

Méthodologie d'évaluation ESG



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Table des matières

I.	Objet et champs d'application	2
II.	Collecte des données ESG	2
A.	En phase d'investissement.....	2
B.	En phase d'exploitation	2
III.	Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs.....	2
A.	Elaboration de la grilles ESG	2
B.	Identification et pondération des critères ESG	2
C.	Identification et pondération des thématiques ESG	3
D.	Définition de la Note Seuil du Fonds (NSF) et note ESG de l'actif	5
IV.	Echéances de mise en œuvre de la méthodologie ESG	6
V.	Revue de la méthodologie d'évaluation ESG	7

I. Objet et champs d'application

Une grille de notation E, S, et G (Environnement, Social et de Gouvernance) a été créée afin de suivre la performance extra-financière des actifs immobiliers gérés par **My Share Company** et présents dans le fonds **MyShareSCPI**. Le présent document a pour but de détailler cette grille de notation et le choix du modèle d'évaluation selon les trois piliers E, S, et G, en cohérence avec la stratégie et les objectifs ISR (Investissement Socialement Responsable) du fonds. Des explications relatives aux pondérations affectées aux 3 piliers E, S et G, ainsi qu'aux différents critères pris en compte pour l'évaluation, y sont présentées. La méthodologie d'évaluation ESG s'applique à l'ensemble du patrimoine de **MyShareSCPI**.

II. Collecte des données ESG

A. En phase d'investissement

Pour chaque actif du fonds, l'audit technique est étoffé d'un questionnaire ESG détaillé, afin d'obtenir un état des caractéristiques de l'actif relatives aux piliers environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Pour les critères non identifiés lors des due diligences à l'acquisition, la collecte d'information est effectuée par des bureaux d'études techniques spécialisés intervenant sur le patrimoine, par les mandataires techniques, ou encore par le Service Technique de notre délégataire **Atland Voisin**.

L'ensemble des données ESG sont ensuite insérées dans un outil informatique dont l'objectif est de traiter et suivre au jour le jour les modifications et évolutions ESG du patrimoine. Ainsi, il permet de garantir l'intégrité et la fiabilité des données issues d'une multitude de sources et leur actualisation de manière automatique et dynamique.

B. En phase d'exploitation

La mise à jour de la collecte de données, notamment ESG, est pilotée par les équipes ISR et technique. Celles-ci sont accompagnées par les mandataires techniques. Toutes les initiatives prises (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers, etc.) sont prises en compte. La mise à jour des informations se fait sur un outil informatique. Enfin, pour suivre l'évolution de l'exposition des actifs aux divers risques climatiques, l'outil *R4RE*¹, Resilience For Real Estate (ou équivalent) est utilisé.

III. Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs

A. Elaboration de la grilles ESG

Une grille d'évaluation ESG a été conçue par les équipes en charge de l'ISR au sein de **My Share Company**. Cette grille comprend des critères répartis selon les trois piliers : Environnemental, Social et de Gouvernance. Cette grille respecte les exigences du Référentiel du Label ISR Immobilier (pondérations relatives de chaque thématique et des critères obligatoires). Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs de **My Share Company**, et s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

Pour chaque actif, la grille d'évaluation ESG est systématiquement retranscrite dans l'outil dédié. Ainsi, pour chaque actif, une note ESG est obtenue avant, mais aussi après la mise en place d'un éventuel plan d'amélioration.

B. Identification et pondération des critères ESG

L'équipe ISR a défini une échelle de notation pour ces critères. Chacun d'eux est évalué selon une ou

¹ R4RE est une cartographie qui analyse les risques climatiques à l'emplacement du bâtiment avec des projections temporelles à 2030, 2050, 2070 et 2090. Cet outil a été créé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)

plusieurs questions (la réponse peut être binaire ou non). A chacune de ces questions va correspondre une note calculée de la manière suivante :

- Selon les publications/référentiels sectoriels d'organismes reconnus dans le milieu tels que *l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)*, ou de *l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)*, ou encore, par le *Gouvernement (Ministère de la Transition écologique et ministère de la Fonction Publique)* pour calculer par exemple la performance énergétique et carbone des actifs ;
- Selon les réglementations françaises et Européennes en vigueur qui impactent le secteur de l'Immobilier, telles que le Code de la Construction et de l'Habitation, etc. ;
- Selon des référentiels généralistes et autres sources documentaires ;
- Selon la pertinence des critères. A titre d'exemple, pour les critères relevant d'une obligation réglementaire, l'échelle est adaptée en fonction du dépassement de l'objectif seuil minimum attendu par la loi ;
- Selon l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact du bâtiment sur des thématiques de Développement Durable. Ils sont donc rattachés à un pilier (E, S ou G).

C. Identification et pondération des thématiques ESG

Les diverses thématiques prises en compte dans la grille ESG, et la méthodologie d'évaluation des critères sont les suivantes :

Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :

- Performance énergétique :

Il s'agit de prendre en compte les consommations énergétiques finales (tous usages, toutes énergies) et de les comparer à la moyenne communiquée annuellement par l'OID sur la classe d'actifs concernée, ainsi que de valoriser des moyens mis en œuvre au sein du bâtiment pour réduire cette consommation énergétique – des moyens tels que : présence d'un système de pilotage centralisé des équipements techniques, installation de LED etc.

- Energies renouvelables :

Dans cette thématique, il convient de prendre en compte l'alimentation du bâtiment par un fournisseur d'ENR et la réalisation d'une étude d'implantation d'ENR.

- Emissions de GES :

Il s'agit de prendre en compte les émissions de GES issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives puis, de les comparer à la moyenne annuelle présentée dans le baromètre de l'OID (sur la classe d'actifs concernée). Et, en ce qui concerne les fluides frigorigènes, leur potentiel de réchauffement global (PRG) peut être jusqu'à 10 000 fois supérieur à celui du dioxyde de carbone (CO2) et ils pourraient être responsables de 20% des émissions de GES en 2050. Il est donc primordial de les recenser.

- Gestion de l'eau :

Dans cette thématique, il convient de prendre en compte le suivi de la consommation en eau par m² ainsi que les équipements permettant une meilleure gestion de l'eau (présence de sous-comptages, récupérateurs d'eau de pluie et/ou d'équipements économes en eau).

- Biodiversité :

Il s'agit de (1) valoriser la présence d'équipements spécifiques favorisant la biodiversité, (2) le calcul du coefficient de biotope de surface, (3) la présence d'un espace vert, et (4) la réalisation d'une étude écologique.

- Gestion des déchets :

Dans cette thématique, il s'agit d'apprécier le nombre de flux de déchets qui bénéficient d'un tri au sein des bâtiments.

Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :

○ Mobilité :

Pour cette thématique, la distance de chaque bâtiment à un type de transport en commun va être analysée. Seront valorisés les transports présents à moins de 800m de l'entrée d'un site, en les pondérant selon leur fréquence et leur proximité. La présence de facilité pour les cyclistes ou autres mobilités alternatives sera également analysée ainsi que la présence de bornes de recharge pour véhicules électriques.

○ Sécurité et santé des occupants :

Il s'agit de valoriser la part du patrimoine de la SCPI pouvant justifier de mesures de la qualité de l'air intérieur et/ou de l'eau, selon des modalités issues des normes en vigueur ou l'état de l'art (Norme AFNOR XP-X 43-40 ou équivalent).

○ Services rendus aux occupants :

Le score exprimé permet d'évaluer l'accessibilité à pied du site à un ensemble de services et d'aménités. Ici, seront valorisés les types de services présents au sein du bâtiment et ceux présents à moins de 800m. Seront également pris en compte les accès à des espaces verts au sein du bâtiment ou à proximité immédiate.

○ Accessibilité :

Il s'agit de prendre en compte la surface de chaque site accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ainsi que l'existence d'autres dispositifs d'accessibilité sur le site.

Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :

○ Gestion de la chaîne d'approvisionnement :

Pour cette thématique précise, l'objectif est de suivre (1) l'intégration de clauses ESG dédiées dans les contrats de nos mandataires techniques et (2) l'évaluation des politiques RSE de ces mêmes prestataires.

○ Relations utilisateurs et riverains :

Il s'agit de prendre en considération les actifs engagés dans une démarche de sensibilisation des locataires à travers l'existence d'un livret d'accueil et/ou d'un guide de bonnes pratiques éco-responsables.

Également, il s'agit de suivre la réalisation des comités verts pour les actifs concernés par une annexe environnementale.

○ Economie Circulaire :

L'objectif est de regarder la mise en place d'une charte de chantier propre signées par les prestataires intervenant en direct pour le compte de **My Share Company**, sur le patrimoine considéré. Il est précisé que cette charte sera mise en œuvre par notre délégué **Atland Voisin**, qui est le gestionnaire du patrimoine de **My Share Company**. Également, il s'agira d'apprécier le réemploi des matériaux dans un projet de rénovation ou restructuration du bâtiment ainsi que de valoriser le fait que les prestataires ont des centres d'exploitation proches du bâtiment, afin de voir contribuer au développement de circuits économiques locaux.

○ Résilience du bâtiment :

L'objectif est d'évaluer l'exposition du bâtiment aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir (évalués selon l'outil *R4RE* ou équivalent), les actions d'amélioration possibles et pertinentes mises en place le cas échéant, ainsi que l'inventaire des vulnérabilités de l'actif au changement climatique.

La pondération des trois domaines Environnement, Social et de Gouvernance, traite l'enjeu E à hauteur de 45%, l'enjeu S à hauteur de 35% et l'enjeu G à hauteur de 20% du total, soit :

Piliers	Fourchette de pondérations – Référentiel ISR Immo	Pondérations – MyShareSCPI
E	30 - 60 %	45 %
S	20 – 50 %	35 %
G	20 – 30 %	20 %

D. Définition de la Note Seuil du Fonds (NSF) et note ESG de l'actif

My Share Company, pour le compte de **MyShareSCPI**, a choisi de développer une démarche dite d'amélioration continue.

La note seuil du fonds (NSF) a été définie en évaluant « un actif fictif type » représentatif de l'univers investissable de **MyShareSCPI**. En cohérence avec les exigences du Label ISR, l'évaluation de cette NSF est basée sur :

- La stratégie ISR du fonds ;
- Les objectifs ISR du fonds ;
- La réglementation ;
- Les données et référentiels tangibles.

De fait, le niveau correspondant à la présente NSF est cohérent avec la capacité de la société de gestion. D'autre part, le niveau de performance des critères qui sont directement mentionnés dans les objectifs du fonds atteint le niveau de performance cohérent avec lesdites ambitions du fonds.

A partir de la NSF, deux typologies d'actifs vont être définies :

- Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil. Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note seuil ;
- Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil. Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre à minima la note seuil du fonds.

En raison de la diversité du patrimoine de **MyShareSCPI** et du nombre important d'actifs détenus en indivision avec la **SCPI Epargne Pierre**, cette note seuil s'appuie en partie sur un benchmark interne. En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale. C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée pour calculer la note seuil.

Engagé dans une démarche de progression continue et à long terme, **MyShareSCPI** reverra sa note seuil dès que la part du patrimoine au-dessus de la note seuil représentera 80%, ou plus, du patrimoine global du fonds.

En révisant la note seuil, des actifs passeront mécaniquement sous la note seuil, et feront l'objet d'un nouveau plan d'action d'amélioration sur une durée de trois ans.

Il est important de noter que la notion de note seuil dépend exclusivement du système de notation choisi par **MyShareSCPI**, et ne peut donc en aucun cas être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR. En particulier, le patrimoine de **MyShareSCPI** étant diversifié, la panoplie de critères doit pouvoir s'appliquer à des bâtiments de natures très différentes et ainsi, chaque critère ne peut pas s'appliquer à chacun des actifs. Ceci explique que des actifs très performants ne pourront pas obtenir la meilleure note sur certains critères parce qu'ils ne s'appliquent pas. C'est le cas par exemple de critères qui concernent la gestion des chantiers, et pour lequel un actif n'aura pas de point parce qu'il ne nécessitera pas de travaux de rénovation. Par conséquent, **la note de 100 n'est pas un objectif** à atteindre.

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné, notamment à la suite d'un audit technique en phase de Due Diligences. Les données sont

ensuite renseignées dans l'outil dédié qui calcule la note ESG.

De manière générale, si la note obtenue est en dessous de la note seuil, l'actif fera obligatoirement l'objet d'un plan d'action. Le bâtiment sera donc réévalué en prenant en considération ce plan d'amélioration. Si malgré ce plan d'action prévisionnel, l'actif ne parvient pas à atteindre la note seuil, il ne sera pas retenu.

Annuellement, un audit est effectué par échantillonnage concernant le suivi de la note ESG des actifs, et de la bonne mise en œuvre du plan d'action correspondant pour les actifs concernés. Puis, un comité de suivi d'avancement des actifs faisant l'objet d'un plan d'action est réalisé tous les semestres pour les actifs détenus en pleine propriété par **MyShareSCPI** et tous les trimestres pour les actifs détenus en indivision avec **Epargne Pierre** (SCPI gérée par **Atland Voisin** et labellisée ISR).



Figure 1 : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM – 15/12/2017

Pour toute acquisition d'un actif dont la note ESG est en dessous de la note seuil, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif.

Dans le cas particulier d'investissement dans des VEFA (actifs immobiliers acquis par **MyShareSCPI** dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), les critères de sélections prennent en compte des exigences extra-financières du marché des constructions neuves et cela se traduit par une NSF spécifique aux acquisitions en VEFA.

IV. Echéances de mise en œuvre de la méthodologie ESG

Dans le cadre de ses objectifs ISR, **MyShareSCPI** se fixe des échéances à court terme afin de déployer sa démarche sur l'ensemble de son patrimoine.

Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :

- Performance énergétique :

MyShareSCPI effectue un recensement exhaustif des consommations énergétiques de son patrimoine sur tous les types d'énergies (électricité, gaz, réseaux urbains, etc.), y compris les consommations propres au Bailleur (parties communes et lots vacants), les consommations privatives (celles des preneurs) et les quotes-parts des lots qui sont intégrés dans des copropriétés, AFUL ou ASL.

D'ici 2028, **MyShareSCPI** vise une remontée des consommations énergétiques sur **au moins 90 %** de son patrimoine. Il est également visé que **50 % au minimum** des actifs ayant des consommations énergétiques supérieures à la moyenne du benchmark de référence disposent d'un plan d'action pour y remédier.

- Emissions de GES :

D'ici 2028, **MyShareSCPI** vise le calcul des émissions de GES induites par les consommations

énergétiques sur **au moins 90 %** de son patrimoine. Il est également visé que **50 % au minimum** des actifs ayant des émissions de GES supérieures à la moyenne du benchmark de référence disposent d'un plan d'action pour y remédier.

- Biodiversité :

D'ici 2028, il est visé que **80 %** des actifs de **MyShareSCPI** disposant d'un espace vert bénéficient d'un équipement spécifique favorisant la biodiversité.

D'ici 2028, il est visé que tout actif dont le **CBS est supérieur à 0,3** bénéficie d'une étude écologique (sur la base des CBS calculés au 31/12/2023).

Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :

- Mobilité :

D'ici 2028, il est visé la présence de facilités pour les mobilités dites "alternatives" (véhicules électriques, vélos, vélos électriques, trottinettes, trottinettes électriques, etc.) sur **au moins 80%** du patrimoine de **MyShareSCPI**.

- Sécurité et santé des occupants :

La réalisation de mesures de qualité de l'eau et/ou de l'air est prévue sur **au moins 50%** du patrimoine de **MyShareSCPI** d'ici 2028.

Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :

- Gestion de la chaîne d'approvisionnement :

D'ici 2028, l'objectif est que **plus de 90%** du patrimoine du fonds concerné par des mandats de gestion technique intègrent des clauses ESG dédiées.

- Relations utilisateurs et riverains :

D'ici 2028, l'objectif est que **plus de 90%** du patrimoine du fonds bénéficie de la mise à disposition du guide des écogestes.

- Résilience du bâtiment :

D'ici 2028, **MyShareSCPI** réalisera des études de résilience climatique sur **plus de 90%** du patrimoine du fonds.

V. Revue de la méthodologie d'évaluation ESG

La présente méthodologie est revue annuellement.