



Novaxia Investissement

Note méthodologique de la stratégie ESG

NOVAXIA ONE

Table des matières

I. INTRODUCTION	3
II. GRILLE D’EVALUATION ESG	3
1. Principe.....	3
2. Méthodologie.....	4
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 NOVAXIA ONE contribue à développer l'investissement dans le renouvellement urbain au bénéfice du plus grand nombre, notamment via la transformation d'immobilier/foncier existant. Cette stratégie propose, en plus d'une création de valeur économique potentielle, une réponse aux enjeux environnementaux et sociaux de la ville durable.

A travers ses projets, le fonds promeut la transformation des actifs en créant de la valeur environnementale et sociale : dépollution d'anciennes friches industrielles, réhabilitation de bâtiments obsolètes, lutte contre l'artificialisation des sols, création de logements sociaux et intermédiaires, développement de l'occupation temporaire et aide à l'insertion sociale.

Novaxia Investissement a la capacité de démontrer qu'elle travaille par composante (énergie, carbone, transport, biodiversité, etc.) sur les performances ESG de chaque projet de transformation du fonds, 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 18 thématiques (Environnement : Performance énergétique, Performance environnementale, Quantité de CO₂ évitée, Diagnostic ressource, Réemploi de matériaux (in situ ou ex situ) ou réutilisation, Dépollution des sols, Scénario de réhabilitation, Artificialisation des sols, Aménagements faunistiques ; Social : Occupation temporaire, Création de logements, Création de logements sociaux, Proximité aux transports en commun, Accessibilité PMR ; et Gouvernance : Relations prestataires en phase de construction, Occupation temporaire, Sensibilisation des locataires, Certifications et labels).

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 durant la construction. 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. 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 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 projets immobiliers du fonds NOVAXIA ONE gérés par Novaxia Investissement.

Les enjeux environnementaux et sociaux doivent être considérés à l'échelle du bâtiment tandis que les enjeux de gouvernance couvrent la gestion du projet immobilier par la société de gestion de NOVAXIA ONE.

Le reporting produit se base sur les indicateurs exigés par le référentiel du label ISR pour les fonds immobiliers, dans sa version du 23 juillet 2020, ainsi que sur les indicateurs d'impact identifiés par la société de gestion

2. Méthodologie

a. Grille et tableau de bord

La grille de notation « ESG NOVAXIA ONE – Grille Evaluation ESG », 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, asset).

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 « ESG NOVAXIA ONE – Tableau de synthèse » consolide en outre les critères des actifs sous-jacents du fonds.

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, NF Habitat H&E) ;
 - Référentiels généralistes et autres sources documentaires (Loi AGECE, études en ligne) ;
 - 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 18 thématiques significatives identifiées grâce aux thématiques obligatoires sont les suivantes :

Environnement	Social
Performance énergétique	Occupation temporaire
Performance environnementale	Création de logements
Quantité de CO₂ évitée	Création de logements sociaux
Diagnostic ressource	Proximité des transports en commun
Réemploi de matériaux (in situ ou ex situ)	Accessibilité PMR
Dépollution des sols	Gouvernance
Scénario de la réhabilitation	Relations prestataires en phase de construction
Artificialisation des sols	Occupation temporaire
Aménagements faunistiques	Sensibilisation des locataires
	Certifications et labels

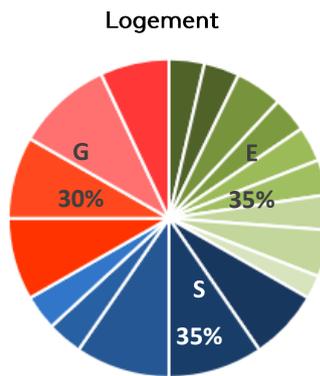
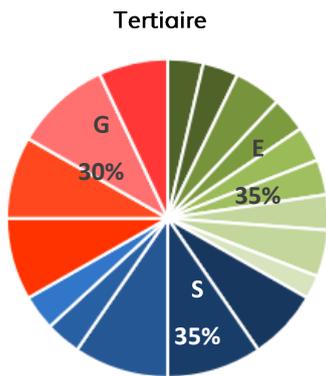
Les indicateurs d'impact sont intégrés dans cette grille (surlignés en gras ci-dessus).

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 lors de la phase de construction/rénovation et du gestionnaire pour chaque critère

Les pondérations retenues sont les suivantes :



- Performance énergétique
- Performance environnementale
- Evitement CO2 - CO2 a été évité
- Evitement CO2 - Diagnostic ressource
- Evitement CO2 - Réemploi ou de la réutilisation (in situ ou ex situ)
- Dépolluer - dépollution des sols
- Favoriser la réhabilitation - Scénario de réhabilitation
- Biodiversité - Artificialisation des sols
- Biodiversité - Aménagements faunistiques

- Occupation temporaire - occupation temporaire
- Réponse à la pénurie de logements - Création de logement
- Réponse à la pénurie de logements - Création de logements sociaux
- Transports en commun - Transport
- Confort - Accessibilité PMR
- Relations prestataires en phase de construction
- Occupation temporaire
- Sensibilisation des locataires - Guide de bonnes pratiques
- Transformer durablement - Certification ou d'un label

Les pondérations retenues sont les suivantes :

Domaine ESG	Critère	Référentiel Immo	Tertiaire	Logement
Environnement	Total	entre 30 et 60%	35%	35%
	Performance énergétique	entre 10 et 30% du domaine concerné	10.7%	10.7%
	Performance environnementale	entre 10 et 30% du domaine concerné	10.7%	10.7%
	Total critères obligatoires	entre 20 et 60% du domaine concerné	21.4%	21.4%
	Quantité de CO ₂ évitée	<= à 30% du domaine concerné	14.3%	14.3%
	Diagnostic ressource	<= à 30% du domaine concerné	10.7%	10.7%
	Réemploi de matériaux (in situ ou ex situ)	<= à 30% du domaine concerné	10.7%	10.7%
	Dépollution des sols	<= à 30% du domaine concerné	10.7%	10.7%
	Scénario de la réhabilitation	<= à 30% du domaine concerné	10.7%	10.7%
	Artificialisation des sols	<= à 30% du domaine concerné	14.3%	14.3%
Aménagements faunistiques	<= à 30% du domaine concerné	7.1%	7.1%	
Social / Sociétal	Total	entre 20 et 50%	35%	35%
	Proximité des transports en commun	entre 10 et 30%	10.7%	10.7%
	Total critère obligatoire	entre 10 et 30%	10.7%	10.7%
	Accessibilité PMR	entre 10 et 30%	10.7%	10.7%
	Occupation temporaire	<= à 30% du domaine concerné	21.4%	21.4%
	Création de logements	<= à 30% du domaine concerné	28.6%	28.6%
Création de logements sociaux	<= à 30% du domaine concerné	28.6%	28.6%	
Gouvernance	Total	entre 20 et 50%	30%	30%
	Relations prestataires en phase de construction	entre 10 et 30%	25%	25%
	Total critère obligatoire	entre 10 et 30%	25%	25%
	Occupation temporaire	<= à 30% du domaine concerné	25%	25%
	Sensibilisation des locataires	<= à 30% du domaine concerné	29.2%	29.2%
Certifications et labels	<= à 30% du domaine concerné	20.8%	20.8%	

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 présentés dans le fonds (tertiaire, logements) les référentiels ci-dessous ont été utilisés :

- Référentiels sectoriels (GRESB, OID, NF Habitat H&E) ;
- Benchmarks sectoriels (GRESB)
- 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 classes d'actifs tertiaires et de logements par Sinteo ; ci-dessous, une extraction de ces deux évaluations.

ii. Note minimale : Tertiaire

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/m ² SDP ?	Évalué de 0 à 6 selon la performance énergétique totale	160 < E < 180 soit 3/6	Référence sectorielle : Résultat 2019 du GRESB Bureaux https://gresb.com/2019-real-estate-results/
Performance environnementale	Quelle est la performance environnementale, liée aux consommations énergétiques, du site en kgCO ₂ eq/m ² SDP ?	Évalué de 0 à 6 selon la quantité d'émissions CO ₂ totale	15 < E < 20 soit 3/6	Référence sectorielle : Résultat 2019 de l'OID https://resources.taloen.fr/resources/documents/6567_OID_2019_Barometre_Energie_Batiment_Complet.pdf
Quantité de CO ₂ évitée	Quelle quantité de CO ₂ a été évitée lors de l'opération de rénovation / réhabilitation de l'actif par rapport à un projet de construction neuve ?	Évalué entre 0 et 8 selon la quantité de CO ₂ évitée	>0% soit 4/8	Pas d'obligation réglementaire mais la réhabilitation fait partie de la stratégie ESG de NOVAXIA ONE . Objectif NOVAXIA ONE d'être >0%.
Diagnostic ressource	Un diagnostic ressource avant les travaux de réhabilitation a-t-il été élaboré ?	Évalué entre 0 et 6 selon la réalisation d'un diagnostic ressource et l'intégration de préconisations	Réalisation d'un diagnostic soit 3/6	Réglementation française : Loi AGECE - réglementaire à partir de Juillet 2021.
Réemploi de matériaux (in situ ou ex situ)	Certains produits de construction et/ou équipements mis en place sont-ils issus du réemploi ou de la réutilisation (in situ ou ex situ) ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	OUI soit 6/6	Reference sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 86% des actifs privilégient les matériaux réemployés ou locaux
Dépollution des sols	Des travaux de dépollution des sols et/ou du bâtiment ont-ils été engagés ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point Si Non concerné 6 points Si Non applicable 6 points	OUI soit 6/6	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 - 94% privilégient les sites pollués dans le cadre d'opération de réhabilitation.

Scénario de réhabilitation	Le scénario de réhabilitation a-t-il été étudié sur ce projet ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	OUI soit 6/6	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 43% redéveloppent d'ancienne friches. En revanche, la réhabilitation de friche fait partie de la stratégie ESG de NOVAXIA ONE.
Artificialisation des sols	Est-ce que le projet a permis de limiter l'artificialisation des sols (m ²) ?	Évalué de 0 à 8 selon la surface d'artificialisation créée	0 m ² soit 4/8	Référence étude : La stratégie ESG de NOVAXIA ONE s'aligne sur l' Objectif Zéro Artificialisation du gouvernement. https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols Objectif Zéro artificialisation
Aménagements faunistiques	L'actif comporte-t-il des aménagements faunistiques (ex : nichoir) et/ou floristique (ex : toiture végétalisés, terrasse végétalisée) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 - 49% mettent en place une stratégie en faveur de la biodiversité Référence étude : Moins de 2% de Paris est végétalisé à Paris, la part des espaces végétalisés sera minimale. https://www.apur.org/sites/default/files/documents/vegetalisation_toitures_terrasses.pdf

Domaine ESG : Social / Sociétal

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Occupation temporaire	Lors de la phase de vacance de l'actif, est-ce que les espaces ont-été occupés dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire ?	Si OUI 12 points Si NON 0 point	OUI soit 12/12	Pas d'obligation réglementaire, en revanche limiter la vacance des actifs fait partie de la stratégie ESG de NOVAXIA ONE .
Création de logements	Est-ce que la transformation de l'actif a permis de créer des logements ?	Si OUI 16 points Si NON 0 point Si Non applicable 0 point	Non applicable Soit 0/16	Non applicable.
Création de logements sociaux	Est-ce que la transformation de l'actif immobilier en logements a permis de créer des logements sociaux ?	Si OUI 16 points Si NON 0 point Si Non applicable 0 point	Non applicable Soit 0/16	Non applicable.
Proximité des transports en commun	A quelle distance se trouve les transports en commun par rapport à l'actif ?	Évalué entre 0 et 6 selon la distance entre l'actif et des transports	<500m Soit 6/6	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 83% des répondants prennent en compte le transport et 100% ont un regard sur la connectivité au transport
Accessibilité PMR	L'actif est-il équipé de dispositifs permettant un accès aux personnes à mobilité réduite ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 0/6	Pas d'obligation réglementaire.

Domaine ESG : Gouvernance

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Relations prestataires en phase de construction	Les contrats de travaux intègrent-ils des clauses d'insertion ?	Si OUI 12 points Si NON 0 point	NON soit 0/12	Pas d'obligation réglementaire sur le marché privé.
Occupation temporaire	Le Business Plan du projet a-t-il intégré un budget dédié au développement de l'occupation temporaire ?	Si OUI 18 points Si NON 0 point	NON soit 0/12	Pas d'obligation réglementaire.
Sensibilisation des locataires	Un guide de bonnes pratiques a-t-il été mis à disposition des locataires ?	Si OUI 14 points Si NON 0 point	OUI soit 14/14	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 100% des répondants ont développé et diffusé un guide de l'occupant
Certifications et labels	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label environnemental ?	Si OUI 10 points Si NON 0 point	OUI soit 10/10	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Bureaux - 100% mettent en place des certifications environnementales

iii. Note minimale : Logement

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/m ² SDP ?	Évalué de 0 à 6 selon la performance énergétique totale	160 < E < 180 soit 3/6	Référence sectorielle : Résultat 2019 de l'OID Résidentiel https://www.taloe.fr/indicateurs-energie-batiment
Performance environnementale	Quelle est la performance environnementale, liée aux consommations énergétiques, du site en kgCO ₂ eq/m ² SDP ?	Évalué de 0 à 6 selon la quantité d'émissions CO ₂ totale	15 < E < 20 soit 3/6	Référence sectorielle : DPE logement https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-c-performance-energetique-dpe Résultat 2019 de l'OID Résidentiel https://www.taloe.fr/indicateurs-energie-batiment
Quantité de CO ₂ évitée	Quelle quantité de CO ₂ a été évitée lors de l'opération de rénovation / réhabilitation de l'actif par rapport à un projet de construction neuve ?	Évalué entre 0 et 8 selon la quantité de CO ₂ évitée	>0% soit 4/8	Pas d'obligation réglementaire mais la réhabilitation fait partie de la stratégie ESG de NOVAXIA ONE. Objectif NOVAXIA ONE d'être >0%.
Diagnostic ressource	Un diagnostic ressource avant les travaux de réhabilitation a-t-il été élaboré ?	Évalué entre 0 et 6 selon la réalisation d'un diagnostic ressource et l'intégration de préconisations	Réalisation d'un diagnostic soit 3/6	Réglementation française : Loi AGEC – réglementaire à partir de Juillet 2021.
Réemploi de matériaux (in situ ou ex situ)	Certains produits de construction et/ou équipements mis en place sont-ils issus du réemploi ou de la réutilisation (in situ ou ex situ) ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	OUI soit 6/6	Référentiel sectorielle : NF Habitat H&E - REM.2.4.4 Des produits de construction ou équipements sont issus du réemploi ou de la réutilisation (2 à 3 crédits)
Dépollution des sols	Des travaux de dépollution des sols et/ou du bâtiment ont-ils été engagés ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point Si Non concerné 6 points Si Non applicable 6 points	OUI soit 6/6	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Résidentiel - 96% des répondants privilégient des terrains précédemment contaminés lors d'opération de construction / réhabilitation.
Scénario de réhabilitation	Le scénario de réhabilitation a-t-il été étudié sur ce projet ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 0/6	Pas d'obligation réglementaire.
Artificialisation des sols	Est-ce que le projet a permis de limiter l'artificialisation des sols (m ²) ?	Évalué de 0 à 8 selon la surface d'artificialisation créée	0 m ² soit 4/8	Référence étude : La stratégie ESG de NOVAXIA ONE s'aligne sur l' Objectif Zéro Artificialisation du gouvernement. https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols Objectif Zéro artificialisation
Aménagements faunistiques	L'actif comporte-t-il des aménagements faunistiques (ex : nichoir) et/ou floristique (ex : toiture végétalisés, terrasse végétalisée) ?	Si OUI 4 points Si NON 0 point	NON soit 0/4	Référence étude : Moins de 2% de Paris est végétalisé à Paris, la part des espaces végétalisés sera minimale. https://www.apur.org/sites/default/files/documents/vegetalisation_toitures_terrasses.pdf

Domaine ESG : Social / Sociétal

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Occupation temporaire	Lors de la phase de vacance de l'actif, est ce que les espaces ont-été occupés dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire ?	Si OUI 12 points Si NON 0 point	OUI soit 12/12	Pas d'obligation réglementaire, en revanche limiter la vacance des actifs fait partie de la stratégie ESG de NOVAXIA ONE .
Création de logements	Est-ce que la transformation de l'actif a permis de créer des logements ?	Si OUI 16 points Si NON 0 point Si Non applicable 0 point	OUI Soit 16/16	Pas d'obligation réglementaire en revanche répondre à la pénurie de logement fait partie de la stratégie ESG de NOVAXIA ONE .
Création de logements sociaux	Est-ce que la transformation de l'actif immobilier en logements a permis de créer des logements sociaux ?	Si OUI 16 points Si NON 0 point Si Non applicable 0 point	OUI Soit 16/16	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Résidentiel - 62% des répondants mettent en place des actifs à prix abordable. Par ailleurs, 77% intègrent un critère socio-économique lors des acquisitions.
Proximité des transports en commun	A quelle distance se trouve les transports en commun par rapport à l'actif ?	Évalué entre 0 et 6 selon la distance entre l'actif et des transports	<1km Soit 3/6	Référence sectorielle : NF Habitat H&E - ST.1.1 et ST.1.2 La proximité des services et transports est prise en compte par le référentiel dans un rayon d'un kilomètre autour de l'actif.
Accessibilité PMR	L'actif est-il équipé de dispositifs permettant un accès aux personnes à mobilité réduite ?	Si OUI 6 points Si NON 0 point	NON soit 0/6	Pas d'obligation réglementaire.

Domaine ESG : Gouvernance

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Relations prestataires en phase de construction	Les contrats de travaux intègrent-ils des clauses d'insertion ?	Si OUI 12 points Si NON 0 point	NON soit 0/12	Pas d'obligation réglementaire sur le marché privé.
Occupation temporaire	Le Business Plan du projet a-t-il intégré un budget dédié au développement de l'occupation temporaire ?	Si OUI 18 points Si NON 0 point	NON soit 0/12	Pas d'obligation réglementaire.
Sensibilisation des locataires	Un guide de bonnes pratiques a-t-il été mis à disposition des locataires ?	Si OUI 14 points Si NON 0 point	OUI soit 14/14	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Résidentiel - 100% des répondants ont développé et diffusé un guide de l'occupant
Certifications et labels	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label environnemental ?	Si OUI 10 points Si NON 0 point	OUI soit 10/10	Référence sectorielle : Résultats GRESB 2020 Résidentiel - Moins de 15% du patrimoine d benchmark est certifié. En revanche, les certifications font partie de la stratégie ESG de NOVAXIA ONE.

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	
	Tertiaire	Logement	Tertiaire	Logement
Environnement	18	14	35	35
Social	11	29	15	35
Gouvernance	15	8	30	30
Total	44	51	80	100

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

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 / carbNovaxia One). Les indicateurs qualitatifs concernent l'année N.

3. Périmètre physique

L'ensemble des typologies présentes dans le fonds est évalué 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, les données collectées en phase amont permettent d'évaluer le potentiel de transformation de l'actif et d'identifier les objectifs liés à sa transformation.

Cette évaluation est ensuite mise à jour de manière régulière en prenant en compte les éventuelles actions qui auront été mises en place au cours de l'année dans le cadre du projet de transformation des actifs lors des revues budgétaires.

IV. ORGANISATION DU REPORTING

1. Présentation des intervenants

a. Novaxia Investissement

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

b. Gestionnaire et syndic

Dans certains cas, le property manager ou syndic assure la gestion administrative, locative et technique des actifs immobiliers.

c. Les locataires et les acteurs tiers

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

d. Fichier de consolidation

Novaxia Investissement développe à l'aide de Sinteo un tableau de consolidation des données. Ce fichier, sous format excel, permet d'assurer une traçabilité des données.

Il centralise les données de tous les projets de transformation du fonds gérés par Novaxia Investissement :

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

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 pour les données spécifiques au caractéristiques technique de l'actif ;

- Ces informations sont fournies par les responsables de projets et asset managers durant la phase de chantier et les property manager en phase d'exploitation (dans certains cas) ;
- 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.

La vérification de la stratégie ESG de NOVAXIA ONE, gérée par Novaxia Investissement, fait 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 un cabinet externe (contrôle de 3e niveau).

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/m ² SDP ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	>340	0	>350	0
	180 < E ≤ 340	0,17	185 < E ≤ 350	0,17
	160 < E ≤ 180	0,5	165 < E ≤ 185	0,5
	102 < E ≤ 160	0,67	140 < E ≤ 165	0,67
	≤ 102	1	≤ 140	1
Source	Données de consommations énergétiques du bâtiment : factures, rapports mensuels d'activités, exports GTB, etc.			
Calcul de l'indicateur	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 m ² SDP)			
	$ENEFSurfacique = \frac{\sum \text{Consommations finales}}{\sum \text{Surfaces de plancher}}$			
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 ?			
	Tertiaire		Logement	
Réponses possibles et score	>35	0	>80	0
	20 < E ≤ 35	0,17	55 < E ≤ 80	0,17
	15 < E ≤ 20	0,5	35 < E ≤ 55	0,5
	5 < E ≤ 15	0,67	6 < E ≤ 35	0,67
	≤ 5	1	≤ 6	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> $GHG \text{ surfacique} = \frac{\sum GHGI + \sum GHGD}{\sum \text{Surfaces de plancher}}$ <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 CarbNovaxia One 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.

Quantité de CO ₂ évitée		
Enjeu	Déterminer la quantité de CO ₂ évitée lors de l'opération de rénovation / réhabilitation	
Critère	Quelle quantité de CO ₂ a été évitée lors de l'opération de rénovation / réhabilitation de l'actif par rapport à une projet de construction neuve ?	
Réponses possibles et score	0	0
	0 < E < 50 %	0,5
	50%	1
Source	Documentation technique	
Concordances ODD		

Diagnostic ressource		
Enjeu	Réduire le plus efficacement et économiquement possible la consommation carbNovaxia One au cours de la construction du bâtiment	
Critère	Un diagnostic ressource avant les travaux de réhabilitation a-t-il été élaboré ?	
Réponses possibles et score	Non, aucun diagnostic n'a été effectué	0
	Un diagnostic ressource a été effectué	0,5
	Un diagnostic ressource a été effectué et des préconisations ont été mises en place	1
Source	Documentation technique	
Concordances ODD		

Réemploi ou réutilisation (in situ ou ex situ)		
Enjeu	Réduire le plus efficacement et économiquement possible la consommation carbNovaxia One au cours de la construction du bâtiment	
Critère	Certains produits de construction et/ou équipements mis en place sont-ils issus du réemploi ou de la réutilisation (in situ ou ex situ) ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Documentation technique	
Concordances ODD	  	

Dépollution des sols		
Enjeu	Valoriser la dépollution des sols qui est favorable à la préservation des écosystèmes et de la biodiversité environnante	
Critère	Des travaux de dépollution des sols et/ou du bâtiment ont-ils été engagés ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Documentation technique	
Concordances ODD		

Scénario de réhabilitation		
Enjeu	Favoriser la réhabilitation des espaces à la démolition.	
Critère	Le scénario de réhabilitation a-t-il été étudié sur ce projet ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Documentation technique	
Concordances ODD		

Artificialisation des sols		
Enjeu	Identifier la part des surfaces renaturées par le projet.	
Critère	Est-ce que le projet a permis de limiter l'artificialisation des sols (m ²) ?	
Réponses possibles et score	> 0 m ²	0
	0 m ²	0,5
	< 0 m ²	1
	Non applicable	0
Source	Visite sur site, documentation technique	
Concordances ODD	 	

Aménagements faunistiques		
Enjeu	Identifier les dispositifs de végétalisation mise en place au sein du bâtiment afin de préserver les écosystèmes et la biodiversité environnante	
Critère	Est-ce que le projet a permis de limiter l'artificialisation des sols (m ²) ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Visite sur site, documentation technique	
Concordances ODD		

VI. PRESENTATION DES INDICATEURS SOCIAUX

Occupation temporaire		
Enjeu	Limiter la vacance des bâtiments.	
Critère	Lors de la phase de vacance de l'actif, est ce que les espaces ont-été occupés dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Documents propriétaire	
Concordances ODD		

Création de logements		
Enjeu	Répondre à la pénurie de logements.	
Critère	Est-ce que la transformation de l'actif a permis de créer des logements ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Documents propriétaire	
Concordances ODD		

Création de logements sociaux		
Enjeu	Répondre à la pénurie de logements et favoriser leur accessibilité par tous.	
Critère	Est-ce que la transformation de l'actif a permis de créer des logements ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Documents propriétaire	
Concordances ODD		

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	+1 km	0
	-1 km	0,5
	-500m	1
Source	Localisation du bâtiment (Google Maps)	
Concordances ODD		

Accessibilité PMR				
Enjeu	Faciliter l'accès du bâtiment aux personnes à mobilité réduite			
Critère	L'actif est-il équipé de dispositifs permettant un accès aux personnes à mobilité réduite ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non, les parties communes et sanitaires ne sont pas accessibles aux PMR	0	Non, les parties communes ne sont pas accessibles aux PMR	0
	Oui, les parties communes et sanitaires sont accessibles aux PMR	1	Oui, les parties communes sont accessibles aux PMR	1
Source	Documents propriétaire, visite sur site			
Concordances ODD				

VII. PRESENTATION DES INDICATEURS DE GOURVERNANCE

Relations prestataires en phase de construction		
Enjeu	Sensibiliser et fédérer les prestataires aux démarches ESG	
Critère	Les contrats de travaux intègrent-ils les clauses d'insertion ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Documents contractuels fournis par le propriétaire	
Concordances ODD	 	

Occupation temporaire		
Enjeu	Limiter la vacance du bâtiment	
Critère	Le Business Plan du projet a-t-il intégré un budget dédié au développement de l'occupation temporaire ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Documents propriétaire	
Concordances ODD	 	

Sensibilisation des locataires		
Enjeu	Sensibiliser et fédérer les locataires aux pratiques ESG	
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	 	

Certifications et labels		
Enjeu	Identifier les démarches environnementales mises en place sur le bâtiment.	
Critère	L'actif dispose-t-il d'une certification ou d'un label environnemental ?	
Réponses possibles et score	Non	0
	Oui	1
Source	Document propriétaire (certificats)	
Concordances ODD		