

# Méthodologie d'évaluation ESG



## I. Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs

### A. Elaboration de la grilles ESG

Une grille d'évaluation ESG a été construite sur Excel par les équipes en charge de l'ISR au sein de **My Share Company**, en accord avec le cabinet **ETHIKET**. Cette grille comprend **32 critères** répartis sur les trois thématiques (piliers) Environnementale, Sociale 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 un outil *Microsoft Access* conçu spécifiquement pour l'évaluation ESG des bâtiments présents dans le fonds **My Share SCPI**. 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 plusieurs questions (la réponse peut être binaire ou non). A chacune de ces questions va correspondre une note calculée de la manière suivante :

- Sur les publications d'organismes reconnus dans le milieu tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) ou de l'Agende de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie (ADEME), pour calculer par exemple, la performance énergétique 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 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 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 :

## Méthodologie d'évaluation ESG

- 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.

- 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), ainsi que de prendre en compte celles issues des fluides frigorigènes utilisés sur le site.

- Gestion de l'eau :

Dans cette thématique, il convient de prendre en compte les équipements permettant une meilleure gestion de l'eau (présence de sous-comptages et/ou d'équipements économes en eau).

- Biodiversité :

Il s'agit de valoriser les espaces végétalisés au-delà des obligations réglementaires, ainsi que les équipements installés favorisant la biodiversité.

- Gestion des déchets :

Dans cette thématique, il s'agit d'apprécier le nombre de flux de déchets qui bénéficie d'un tri sélectif, selon leur présence sur tout ou partie du site.

- 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.

- Accessibilité :

## Méthodologie d'évaluation ESG

Il s'agit de prendre en compte la surface de chaque site accessible aux personnes à mobilité réduite.

- Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :
- Gestion de la chaîne d'approvisionnement :

L'objectif est de regarder la mise en place d'une Charte d'engagement ESG et d'une Charte de Chantier Vert 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**.

- Relations utilisateurs :

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 d'écogestes.

- Economie Circulaire :

Cette thématique valorise le fait que les prestataires ont des centres d'exploitation proches du bâtiment, afin de voir contribuer au développement de circuits économiques locaux. Également, il s'agira d'apprécier le réemploi des matériaux dans un projet de rénovation ou restructuration du bâtiment.

- 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 *Bat'Adapt*, et les actions d'amélioration possibles et pertinentes mises en place le cas échéant.

### Méthodologie d'évaluation ESG

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 :

<b>Piliers</b>	<b>Fourchette de pondérations - Référentiel ISR Immo</b>	<b>Pondérations - My Share SCPI</b>
<b>E</b>	30 - 60 %	45 %
<b>S</b>	20 - 50%	35 %
<b>G</b>	20 - 30 %	20 %

La somme des notes obtenues pour chacun des critères en détermine sa note globale.

#### D. Définition de la note seuil du fonds et note ESG de l'actif

**My Share Company** pour le compte de **My Share SCPI**, a choisi de développer une démarche dite de « Best-in-Progress ». Celle-ci est présentée par la suite.

La note seuil du fonds (NSF) a été définie en évaluant « un actif fictif type » représentatif de l'univers investissable de **My Share SCPI**. En cohérence avec les exigences du *Label ISR*, l'évaluation 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 pour qui 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 pour lesquels la note est en dessous du seuil. Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration continue sur a minima trois ans. L'objectif est d'atteindre à minima la note seuil du fonds.

## Méthodologie d'évaluation ESG

En raison de la diversité du patrimoine de **My Share SCPI** 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, **My Share SCPI** 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 **My Share SCPI**, et ne peut donc en aucun cas être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

En particulier, le patrimoine de **My Share SCPI** étant diversifié, la panoplie de critères doit pouvoir s'appliquer à des bâtiments de nature très différente 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.**

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 un outil informatique 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 ré évalué 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 et l'investissement non réalisé.

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 en particulier à ceux au-dessous de la note seuil. Ensuite, 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 **My Share SCPI** et tous les trimestres pour les actifs détenus en indivision avec **Epargne Pierre** (SCPI gérée par **Atland Voisin** et labellisée ISR).

## Méthodologie d'évaluation ESG

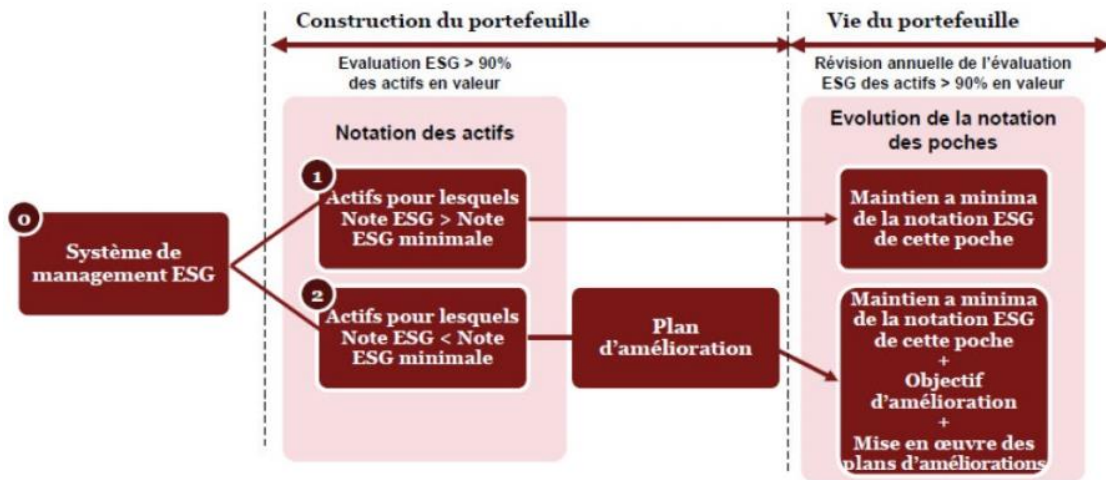


Figure 1 : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM - 15/12/2017

Pour toute acquisition d'un actif « Best-in-Progress », un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif.

## II. Échéances de mise en œuvre de la méthodologie ESG

Dans le cadre de ses objectifs ISR, **My Share SCPI** 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 :

**My Share SCPI** 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 la fin 2024, **My Share SCPI** vise de remonter ces consommations énergétiques dans un outil de suivi et ce, pour **plus de 90%** de son patrimoine.

- Biodiversité :

Le plan d'action défini par **My Share SCPI** prévoit un diagnostic sur l'ensemble des actifs de la poche Best-in-Progress bénéficiant sur leur parcelle d'un espace de pleine terre. Ainsi, une action adaptée de préservation de la biodiversité sera mise en œuvre.

D'ici la fin 2024, il est visé d'avoir une démarche en faveur de la biodiversité sur **au moins 50%** du patrimoine de **My Share SCPI**.

### Méthodologie d'évaluation ESG

- Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :
- Sécurité et santé des occupants :

**My Share SCPI** mobilisera ses Parties Prenantes pour réaliser des mesures de la qualité de l'air et/ou de l'eau. Elles devront :

- Soit satisfaire aux exigences en vigueur et dater de moins de 3 ans ;
- Soit avoir été communiquée aux intervenants et faire l'objet d'une vérification dans les 12 mois.

Ces mesures de qualité seront réalisées sur **au moins 40%** de son patrimoine.

- Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :
- Gestion de la chaîne d'approvisionnement :

**My Share SCPI** intégrera ses objectifs ISR dans les mandats techniques au fur et à mesure de leurs renégociations. Il est précisé que **My Share SCPI** s'appuiera sur son gestionnaire **Atland Voisin**, afin de déployer ces mandats techniques.

D'ici la fin 2024, l'objectif est que **plus de 90%** du patrimoine du fonds concerné (en valeur) par des mandats de gestion technique, intègrent des clauses ESG.

- Relations utilisateurs :

**My Share SCPI** déploiera sur **plus de 90%** de son patrimoine, et avant fin 2024, un guide d'accueil de l'occupant et/ou un guide des gestes écoresponsables. Ce guide sera établi conjointement avec les équipes d'**Atland Voisin**, compte-tenu du nombre d'actifs détenus en indivision.

- Résilience du bâtiment :

Le plan d'action définit par **My Share SCPI** prévoit une caractérisation de la sensibilité du bâtiment à différents risques climatiques.

D'ici la fin 2024, **My Share SCPI** analysera **plus de 90%** du patrimoine du fonds via l'outil *Bat-Adapt*.

### III. Revue de la méthodologie d'évaluation ESG

La présente méthodologie et la note seuil associée sera revue de manière **annuelle**.