

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION ESG



NOVEMBRE 2022



TRANSITIONS EUROPE
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES



ARKEA
REIM

SOMMAIRE

1	Objet et champs d'application.....	3
2	Collecte des données ESG.....	3
3	Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs.....	3
4	Échéances de mise en œuvre de la méthodologie d'évaluation ESG	9
5	Revue de la méthodologie d'évaluation ESG.....	10

1 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 acquis par le fonds Transitions Europe géré par Arkéa REIM.

Le présent document vise d'une part à détailler cette grille de notation et le choix du modèle d'évaluation des trois piliers E, S, et G, en cohérence avec la stratégie et les objectifs ISR (Investissement Socialement Responsable) du fonds Transitions Europe et d'autre part, à fournir des explications relatives aux pondérations allouées aux trois piliers E, S et G, ainsi qu'aux différents critères pris en compte pour l'évaluation.

La méthodologie d'évaluation ESG s'applique à l'ensemble du patrimoine du fonds Transitions Europe.

2 Collecte des données ESG

• En phase d'investissement

Pour chaque actif du fonds, l'audit technique sera étoffé d'un inventaire détaillé et quantifié pour pouvoir obtenir un état des caractéristiques de l'actif relatives aux piliers ESG à sa date d'acquisition. Pour les critères non identifiés lors des due diligences à l'acquisition, la collecte d'information sera effectuée par des bureaux d'études techniques spécialisés intervenant sur le patrimoine, ou éventuellement, par les mandataires techniques, pilotés par les équipes d'investissement.

• En phase d'exploitation

La collecte et la mise à jour des données ESG est pilotée par les prestataires d'asset et de property management, accompagnées par les mandataires techniques. Elles prennent en compte toutes les initiatives prises (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers, etc.).

A la date du 07/11/2022, le portefeuille du fonds Transitions Europe ne compte encore aucun actif.

Ainsi, la taille permet de réaliser les évaluations et les plans d'amélioration sur la grille ESG au format Excel. Toutefois, Arkéa bénéficie de déploiement d'une extension informatique par SONEKA afin de pouvoir traiter au mieux un plus grand nombre d'actifs. L'objectif est d'automatiser au maximum la collecte et la sauvegarde de la data spécifique ESG, de garantir l'intégrité, la fiabilité et l'actualisation des données issues d'une multitude de sources, et de traiter en continu les modifications intervenues sur l'analyse ESG du patrimoine.

Les contrôles conformément au plan de contrôles sont réalisés par le délégataire RCCI, le cabinet CID Consulting.

3 Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs

Une grille d'évaluation ESG a été élaborée par les équipes d'Arkéa REIM, accompagnées du cabinet de conseil ETHIKET.

Cette grille comprend 54 critères répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance. Celle-ci respecte les exigences du Référentiel du *Label ISR Immobilier* (pondérations relatives de chaque pilier et des critères obligatoires). Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs ISR d'Arkéa REIM et pour 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 une grille Excel conçue spécifiquement pour l'évaluation ESG des bâtiments présents dans le fonds Transitions Europe. Une note ESG par actif est donc obtenue avant, mais aussi après la mise en place d'un éventuel plan d'amélioration.

La société de gestion a défini une échelle de notation pour ces critères. Chaque critère est évalué selon un ou plusieurs choix de réponse.

Chaque critère est assorti d'une note, calculée selon... :

- les publications, études, référentiels, benchmarks sectoriels d'organismes reconnus dans le milieu tels que *l'Observatoire de l'Immobilier Durable* ou *l'ADEME*, pour calculer par exemple la performance énergétique des actifs ; ou à défaut, selon un benchmark interne de données.
- le niveau de dépassement d'un objectif de performance par rapport à un seuil minimum requis par une obligation réglementaire.
- 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 extra-financier du bâtiment sur des thématiques de Développement Durable. Ils sont donc rattachés à un pilier (E, S ou G).

Pour continuer, les 14 thématiques prises en compte dans la grille ESG et la méthodologie d'évaluation des critères sont les suivantes :

Environnement		Nombre de critères	
• Sites et sols pollués			1
• Energie			6
• ENR			3
• GES			5
• Biodiversité			8
• Ressources et déchets			1
• Eau			2
TOTAL thématiques E	7	TOTAL critères E	26

Social		Nombre de critères	
1. Santé et sécurité			2
2. Confort et bien-être			5
3. Mobilité			6
4. Accessibilité			2
TOTAL thématiques S	4	TOTAL critères S	15

Gouvernance		Nombre de critères	
1. Impact territorial positif			2
2. Parties prenantes			6
3. Résilience au changement climatique			5
TOTAL thématiques G	3	TOTAL critères G	13

TOTAL thématiques	14	TOTAL critères	54
--------------------------	-----------	-----------------------	-----------

✓ Concernant l'impact sur l'Environnement *pilier E* :

- **Thématique : Sites et sols pollués** Critère : 1

Ce critère a pour objectif la réalisation d'une étude de l'état et du traitement de la pollution des sols des sites ainsi que le suivi de cette situation.

- **Thématique : Energie** Critères : 6

L'objectif est, au travers d'un suivi des consommations réelles de dépasser les objectifs de consommation d'énergie de la réglementation nationale, mais également d'assurer la présence d'une GTC / GTB et de certifications énergétiques (HQE, BREEAM, LEED, Effinergie...), la réalisation d'un DPE du bâtiment, l'accomplissement de ces objectifs passera entre autres par la présence de dispositifs de diminution des consommations énergétiques.

- **Thématique : Energies renouvelables (ENR)** Critères : 3

La démarche du fonds consistera d'une part à mener une étude de faisabilité d'implantation d'ENR pour assurer une alimentation par un fournisseur d'ENR avec certificat d'énergie verte pour les parties communes et/ou maîtrisé par le propriétaire, mais également de pouvoir afficher le pourcentage de production d'ENR comparé à la consommation énergétique de l'actif.

- **Thématique : Gaz à effet de serre (GES)** Critères : 5

Le but est ici de parvenir à des bilans carbone annuels sur les immeubles, cela grâce à un suivi des GES dans le cadre de la transition hors des énergies fossiles, mais également un suivi des émissions réelles GES des consommations énergétiques, toutes parties confondues. Ces bilans sont accompagnés d'un suivi des fuites des fluides frigorigènes et d'une analyse de leur pouvoir de réchauffement global.

- **Thématique : Biodiversité** Critères : 8

Afin de remplir l'objectif principal du fonds Transition Europe, l'accent est mis sur la thématique de la biodiversité. Il s'agit ici de calculer le coefficient de biotope par surface (CBS) et d'étudier ses évolutions, cela pour permettre l'aménagement d'une surface dédiée à l'agroécologie et la présence de différents dispositifs pertinents favorables à la biodiversité. Les critères ont également comme objectif une étude et un plan de gestion venant d'un écologue, la mise en place d'un processus de gestion favorable à la biodiversité, la prévention de l'artificialisation des sols, un suivi du site et de l'évolution du biotope et l'obtention d'un label de gestion.

- **Thématique : Ressources et Déchets** Critère : 1

Il s'agit de recenser le nombre de flux de tri séparé sur le site.

- **Thématique : Eau** Critères : 2

Cette thématique s'assure de la présence de dispositifs hydro-économiques ainsi que de dispositifs de récupération des eaux de pluie sur les sites.

✓ Concernant l'impact sur le Social *pilier S* :

- **Thématique : Santé & Sécurité** Critères : 2

Il s'agit pour cette thématique de valoriser les actifs pouvant justifier de mesures ou d'actions visant à assurer la qualité de l'air intérieur, ainsi que d'un certain nombre d'équipements visant à promouvoir la sécurité des usagers présents sur le site.

- **Thématique : Confort & bien-être** Critères : 5

Le confort acoustique, les niveaux de certifications WELL/OSMOZ obtenus ainsi que la couverture de luminosité naturelle font partis des critères pris en compte pour le fonds. La qualité de la connectivité ainsi que l'exhaustivité d'offres de services aux usagers, tant au sein de chaque bâtiment que dans un rayon de 400 mètres seront valorisés.

• **Thématique : Mobilité**

Critères : 6

En raison de la diversité des classes d'actifs du portefeuille, toutes les mobilités (thermiques, douces, alternatives) ont été prises en compte de manière à refléter un niveau de performance propre aux usages de tous les bâtiments, grâce à minima à un des critères de la thématique.

Ainsi, on retrouve comme critère la facilité d'accès à des mobilités multimodales, aux transports en communs depuis le site ou encore le « walk score », qui reflète la facilité d'accès au site au moyen de la marche à pied. Le fonds suivra le déploiement des dispositifs favorables à la mobilité électrique et aux mobilités alternatives (vélo, trottinettes, monocycles...) tant sur le site qu'à proximité. Plus spécifiquement sur chaque site, les dispositifs favorables à la marche à pied seront observés.

• **Thématique : Accessibilité**

Critères : 2

Le but des critères de cette thématique sera d'une part d'évaluer le niveau de conformité de chaque actif vis-à-vis de la réglementation PMR ainsi que de recenser et suivre le déploiement de dispositifs permettant une meilleure accessibilité aux personnes en situation de handicap (physique, sensoriel, mental, psychique et cognitif).

✓ **Concernant l'impact sur la Gouvernance pilier G :**

• **Thématique : Impact territorial positif**

Critères : 2

Cette thématique cherche à mesurer la contribution de l'actif au développement économique du territoire, et mesure ainsi :

- le recours à des prestataires situés à moins de 50 km de l'actif concerné,
- les engagements RSE du locataire,

• **Thématique : Parties prenantes**

Critères : 6

A l'égard des preneurs, le fonds évalue la formation dispensée, la documentation fournie sur la manière d'occuper l'immeuble, la signature d'annexe environnementale. Par ailleurs, vis-à-vis des property et facility managers seront suivis : la tenue de comités ISR, les formations et chartes signées. Ces dernières concernent également les asset manager. Quant aux prestataires de travaux, le déploiement de chartes de chantier vert sera recherché.

• **Thématique : Résilience au changement climatique**

Critères : 5

L'objectif est d'évaluer l'exposition et la vulnérabilité du bâtiment aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir, ainsi que l'élaboration et la mise en place de plan d'action vis-à-vis des risques identifiés à court et moyen terme. Ces critères ont également pour objectif la lutte contre les îlots de chaleur extérieurs, mais également l'amélioration du confort d'été hors clim à l'intérieur du bâtiment. Les critères du pilier E sont surpondérés conformément à la stratégie d'engagement visant à favoriser la biodiversité du fonds Transition Europe. Le poids relatif des piliers ESG dans la notation est le suivant :

Piliers	Fourchette de pondérations - Référentiel ISR Immo -	Pondérations – Transition Europe
E	30 – 60 %	50 %
S	20 – 50 %	25 %
G	20 – 30 %	25 %

% du pilier dans la note ESG	Pilier	Nom de la thématique	% thématique dans le pilier
50 %	E	Sites et sols pollués	2,63 %
		Energies	7,89 %
		ENR	7,89 %
		GES	7,89 %
		Biodiversité	15,79 %
		Déchets	2,63 %
		Eau	5,26 %
25 %	S	Santé & Sécurité	4,17 %
		Confort & bien-être	4,17 %
		Mobilité	12,50 %
		Accessibilité	4,17 %
25 %	G	Impact territorial positif	3,13 %
		Parties prenantes	9,38 %
		Résilience au changement climatique	12,50 %
TOTAL			100 %

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

Arkéa REIM, pour le compte de la SCPI Transition Europe, a choisi de développer une démarche dite « Best-in-Class »¹. Celle-ci est présentée par la suite.

La note-seuil du fonds a été définie en :

- Évaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable de la SCPI Transition Europe selon les informations disponibles (benchmark de l'OID 2022, éléments réglementaires, etc.).
- S'appuyant sur un benchmark interne. En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale pour la typologie d'actifs du patrimoine de la SCPI Transition Europe. C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée ou des appréciations définies par Arkéa REIM en cohérence avec la stratégie définie pour le fonds.

A partir de celle-ci, deux typologies d'actifs sont 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 *a minima* la note-seuil du fonds.

A la date du 07/11/2022, le fonds Transition Europe ne comporte encore aucun actif.

Il est important de noter que la notion de note-seuil dépend exclusivement du système de notation choisi par Arkéa REIM pour le fonds Transition Europe et ne peut donc, en aucun cas, être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

¹ Actifs dont la note est en dessous de la note-seuil.

Par ailleurs le patrimoine du fonds Transitions Europe étant composé de différentes typologies d'actifs – SCPI diversifiée (bureaux, activités, logistique, santé, résidentiel géré, commerces), les critères ne s'appliquent pas tous, ni de la même façon, à chacun des actifs immobiliers du fonds. Ceci explique que des actifs performants ne pourront pas obtenir la meilleure note sur certains critères car ceux-ci ne s'appliqueront pas (ou pas de la même manière). Il existe aussi des critères plus généraux qui ne s'attacheront pas à l'activité et qui pourront s'appliquer de manière différente selon la vie de l'actif. C'est le cas par exemple des critères sur l'économie circulaire qui concernent la gestion des chantiers, et pour lequel un actif n'aura pas de point s'il ne nécessite pas de travaux de rénovation.

Ainsi, la note de 100 n'est pas un objectif recherché par le fonds.

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 diligence. Les données sont renseignées dans le fichier Excel qui permettra de calculer la note ESG.

Dans le cas où l'actif à une note en dessous de la note-seuil, l'équipe Acquisitions doit proposer un plan d'amélioration de la note ESG (pour atteindre la note-seuil ou pour une progression de 20 points) dans un délai de trois ans, ce qui peut impliquer de justifier de budgets à associer à ces plans d'amélioration. Ces éléments chiffrés dans les grandes masses pourront notamment être définis par un auditeur technique, via une étude, suite à un devis de plan d'action et de suivi et doit être intégré au Business Plan de chaque actif.

Dans le cas où :

- le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant pour atteindre la note-seuil ou pour une progression de 20 points
- le plan d'action nécessaire pour atteindre la note-seuil ou pour une progression de 20 points ne serait pas financièrement acceptable, le comité immobilier ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds labellisé ISR.

Cette prise en compte des objectifs ISR doit être explicite dans le procès-verbal du comité immobilier.

Un suivi sera effectué annuellement sur l'évaluation ESG des actifs dont la note est en dessous ou au-dessus de la note-seuil, et sur la mise en œuvre des plans d'amélioration associés. Ensuite, chaque plan d'action sera revu par le comité ISR réunit a minima deux fois par an, notamment pour suivre plus spécifiquement les actifs faisant l'objet d'un plan d'amélioration.

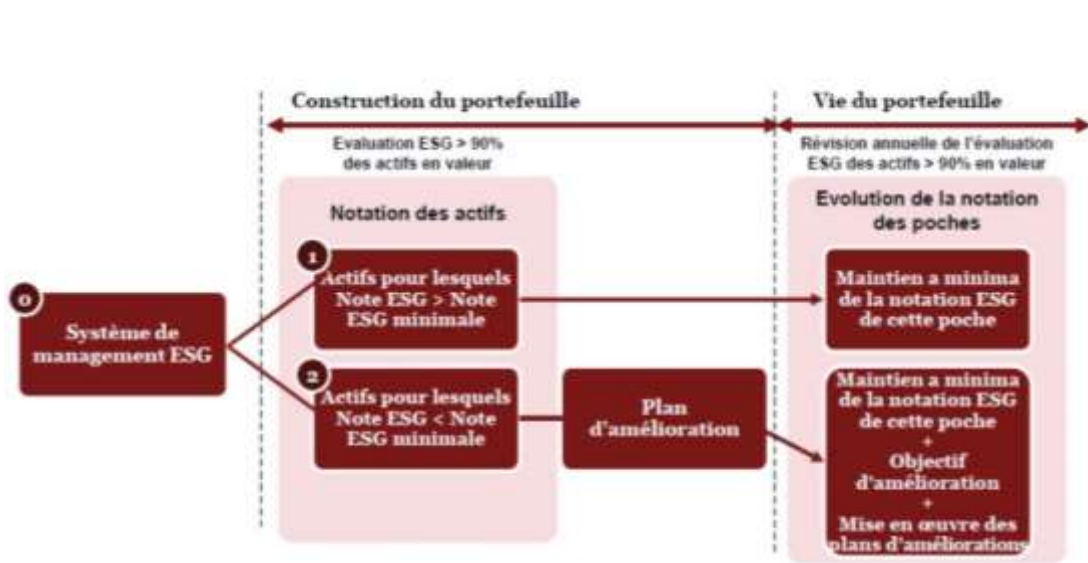


Figure 1 : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM - 15/12/2017

Pilier	Thématique	Indicateurs / décomposition <i>Indicateurs imposés</i>
E	ENERGIE	1. Consommations énergétiques réelles, tous fluides tous usages, parties communes et partie privatives 2. Part des actifs de DPE A, B ou C
	ENR	3. Pourcentage de production d'EnR vs consommations énergétiques de l'actif
	GES	4. Émissions réelles de GES liées aux consommations énergétiques, toutes parties confondues 5. Part des actifs qui ne comporte pas d'équipement dépendant des énergies fossiles
	BIODIVERSITÉ	6. Part des actifs qui a bénéficié d'une étude par un écologue 7. Part des actifs qui bénéficie d'un espace vert et d'un plan de suivi qui témoignent d'un maintien ou d'une amélioration de la biodiversité 8. CBS moyen du patrimoine
	EAU	9. Part des actifs qui bénéficie d'un dispositif de récupération des eaux de pluies
S	MOBILITÉ	10. Part des actifs disposant d'équipements favorisant les mobilités électriques et alternatives 11. Part des actifs situés à moins de 400 mètres d'un transport en commun
G	PARTIES PRENANTES	12. PM / FM/Asset – Taux de clauses ESG contractuelles signées 13. Part des locataires ayant bénéficié d'une formation par le property manager sur la bonne utilisation du bâtiment
	RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	14. Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude d'exposition aux risques impliqués par le dérèglement climatique 15. Part des actifs qui bénéficie d'a minima 3 actions de lutte contre les îlots de chaleur et ou d'actions favorables au confort d'été hors climatisation

4 Échéances de mise en œuvre de la méthodologie d'évaluation ESG

Dans le cadre du suivi de ses objectifs ISR, Transitions Europe a défini 15 indicateurs de mesure de la performance extra-financière de son portefeuille, qui seront actualisés et publiés annuellement. Les 15 indicateurs sont les suivants :

Dans le cadre de ses objectifs ISR, Transitions Europe fixe des échéances à court terme, à l'horizon du 31/12/2025, afin de déployer sa démarche sur l'ensemble de son patrimoine.

➤ Concernant l'impact sur l'Environnement *pilier E* :

Objectifs : « *Maintenir et renforcer le potentiel écologique des sites* »

- **Thématique** : *Energie*

D'ici 3 ans, **Transitions Europe** s'engage à ce que **minimum 50 %** de son patrimoine (en valeur) fasse partie des 3 étiquettes DPE les plus vertueuses (A, B, C)

- **Thématique** : *Biodiversité*

D'ici 3 ans, **Transitions Europe** s'engage à ce que **minimum 80 %** de son patrimoine (en valeur) ait bénéficié d'une étude et d'un plan de suivi par un écologue.

➤ **Concernant l'impact sur le Social pilier S :**

Objectifs : « Favoriser les mobilités alternatives à la voiture thermique »

- **Thématique :** *Mobilité*

D'ici 3 ans, **Transitions Europe** s'engage à équiper minimum **80 %** de son patrimoine (en valeur) d'au moins 4 dispositifs favorables* à la mobilité électrique ou alternative sur site.

**Liste des dispositifs favorables sur site : fourreaux et/ou bornes électriques, places pour voiture / vélo ou trottinettes électriques, ratio de places pour véhicules électriques supérieur à la réglementation ; pompes à vélos ou outils partagés, présence de casiers, cheminements favorables à la marche à pied.*

➤ **Concernant l'impact sur la Gouvernance pilier G :**

Objectifs : « Renforcer la résilience des actifs au changement climatique et engager les parties prenantes »

- **Thématique :** *Parties prenantes*

Transitions Europe s'engage à ce qu'a minima **75 %** de ses locataires (en nombre) aient reçus une formation par le property manager sur la bonne utilisation du bâtiment.

5 Revue de la méthodologie d'évaluation ESG

La méthodologie ESG et la note-seuil associée seront revues annuellement par le comité ISR. Également, les benchmarks de place (indicateurs sur les consommations d'énergie, les émissions de GES...) seront mis à jour annuellement.