

Novaxia Investissement

Note méthodologique de la stratégie ESG

4 janvier 2024

Novaxia ONE

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	9
1. Fréquence de l’évaluation ESG	9
2. Méthode de collecte des données.....	9
3. Méthode de reporting et suivi des performances ESG	10
ANNEXE 1 – PRESENTATION DES INDICATEURS ESG	11
ANNEXE 2 – PRESENTATION DE L’EVALUATION MINIMALE -TYPOLOGIE LOGEMENT	24
ANNEXE 3 – PRESENTATION DE L’EVALUATION MINIMALE -TYPOLOGIE TERTIAIRE	28
ANNEXE 4 – LEXIQUE	32

I. INTRODUCTION

A travers son investissement dans le recyclage urbain, Novaxia One se donne pour objectif de contribuer à la réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier, tout en garantissant des projets respectant un objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) et participant à répondre à la pénurie de logements. Novaxia One permet ainsi de faire transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières au bénéfice du plus grand nombre.

Novaxia Investissement définit des objectifs et seuils de performances ESG sur plusieurs thématiques clefs pour le secteur immobilier (énergie, carbone, transport, biodiversité, etc.) et cela pour chaque projet de transformation 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'action 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 29 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’EVALUATION ESG

1. Principe

La grille de notation ESG permet de suivre la performance extra-financière de chacun des projets immobiliers de la SCI Novaxia ONE 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 projet ne permettant pas d’atteindre une note ESG supérieure à l’évaluation minimale après mise en œuvre du plan d’action 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, NF Habitat HQE) ;
 - Référentiels généralistes et autres sources documentaires (Loi AGEC, Taxonomie Européenne, RE2020) ;
 - Expertise Interne.
2. Réunion de travail « 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 29 thématiques significatives identifiées sont les suivantes **pour les projets de création de logements** :

Environnement	Social
Budget Réemploi	Proximité des transports en commun
Diagnostics PEMD & Ressources	Confort Visuel
Réhabilitation de l'existant	Budget Occupation Solidaire
Réversibilité du projet	Réalisation Occupation Solidaire
Démarche Réemploi (in-situ & ex-situ)	Projet de Création de logements
Choix d'énergie décarbonée	Création de logements
Intensité Carbone – Scope 1 & 2	Création de logements sociaux
Intensité Carbone – Scope 3	Gouvernance
Réalisation d'une STD en conception	Niveau de durabilité du recyclage urbain
Performance énergétique	Relations prestataires en phase construction
Artificialisation des sols	AMO Environnement
Diagnostic écologique	Certifications et labels
Calcul CBS	Relations prestataires en phase exécution
Equipements hydro-économes	Insertion professionnelle
Diagnostics pollution	Résilience climatique

Les 28 thématiques significatives identifiées sont les suivantes **pour les projets de création de bâtiment tertiaire** :

Environnement	Social
Budget Réemploi	Proximité des transports en commun
Diagnostics PEMD & Ressources	Confort Visuel
Réhabilitation de l'existant	Budget Occupation Solidaire
Réversibilité du projet	Réalisation Occupation solidaire
Démarche Réemploi (in-situ & ex-situ)	Projet en réponse à un besoin de la ville
Choix d'énergie décarbonée	Création d'un projet nécessaire pour la ville
Intensité Carbone – Scope 1 & 2	Gouvernance
Intensité Carbone – Scope 3	Niveau de durabilité du recyclage urbain
Réalisation d'une STD en conception	Relations prestataires en phase construction
Performance énergétique	AMO Environnement
Artificialisation des sols	Certifications et labels
Diagnostic écologique	Relations prestataires en phase exécution
Calcul CBS	Insertion professionnelle
Equipements hydro-économes	Résilience climatique
Diagnostics pollution	

Les enjeux environnementaux et sociaux sont à considérer à l'échelle du bâtiment tandis que les enjeux de gouvernance couvrent la gestion du projet immobilier par la société de gestion de la SCI Novaxia ONE.

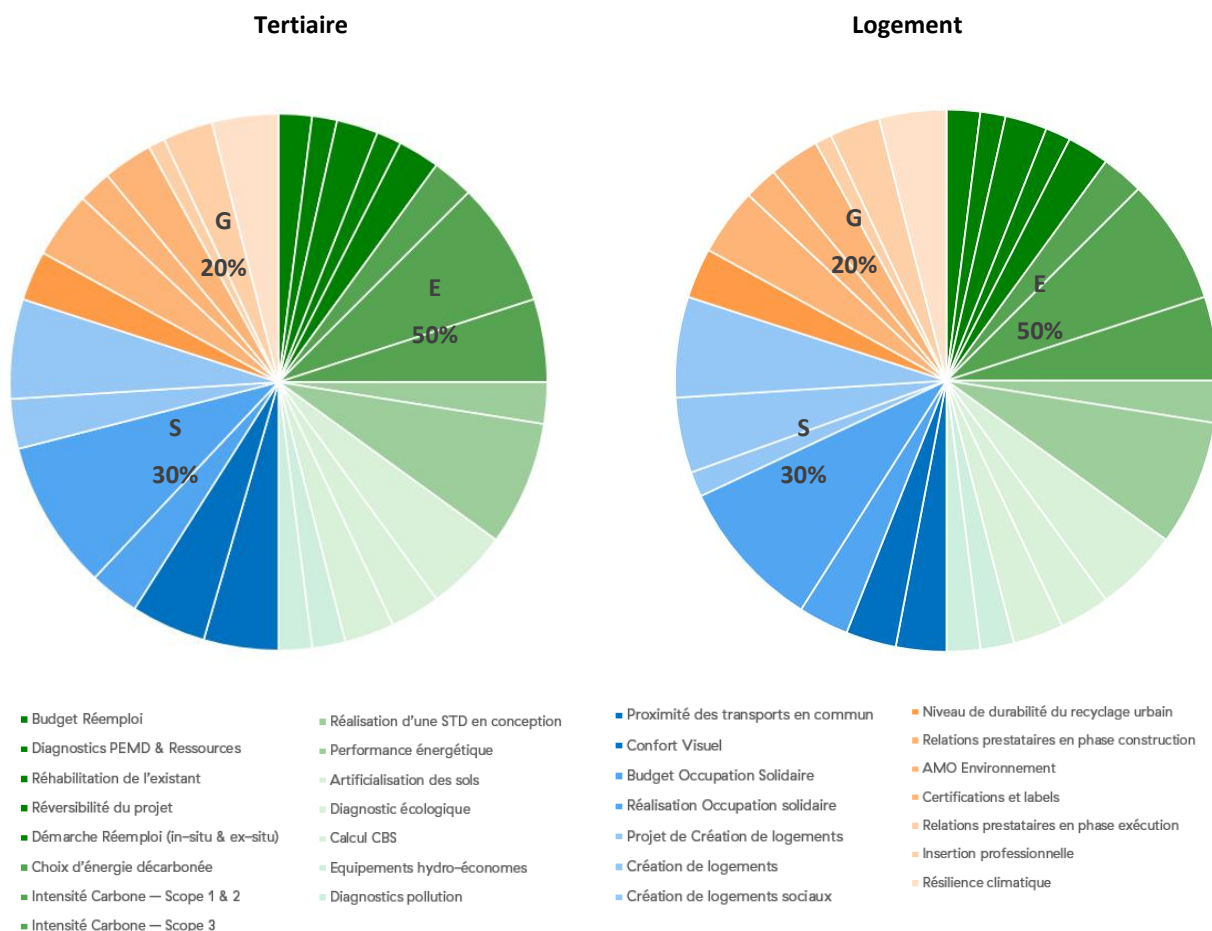
Les indicateurs d'impact sont intégrés dans cette grille (surlignés en gras ci-dessus).

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 construction/rénovation)

Les pondérations retenues sont les suivantes :



Domaine ESG	Critère		Tertiaire	Logement
Environnement	Total Environnement	Entre 30 et 60% de la note ESG Globale	50%	50%
	Total critères obligatoires	Entre 20 et 60% du domaine concerné	30%	30%
	Budget Réemploi	<= à 30% du domaine concerné	4%	4%
	Diagnostics PEMD & Ressources	<= à 30% du domaine concerné	3%	3%
	Réhabilitation de l'existant	<= à 30% du domaine concerné	5%	5%
	Réversibilité du projet	<= à 30% du domaine concerné	3%	3%
	Démarche Réemploi (in-situ & ex-situ)	<= à 30% du domaine concerné	5%	5%
	Choix d'énergie décarbonée	<= à 30% du domaine concerné	5%	5%
	Intensité Carbone – Scope 1 & 2	Entre 10 et 30% du domaine concerné	15%	15%
	Intensité Carbone – Scope 3	<= à 30% du domaine concerné	10%	10%
	Réalisation d'une STD en conception	<= à 30% du domaine concerné	5%	5%
	Performance énergétique	Entre 10 et 30% du domaine concerné	15%	15%
	Artificialisation des sols	<= à 30% du domaine concerné	10%	10%
	Diagnostic écologique	<= à 30% du domaine concerné	6%	6%
	Calcul CBS	<= à 30% du domaine concerné	6%	6%
	Equipements hydro-économes	<= à 30% du domaine concerné	4%	4%
	Diagnostics pollution	<= à 30% du domaine concerné	4%	4%
Social	Total Social	Entre 20 et 50% de la note ESG Globale	30%	30%
	Total critères obligatoires	Entre 10 et 30% du domaine concerné	15%	10%
	Proximité des transports en commun	Entre 10 et 30% du domaine concerné	15%	10%
	Confort Visuel	<= à 30% du domaine concerné	15%	10%
	Budget Occupation Solidaire	<= à 30% du domaine concerné	10%	10%
	Réalisation Occupation Solidaire	<= à 30% du domaine concerné	30%	30%
	Projet de Création de logements	<= à 30% du domaine concerné	-	5%
	Création de logements	<= à 30% du domaine concerné	-	15%
	Création de logements sociaux	<= à 30% du domaine concerné	-	20%
	Projet en réponse à un besoin de la ville	<= à 30% du domaine concerné	10%	-
	Création d'un projet nécessaire pour la ville	<= à 30% du domaine concerné	20%	-
Gouvernance	Total Gouvernance	Entre 20 et 30% de la note ESG Globale	20%	20%
	Total critères obligatoires	Entre 10 et 30%	20%	20%
	Niveau de durabilité du recyclage urbain	<= à 30% du domaine concerné	15%	15%
	Relations prestataires en phase construction	Entre 10 et 30% du domaine concerné	20%	20%
	AMO Environnement	<= à 30% du domaine concerné	10%	10%
	Certifications et labels	<= à 30% du domaine concerné	15%	15%
	Relations prestataires en phase exécution	<= à 30% du domaine concerné	5%	5%
	Insertion professionnelle	<= à 30% du domaine concerné	15%	15%
	Résilience climatique	<= à 30% du domaine concerné	20%	20%

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%.

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

Afin de construire une note minimale valable pour chacune des classes d'actifs présentent dans le fonds (tertiaire, logements) les référentiels ci-dessous ont été utilisés :

- Référentiels sectoriels (Baromètre de l'OID, NF Habitat HQE) ;
- Références et benchmarks internes (actifs présents dans les fonds)
- Réglementations françaises (RE2020, loi AGECL...)
- Réglementations européennes (Taxonomie Européenne)
- Etudes disponibles en ligne

Les grilles d'évaluation ESG minimale ont été réalisées pour les classes d'actifs tertiaires et de logements par les équipes Développement Durable ; détaillé en Annexe 2 et Annexe 3.

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 Logement	Note maximale Logement
Environnement	24	50
Social	8	30
Gouvernance	16	20
Total	48	100

Domaine ESG	Note minimale Tertiaire	Note maximale Tertiaire
Environnement	24	50
Social	11	30
Gouvernance	16	20
Total	51	100

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 transformation de l'actif et d'identifier les objectifs liés à sa transformation.

Etant donnée que la stratégie d'investissement de Novaxia ONE est de cibler des actifs existants obsolètes à l'acquisition en vue de les recycler en actifs performants, la note ESG initiale commence généralement très bas.

Cette notation est réévaluée progressivement à la hausse au fur et à mesure des étapes du projet de recyclage urbain en vue d'obtenir un projet vertueux. En effet, c'est la conception et la réalisation d'un nouveau projet qui permettra d'améliorer drastiquement les performances extra-financières de l'actif existant.

Cette notation ESG est donc mise à jour de manière régulière en prenant en compte les différentes phases du projet de développement, à savoir :

- Phase 0 : Pré-Acquisition (note initiale correspondant au bâtiment existant)
- Phase 1 : Comité d'investissement – *6 critères évalués*
- Phase 2 : Analyse de site – *6 critères évalués*
- Phase 3 : Conception – *6 critères évalués*
- Phase 4 : PC Obtenu – *6 critères évalués (5 pour un projet tertiaire)*
- Phase 5 : DCE / Marché – *1 critère évalué*
- Phase 6 : Travaux – *3 critères évalués*
- Phase 7 : Livraison – *1 critère évalué*

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 du montage d'un projet de recyclage urbain, et ce de manière régulière, à chaque grande phase du projet, 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 le projet prévu de recyclage urbain permettant de repositionner le bâtiment au meilleur de ses performances ESG.

En phase de portage, l'équipe Asset Management de Novaxia Investissement fournit des informations concernant les consommations énergétiques réelles des bâtiments existants qui sont loués, par l'intermédiaire des différentes Property Manager et/ou des locataires.

En phase de montage, Novaxia Développement fournit des informations techniques et précises concernant le projet en cours de conception, tel que les surfaces envisagées, la programmation, les mètres carrés de pleine terre qui seront générées, le nombre de logements prévus, les performances énergétiques et carbone etc...

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 ONE, 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 ONE, et des fiches projets présentant plus amplement les 5 actifs présents les meilleures performances ESG, les 5 actifs présentant les moins bonnes performances ESG et les 5 actifs les plus important en valeur (m²). – <https://www.novaxia-investissement.fr/produits/novaxia-one/>

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 :

Budget Réemploi				
Critère	Un budget dédié au réemploi a-t-il été intégré au BP en comité d'investissement ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non	0	Non	0
	Oui	4	Oui	4
Source	Business Plan validé en Comité d'investissement.			
Concordances ODD	  			

Diagnostic PEMD & Ressources				
Critère	Les diagnostics PEMD et Ressources ont-ils été réalisés ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non	0	Non	0
	Oui (ou Non Applicable)	3	Oui (ou Non Applicable)	3
Source	Rapport PEMD & Ressources en Phase d'Analyse de site.			
Concordances ODD	  			

Réhabilitation de l'existant				
Critère	Le potentiel de réhabilitation du bâtiment existant a-t-il été étudié ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non	0	Non	0
	Oui	3	Oui	3
	Oui et une partie du bâtiment sera réhabilité (ou Non Applicable)	5	Oui et une partie du bâtiment sera réhabilité (ou Non Applicable)	5
Source	Grille d'analyse en Comité d'investissement			

Concordances ODD	   
-------------------------	---

Réversibilité du projet				
Critère	Une étude de réversibilité du projet a-t-elle été réalisée ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non	0	Non	0
	Oui	1	Oui	1
	Oui et les préconisations ont été mises en œuvre	3	Oui et les préconisations ont été mises en œuvre	3
Source	Note de réversibilité en phase Conception			
Concordances ODD	   			

Démarche Réemploi (in-situ & ex-situ)				
Critère	Le projet a-t-il mis en œuvre une démarche réemploi (in-situ et/ou ex-situ) ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non	0	Non	0
	Oui, matériaux in-situ ou ex-situ	3	Oui, matériaux in-situ ou ex-situ	3
	Oui, matériaux in-situ et ex-situ	5	Oui, matériaux in-situ et ex-situ	5
Source	Rapport de réemploi en phase Travaux			
Concordances ODD	  			

Choix d'énergie décarbonée				
Critère	Un approvisionnement en énergie décarbonée a-t-il été choisi pour l'actif ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non	0	Non	0
	Alternative étudiée	2	Alternative étudiée	2
	Oui, et un approvisionnement décarboné est choisi	4	Oui, et un approvisionnement décarboné est choisi	4
Source	Etude ENR en phase Conception			

Concordances ODD	
------------------	---

Intensité Carbone – Scope 1 & 2				
Critère	Quelle est l'Intensité carbone - Scope 1 & 2 (kgCO2/m².an) ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	>10 kgCO2/m².an	0	>30 kgCO2/m².an	0
	Entre 8 et 10 kgCO2/m².an	5	Entre 12 et 30 kgCO2/m².an	5
	Entre 6 et 8 kgCO2/m².an	10	Entre 7 et 11 kgCO2/m².an	10
	<6 kgCO2/m².an	15	<6 kgCO2/m².an	15
Source	Données de consommations énergétiques du bâtiment : factures, rapports mensuels d'activités, exports GTB, calcul prévisionnels RE2020 etc.			
Calcul	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) $GHG \text{ surfacique} = \frac{\sum GHGI + \sum GHGD}{\sum \text{Surfaces de plancher}}$ 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.			
Concordances ODD				

Intensité Carbone – Scope 3				
Critère	Quelle est l'Intensité carbone - Scope 3 - Construction (kgCO2/m².an)			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non calculé	0	Non calculé	0
	Seuil RE2020	3	Seuil RE2020	3
	Seuil RE2025	7	Seuil RE2025	7
	Seuil RE2028 ou mieux	10	Seuil RE2028 ou mieux	10
Source	Calcul ACV de la RE2020 (Indicateur IC-Construction) en phase Conception			
Concordances ODD				

Réalisation d'une STD en conception

Critère	Une STD a-t-elle été réalisée pour optimiser la conception pour garantir le confort thermique et la performance énergétique ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non	0	Non	0
	Oui	5	Oui	5
Source	Rapport de Simulation Thermique Dynamique en phase Conception			
Concordances ODD				

Performance énergétique				
Critère	Quelle est la consommation d'énergie finale (kWhEF/m².an) ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	> 100 kWhEF/ m².an	0	> 100 kWhEF/ m².an	0
	Entre 77 et 100 kWhEF/ m².an	5	Entre 77 et 100 kWhEF/ m².an	5
	Entre 65 et 76 kWhEF/ m².an	10	Entre 65 et 76 kWhEF/ m².an	10
	< 65 kWhEF/ m².an (ou NZEB -10% en dehors de la France)	15	< 65 kWhEF/ m².an (ou NZEB -10% en dehors de la France)	15
Source	Données de consommations énergétiques du bâtiment : factures, rapports mensuels d'activités, exports GTB, calcul prévisionnels RE2020 etc.			
Calcul	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) $ENEFSurfacique = \frac{\sum \text{Consommations finales}}{\sum \text{Surfaces de plancher}}$			
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.
-

Thématique Biodiversité :

Artificialisation des sols				
Critère	Est-ce que le projet a permis de limiter l'artificialisation des sols ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non	0	Non	0
	ZAN	5	ZAN	5
	ZAN+	10	ZAN+	10
Source	Calcul de pleine terre en phase Conception			
Calcul	L'indicateur « Bilan ZAN » est défini comme la différence entre les m ² de pleine terre présents sur le foncier existant et les m ² de pleine terre créés grâce au projet de recyclage urbain.			
Concordances ODD	 			

Diagnostic écologique				
Critère	Un diagnostic écologique de l'existant et du projet a-t-il été réalisé ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non	0	Non	0
	Oui	3	Oui	3
	Oui et les préconisations ont été mises en place	6	Oui et les préconisations ont été mises en place	6
Source	Rapport de l'écologue en phase d'Analyse de site et notice paysagère en phase Conception			
Concordances ODD	 			

CBS				
Critère	Quelle est le résultat de la note CBS ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non réalisé	0	Non réalisé	0
	<0,4	2	<0,4	2
	Entre 0,4 et 0,6	4	Entre 0,4 et 0,6	4
	>0,6	6	>0,6	6
Source	Calculatrice CBS en phase Conception			
Concordances ODD	 			

Thématique Autres Environnement :

Equipements hydro-économes				
Critère	Des équipements sanitaires hydro-économes ont-ils été mis en place ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non	0	Non	0
	Oui	4	Oui	4
Source	CCTP Plomberie indiquant les seuils suivants lors de la phase DCE/Marché : • Débit des robinets de lavabo et robinets de cuisine : < 6 litres/minute • Débit des douches : < 8 litres/minute • Volume d'eau par chasse complète des toilettes à cuvette et réservoir : volume entre 3,5 et 6 Litres. • Utilisation des urinoirs : < 2 litres/cuvette/heure. Le volume par chasse des urinoirs équipés de chasse : < 1 litre			
Concordances ODD				

Diagnostics pollution				
Critère	Des diagnostics Pollution ont-ils été réalisés ? (Pollution de sol + amiante & plomb dans le bâtiment existant)			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non	0	Non	0
	Oui	2	Oui	2
	Oui, et la dépollution a été réalisée ou n'était pas nécessaire	4	Oui, et la dépollution a été réalisée ou n'était pas nécessaire	4
Source	Diagnostic Pollution en phase d'Analyse de site, contrat de dépollution en phase Exécution.			
Concordances ODD				

Thématique Social :

Proximité des transports en commun				
Critère	Quelle est la distance aux transports en commun efficaces ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	> 1000m	0	> 1000m	0
	Entre 500 et 1000m	3	Entre 500 et 1000m	2
	< 500m	5	< 500m	3
Source	Localisation du bâtiment (Google Maps)			
Concordances ODD				

Confort visuel				
Critère	Une étude lumière a-t-elle été réalisée en conception ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non	0	Non	0
	Oui, étude lumière (FLJ ou ALJ) réalisée	3	Oui, étude lumière (FLJ ou ALJ) réalisée	2
	Oui, résultat FLJ ou ALJ conforme au seuil de la certification visée pour le projet	5	Oui, résultat FLJ ou ALJ conforme au seuil de la certification visée pour le projet	3
Source	Rapport de l'étude FLJ (Facteur de Lumière du Jour) ou ALJ (Autonomie en Lumière du Jour)			
Concordances ODD				

Budget Occupation Solidaire				
Critère	Le BP (Bilan de Promotion) a-t-il intégré un budget dédié à l'Occupation Solidaire en phase comité d'investissement ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non	0	Non	0
	Non car non nécessaire, actif loué pendant la phase portage	2	Non car non nécessaire, actif loué pendant la phase portage	2
	Oui	3	Oui	3
Source	Bilan de Promotion validé en comité d'investissement			
Concordances ODD				

Réalisation d'Occupation Solidaire				
Critère	Est-ce qu'une occupation solidaire a été réalisée pendant la phase de vacance de l'existant ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non	0	Non	0
	Non car non possible et justifié	6	Non car non possible et justifié	6
	Oui	9	Oui	9
Source	Convention d'occupation solidaire			
Concordances ODD				

Projet de création de logements				
Critère	Le projet prévoit-il la création de logements issus du recyclage urbain ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non	0	Non	0
	Oui	2	Oui	2
Source	Note de programmation validée en comité d'investissement indiquant le nombre de logements prévus Sont comptés comme logements l'ensemble des bâtiments fournissant une solution d'hébergement (appartement, maison, résidence gérée, coliving...)			
Concordances ODD				

Création de logements				
Critère	Le projet a-t-il permis de créer des logements issus du recyclage urbain ?			
Réponses possibles et score	Logement			
	Non			0
	Oui			5
Source	Note de programmation du PC obtenu indiquant le nombre de logements prévus. Sont comptés comme logements l'ensemble des bâtiments fournissant une solution d'hébergement (appartement, maison, résidence gérée, coliving...)			
Concordances ODD				

Création de logements sociaux		
Critère	Le projet a-t-il permis de créer des logements sociaux et intermédiaires issus du recyclage urbain ?	
Réponses possibles et score	Logement	
	Non	0
	Oui	6
Source	Note de programmation du PC obtenu indiquant le nombre de logements sociaux et intermédiaires prévus	
Concordances ODD		

Projet en réponse à un besoin de la ville		
Critère	Le projet prévoit-il de répondre à un besoin de la ville ?	
Réponses possibles et score	Tertiaire	
	Non	0
	Oui	3
Source	Note de programmation validée en comité d'investissement indiquant la destination choisie, accompagné d'un justificatif d'adéquation avec les besoins de la ville.	
Concordances ODD		

Création d'un projet nécessaire pour la ville		
Critère	Le projet a-t-il permis de construire des espaces tertiaires nécessaires pour la ville ?	
Réponses possibles et score	Tertiaire	
	Non	0
	Oui	6
Source	Note de programmation du PC obtenu indiquant la destination choisie, accompagné d'un justificatif d'adéquation avec les besoins de la ville	
Concordances ODD		

Thématique Gouvernance :

Niveau de durabilité de recyclage urbain				
Critère	Quel est le niveau de durabilité du projet de recyclage urbain ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	0 < Résultat < 2	0	0 < Résultat < 2	0
	2 < Résultat < 3	1	2 < Résultat < 3	1
	3 < Résultat < 4	2	3 < Résultat < 4	2
	4 < Résultat < 5	3	4 < Résultat < 5	3
Source	Grille de notation Novaxia			
Calcul	Le niveau de durabilité du recyclage urbain lié au projet est un indicateur développé par Novaxia, permettant de valoriser la sélection d'un existant obsolète pour un projet respectueux et intégré à son environnement.			
Concordances ODD	   			

Relation prestataires en phase construction				
Critère	L'annexe RSE est-elle intégrée aux contrats de copromotion ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non	0	Non	0
	Oui	4	Oui	4
Source	Contrat de copromotion			
Concordances ODD	   			

AMO environnement				
Critère	Un contrat est-il signé avec un AMO Environnement pour poursuivre une certification environnementale sur le projet ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non	0	Non	0
	Oui	2	Oui	2
Source	Contrat avec l'AMO Environnement en phase conception			
Concordances ODD				

Certification environnement				
Critère	Une certification environnementale a-t-elle été obtenue ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non	0	Non	0
	Oui	3	Oui	3
Source	Certification environnementale à la livraison du projet			
Concordances ODD				

Relation prestataires en phase exécution				
Critère	Une réunion Environnement a-t-elle été réalisée en début de chantier avec les entreprises ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non	0	Non	0
	Oui	1	Oui	1
Source	Compte rendu de la réunion Environnement			
Concordances ODD	 			

Insertion professionnelle				
Critère	De l'insertion professionnelle a-t-elle été réalisée en phase chantier ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non	0	Non	0
	Oui, prévu au BP	2	Oui, prévu au BP	2
	Oui, réalisée	3	Oui, réalisée	3
Source	Provision pour l'insertion professionnelle dans le BP intégré dès la phase d'investissement. Bilan d'heures d'insertion professionnelle réalisées à la livraison.			
Concordances ODD	 			

Résilience climatique				
Critère	Une étude des risques climatiques a-t-elle été menée ?			
Réponses possibles et score	Tertiaire		Logement	
	Non	0	Non	0
	Oui, réalisée	3	Oui, réalisée	3
	Oui, et les préconisations ont été prises en compte dans la conception	4	Oui, et les préconisations ont été prises en compte dans la conception	4
Source	Rapport d'analyse des risques climatique et préconisations associées en phase analyse de site. Intégration des recommandations au projet en phase conception.			
Concordances ODD				

ANNEXE 2 – PRESENTATION DE L’EVALUATION MINIMALE -TYPOLOGIE LOGEMENT

Domaine ESG : Environnement

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Budget Réemploi	Un budget dédié au réemploi a-t-il été intégré au BP en comité d'investissement ?	Si NON : 0 point Si OUI : 4 points	OUI Soit 4/4	Pas d'obligation réglementaire, mais le réemploi fait partie de la stratégie ESG du fonds Novaxia ONE.
Diagnostics PEMD & Ressources	Les diagnostics PEMD et Ressources ont-ils été réalisés ?	Si NON : 0 point si OUI : 3 points si Non Applicable : 3 points	OUI Soit 3/3	Réglementation française : Loi AGECE – réglementaire à partir de juillet 2021.
Réhabilitation de l'existant	Le potentiel de réhabilitation du bâtiment existant a-t-il été étudié ?	Si NON : 0 point Si OUI : 3 points Si OUI et une partie du bâtiment sera réhabilité (ou non applicable car pas de bâtiment existant) : 5 points	OUI Soit 3/5	Pas d'obligation réglementaire mais la réhabilitation fait partie de la stratégie ESG du fonds Novaxia ONE. Objectif Novaxia ONE d'être >0%.
Réversibilité du projet	Une étude de réversibilité du projet a-t-elle été réalisée ?	Si NON : 0 point Si OUI : 1 point Si OUI et les préconisations mises en œuvre : 3 points	OUI et préconisations mises en place Soit 3/3	Taxonomie Européenne Activité 7.1 & 7.2
Démarche Réemploi (in-situ & ex-situ)	Le projet a-t-il mis en œuvre une démarche réemploi (in-situ et/ou ex-situ) ?	Si NON : 0 point Si OUI, in-situ ou ex-situ : 3 points Si OUI, in-situ et ex-situ : 5 points	OUI, in ou ex situ Soit 3/5	Référentiel sectorielle : NF Habitat HQE - REM.2.4.4 Des produits de construction ou équipements sont issus du réemploi ou de la réutilisation (2 à 3 crédits)
Choix d'énergie décarbonée	Un approvisionnement en énergie décarbonée a-t-il été choisi pour l'actif ?	Si NON : 0 point Si alternative étudiée : 2 points Si OUI : 4 points	Alternative étudiée Soit 2/4	Etude d'approvisionnement en énergie réglementaire
Intensité Carbone – Scope 1 & 2	Intensité carbone - Scope 1 & 2 (kgCO ₂ /m ² .an)	Évalué de 0 à 15 selon l'intensité carbone	Entre 12 et 30 Soit 5/15	Réglementation RE2020, minimum à respecter
Intensité Carbone – Scope 3	Intensité carbone - Scope 3 - Construction (kgCO ₂ /m ² .an)	Évalué de 0 à 10 selon l'intensité carbone	Ic-construction seuil RE2020 Soit 3/10	Réglementation RE2020, minimum à respecter

Réalisation d'une STD en conception	Une STD a-t-elle été réalisée pour optimiser la conception pour garantir le confort thermique et la performance énergétique ?	Si NON : 0 point Si OUI : 5 points	NON Soit 0/5	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet
Performance énergétique	Consommation d'énergie finale (kWhEF/m².an)	Évalué de 0 à 15 selon la performance énergétique totale	Entre 77 et 100 kWhEF/m².an Soit 5/15	Règlementation RE2020, minimum à respecter
Artificialisation des sols	Est-ce que le projet a permis de limiter l'artificialisation des sols ?	Si NON : 0 point Si ZAN : 5 points Si ZAN + : 10 points	ZAN 5/10	La stratégie ESG du fond Hybride s'aligne sur l'Objectif Zéro Artificialisation du gouvernement. https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols Objectif Zéro artificialisation
Diagnostic écologique	Un diagnostic écologique de l'existant et du projet a-t-il été réalisé ?	Si NON : 0 point Si OUI : 3 points Si OUI et les préconisations ont été mises en place : 6 points	NON Soit 3/6	Taxonomie Européenne Activité 7.1 & 7.2
Calcul CBS	Quelle est le résultat de la note CBS ?	Évalué entre 0 et 6 en fonction du résultat CBS	NON Soit 0/6	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet
Équipements hydro-économiques	Des équipements sanitaires hydro-économiques ont-ils été mis en place ?	Si NON : 0 point Si OUI : 4 points	OUI Soit 4/4	Taxonomie Européenne Activité 7.1 & 7.2
Diagnostics pollution	Des diagnostics Pollution ont-ils été réalisés ? (Pollution de sol + amiante & plomb dans le bâtiment existant)	Si NON : 0 point Si OUI : 2 points Si OUI et dépollution réalisée : 4 points	OUI et dépollution réalisée 4/4	Taxonomie Européenne Activité 7.1 & 7.2

Domaine ESG : Social / Sociétal

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Proximité des transports en commun	Quelle est la distance aux transports en commun efficaces ?	Évalué de 0 à 10 selon la distance aux transports en commun	Distance entre 500m à 1000m Soit 5/10	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
Confort Visuel	Une étude lumière a-t-elle été réalisée en conception ?	Si NON : 0 point Si OUI étude lumière (FLJ ou ALJ) réalisée : 5 points Si OUI résultat FLJ ou ALJ conforme au seuil de la certification visée pour le projet : 10 points	NON Soit 0/10	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet
Budget Occupation Solidaire	Le BP a-t-il intégré un budget dédié aux OS en comité d'investissement ?	Si NON : 0 point Si NON car non nécessaire, loué pendant portage : 5 points Si OUI : 10 points	NON Soit 0/10	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet, mais limiter la vacance des actifs fait partie de la stratégie ESG du fonds Novaxia ONE Référence sectorielle : OID - Guide 20 enjeux ESG 2023 : un bâtiment reste vacant 5 à 10 % de sa vie, en moyenne deux à cinq ans.
Réalisation Occupation solidaire	Est-ce qu'il y a eu une OS pendant la phase de vacances de l'existant ?	Si NON : 0 point Si NON car non possible et justifié : 20 points Si OUI : 30 points	NON Soit 0/30	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet, mais limiter la vacance des actifs fait partie de la stratégie ESG du fonds Novaxia ONE Référence sectorielle : OID - Guide 20 enjeux ESG 2023 : un bâtiment reste vacant 5 à 10 % de sa vie, en moyenne deux à cinq ans.
Projet de Création de logements	Le projet prévoit-il la création de logements issus du recyclage urbain ?	Si NON : 0 point Si OUI : 5 points	OUI Soit 5/5	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet, mais fait écho à la loi ELAN (2018) : la création de logements fait partie de la stratégie ESG du fonds Novaxia ONE engagement de société à mission de Novaxia.
Création de logements	Le projet a-t-il permis de créer des logements issus du recyclage urbain ?	Si NON : 0 point Si OUI : 15 points	OUI Soit 15/15	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet, mais fait écho à la loi ELAN (2018) : la création de logements fait partie de la stratégie ESG du fonds Novaxia ONE engagement de société à mission de Novaxia.
Création de logements sociaux	Le projet a-t-il permis de créer des logements sociaux et intermédiaires issus du recyclage urbain ?	Si NON : 0 point Si OUI : 20 points	NON Soit 0/20	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet

Domaine ESG : Gouvernance

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Niveau de durabilité du recyclage urbain	Quel est le niveau de durabilité du projet de recyclage urbain ?	Évalué de 0 à 15 selon le résultat de la grille de durabilité du recyclage urbain Novaxia	2 à 3/5 points sur la grille Novaxia Soit 5/15	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet
Relations prestataires en phase construction	Annexe RSE dans les contrats de copromotion (engagement des parties prenantes)	Si NON : 0 point Si OUI : 20 points	OUI Soit 20/20	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet
AMO Environnement	Signature d'un contrat avec un AMO Environnement pour poursuivre une certification environnementale	Si NON : 0 point Si OUI : 10 points	OUI Soit 10/10	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet
Certifications et labels	Obtention d'une certification environnementale	Si NON : 0 point Si OUI : 15 points	OUI Soit 15/15	Référence sectorielle : OID, Baromètre de l'immobilier durable 2022 Les répondants s'engagent à obtenir une certification pour 100% de leurs projets de construction
Relations prestataires en phase exécution	Une réunion Environnement a-t-elle été réalisée en début de chantier avec les entreprises ?	Si NON : 0 point Si OUI : 5 points	OUI Soit 5/5	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet
Insertion professionnelle	Insertion professionnelle en phase chantier ?	Si NON : 0 point Si OUI, prévu au BP : 10 points Si OUI, réalisée : 15 points	OUI, prévu Soit 10/15	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet, mais l'insertion professionnelle fait partie de la stratégie ESG du fonds Novaxia ONE
Résilience climatique	Une étude des risques climatiques a-t-elle été menée ?	Si NON : 0 point Si OUI : 15 points Si OUI et les préconisations ont été prises en compte dans la conception : 20 points	OUI Soit 15/20	Taxonomie Européenne Activité 7.1 & 7.2

ANNEXE 3 – PRESENTATION DE L’EVALUATION MINIMALE -TYPOLOGIE TERTIAIRE

Domaine ESG : Environnement

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Budget Réemploi	Un budget dédié au réemploi a-t-il été intégré au BP en comité d'investissement ?	Si NON : 0 point Si OUI : 4 points	OUI Soit 4/4	Pas d'obligation réglementaire, mais le réemploi fait partie de la stratégie ESG du fonds Novaxia ONE.
Diagnostics PEMD & Ressources	Les diagnostics PEMD et Ressources ont-ils été réalisés ?	Si NON : 0 point si OUI : 3 points si Non Applicable : 3 points	OUI Soit 3/3	Réglementation française : Loi AGECE – réglementaire à partir de juillet 2021.
Réhabilitation de l'existant	Le potentiel de réhabilitation du bâtiment existant a-t-il été étudié ?	Si NON : 0 point Si OUI : 3 points Si OUI et une partie du bâtiment sera réhabilité (ou non applicable car pas de bâtiment existant) : 5 points	OUI Soit 3/5	Pas d'obligation réglementaire mais la réhabilitation fait partie de la stratégie ESG du fonds Novaxia ONE. Objectif Novaxia ONE d'être >0%.
Réversibilité du projet	Une étude de réversibilité du projet a-t-elle été réalisée ?	Si NON : 0 point Si OUI : 1 point Si OUI et les préconisations mises en œuvre : 3 points	OUI et préconisations mises en place Soit 3/3	Taxonomie Européenne Activité 7.1 & 7.2
Démarche Réemploi (in-situ & ex-situ)	Le projet a-t-il mis en œuvre une démarche réemploi (in-situ et/ou ex-situ) ?	Si NON : 0 point Si OUI, in-situ ou ex-stu : 3 points Si OUI, in-situ et ex-situ : 5 points	OUI, in ou ex situ Soit 3/5	Référentiel sectorielle : NF Habitat HQE - REM.2.4.4 Des produits de construction ou équipements sont issus du réemploi ou de la réutilisation (2 à 3 crédits)
Choix d'énergie décarbonée	Un approvisionnement en énergie décarbonée a-t-il été choisi pour l'actif ?	SI NON : 0 point Si alternative étudiée : 2 points Si OUI : 4 points	Alternative étudiée Soit 2/4	Etude d'approvisionnement énergétique réglementaire pour le dépôt d'un PC pour un projet de plus de 50 m2.
Intensité Carbone – Scope 1 & 2	Intensité carbone - Scope 1 & 2 (kgCO2/m².an)	Évalué de 0 à 15 selon l'intensité carbone	Entre 10 et 8 Soit 5/15	Réglementation RE2020, minimum à respecter
Intensité Carbone – Scope 3	Intensité carbone - Scope 3 - Construction (kgCO2/m².an)	Évalué de 0 à 10 selon l'intensité carbone	Ic-construction seuil RE2020 Soit 3/10	Réglementation RE2020, minimum à respecter

Réalisation d'une STD en conception	Une STD a-t-elle été réalisée pour optimiser la conception pour garantir le confort thermique et la performance énergétique ?	Si NON : 0 point Si OUI : 5 points	NON Soit 0/5	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet.
Performance énergétique	Consommation d'énergie finale (kWhEF/m².an)	Évalué de 0 à 15 selon la performance énergétique totale	Entre 77 et 100 kWhEF/m².an Soit 5/15	Règlementation RE2020, minimum à respecter
Artificialisation des sols	Est-ce que le projet a permis de limiter l'artificialisation des sols ?	Si NON : 0 point Si ZAN : 5 points Si ZAN + : 10 points	ZAN 5/10	La stratégie ESG du fond Hybride s'aligne sur l'Objectif Zéro Artificialisation du gouvernement. https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols Objectif Zéro artificialisation
Diagnostic écologique	Un diagnostic écologique de l'existant et du projet a-t-il été réalisé ?	Si NON : 0 point Si OUI : 3 points Si OUI et les préconisations ont été mises en place : 6 points	NON Soit 3/6	Taxonomie Européenne Activité 7.1 & 7.2
Calcul CBS	Quelle est le résultat de la note CBS ?	Évalué entre 0 et 6 en fonction du résultat CBS	NON Soit 0/6	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet
Équipements hydro-économiques	Des équipements sanitaires hydro-économiques ont-ils été mis en place ?	Si NON : 0 point Si OUI : 4 points	OUI Soit 4/4	Taxonomie Européenne Activité 7.1 & 7.2
Diagnostics pollution	Des diagnostics Pollution ont-ils été réalisés ? (Pollution de sol + amiante & plomb dans le bâtiment existant)	Si NON : 0 point Si OUI : 2 points Si OUI et dépollution réalisée : 4 points	OUI et dépollution réalisée 4/4	Taxonomie Européenne Activité 7.1 & 7.2

Domaine ESG : Social / Sociétal

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Proximité des transports en commun	Quelle est la distance aux transports en commun efficaces ?	Évalué de 0 à 15 selon la distance aux transports en commun	Distance entre 500m à 1000m Soit 10/15	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
Confort Visuel	Une étude lumière a-t-elle été réalisée en conception ?	Si NON : 0 point Si OUI étude lumière (FLJ ou ALJ) réalisée : 10 points Si OUI résultat FLJ ou ALJ conforme au seuil de la certification visée pour le projet : 15 points	NON Soit 0/15	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet
Budget Occupation Solidaire	Le BP a-t-il intégré un budget dédié aux OS en comité d'investissement ?	Si NON : 0 point Si NON car non nécessaire, loué pendant portage : 5 points Si OUI : 10 points	NON Soit 0/10	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet, mais limiter la vacance des actifs fait partie de la stratégie ESG du fonds Novaxia ONE Référence sectorielle : OID - Guide 20 enjeux ESG 2023 : un bâtiment reste vacant 5 à 10 % de sa vie, en moyenne deux à cinq ans.
Réalisation Occupation solidaire	Est-ce qu'il y a eu une OS pendant la phase de vacances de l'existant ?	Si NON : 0 point Si NON car non possible et justifié : 20 points Si OUI : 30 points	NON Soit 0/30	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet, mais limiter la vacance des actifs fait partie de la stratégie ESG du fonds Novaxia ONE Référence sectorielle : OID - Guide 20 enjeux ESG 2023 : un bâtiment reste vacant 5 à 10 % de sa vie, en moyenne deux à cinq ans.
Adéquation aux besoins citoyens	Le projet prévoit-il de répondre à un besoin de la ville ?	Si NON : 0 point Si OUI : 10 points	OUI Soit 10/10	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet, mais la création de villes inclusives pour répondre aux besoins des citoyens les plus démunis et préserver les écosystèmes urbains fait partie de la stratégie ESG du fonds Novaxia ONE.
Adéquation aux besoins citoyens	Le projet a-t-il permis de construire des espaces tertiaires nécessaires pour la ville ?	Si NON : 0 point Si OUI : 20 points	OUI Soit 20/20	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet, mais la création de villes inclusives pour répondre aux besoins des citoyens les plus démunis et préserver les écosystèmes urbains fait partie de la stratégie ESG du fonds Novaxia ONE.

Domaine ESG : Gouvernance

Critère	Indicateur	Grille d'analyse	Note minimale	Source
Niveau de durabilité du recyclage urbain	Quel est le niveau de durabilité du projet de recyclage urbain ?	Évalué de 0 à 15 selon le résultat de la grille de durabilité du recyclage urbain Novaxia	2 à 3/5 points sur la grille Novaxia Soit 5/15	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet
Relations prestataires en phase construction	Annexe RSE dans les contrats de copromotion (engagement des parties prenantes)	Si NON : 0 point Si OUI : 20 points	OUI Soit 20/20	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet
AMO Environnement	Signature d'un contrat avec un AMO Environnement pour poursuivre une certification environnementale	Si NON : 0 point Si OUI : 10 points	OUI Soit 10/10	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet
Certifications et labels	Obtention d'une certification environnementale	Si NON : 0 point Si OUI : 15 points	OUI Soit 15/15	Référence sectorielle : OID, Baromètre de l'immobilier durable 2022 Les répondants s'engagent à obtenir une certification pour 100% de leurs projets de construction
Relations prestataires en phase exécution	Une réunion Environnement a-t-elle été réalisée en début de chantier avec les entreprises ?	Si NON : 0 point Si OUI : 5 points	OUI Soit 5/5	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet
Insertion professionnelle	Insertion professionnelle en phase chantier ?	Si NON : 0 point Si OUI, prévu au BP : 10 points Si OUI, réalisée : 15 points	OUI, prévu Soit 10/15	Pas d'obligation réglementaire à ce sujet, mais l'insertion professionnelle fait partie de la stratégie ESG du fonds Novaxia ONE
Résilience climatique	Une étude des risques climatiques a-t-elle été menée ?	Si NON : 0 point Si OUI : 15 points Si OUI et les préconisations ont été prises en compte dans la conception : 20 points	OUI Soit 15/20	Taxonomie Européenne Activité 7.1 & 7.2

ANNEXE 4 – LEXIQUE

PEMD : Diagnostic Produit Equipement Matériaux et Déchets, qui liste l'ensemble des produits présents à l'intérieur d'un bâtiment avant sa rénovation ou sa démolition. Cela permet d'identifier les potentielles ressources et matériaux qui pourraient être réemployés ou réutilisés.

STD : Simulation Thermique Dynamique. Modélisation en 3D du bâtiment avec l'ensemble des composants de son enveloppe et de ses modes de fonctionnement afin de simuler le comportement réel du bâtiment (consommations énergétiques, températures atteintes dans chaque pièce à toute heure de l'année, estimation du confort des occupants...).

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.