

Méthodologie d'évaluation ESG



Méthodologie d'évaluation ESG - MyShareEducation

Objet et champ 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 **MyShareEducation**. 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 la SCPI **MyShareEducation**.

Collecte des données ESG

A. En phase d'investissement

Pour chaque actif du fonds, l'audit technique sera étoffé d'un questionnaire ESG détaillé, afin d'obtenir un état des caractéristiques de l'actif relatives aux piliers ESG. Pour les critères non identifiés lors des diligences de l'acquisition, la collecte d'information sera 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 seront ensuite insérées dans un outil informatique dédié. Celui-ci est une solution informatique destinée à automatiser la collecte et sauvegarder les données ESG. Son objectif est de traiter les modifications intervenues au jour le jour sur l'analyse 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 dynamique.

B. En phase d'exploitation

La mise à jour de la collecte de données, notamment ESG, est pilotée par l'équipe ISR et technique. Elles sont accompagnées par les mandataires techniques sur les sites. Les équipes prennent en compte toutes les initiatives prises (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers, etc.).

La mise à jour des informations se fait annuellement sur l'outil informatique dédié.

Enfin, pour suivre l'évolution de l'exposition des actifs aux divers risques climatiques, l'outil Bat-ADAPT (ou équivalent) est utilisé.

Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs

C. Elaboration de la grille 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** pour le compte de la SCPI **MyShareEducation**. Cette grille comprend **38 critères pondérés** répartis selon les trois enjeux ESG : Environnemental, Social et de Gouvernance.

Méthodologie d'évaluation ESG - MyShareEducation

Cette grille respecte les exigences du *Référentiel du Label ISR Immobilier* (pondérations relatives de chaque thématique et critères obligatoires). Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs poursuivis par **MyShareEducation** et s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

A ce jour et pour chaque actif, la grille d'évaluation ESG est systématiquement retranscrite dans un outil conçu spécifiquement pour l'évaluation ESG des bâtiments présents dans le fonds **MyShareEducation**. Ainsi, pour chaque actif, une note ESG est obtenue avant, mais aussi après la mise en place d'un éventuel plan d'amélioration.

D. 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 :

- 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, telle que la Taxonomie Verte Européenne ;
- 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).

E. 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 environnemental (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 : réalisation d'un test d'étanchéité à l'air, production d'énergies renouvelables, présence d'un système de pilotage centralisé des équipements techniques, etc.

- Emissions de GES :

Méthodologie d'évaluation ESG - MyShareEducation

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).

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 responsable de 20% des émissions de GES en 2050. Il est donc primordial de les recenser et de suivre les potentielles fuites.

- 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 (1) la présence d'équipements spécifiques favorisant la biodiversité, (2) la présence d'espaces végétalisés, (3) le calcul du coefficient de biotope de surface, (4) la réalisation d'une étude écologique et (5) la qualification de l'artificialisation des sols.

- Gestion des déchets :

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

- Pollution :

Par le biais de cette thématique, il est question de prendre en compte plus précisément la gestion des potentiels risques de pollution liés à l'activité des locataires.

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 facilités 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 l'évaluation de l'accessibilité à pied 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 et la qualité 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.

- Impact territorial :

Par le biais de cette thématique, il est question de prendre en compte plus précisément l'utilité sociale des locataires.

Méthodologie d'évaluation ESG - MyShareEducation

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, (2) l'évaluation des politiques RSE de ces mêmes prestataires et (3) le déploiement de notre charte chantier propre le cas échéant.

- 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 :

Il s'agira d'apprécier le réemploi des matériaux dans un projet de rénovation ou restructuration du bâtiment le cas échéant.

- 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 et les actions d'amélioration possibles et pertinentes potentiellement mises en place.

La pondération des trois enjeux ESG est la suivante :

<i>Pilier</i>	<i>Fourchette de pondérations - Référentiel ISR Immobilier</i>	<i>Pondérations – MyShareEducation</i>
E	30 - 60 %	35 %
S	20 - 50%	45 %
G	20 - 30 %	20 %

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

My Share Company pour le compte de **MyShareEducation**, a choisi de développer une démarche d'amélioration continue, dite de « Best-in-Progress ».

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

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

Méthodologie d'évaluation ESG - MyShareEducation

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 la poche d'actifs au niveau de la note initiale et par conséquent 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 sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre à minima la note seuil du fonds ou de le faire augmenter de 20 points par rapport à sa note initiale.

Engagé dans une démarche de progression continue par paliers et à long terme, **MyShareEducation** reverra sa note seuil dès que 80% du patrimoine se trouvera au-dessus de cette dernière. En révisant la note seuil, certains actifs vont mécaniquement voir leur note passer en dessous de la nouvelle note seuil. Ils feront alors 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 **MyShareEducation**, et ne peut donc en aucun cas être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

En particulier, le patrimoine de **MyShareEducation** 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 dit « ESG » en phase de Due Diligence. Les données sont ensuite renseignées dans l'outil informatique 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 ou l'augmentation de 20 points, il ne sera pas retenu et l'investissement non réalisé.

Pour toute acquisition d'un actif dont la note ESG serait 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.

Annuellement, un audit est effectué 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, lors des comités ISR semestriels, un point sur les plans d'action des actifs concernés est réalisé pour les actifs détenus en pleine propriété par **MyShareEducation**.

Méthodologie d'évaluation ESG - MyShareEducation

Echéances de mise en œuvre de la méthodologie ESG

Dans le cadre de ses objectifs ISR, **MyShareEducation** 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 :

MyShareEducation 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 2026, **MyShareEducation** vise de remonter ces consommations énergétiques dans un outil de suivi et ce, pour **plus de 80%** de son patrimoine.

Emissions de GES :

MyShareEducation calcule ensuite les émissions de GES induites par ces mêmes consommations énergétiques.

D'ici la fin 2026, **MyShareEducation** vise le calcul des émissions de GES induites par les consommations énergétiques sur **au moins 80%** de son patrimoine.

Gestion de l'eau :

Le plan d'action défini par **MyShareEducation** prévoit la prise en compte d'équipements hydro-économes sur l'ensemble des actifs par le fonds.

D'ici la fin 2026, il est visé la présence d'équipements hydro-économes sur **au moins 80%** du patrimoine de **MyShareEducation**.

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

Mobilité :

MyShareEducation prévoit l'acquisition d'actifs à proximité immédiate des transports en commun.

D'ici la fin 2026, il est visé la présence de transports en commun et/ou la présence de facilités pour les mobilités douces à moins de 800 m sur **au moins 90%** du patrimoine de **MyShareEducation**.

Sécurité et santé des occupants :

MyShareEducation mobilisera ses parties prenantes pour réaliser des mesures de la qualité de l'eau et/ou de l'air. Elles devront satisfaire aux exigences en vigueur et dater de moins de 3 ans ou avoir été communiquées aux intervenants et faire l'objet d'une vérification dans les 12 mois.

La réalisation de mesures de la qualité de l'eau et/ou de l'air est prévue sur **au moins 50 %** du patrimoine de **MyShareEducation** à fin 2026.

Accessibilité :

Méthodologie d'évaluation ESG - MyShareEducation

MyShareEducation s'engage pour que la surface de chacun de ses bâtiments soit accessible aux personnes à mobilité réduite.

D'ici à fin 2026, il est prévu qu'au minimum **75% des actifs** gérés par **MyShareEducation** soit accessible à, a minima, **75% aux personnes à mobilité réduite**.

Impact territorial :

MyShareEducation, par sa qualité de fonds thématique, intègre dans sa politique d'investissement l'acquisition de bâtiment dans les domaines de de l'éducation, de l'enseignement et de la recherche.

D'ici à fin 2026, il est prévu qu'au minimum **80% des loyers perçus** par **MyShareEducation** proviennent d'un locataire avec une activité en lien avec le domaine de l'éducation, de la formation ou de la recherche.

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

Gestion de la chaîne d'approvisionnement :

MyShareEducation intégrera des clauses ESG spécifiques dans les contrats de ses mandataires techniques.

D'ici la fin 2026, l'objectif est que **plus de 90%** du patrimoine du fonds concerné par des mandats de gestion technique intègrent des clauses ESG dédiées.

Résilience du bâtiment :

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

D'ici la fin 2026, **MyShareEducation** réalisera des études de résilience climatique sur **plus de 90%** du patrimoine du fonds.

Revue de la méthodologie d'évaluation ESG

La présente méthodologie est revue annuellement.