etc.	
Calcul de l'indicateur	<p>L'indicateur de la « Performance énergétique » est défini comme le rapport des consommations d'énergie finale (en kWhEF) sur la surface de plancher du périmètre analysé (en m²SDP)</p> $\text{Performance énergétique} = \frac{\sum \text{Consommations finales}}{\text{Surfaces de plancher}} \quad \text{ENEFSurfacique} = \frac{\sum}{\sum}$	
Concordances ODD		


Performance environnementale		
Enjeu	Améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments	
Critère	Quelle est la performance environnementale, liée aux consommations énergétiques, du site en kgCO2eq/m²SDP ?	
Réponses possibles et score	>50	0
	20 < E ≤ 50	0,25
	10 < E ≤ 20	0,5
	5 < E ≤ 10	0,75
	≤ 5	1
Source	Données de consommations énergétiques du bâtiment : factures, rapports mensuels d'activités, exports GTB, etc.	
Calcul	<p>L'indicateur est défini comme le rapport des émissions de gaz à effet de serre (en kgCO2eq) - indirectes ou directes - liés à l'énergie, sur la surface de plancher du périmètre analysé (en m²SDP)</p> $\text{Calcul} = \frac{\sum GHGI + \sum GHGD}{\sum \text{Surfaces de plancher}}$ <p>L'indicateur est établi sur la base des émissions émises consécutives à l'approvisionnement en énergie : électricité, gaz, chaleur ou froid urbains, ...</p> <p>Cet indicateur est établi à partir des consommations d'énergie en kWh d'énergie finale (indicateur ENEF) et les facteurs de conversion sont basés sur la base Bilan Carbone de l'ADEME (version 13).</p>	
Concordances ODD		



Extrapolations en cas d'absences totales ou partielles de données


Si une donnée est absente pour deux années successives, celle-ci est estimée successivement par différentes méthodes :



- Méthode 1 : reconstitution par l'historique de la donnée
- Si une donnée est indisponible pour le mois M de l'année N, la donnée disponible pour le mois M de l'année N+1 est utilisée ou N-1 à défaut. Cette extrapolation est utilisée dans la limite de 3 mois - consécutifs ou non - absents de la collecte des données ;
- Si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et le mois M des années N+1 et N-1, une extrapolation au prorata mensuelle est réalisée sur le reste des mois de l'année N, si 10 mois consécutifs sont disponibles ;
- Si la donnée est absente sur plus de 3 mois, celle-ci est estimée à partir de l'historique de la donnée sur l'actif. Exemple : consommation d'énergie de 2015 = consommation moyennée sur les années de 2010 à 2015 à activité et occupation constante en tenant compte des changements climatiques. Cette extrapolation permet d'obtenir une donnée cohérente au niveau du fonds.
- Méthode 2 : évaluation à partir des similitudes sur le fonds :
- Si aucune donnée énergétique n'est disponible, des ratios sectoriels issus de l'Observatoire de l'Immobilier Durable seront utilisés.


Énergies renouvelables – ex situ		
Enjeu	Déterminer si existe un approvisionnement en énergie renouvelable	
Critère	Le site est-il approvisionné par des énergies renouvelables ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Contrat fournisseur d'électricité vert	
Concordances ODD	 	

Économie de la fonctionnalité		
Enjeu	L'économie de la fonctionnalité s'inscrit dans une démarche de transition vers une économie circulaire	
Critère	Le site dispose-t-il d'équipements ou de services mutualisés ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Visite sur site, documentation technique	
Concordances ODD		


Biodiversité		
Enjeu	Identifier les dispositifs de végétalisation mise en place au sein du bâtiment afin de préserver les écosystèmes et la biodiversité environnante	
Critère	Le site dispose-t-il de façades / toitures / terrasses végétalisées ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Visite sur site, documentation technique	
Concordances ODD	 	


Eau – équipements hydro-économiques		
Enjeu	Réduire le plus efficacement et économiquement possible la consommation de la ressource en eau au sein du bâtiment	
Critère	L'actif est-il équipé de solutions hydro-économiques (mousseurs, robinets / douches / chasses d'eau à débit réduit, urinoirs secs, ...) ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Visite sur site, tableau de suivi des équipements	
Concordances ODD		


Déchets - tri		
Enjeu	L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur la limitation, la réutilisation et la valorisation des déchets produits.	
Critère	Les déchets sont-ils collectés et séparés dans un espace centralisé ?	
Réponses possibles et score	1 flux	0
	2 flux	0,25
	3 flux	0,5
	4 flux	0,75
	5 flux	1
Source	Visite sur site	
Concordances ODD	 	


Mobilité douce		
Enjeu	Faciliter et encourager la mobilité douce des occupants des bâtiments	
Critère	L'actif est-il équipé d'emplacements pour vélos ou est-il à proximité immédiate (<100 m) d'une station libre-service ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Visite sur site, documentation technique	
Concordances ODD		


VI. PRESENTATION DES INDICATEURS SOCIAUX

Proximité aux transports en commun		
Enjeu	Faciliter l'accès aux transports en commun aux occupants du bâtiment	
Critère	A quelle distance se trouvent les transports en commun par rapport à l'actif ?	
Réponses possibles et score	+1000m	0
	500 à 1000m	0,5
	-500m	1
Source	Localisation du bâtiment (Google Maps)	
Concordances ODD		



Espaces de détente		
Enjeu	Les individus passent la majeure partie de leur temps en intérieur. Leur bien-être constitue un important levier de performance et de satisfaction client.	
Critère	L'actif dispose-t-il d'espaces de détente pour les occupants ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Visite sur site	
Concordances ODD		



Confort thermique		
Enjeu	Satisfaire le confort thermique des occupants et optimiser la qualité de leur environnement de travail	
Critère	Les occupants de l'actif ont-ils d'un dispositif individuel de contrôle de la température de leur espace de travail (thermostat, robinet thermostatique, ...)	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Visite sur site, documentation technique	
Concordances ODD		


Services – in situ		
Enjeu	Mettre à disposition des services à destination des occupants afin d'améliorer le confort et la satisfaction client	
Critère	Existe-t-il des services destinés aux occupants sur l'actif ? (conciergerie, crèche, salle de sport, ... hors RIE)	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Visite sur site, documentation technique	
Concordances ODD		

Services – ex situ		
Enjeu	Rendre attractif le bâtiment à ses occupants en se localisant à proximité de commerces ou de commodités	
Critère	L'actif est-il à proximité (< 100 mètres) de commodités / commerces ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Localisation du bâtiment (Google Maps)	
Concordances ODD		

VII. PRESENTATION DES INDICATEURS DE GOURVERNANCE

Relations locataires		
Enjeu	Sensibiliser et fédérer les locataires aux démarches ESG	
Critère	Les baux de l'actif intègrent-ils des clauses spécifiques à la démarche ESG ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Documents contractuels entre le propriétaire et son/ses locataire(s)	
Concordances ODD	 	

Relations prestataires		
Enjeu	Sensibiliser et fédérer les prestataires aux démarches ESG	
Critère	Les contrats d'exploitation de l'actif intègrent-ils des clauses spécifiques à la démarche ESG ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Documents contractuels fournis par le propriétaire	
Concordances ODD	 	

Résilience au changement climatique		
Enjeu	Identifier les risques liés au changement climatique impactant la valeur et l'usage du bâtiment	
Critère	Une analyse des risques climatiques a-t-elle été menée sur l'actif ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Document propriétaire	
Concordances ODD		

Sensibilisation des locataires		
Enjeu	Identifier les risques liés au changement climatique impactant la valeur et l'usage du bâtiment	
Critère	Un guide de bonnes pratiques a-t-il été mis à disposition des locataires ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Document propriétaire	
Concordances ODD	