

Novaxia Investissement

## **Note méthodologique de la stratégie ESG**

Janvier 2024

Novaxia NEO

## Table des matières

I. INTRODUCTION .....	3
II. GRILLE D’EVALUATION ESG .....	4
1. Principe .....	4
2. Identification des critères ESG .....	4
3. Pondération des critères ESG .....	6
III. METHODOLOGIE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE ESG .....	10
1. Fréquence de l’évaluation ESG .....	10
2. Méthode de collecte des données.....	10
3. Méthode de reporting et suivi des performances ESG .....	11
ANNEXE 1 – PRESENTATION DES INDICATEURS ESG .....	12
ANNEXE 2 – PRESENTATION DE L’EVALUATION MINIMALE.....	25
ANNEXE 3 – LEXIQUE .....	30

## I. INTRODUCTION

A travers son investissement Novaxia NEO se donne pour objectif de contribuer à la réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier. Novaxia NEO permet ainsi de faire transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières durables.

Novaxia Investissement définit des objectifs et seuils de performances sur les enjeux Environnement, Social et Gouvernance (ESG) sur plusieurs thématiques clefs pour le secteur immobilier (énergie, carbone, transport, biodiversité, etc.) et cela pour chaque actif en gestion du fonds. Des critères pragmatiques et exploitables sont suivis pour rendre compte de l'atteinte ou non de ces objectifs.

Ainsi, chaque actif acquis par le fonds est analysé en phase pré-acquisition par l'équipe Développement Durable afin d'établir une note ESG initiale, ainsi qu'un plan d'actions précis permettant d'augmenter de manière significative son évaluation.

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 33 critères détaillés par la suite.

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 (Article 9), et (3) les critères de la Taxonomie Européenne. 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.

Cette note présente les méthodes et procédures utilisées dans le cadre de la grille de notation ESG et du suivi des performances extra-financières des actifs détenus par le fonds.

## II. GRILLE D'ÉVALUATION ESG

### 1. Principe

La grille de notation ESG permet de suivre la performance extra-financière de chacun des actifs immobiliers de la SCPI Novaxia NEO gérés par Novaxia Investissement. En effet, à travers des critères précis, qualitatifs et quantitatifs, la grille évalue les performances E, S et G des actifs immobiliers détenus par le fonds de manière annuelle, et ce dès la phase de pré-acquisition.

La grille de notation ESG fait ainsi partie intégrante de la politique d'investissement du fonds puisqu'elle permet d'établir un niveau de départ à l'acquisition et également un plan d'action précis, intégré au business plan financier, visant à atteindre une note cible ambitieuse et réaliste.

Tout investissement dans un actif ne permettant pas d'atteindre une note ESG supérieure à l'évaluation minimale après mise en œuvre du plan d'actions est systématiquement refusé en comité d'investissement.

### 2. Identification des critères ESG

L'identification et la hiérarchisation des principaux critères 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, et réalisation d'une première liste de critères :
  - Référentiels sectoriels (Observatoire de l'Immobilier Durable, grille ESG Bureaux de l'AFREXIM) ;
  - Référentiels généralistes et autres sources documentaires (Taxonomie Européenne, Décret Tertiaire, Décret BACS, Loi ENR, Loi LOM) ;
  - Expertise Interne.
2. Atelier « identification des critères ESG » : revue critique de la liste des thématiques ESG adressées par le fonds. Pour chaque critère, une note entre 1 et 3 a été définie concernant :
  - La stratégie ESG du fonds
  - L'opportunité ESG au regard des parties prenantes
  - Les risques associés

Une note globale a ainsi été définie pour chaque critère. Cela a permis de trier l'ensemble des critères et de ne sélectionner que les critères ESG les plus pertinents pour le fonds.

Ainsi, les 33 thématiques significatives identifiées sont les suivantes **pour les actifs sous gestion** :

<b>Environnement</b>	<b>Social</b>
Collecte données énergétiques	Mobilité durable
Pilotage des consommations énergétiques	Racks à vélo
Optimisation des usages	Bornes de recharge
Trajectoire carbone	<b>Proximité des transports en commun</b>
Installation photovoltaïque	Mode de transport des occupants
Contrat ENR	Proximité des aménités
Optimisation de la structure	Offre de service(s) in-situ
Rénovation des équipements	Occupation solidaire*
<b>Consommation énergétique</b>	<b>Gouvernance</b>
<b>Intensité carbone - Scope 1 &amp; 2</b>	<b>Clauses ESG prestataires</b>
Diagnostic écologique	Clauses ESG locataires
Gestion des espaces verts	Sensibilisation des occupants
Surface végétalisée	Habitudes de mobilité des usagers
Suivi consommations d'eau	Satisfaction de l'occupant
Equipements hydro-économiques	Actions pour le bien-être de l'occupant
Gestion des déchets	Vulnérabilité climatique
Collecte données énergétiques	Plan d'actions d'adaptation climatique
	Réalisation d'actions d'adaptation climatique

Les enjeux environnementaux et sociaux sont à considérer à l'échelle du bâtiment tandis que les enjeux de gouvernance couvrent la gestion de l'actif par la société de gestion de la SCPI Novaxia NEO.

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

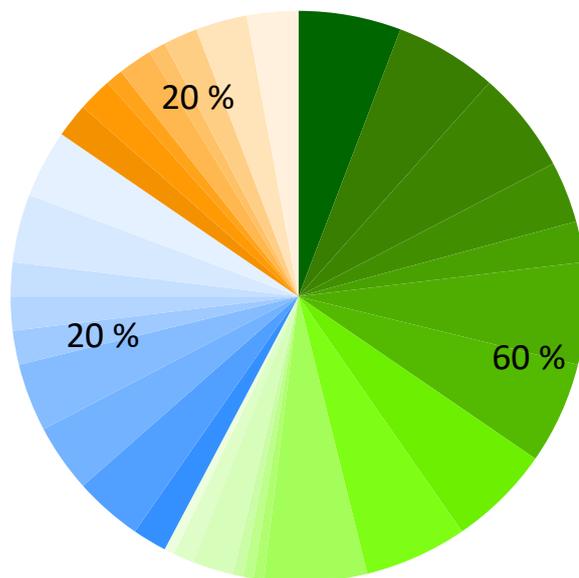
\* Le critère « Occupation Solidaire » est appliqué comme bonification dans la méthode de notation ESG de Novaxia NEO. Ce critère est valorisé qu'en cas d'applicabilité : à partir du moment où une partie ou totalité d'un actif serait non louée, si aucun locataire ne signe au prix attendu dans le délai nécessaire la location des m<sup>2</sup>, la mise à disposition de cette surface auprès d'acteurs à impact sera privilégiée, au sens de la mission du Groupe Novaxia. Les équipes dédiées à l'immobilier solidaire du Groupe Novaxia travailleront conjointement à l'Asset Management de Novaxia Investissement pour permettre l'activation de ces m<sup>2</sup> disponibles afin de maximiser l'intensité d'usage du bâtiment. La sélection de l'occupant devra prendre en compte les intérêts des locataires. Sera signée une Convention de Mise à Disposition encadrant juridiquement la mise à disposition de la surface disponible auprès d'acteur(s) à impact compatible(s) avec l'actif et pouvant servir l'intérêt des autres locataires.

### 3. 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 (Article 9)
- Les exigences de la Taxonomie Européenne (au regard des leviers d'action lors de la phase de gestion : Acquisition et propriété 7.7)

Les pondérations retenues sont les suivantes :



- |   |   |
|---|---|
| ■ Collecte données énergétiques                 | ■ Pilotage des consommations énergétiques |
| ■ Optimisation des usages                       | ■ Trajectoire carbone                     |
| ■ Installation photovoltaïque                   | ■ Contrat ENR                             |
| ■ Optimisation de la structure                  | ■ Rénovation des équipements              |
| ■ Consommation énergétique                      | ■ Intensité carbone - Scope 1 & 2         |
| ■ Diagnostic écologique                         | ■ Gestion des espaces verts               |
| ■ Surface végétalisée                           | ■ Suivi consommations d'eau               |
| ■ Equipements hydro-économes                    | ■ Gestion des déchets                     |
| ■ Mobilité durable                              | ■ Racks à vélo                            |
| ■ Bornes de recharge                            | ■ Proximité des transports en commun      |
| ■ Mode de transport des occupants               | ■ Proximité des aménités                  |
| ■ Offre de service(s) in-situ                   | ■ Occupation solidaire                    |
| ■ Clauses ESG prestataires                      | ■ Clauses ESG locataires                  |
| ■ Sensibilisation des occupants                 | ■ Habitudes de mobilité des usagers       |
| ■ Satisfaction de l'occupant                    | ■ Actions pour le bien être de l'occupant |
| ■ Vulnérabilité climatique                      | ■ Plan d'actions d'adaptation climatique  |
| ■ Réalisation d'actions d'adaptation climatique |   |

Domaine ESG		Critère	
Environnement	Les données de consommation énergétiques sont-elles collectées en continu ?	Collecte données énergétiques	10%
	Un système de pilotage des consommations énergétiques est-il installé ou conforme à la loi ?	Pilotage des consommations énergétiques	10%
	Les usages du bâtiment ont-ils été optimisés ?	Optimisation des usages	10%
	La trajectoire de décarbonation de l'actif (Accord de Paris) a-t-elle été calculée ?	Trajectoire carbone	6%
	Des panneaux photovoltaïques sont-ils installés (toiture ou parking) ou conforme à la loi ?	Installation photovoltaïque	4%
	Un contrat d'approvisionnement en ENR assure-t-il la décarbonation de l'énergie consommée sur l'actif ?	Contrat ENR	10%
	Des actions d'amélioration de la structure de l'actif ont-elles été réalisées pour un gain énergétique ?	Optimisation de la structure	10%
	Des actions de rénovation des équipements de l'actif ont-elles été réalisées pour un gain énergétique ?	Rénovation des équipements	10%
	<b>Consommation d'énergie finale (kWhEF/m<sup>2</sup>.an)</b>	<b>Consommation énergétique</b>	<b>10%</b>
	<b>Intensité carbone scope 1 &amp; 2 (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an)</b>	<b>Intensité carbone - Scope 1 &amp; 2</b>	<b>10%</b>
	Un diagnostic écologique a-t-il été réalisé ?	Diagnostic écologique	1%
	La gestion des espaces verts est-elle écologique ?	Gestion des espaces verts	1%
	La surface végétalisée / perméable de la parcelle a-t-elle augmenté depuis l'acquisition ?	Surface végétalisée	1%
	Les consommations d'eau sont-elles suivies et un système d'alerte pour les fuites est-il mis en place ?	Suivi consommations d'eau	4%
	Les équipements sanitaires sont-ils hydro-économiques ?	Équipements hydro-économiques	2%
La gestion des déchets est-elle réalisée suivant 5 flux ?	Gestion des déchets	1%	
Social	Un plan d'actions pour favoriser une mobilité durable est-il réalisé / en application ?	Mobilité durable	10%
	Des racks à vélo sont-ils installés pour les usagers ?	Racks à vélo	20%
	Des bornes de recharge sont-elles installées pour les usagers ?	Bornes de recharge	20%
	<b>Quelle est la distance aux premiers transports en commun efficaces ?</b>	<b>Proximité des transports en commun</b>	<b>20%</b>
	Quelle est la part des usagers de l'actifs utilisant encore la voiture individuelle pour venir ?	Mode de transport des occupants	10%
	Quelle est la distance aux commodités / commerces ?	Proximité des aménités	10%
	Des services in-situ sont-ils proposés aux occupants ? (restaurant d'entreprise, salle de sport, conciergerie, crèche, etc.)	Offre de service(s) in-situ	10%

	Dans le cas de vacances d'une part ou tout l'actif, une occupation solidaire a-t-elle été réalisée ?	Occupation solidaire*	20%*
Gouvernance	<b>Des clauses ESG sont-elles intégrées aux contrats prestataires ?</b>	<b>Clauses ESG prestataires</b>	<b>20%</b>
	Des clauses ESG sont-elles intégrées aux baux ?	Clauses ESG locataires	10%
	Des actions de sensibilisation des occupants ont été réalisées ?	Sensibilisation des occupants	10%
	Un sondage sur les habitudes de mobilité des usagers a-t-il été réalisé ?	Habitudes de mobilité des usagers	5%
	Une enquête de satisfaction / besoins des occupants a-t-elle été réalisée ?	Satisfaction de l'occupant	10%
	Un plan d'action afférent à l'enquête de satisfaction est-il réalisé ?	Actions pour le bien-être de l'occupant	5%
	Une étude de vulnérabilité de l'actif au changement climatique a-t-elle été réalisée ?	Vulnérabilité climatique	10%
	Un plan d'actions d'adaptation de l'actif au changement climatique a-t-il été réalisé ?	Plan d'actions d'adaptation climatique	15%
	Des actions d'adaptation de l'actif au changement climatique ont-elles été réalisées ?	Réalisation d'actions d'adaptation climatique	15%

Les critères obligatoires du référentiel ISR sont indiqués en **bleu** dans le tableau ci-dessus. Pour chaque domaine la somme des critères fait 100%. Le domaine est ensuite pondéré comme suit : Environnement 50%, Social 30% et Gouvernance 20%.

\* Le critère « Occupation Solidaire » est une bonification dans l'évaluation ESG. Sa réalisation n'est valorisée uniquement que si applicable.

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

Afin de construire une note minimale valable pour les actifs présents dans le fonds, les référentiels ci-dessous ont été utilisés :

- Référentiels sectoriels (Baromètre de l'OID, Grille ESG Bureaux AFREXIM) ;
- Références et benchmarks internes (actifs présents dans les fonds)
- Réglementations françaises (Loi ENR, Loi LOM, Décret BACS...)
- Réglementations européennes (Taxonomie Européenne)
- Etudes disponibles en ligne
- Référentiel des certifications (BREEAM)

Les grilles d'évaluation ESG minimale ont été réalisées pour les actifs par les équipes Développement Durable ; détaillé en Annexe 2.

Sur la base de l'analyse critère par critère, la note minimale globale de l'évaluation ESG pour chacune des classes d'actifs est présentée dans le tableau suivant :

Domaine ESG	Note minimale	Note maximale
Environnement	35	60
Social	7	20
Gouvernance	18	20
<b>Total</b>	<b>60</b>	<b>100</b>

### III. METHODOLOGIE DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE ESG

#### 1. Fréquence de l'évaluation ESG

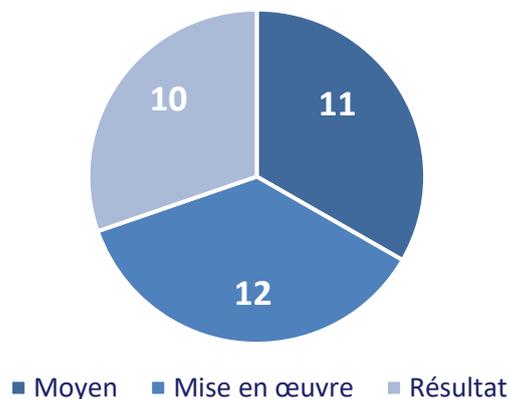
Une première notation ESG est établie par actif en phase de pré-acquisition, afin d'étudier l'opportunité d'investissement sur l'aspect ESG et de collecter ainsi en phase amont les informations nécessaires à l'évaluation du potentiel de transition de l'actif et d'identifier les objectifs liés à sa transition.

Etant donnée que la stratégie d'investissement de Novaxia NEO est de cibler des actifs existants peu performants sur les critères E, S et G à l'acquisition en vue de les transitionner en actifs performants, la note ESG initiale commence généralement bas.

Cette notation est réévaluée progressivement à la hausse au fur et à mesure de la mise en œuvre du plan d'actions d'amélioration de l'actif. En effet, c'est la définition, mise en œuvre et mesure des résultats d'amélioration qui permettra d'améliorer drastiquement les performances extra-financières de l'actif.

Cette notation ESG est donc mise à jour de manière régulière en prenant en compte les différentes phases de réalisation de la transition d'un actif en gestion et valoriser son améliorer tout au long du cycle ISR, à savoir :

- Phase 0 : Moyen (études, sondages et outils de mesure de performance) – *11 critères évalués*
- Phase 1 : Mise en œuvre (des actions de transition de l'actif) – *12 critères évalués*
- Phase 2 : Résultat (évaluation de l'amélioration effective de l'actif) – *10 critères évalués*



Tel que requis par le référentiel du label ISR, chaque projet est évalué au moins une fois par an.

#### 2. Méthode de collecte des données

L'équipe Développement Durable du groupe Novaxia assure le suivi, la collecte et l'uniformisation des informations auprès de chacun des intervenants clés de la gestion de l'actif, et ce de manière régulière, tel que présenté ci-dessous.

En phase acquisition, l'équipe Investissement de Novaxia Investissement fournit des informations générales sur les actifs, tel que l'adresse, la performance énergétique et carbone théorique du bâtiment existant via son DPE, les principales surfaces, la typologie et les CAPEX provisionnés associés à la trajectoire de transition permettant de repositionner le bâtiment au meilleur de ses performances ESG.

En phase de gestion, l'équipe Asset Management de Novaxia Investissement fourni des informations concernant les consommations énergétiques réelles des bâtiments existants qui sont loués, par l'intermédiaire des différentes Property Manager, prestataires (dont Green Manager, et iQSpot ou

équivalent) et/ou des locataires. Elle rend également compte des plans d'actions d'améliorations de chaque actif, de leur mise en œuvre et de leurs effets.

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 du fonds Novaxia NEO, gérée par Novaxia Investissement, fait l'objet d'un plan de contrôle annuel, effectué par la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne de la société de gestion, et une vérification triennale par un cabinet externe (contrôle de 3e niveau).

### 3. Méthode de reporting et suivi des performances ESG

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

L'équipe Développement Durable a ainsi mis en place un tableau de consolidation des données afin de suivre les performances ESG de chaque actif détenu dans le portefeuille. Ce fichier, sous format Excel, permet d'assurer une traçabilité des données, de regrouper l'ensemble des informations ESG utilisés pour les différents reporting du fonds et d'établir une performance extra-financière globale à l'échelle du fonds.

Afin d'obtenir une notation ESG globale de la poche d'actifs du fonds, les évaluations ESG des actifs sont pondérés en fonction de leur valeur d'acquisition du foncier selon la quote part de Novaxia.

Le reporting annuel ESG met en avant la vision globale des performances extra-financières du fonds selon les thématiques Environnementales, Sociales et de bonnes Gouvernance, ainsi que le détail des notes ESG de chacun des actifs détenus par Novaxia NEO, et des fiches projets présentant plus amplement les 5 actifs présentant les meilleures performances ESG, les 5 actifs présentant les moins bonnes performances ESG et les 5 actifs les plus importants en valeur (m<sup>2</sup>). – [Reporting Annuel ESG – Novaxia NEO](#)

## ANNEXE 1 – PRESENTATION DES INDICATEURS ESG

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.

### Thématique Climat :

Collecte des données énergétiques		
<b>Critère</b>	Les données de consommation énergétiques sont-elles collectées en continu ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Installation mandatée	4
	Capteurs installés	8
	Données disponibles	10
<b>Source</b>	Contrat avec un prestataire et accès aux données sur une plateforme reliée aux compteurs	
<b>Concordances ODD</b>		

Pilotage des consommations énergétiques		
<b>Critère</b>	Un système de pilotage des consommations énergétiques est-il installé ou conforme à la loi ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Installation mandatée	4
	Capteurs installés	8
	Données disponibles	10
<b>Source</b>	Contrat avec un prestataire et accès aux données sur une plateforme reliée aux compteurs	
<b>Concordances ODD</b>		

Optimisation des usages		
<b>Critère</b>	Les usages du bâtiment ont-ils été optimisés ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Les mesures d'optimisation sont identifiées	5
	15% d'économies des consommations atteint par optimisation des usages	10
<b>Source</b>	Rapport de consommation montrant l'économie d'énergie réalisée	
<b>Concordances ODD</b>		

Trajectoire carbone		
<b>Critère</b>	La trajectoire de décarbonation de l'actif (Accord de Paris) ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui	6
<b>Source</b>	Trajectoire CRREM de l'actif	
<b>Concordances ODD</b>		

Installation photovoltaïque		
<b>Critère</b>	Des panneaux photovoltaïques sont-ils installés (toiture ou parking) ou conforme à la loi ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui, installation en cours	2
	Oui, installation conforme	4
<b>Source</b>	Preuve d'installation photovoltaïque (étude, plan ou rapport)	
<b>Concordances ODD</b>		

Contrat ENR		
<b>Critère</b>	Un contrat d’approvisionnement en ENR assure-t-il la décarbonation de l’énergie consommée sur l’actif ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui, pour 0 à 25% de la consommation totale	4
	Oui, pour 25 à 75% de la consommation totale	8
	Oui, pour plus de 75% de la consommation totale	10
<b>Source</b>	Contrat d’approvisionnement énergétique en ENR	
<b>Concordances ODD</b>		

Optimisation de la structure		
<b>Critère</b>	Des actions d’amélioration de la structure de l’actif ont-elles été réalisées pour un gain énergétique associé ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui, gain énergétique observé < 5% de la consommation totale	5
	Oui, gain énergétique observé > 5% de la consommation totale	10
<b>Source</b>	Rapport de consommation montrant l’économie d’énergie réalisée	
<b>Concordances ODD</b>		

Rénovation des équipements		
<b>Critère</b>	Des actions de rénovation des équipements de l’actif ont-elles été réalisées pour un gain énergétique associé ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui, gain énergétique observé < 5% de la consommation totale	5
	Oui, gain énergétique observé > 5% de la consommation totale	10
<b>Source</b>	Rapport de consommation montrant l’économie d’énergie réalisée	
<b>Concordances ODD</b>		

Consommation énergétique		
<b>Critère</b>	Quelle est la consommation d'énergie finale (kWhEF/m².an) ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	> Top 50% local de la typologie de l'actif	0
	Top 50% local de la typologie de l'actif	4
	Top 30% local de la typologie de l'actif	8
	Top 15% local de la typologie de l'actif	10
<b>Source</b>	Données de consommations énergétiques du bâtiment : factures, rapports mensuels d'activités, exports GTB, plateforme de suivi iQSpot ou équivalent. Le référentiel TOP performance énergie et intensité carbone utilisé se base sur le dernier benchmark publié par Deepki. Les seuils considérés sont définis en fonction de la localisation et de la typologie de l'actif.	
<b>Calcul</b>	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) $ENEFSurfacique = \frac{\sum Consommations\ finales}{\sum Surfaces\ de\ plancher}$	
<b>Concordances ODD</b>		

Intensité Carbone – Scope 1 & 2		
<b>Critère</b>	Quelle est l'Intensité carbone - Scope 1 & 2 (kgCO2/m².an) ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	> Top 50% local de la typologie de l'actif	0
	Top 50% local de la typologie de l'actif	4
	Top 30% local de la typologie de l'actif	8
	Top 15% local de la typologie de l'actif	10
<b>Source</b>	Données de consommations énergétiques du bâtiment : factures, rapports mensuels d'activités, exports GTB, plateforme de suivi iQSpot ou équivalent. Le référentiel TOP performance énergie et intensité carbone utilisé se base sur le dernier benchmark publié par Deepki. Les seuils considérés sont définis en fonction de la localisation et de la typologie de l'actif.	
<b>Calcul</b>	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) $GHG\ surfacique = \frac{\sum GHGI + \sum GHGD}{\sum Surfaces\ de\ plancher}$ L'indicateur est établi sur la base des émissions émises consécutives à l'approvisionnement en énergie : électricité, gaz, chaleur ou froid urbains, ... 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.	
<b>Concordances ODD</b>		

### 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.

**Thématique Biodiversité :**

Diagnostic écologique		
<b>Critère</b>	Un diagnostic écologique a-t-il été réalisé ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui	1
<b>Source</b>	Rapport de l'écologue	
<b>Concordances ODD</b>		

Gestion des espaces verts		
<b>Critère</b>	La gestion des espaces verts est-elle écologique ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui	1
<b>Source</b>	Clauses spécifiques dans les contrats des prestataires	
<b>Concordances ODD</b>		

Surface végétalisée		
<b>Critère</b>	La surface végétalisée / perméable de la parcelle a-t-elle augmenté depuis l'acquisition ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui, d'au moins 2% supplémentaire	1
<b>Source</b>	Tableau de surface ou plan de masse	
<b>Concordances ODD</b>		

**Thématiques Autres Environnementales :**

Suivi consommations d'eau		
<b>Critère</b>	Les consommations d'eau sont-elles suivies et un système d'alerte pour les fuites est-il mis en place ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui	4
<b>Source</b>	Rapport d'installation des compteurs et plateforme de suivi avec fonctionnalité d'alerte active	
<b>Concordances ODD</b>		

Equipements hydro-économiques		
<b>Critère</b>	Les équipements sanitaires sont-ils hydro-économiques ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui	2
<b>Source</b>	Rapport spécifiant les caractéristiques des équipements sanitaires tel que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Débit des robinets de lavabo et robinets de cuisine : &lt; 6 litres/minute</li> <li>• Débit des douches : &lt; 8 litres/minute</li> <li>• Volume d'eau par chasse complète des toilettes à cuvette et réservoir : volume entre 3,5 et 6 Litres.</li> </ul> Utilisation des urinoirs : < 2 litres/cuvette/heure. Le volume par chasse des urinoirs équipés de chasse : < 1 litre	
<b>Concordances ODD</b>		

Gestion des déchets		
<b>Critère</b>	La gestion des déchets est-elle réalisée suivant 5 flux ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui	1
<b>Source</b>	Rapport spécifiant les différents flux de gestion des déchets du site	
<b>Concordances ODD</b>		

**Thématique Sociale :**

Mobilité durable		
<b>Critère</b>	Un plan d'actions pour favoriser une mobilité durable est-il réalisé / en application ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui, réalisé	5
	Oui, appliqué	10
<b>Source</b>	Plan d'actions mobilité durable et rapport de mise en œuvre	
<b>Concordances ODD</b>		

Racks à vélo		
<b>Critère</b>	Des racks à vélo sont-ils installés pour les usagers ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui, conforme à la réglementation	10
	Oui, au-delà de la réglementation	20
<b>Source</b>	Rapport spécifiant la présence et le dimensionnement des racks à vélo conformément à la réglementation	
<b>Concordances ODD</b>		

Bornes de recharges		
<b>Critère</b>	Des bornes de recharges sont-elles installées pour les usagers ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui, conforme à la réglementation	10
	Oui, au-delà de la réglementation	20
<b>Source</b>	Rapport spécifiant la présence et le dimensionnement de bornes de recharges pour véhicules électriques conformément à la réglementation	
<b>Concordances ODD</b>		

Proximité des transports en commun		
<b>Critère</b>	Quelle est la distance aux premiers transports en commun efficaces ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	> 1000m	0
	Entre 500 et 1000m	10
	< 500m	20
<b>Source</b>	Localisation du bâtiment (Google Maps)	
<b>Concordances ODD</b>		

Mode de transport des occupants		
<b>Critère</b>	Quelle est la part des usagers de l'actif utilisant encore la voiture individuelle pour venir ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	< 40 %	0
	Entre 40% et 75%	5
	> 75%	10
<b>Source</b>	Rapport du sondage de mobilité des occupants	
<b>Concordances ODD</b>		

Proximité des aménités		
<b>Critère</b>	Quelle est la distance aux commodités et commerces ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	A plus de 1000m	0
	Au moins 2 accessibles à pied à moins de 1000m	5
	Au moins 4 accessibles à pied entre 500 et 1000m ou 2 à moins de 500m	10
<b>Source</b>	Localisation du bâtiment (Google Maps)	
<b>Concordances ODD</b>		

Occupation Solidaire*		
<b>Critère</b>	Dans le cas de vacance d'une part ou tout l'actif, une occupation solidaire a-t-elle été réalisée ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui	20
<b>Source</b>	Convention de Mise à Disposition	
<b>Concordances ODD</b>		

**Thématique Gouvernance :**

Clauses ESG prestataires		
<b>Critère</b>	Des clauses ESG sont-elles intégrées aux contrats prestataires ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui	20
<b>Source</b>	Annexe RSE aux contrats prestataires (Property Managers, Asset Managers Locaux, Green Manager...)	
<b>Concordances ODD</b>		

Clauses ESG locataires		
<b>Critère</b>	Des clauses ESG sont-elles intégrées aux baux ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui	10
<b>Source</b>	Annexe RSE aux baux	
<b>Concordances ODD</b>		

Sensibilisation des occupants		
<b>Critère</b>	Des actions de sensibilisation des occupants ont été réalisées ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui	10
<b>Source</b>	Support de sensibilisation communiqué aux occupants	
<b>Concordances ODD</b>		

Habitudes de mobilité des usagers		
<b>Critère</b>	Un sondage sur les habitudes de mobilité des usagers a été réalisé ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui	5
<b>Source</b>	Rapport du sondage sur les habitudes de mobilité des usagers	
<b>Concordances ODD</b>		

Satisfaction de l'occupant		
<b>Critère</b>	Une enquête de satisfaction / besoins des occupants a-t-elle été réalisée ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui	10
<b>Source</b>	Rapport de l'enquête de satisfaction des occupants	
<b>Concordances ODD</b>		

Actions pour le bien-être des occupants		
<b>Critère</b>	Un plan d'action afférent à l'enquête de satisfaction est-il réalisé ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui	5
<b>Source</b>	Contrats prestataires (Property Managers, Asset Managers Locaux, Green Manager...)	
<b>Concordances ODD</b>	   	

Vulnérabilité climatique		
<b>Critère</b>	Une étude de vulnérabilité de l'actif au changement climatique a-t-elle été réalisée ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui	10
<b>Source</b>	Rapport d'analyse des risques climatiques	
<b>Concordances ODD</b>		

Plan d'actions d'adaptation climatique		
<b>Critère</b>	Un plan d'actions d'adaptation de l'actif au changement climatique a-t-il été réalisé ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui	15
<b>Source</b>	Plan d'actions d'adaptation de l'actif aux risques climatiques	
<b>Concordances ODD</b>		

Réalisation d'actions d'adaptation climatique		
<b>Critère</b>	Des actions d'adaptation de l'actif au changement climatique ont-elles été réalisées ?	
<b>Réponses possibles et score</b>	Non	0
	Oui, 1 action des préconisations	5
	Oui, 2 actions des préconisations	10
	Oui, au moins 3 actions des préconisations	15
<b>Source</b>	Rapport de mise en œuvre d'actions d'adaptation de l'actif aux risques climatiques	
<b>Concordances ODD</b>		

## ANNEXE 2 – PRESENTATION DE L'ÉVALUATION MINIMALE

### Domaine ESG : Environnement

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Collecte données énergétiques	Les données de consommation énergétiques sont-elles collectées en continu ?	Si NON : 0 point Si Installation mandatée : 4 points Si Capteurs installés : 8 points Si Données disponibles : 10 points	Données disponibles Soit 10/10	Taxonomie Européenne Activité 7.4
Pilotage des consommations énergétiques	Un système de pilotage des consommations énergétiques est-il installé ou conforme à la loi ?	Si NON conforme : 0 point si En cours : 4 points si Conforme : 10 points	Conforme Soit 10/10	Réglementation française : Décret BACS
Optimisation des usages	Les usages du bâtiments ont-ils été optimisés ?	Si NON : 0 point Si Mesures d'optimisation identifiées : 5 points Si 15% d'économie de consommation atteint : 10 points	OUI Soit 10/10	Pas d'obligation réglementaire mais l'optimisation des usages des occupants d'un bâtiment est un levier majeur de réduction des consommations énergétiques
Trajectoire carbone	La trajectoire de décarbonation de l'actif (Accord de Paris) a-t-elle été calculée ?	Si NON : 0 point Si OUI : 6 points	OUI Soit 6/6	Application de l'Accord de Paris en immobilier (objectif de neutralité carbone avant 2050)
Installation photovoltaïque	Des panneaux photovoltaïques sont-ils installés (toiture ou parking) ou conforme à la loi ?	Si NON : 0 point Si OUI, en cours : 2 points Si OUI, conforme : 4 points	OUI, conforme Soit 4/4	Réglementation française : Loi ENR de 2023
Contrat ENR	Un contrat d'approvisionnement en ENR assure-t-il la décarbonation de l'énergie consommée sur l'actif ?	Si NON : 0 point Si 0 à 25 % : 4 points Si 25 à 75 % : 8 points Si > 75 % : 10 points	0 à 25% Soit 4/10	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet mais moyen de gestion relatif au PAI "Consommation d'énergie renouvelable" de la SFDR
Optimisation de la structure	Des actions d'amélioration de la structure de l'actif ont-elles été réalisées pour un gain énergétique ?	Si NON : 0 point Si gain justifié < 5% : 5 points Si gain justifié > 5% : 10 points	NON Soit 0/10	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet mais nécessaire pour respecter le décret tertiaire / permettre l'alignement à l'Accord de Paris
Rénovation des équipements	Des actions de rénovation des équipements de l'actif ont-elles été réalisées pour un gain énergétique ?	Si NON : 0 point Si gain justifié < 5% : 5 points Si gain justifié > 5% : 10 points	NON Soit 0/10	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet mais nécessaire pour respecter le décret tertiaire / permettre l'alignement à l'Accord de Paris
Consommation énergétique	Consommation d'énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	Évalué de 0 à 10 selon la performance énergétique totale	< Top 50% Soit 4/10	Taxonomie Européenne Activité 7.4 Relatif au PAI "Efficacité énergétique" de la SFDR
Intensité carbone - Scope 1 & 2	Intensité carbone scope 1 & 2 (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)	Évalué de 0 à 10 selon la performance énergétique totale	< Top 50% Soit 4/10	Relatif au PAI "Intensité carbone" de la SFDR

Diagnostic écologique	Un diagnostic écologique a-t-il été réalisé ?	Si NON : 0 point Si OUI (ou non concerné) : 1 point	NON Soit 0/1	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet
Gestion des espaces verts	La gestion des espaces verts est-elle écologique ?	Si NON : 0 point Si OUI (ou non concerné) : 1 point	NON Soit 0/1	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet
Surface végétalisée	La surface végétalisée / perméable de la parcelle a-t-elle augmenté depuis l'acquisition ?	Si NON : 0 point Si OUI (>2%) : 1 point	NON Soit 0/1	Relatif au PAI "Biodiversité" de la SFDR
Suivi consommations d'eau	Les consommations d'eau sont-elles suivies et un système d'alerte pour les fuites est-il mis en place ?	Si NON : 0 point Si OUI : 4 points	OUI Soit 4/4	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet
Equipements hydro-économiques	Les équipements sanitaires sont-ils hydro-économiques ?	Si NON : 0 point Si OUI : 2 points	OUI Soit 2/2	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet
Gestion des déchets	La gestion des déchets est-elle réalisée suivant 5 flux ?	Si NON : 0 point Si OUI : 1 points	OUI Soit 1/1	Réglementation française : Loi AGEC

**Domaine ESG : Social / Sociétal**

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Mobilité durable	Un plan d'actions pour favoriser une mobilité durable est-il réalisé / en application ?	Si NON : 0 point Si OUI, réalisé : 5 points Si OUI, appliqué : 10 points	NON Soit 0/10	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet, mais enjeu d'intensité carbone Scope 3 : le recours à la voiture plutôt que les transports en communs et 10 à 100 fois plus émetteur en CO <sub>2</sub> Enquête Mobilité des Personnes (2019) : la marche est utilisée pour plus de 85% des déplacements de moins de 500m, contre environ 40 % des déplacements locaux d'1 à 2 km
Racks à vélo	Des racks à vélo sont-ils installés pour les usagers ?	Si NON : 0 point Si réglementaire : 10 points Si au-delà du réglementaire : 20 points	OUI Soit 10/20	Réglementation française : Loi d'Orientation des Mobilités (LOM)
Bornes de recharge	Des bornes de recharge sont-elles installées pour les usagers ?	Si NON : 0 point Si réglementaire : 10 points Si au-delà du réglementaire : 20 points	OUI Soit 10/20	Réglementation française : Loi d'Orientation des Mobilités (LOM)
Proximité des transports en commun	Quelle est la distance aux premiers transports en commun efficaces ?	Évalué de 0 à 20 selon la distance aux transports en commun	Distance entre 500m à 1000m Soit 10/20	Référence sectorielle OID - Guide 20 enjeux ESG 2023 La proximité au transport en commun est le critère le plus regardé par les répondants, où 500m est un seuil de proximité faisant écho à l'article L151-36 du code de l'urbanisme
Mode de transport des occupants	Quelle est la part des usagers de l'actif utilisant encore la voiture individuelle pour venir ?	Évalué de 0 à 10 selon la part des usagers venant en voiture	< 40% Soit 0/10	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet, mais enjeu d'intensité carbone Scope 3 : le recours à la voiture plutôt que les transports en communs et 10 à 100 fois plus émetteur en CO <sub>2</sub> Enquête Mobilité des Personnes (2019) : la marche est utilisée pour plus de 85% des déplacements de moins de 500m, contre environ 40 % des déplacements locaux d'1 à 2 km.
Proximité des aménités	Quelle est la distance aux commodités / commerces ?	Évalué de 0 à 10 selon la proximité et le nombre d'aménités	2 aménités < 1000m Soit 5/10	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet Référentiel de marché : le Label BREEAM évalue la proximité et le nombre d'aménités accessibles depuis un actif
Offre de service(s) in-situ	Des services in-situ sont-ils proposés aux occupants ? (restaurant d'entreprise, salle	Si NON : 0 point Si 1 service : 5 points Si > 1 service : 10 points	1 service Soit 5/10	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet

de sport, conciergerie, crèche,  
etc.)

Occupation solidaire	Dans le cas de vacance d'une part ou tout l'actif, une occupation solidaire a-t-elle été réalisée ?	BONUS Si NON : 0 point Si OUI : + 20 points	NON Soit 0/20	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet, mais limiter la vacance des actifs est un engagement de la Société Novaxia OID - Guide 20 enjeux ESG 2023 : un bâtiment reste vacant 5 à 10 % de sa vie, en moyenne deux à cinq ans.
-------------------------	--	---	------------------	--

**Domaine ESG : Gouvernance**

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Clauses ESG prestataires	Des clauses ESG sont-elles intégrées aux contrats prestataires ?	Si NON : 0 point Si OUI : 20 points	OUI Soit 20/20	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet Référence sectorielle : Résultat 2019 du Gresb - Europe de l'Ouest   Bureaux 100% des répondants ont des critères ESG dans leurs contrats d'exploitation <a href="https://gresb.com/2019-real-estateresults/">https://gresb.com/2019-real-estateresults/</a>
Clauses ESG locataires	Des clauses ESG sont-elles intégrées aux baux ?	Si NON : 0 point Si OUI : 10 points	OUI Soit 10/10	Réglementation française : ARTICLE L.125-9 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT Les baux portant sur des commerces ou bureaux de plus de 2000 m <sup>2</sup> doivent comporter une annexe environnementale
Sensibilisation des occupants	Des actions de sensibilisation des occupants ont été réalisées ?	Si NON : 0 point Si OUI : 10 points	OUI Soit 10/10	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet
Habitudes de mobilité des usagers	Un sondage sur les habitudes de mobilité des usagers a-t-il été réalisé ?	Si NON : 0 point Si OUI : 5 point	OUI Soit 5/5	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet, mais enjeu d'intensité carbone Scope 3 : le recours à la voiture plutôt que les transports en communs et 10 à 100 fois plus émetteur en CO <sub>2</sub> Enquête Mobilité des Personnes (2019) : la marche est utilisée pour plus de 85% des déplacements de moins de 500m, contre environ 40 % des déplacements locaux d'1 à 2 km
Satisfaction de l'occupant	Une enquête de satisfaction / besoins des occupants a-t-elle été réalisée ?	Si NON : 0 point Si OUI : 10 points	OUI Soit 10/10	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet, mais le bien-être des locataires est central dans la gestion ISR de Novaxia NEO
Actions pour le bien-être de l'occupant	Un plan d'action afférent à l'enquête de satisfaction est-il réalisé ?	Si NON : 0 point Si OUI : 5 points	OUI Soit 5/5	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet Baromètre de l'OID 2023 :
Vulnérabilité climatique	Une étude de vulnérabilité de l'actif au changement climatique a-t-elle été réalisée ?	Si NON : 0 point Si OUI : 10 points	OUI Soit 10/10	Taxonomie Européenne Activité 7.4
Plan d'actions d'adaptation climatique	Un plan d'actions d'adaptation de l'actif au changement climatique a-t-il été réalisé ?	Si NON : 0 point Si OUI : 15 points	OUI Soit 15/15	Taxonomie Européenne Activité 7.4
Réalisation d'actions d'adaptation climatique	Des actions d'adaptation de l'actif au changement climatique ont-elles été réalisées ?	Évalué de 0 à 15 selon le nombre d'actions du plan d'adaptation réalisées	1 action Soit 5/15	Taxonomie Européenne Activité 7.4

## ANNEXE 3 – LEXIQUE

**Certification BREEAM** (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) : Certification internationale qui évalue la performance environnementale des bâtiments suivant 10 critères de notations.

**Décret Tertiaire** : Obligation réglementaire française engageant les acteurs du tertiaire vers la sobriété énergétique. Il impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire afin de lutter contre le changement climatique, en cohérence avec l'objectif de neutralité carbone fixé notamment par l'Accord de Paris (2015). *Pour plus d'informations :*

[https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/20064\\_EcoEnergieTertiaire-4pages-web.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/20064_EcoEnergieTertiaire-4pages-web.pdf)

**Décret BACS** (Building Automation and Control System) : Cette réglementation française vise à optimiser la performance énergétique des bâtiments en imposant l'installation de systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments (BACS) pour tous les bâtiments tertiaires équipés de système de chauffage ou de climatisation suivant la puissance de leur système. Les BACS ont été identifiés dans le cadre de ce plan pour faciliter l'atteinte des objectifs de décarbonation fixés notamment par l'Accord de Paris (2015).

**Loi ENR** (Energies renouvelables) : La loi sur l'accélération des énergies renouvelables favorise le déploiement des énergies renouvelables tout en garantissant la protection de la biodiversité et en minimisant l'artificialisation des sols, notamment au travers de l'obligation d'installation de structures photovoltaïques sur les parkings ou toitures suivant leur superficie ou dans le cas de rénovation / construction neuve.

**Loi LOM** (Loi d'Orientation des Mobilités) : Cette réglementation française repose sur 3 piliers :

1. Investir plus et mieux dans les transports du quotidien
2. Faciliter et encourager le déploiement de nouvelles solutions pour permettre à tous de se déplacer
3. Engager la transition vers une mobilité plus propre

En gestion d'actif, elle fixe en particulier des obligations d'installation de bornes de recharges de véhicules électriques et de racks à vélo.

**AFREXIM** : L'Association Française des sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM) est une association professionnelle qui regroupe les 10 principales sociétés françaises d'expertise immobilières juridiquement constituées. En 2023, l'AFREXIM a publié une grille d'analyse de la performance ESG des immeubles de bureaux.

**CBS** : Coefficient de Biotope par Surface, compris entre 0 et 1, qui permet d'identifier le potentiel écologique d'un site. Plus le coefficient est proche de 0 plus le site est artificialisé. A l'inverse, plus le coefficient est proche de 1, plus le site est fortement végétalisé.

**Green Manager** : Prestataire expert énergie et climat mandaté par actif pour une mission d'audit ESG, définition d'un plan d'actions adapté à la stratégie ISR de Novaxia NEO et accompagnement à la mise en œuvre. En lien avec les occupants, il remplit un rôle de sensibilisation sur ces aspects auprès d'eux.

**iQSpot ou équivalent** : Prestataire expert énergétique, mandaté sur Novaxia NEO pour réaliser le suivi en continu (reporté sur une plateforme accessible en ligne à cet effet) de la consommation d'énergie et d'eau grâce à des capteurs connectés déployés sur les actifs. L'objectif est d'optimiser les consommations en améliorant les usages grâce à l'identification d'actions et la création d'alerte en cas de consommations anormales, et de mesurer l'impacts des plan d'actions mis en œuvre sur chaque actif.