



POLITIQUE INVESTISSEMENT DURABLE

WENOVA LIVING

DERNIÈRE MISE À JOUR : 20 Février 2024

1.	La vision ESG du Groupe	3
2.	La gouvernance ESG du Groupe	4
3.	Périmètre d'application de la politique d'investissement ESG	4
4.	Intégration de l'ESG dans le processus d'investissement	4
4.1.	Le process d'investissement	4
4.2.	La politique d'exclusion	4
4.3.	L'analyse ESG	5
4.3.1.	La grille ESG	5
4.3.1.1.	Environnement	6
4.3.1.2.	Social	10
4.3.1.3.	Gouvernance	12
4.3.1.4.	Fonctionnement de la grille	13
4.3.1.5.	Utilisation de la grille pendant la durée de vie du fonds	14
4.3.2.	Suivi des investissements et de leur note ESG	15
4.3.3.	L'analyse des risques de durabilité	15
4.4.	La politique d'engagement	17
4.4.1.	Préambule	17
4.4.2.	Notre engagement	17
4.4.3.	Politique d'engagement à destination des locataires	18
4.4.4.	Politique d'engagement à destination des Property Managers	22
4.4.5.	Politique d'engagement à destination des prestataires de travaux	22
5.	La transparence	24
5.1.	Au niveau du groupe	24
5.2.	Au niveau des fonds	24

1. La vision ESG du Groupe

La démarche d'investisseur responsable de la société de gestion est aussi disponible sur le site de la société de gestion

Wenova est une société de gestion créée en 2022. Avant de créer la société de gestion, les deux cofondateurs ont mené à bien plus de 30 opérations immobilières et ont plus de quinze années d'expérience sur cette classe d'actif.

L'investissement responsable fait partie intégrante de leurs activités. L'objectif d'Eric et Jordan a toujours été de permettre au plus grand nombre d'avoir accès à un logement décent et de réduire la pression locative immobilière sans augmenter les surfaces au sol.

L'objectif premier était de transformer des actifs en logement partagé et notamment en co-living tout en améliorant la performance énergétique des bâtiments. Cela signifie que le cœur de cible était constitué d'actifs ayant de « mauvaises » performances énergétiques et non optimisés en termes de surface habitable.

Ces opérations ont eu deux conséquences et impact positifs :

1. L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments achetés, transformés puis revendus et donc, la diminution des gaz à effet de serre émis par ces bâtiments.
2. L'augmentation du nombre de chambres disponibles à la suite des travaux de rénovation permettant d'optimiser l'espace.

Les opérations immobilières menées par les cofondateurs étaient essentiellement des opérations de réhabilitation et de transformation.

Aujourd'hui, Wenova compte poursuivre ces objectifs à travers son premier fonds d'investissement : Wenova Living.

Il est aujourd'hui primordial de prendre en compte les enjeux sectoriels liés à la durabilité : performance énergétique, isolation, utilisation de matériaux recyclés, bio-sourcés, bien-être des occupants, sécurité et santé des occupants, bonne gestion des actifs sont autant de thématiques auxquelles doivent réfléchir les asset manager immobilier.

Pour mener à bien ce projet, Wenova Living investira en grande majorité dans des actifs dont la performance énergétique et environnementale est médiocre afin de les améliorer. Dans l'optique de faire preuve d'un engagement fort, Wenova Living a décidé d'intégrer l'ensemble de ses collaborateurs dans ces sujets via des formations, des diffusions d'informations internes concernant l'outil d'analyse ESG ou encore les bonnes pratiques d'analyse de durabilité des actifs acquis.

Pour cela, Wenova a développé une politique d'investissement et de gestion ESG. Celle-ci prend en compte les critères E, S et G et s'attèle à anticiper les risques liés à ces 3 piliers.

Les outils d'analyse de Wenova tel que :

- La liste d'exclusion,
- La grille ESG
- La politique d'engagement

Sont d'autant d'atouts qui permettent à Wenova d'atteindre ses objectifs.

De plus, Wenova intègre les parties prenantes dans sa stratégie en leur faisant signer

- Une charte prestataires de travaux,
- Une charte Property Managers ou encore en incluant

- Une annexe au bail de location

Ces éléments intègrent les principes d'investissement responsable et ont été validés par le comité ESG du groupe.

L'ensemble de ces dispositifs découle aussi des différentes réglementations en place (SFDR, Article 29 LEC...) et des réglementations à venir sur le marché immobilier.

Wenova offre ainsi à ses investisseurs :

- Un rendement financier lié aux opérations d'achat, de rénovation, d'exploitation puis de revente ainsi
- Qu'un rendement extra-financier généré par l'amélioration de la performance énergétique, la diminution des gaz à effet de serre et l'utilité sociale de logement en coliving.

2. La gouvernance ESG du Groupe

L'ESG fait partie intégrante du business model et de la stratégie de Wenova AM.

Dès la phase d'étude d'un actif, l'analyse ESG est intégrée à la prise de décision d'investissement.

Les sujets de risques de durabilité et d'incidence négative de l'actif sont discutés en comité d'investissement au même titre que les sujets financiers.

Chaque année est révisée la note ESG des actifs en portefeuille, tandis que les plans d'amélioration des actifs ayant obtenu moins de 5/10 sont discutés en comité.

Le comité ESG est chargé de faire respecter la procédure d'investissement durable et de vérifier sa bonne mise en œuvre. Il est en lien avec le comité d'investissement et les organes de gouvernance de Wenova AM.

Le responsable ESG (Éric Saiz) est chargé de faire respecter la mise en œuvre de la stratégie ESG au sein de Wenova AM. Il fait le lien entre les analystes, le gérant et les comités d'investissement. Il est relié à un membre de la gouvernance de Wenova AM et participe à toutes les prises de décisions en ce qui concerne l'ESG dans les décisions d'investissement.

Les équipes de gestion composées des gérants et analystes sont chargées d'appliquer les règles énoncées dans ce présent document et notamment les procédures d'investissement durable.

Wenova AM veille sur la formation de son RCCI externe aux enjeux de durabilité et aux enjeux ESG. Celui-ci doit s'assurer du bon respect des principes de la stratégie ESG du groupe.

Au fur et à mesure de sa croissance, Wenova AM prévoit de recruter un analyste qui sera chargé de suivre et d'accompagner les gérants dans l'intégration de l'ESG dans leur quotidien.

3. Objectif et Périmètre d'application de la politique d'investissement ESG

L'objectif de Wenova Living est d'améliorer la performance énergétique et environnementale des actifs que le fonds détiendra.

La politique d'investissement ESG s'applique à Wenova Living, le premier fonds de Wenova MA et ce, pour 100% de l'actif sous gestion du fonds.

Il est possible qu'une faible partie de l'actif du fonds soit des liquidités qui ne font évidemment pas partie du périmètre de notation et d'analyse ESG.

4. Objectifs d'investissement

Les objectifs généraux recherchés par le fonds dans la prise en compte de critères ESG sont de faire profiter à ses investisseurs d'un actif rentable d'un point de vue financier et extra-financier. En effet, l'objectif du fonds est de réhabiliter des actifs nécessitant des travaux afin de les rendre performant énergétiquement et d'optimiser l'espace disponible. Ces opérations sont des opérations créatrices de valeur financière pour l'investisseur via les loyers encaissés durant la durée de détention, les plus-values générées après revente des biens mais aussi créatrices de valeur extra-financières via l'amélioration énergétique et donc la diminution de l'énergie finale consommée et les émissions de GES du bâtiment.

À terme, l'objectif de nature financière liée à cet objectif de prise en compte de l'ESG est de générer un rendement supplémentaire via la plus-value obtenue grâce à la création de valeur citée au-dessus.

Le fonds WENOVA LIVING participe à la transition énergétique et environnementale du marché immobilier tout en réduisant la tension locative du marché. Pour cela, Wenova Living se fixe 4 objectifs d'investissement durable distincts :

Objectif environnemental 1 : la réduction de la consommation d'énergie finale agrégée du fonds via les actifs financés

Objectif environnemental 2 : la réduction des émissions de gaz à effet de serre agrégée du fonds via les actifs financés

Objectif social 3 : réduire la tension locative en optimisant la capacité habitable des actifs financés

Objectif gouvernance 4 : intégrer une charte ESG à 100% des contrats de prestation de travaux

Objectif Environnemental - énergie

Chacun des actifs du Fonds devra suivre une trajectoire permettant au Fonds de réduire de 40% sa consommation d'énergie finale entre l'achat et la revente des actifs soit sur une période moyenne estimée à moins de 6 ans.

L'unité de mesure de cet objectif est la consommation d'énergie finale exprimée en kWhEF/habitant/an.

Indicateur de durabilité de l'objectif 1 :

Cet objectif sera mesuré en agrégeant la consommation d'énergie finale de tous les actifs du fonds à l'achat (CE_achat) et en comparant ce chiffre avec l'agrégation de la consommation d'énergie finale de tous les actifs du fonds à leur revente (CE_vente).

L'atteinte de cet objectif sera validée lors de la liquidation du Fonds en faisant le calcul suivant : $(CE_{vente} - CE_{achat}) / CE_{achat}$

Afin de suivre la réalisation de cet objectif, une évaluation annuelle de l'objectif sera réalisée.

Objectif Environnemental - émissions de gaz à effet de serre :

Chacun des actifs du Fonds devra suivre une trajectoire d'émissions de gaz à effet de serre permettant au fonds de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050, conformément à l'Accord de Paris de 2015.

L'unité de mesure de cet objectif est l'empreinte carbone exprimée en kgeqCO₂/habitant/an. L'objectif de diminution des Émissions de GES du portefeuille du Fonds est de 25% entre le moment de l'achat et de la revente des actifs.

Indicateur de durabilité de l'objectif 2 :

Cet objectif sera mesuré en agrégeant les émissions de gaz à effet de serre de tous les actifs du fonds à l'achat (GES_achat) et en le comparant à l'agrégation des émissions de gaz à effet de serre de tous les actifs du fonds à leur revente (GES_vente).

L'atteinte de cet objectif sera validée lors de la liquidation du Fonds en faisant le calcul suivant : $(\text{GES_vente} - \text{GES_achat}) / \text{GES_achat}$

Afin de suivre la réalisation de cet objectif, une évaluation annuelle de l'objectif sera réalisée.

Objectif social - capacité habitable :

Diminuer les tensions locatives et le déficit de logements en France (dus à la transition démographique en cours, au vieillissement de la population et aux nouveaux modes de vie dont les familles recomposées) sans accroître significativement la surface au sol et ses impacts négatifs sur l'environnement.

L'unité de mesure sera le nombre de personnes pouvant être logées par actif lors de leur achat et le nombre de personnes pouvant être logées par actif à leur revente sans augmenter significativement la surface au sol des actifs immobiliers.

Indicateur de durabilité de l'objectif 3 :

L'objectif est d'augmenter le nombre de personnes pouvant être logées de 35% pour chaque actif.

Afin de suivre la réalisation de cet objectif, une évaluation annuelle de l'objectif sera réalisée.

Objectif gouvernance – charte ESG des prestataires de travaux :

100% des travaux menés sur les actifs devront être précédés de la signature d'une charte ESG entre les prestataires et le property manager afin de s'assurer du bon respect des conditions de travaux en lien avec l'environnement et les parties prenantes.

Indicateur de durabilité de l'objectif 4 :

Cet indicateur sera mesuré tous les ans, en sommant le nombre de contrats (durant l'année N) avec des prestataires de travaux incluant une annexe verte et en divisant ce chiffre par la totalité des contrats (durant l'année N) avec des prestataires de travaux.

5. Intégration de l'ESG dans le processus d'investissement

5.1. Le process d'investissement

Wenova Living cherche à sourcer des actifs qui ont un besoin d'amélioration de performance énergétique, ce qui signifie concrètement que le fonds sélectionnera volontairement des actifs

qui ont une note de performance environnementale (CO2) et énergétique (KWh) médiocre (>D d'après le DPE).

5.2. La politique d'exclusion

Wenova AM et notamment Wenova Living poursuivent un objectif d'amélioration des actifs acquis. En ce sens, la politique d'exclusion n'est pas strictement restrictive.

En revanche, la politique d'exclusion permet d'éliminer les actifs qui ne correspondent pas aux critères de durabilité minimum de Wenova dès la phase de pré-investissement et de faire ressortir les risques majeurs des actifs.

Aucun des fonds gérés par Wenova n'investit dans des actifs ayant un lien avec l'exploitation, le stockage ou le transport de combustibles fossiles.

Aucun investissement ne se fait dans une entité :

- Domiciliée dans des pays soumis aux embargos imposés par l'Organisation des Nations-Unies, l'Union européenne ou les Etats-Unis d'Amérique ;
- Qui ne répond pas aux conditions appliquées par la Société de Gestion en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ces normes étant établies conformément à la réglementation applicable en France au jour de l'investissement considéré.

Cette liste d'exclusion permet à Wenova de déclarer que la part d'actifs exposés aux combustibles fossiles est de 0% et ceci pour toute la durée de vie du fonds.

5.3. L'analyse ESG

5.3.1. La grille ESG

Wenova AM a créé une grille ESG propriétaire avec l'accompagnement d'un conseil externe : moonshot, cabinet de conseil spécialisé en finance durable.

La grille ESG Wenova AM se veut simple, opérationnelle et réaliste. L'objectif de cette grille est de permettre d'identifier rapidement les points forts et faibles de chaque actif acquis par le Fonds Wenova Living. C'est pourquoi Wenova a choisi de se focaliser sur des indicateurs pertinents et utiles dans la transition environnementale et énergétique.

Étant donné que le Fonds Wenova Living a pour vocation d'investir dans des logements résidentiels, la grille ESG est une grille unique applicable à tous les actifs sous gestion quel que soit leur nature.

Celle-ci se base sur des benchmarks de place dans le but d'être au plus près de la réalité du secteur (notamment les chiffres de l'Observatoire de l'Immobilier Durable).

Cette grille ESG se compose des 3 piliers Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance qui sont pondérés respectivement à 40%, 40% et 20%. La pondération des piliers s'explique notamment par la forte conviction de Wenova AM, selon laquelle les sujets environnementaux et sociaux sont interconnectés et primordiaux. La pondération de la grille ESG de Wenova AM est conforme aux obligations mentionnées dans le référentiel du label ISR. *(Pour rappel : le pilier E doit être pondéré entre 30 et 60%, le pilier S entre 20 et 50% puis le pilier G entre 20 et 30%).*

Méthodologie						
N°	Indicateurs	Pilier	Pondération pilier	Thématique	Pondération indicateurs	Pondération finale
1	Performance environnementale - m2	Environnement	40%	Climat	13%	5%
2	Performance environnementale - habitant	Environnement		Climat	15%	6%
3	Risque climatique	Environnement		Climat	15%	6%
4	Performance énergétique - m2	Environnement			13%	5%
5	Performance énergétique - habitant	Environnement		Energie	15%	6%
6	Gestion des déchets	Environnement		Déchets	15%	6%
7	Aménagement faunistique	Environnement		Biodiversité	15%	6%
8	Capacité habitable	Social	40%	Capacité habitable	30%	12%
9	Partage de l'espace / colocation	Social		Cohésion sociale	5%	2%
10	Création de logement	Social		Cohésion sociale	10%	4%
11	Accessibilité PMR	Social		Bien-être	8%	3%
12	Satisfaction des occupants	Social		Bien-être	20%	8%
13	Espace extérieur	Social		Bien-être	8%	3%
14	Proximité des transports en commun	Social		Mobilité	20%	8%
15	Sensibilisation des locataires	Gouvernance	20%	Relations locataires	25%	5%
16	Relations avec les gestionnaires	Gouvernance		Relations property manager	25%	5%
17	Relation avec les prestataires durant la phase des travaux	Gouvernance		Relations prestataires	25%	5%
18	Taux de réponse au questionnaire de satisfaction	Gouvernance		Bien-être	25%	5%
						100%

Les piliers E, S et G sont composés respectivement de 7, 7 et 4 indicateurs. Ces 18 indicateurs sont eux-mêmes catégorisés en plusieurs thématiques environnementales, sociales et relatives à la gouvernance.

Les 5 thématiques environnementales sont :

- Le climat
- Le risque climatique
- L'énergie
- Les déchets
- La biodiversité

Les 4 thématiques sociales sont :

- La capacité habitable
- La cohésion sociale
- Le bien-être
- La mobilité

Les 4 thématiques gouvernances sont :

- Les relations entre les parties prenantes – locataires
- Les relations entre les parties prenantes – property manager
- Les relations entre les parties prenantes – prestataires de travaux
- Taux de réponse au questionnaire de satisfaction

Environnement

1. Performance environnementale – m2

La mesure de cet indicateur se fera en kilogrammes de CO2 équivalent par m2 par an. Cette valeur est obtenue grâce au Diagnostic de Performance Énergétique. Les lettres de performance (A, B, C, D, E, F et G) ont été converties dans leur équivalent d'émissions de CO2 par m2 par an.

kgCO2/m2/an *Note sur 10*

> 85	0
< 60	3
< 40	6
< 20,5	8
< 8,6-5	10

D'après les statistiques du gouvernement (https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2022-07/document_travail_60_parc_logements_dpe_juillet2022.pdf), la classe de DPE médiane pour des logements est de 40 kgCO₂eq/m²/an (classe D).

Ce niveau d'émissions donne par exemple la note de 3/10 dans la grille de notation de WenoVA.

Cet indicateur représente 12,5% du pilier E comme le préconisé par le label ISR.

Pour rappel : l'indicateur « Émissions de GES » est un indicateur obligatoire pour le label ISR et doit représenter entre 10 et 30% du pilier E

2. Performance environnementale – habitant

Le 2^{ème} indicateur du pilier E permet de combler une des limites du 1^{er} indicateur. En effet, le 1^{er} indicateur ne prend pas en compte le nombre d'habitants dans un logement.

Un logement de 200m² occupé par 6 personnes qui émet 40kgCO₂/m²/an a la même note qu'un logement de la même surface et ayant la même performance environnementale (40kgCO₂/m²/an) mais occupé par 2 personnes.

Or dans les faits, plus le logement est occupé, plus l'empreinte énergétique par habitant est faible.

Il est donc intéressant de mesurer le niveau d'émissions de CO₂ par habitant par an.

kgCO ₂ /an/habitant	Note sur 10
> 3145	0
< 2220	3
< 1480	6
< 759	8
< 315	10

La surface moyenne occupée par habitant en France est de 37m² (<https://www.qualitel.org/barometre-qualitel/resultats-2020/> : baromètre Qualitel), le niveau d'émissions en kgCO₂eq par an moyen est de 40 kgCO₂eq/m²/an. Donc, la moyenne nationale d'émissions par habitant par an est d'environ 37*40 soit 1480. Nous considérons que tout actif qui présente un niveau de consommation supérieur obtient une note inférieure à 5/10.

Nous considérons pour ce calcul le nombre de personnes réelles habitant de façon permanente (résidence principale) dans le logement.

A l'acquisition, si nous ne détenons pas l'information, nous considérons que le nombre d'habitants du logement est égale au nombre de chambres + 1.

Si cette information est connue, nous tenons compte du nombre de personnes réelles.

Le niveau d'émissions des gaz à effet de serre proviendra du DPE.

Cet indicateur représente 15% du pilier E comme le préconisé par le label ISR.

3. Risque climatique

La mesure du risque climatique est obtenue grâce à l'outil R4RE - Bat Adapt de Taloen : <https://r4re.resilience-for-real-estate.com/resilience/analysis>

L'outil permet de mesurer le niveau de risque climatique subi par l'actif à partir de sa localisation géographique précise. Le rapport généré sur l'actif évalue le niveau de risque climatique en le décomposant en 8 catégories de risques :

- Risque de chaleurs
- Risque de sécheresses
- Risque de précipitations et inondations
- Risque de dynamiques littorales
- Risque de tempêtes et vents violents
- Risque de feux de forêt
- Risque de grands froids
- Risque de mouvement de terrain

Exemple : Avenue des Champs Elysée

	EXPOSITION	VULNÉRABILITÉ	ANALYSE CROISÉE
 Chaleurs	●	⚠	⚠
 Sécheresses	●	○	○
 Précipitations et inondations	●	⚠	⚠
 Dynamiques littorales	○	○	○
 Tempêtes et vents violents	○	○	○
 Feux de forêt	○	○	○
 Grands Froids	●	○	○
 Mouvements de terrain	○	○	○

Pour obtenir une note, le calcul est le suivant :

La somme des points de chaque risques en fonction de la couleur associée dans la colonne “Exposition” :

- Rouge : Très important - 1,5pts
- Orange : Important - 1,25pts
- Jaune : Modéré - 1pt
- Vert clair : Faible - 0,5pt
- Vert foncé : Très faible - 0pt
- Blanc : Non renseigné - 0,25pt

Ici, $1,5+1,25+1,5+0,25+0,25+0,25+0+0,25 = 5,25$

Ensuite, nous réalisons l’opération suivante pour obtenir une note sur 10 :

10 - (somme des risques calculés précédemment) = x/10

Ici, $10-5,25 = 4,75$

Donc à titre d’exemple, un bâtiment qui se situe Avenue des Champs Elysée obtient la note de 4,75/10.

L’évolution de la note qui concerne le risque climatique dépendra donc de la mise à jour de ces valeurs par l’outil.

Cet indicateur représente 15% du pilier E.

4. Performance énergétique – m2

Le DPE permet à Wenova de collecter le niveau de kWh d’énergie finale consommée par an et par m2.

<i>kWhEF/m2/an</i>	<i>Note sur 10</i>
≥ 375	0
< 290	3
< 215	6
< 145	8
< 90	10

Les chiffres des statistiques du gouvernement présentent un niveau médian de consommation d’environ 215 kWhEF/m2/an.

Ce niveau de consommation donne la note de 3/10.

Cet indicateur représente 12,5% du pilier E comme le préconisé par le label ISR.

Pour rappel : l’indicateur Énergie est un indicateur obligatoire du label ISR et doit représenter entre 10 et 30% du pilier E. Il représente 20% du pilier E.

5. Performance énergétique – habitant

Le 5^{ème} indicateur du pilier E permet de combler une des limites de l'indicateur précédent. En effet, le 4^{ème} indicateur ne prend pas en compte le nombre d'habitants dans un logement.

Un logement de 200m² occupé par 6 personnes qui a une performance énergétique de 330 kWhEF/m²/an a la même note qu'un logement de la même surface et ayant la même performance énergétique (330 kWhEF/m²/an) mais occupé par 2 personnes.

Or dans les faits, plus le logement est occupé, plus l'empreinte énergétique par habitant est faible.

Il est donc intéressant de mesurer le niveau d'énergie finale consommé par habitant par an.

La surface moyenne occupée par habitant en France est de 37m² (<https://www.qualitel.org/barometre-qualitel/resultats-2020/> : *baromètre Qualitel*), le niveau de consommation énergétique médian par m² par an est de 215 kWh/m²/an. Donc, la moyenne nationale de consommation énergétique est d'environ 37*215 soit 7955. Nous considérons que tout actif qui présente un niveau de consommation supérieur obtient une note inférieure à 5/10.

Nous considérons pour ce calcul le nombre de personnes réelles habitant de façon permanente (résidence principale) dans le logement.

A l'acquisition, si nous ne détenons pas l'information, nous considérons que le nombre d'habitants du logement est égale au nombre de chambres + 1.

Si cette information est connue, nous tenons compte du nombre de personnes réelles.

Le niveau d'émissions des gaz à effet de serre proviendra du DPE.

<i>MWhEF/an/habitant</i>	<i>Note sur 10</i>
>13875	0
<10730	3
<7955	6
<5635	8
<3330	10

Comme pour l'indicateur 2 :

A l'acquisition, nous considérons que le nombre d'habitants du logement est égale au nombre de chambres + 1.

Après les travaux de rénovation, nous calculons le nombre de personnes réelles habitant de façon permanente (résidence principale) dans le logement. Ce nombre est obtenu à partir des taux de remplissage.

Le niveau des émissions de gaz à effet de serre proviendra du DPE.

Cet indicateur représente 15% du pilier E comme le préconisé par le label ISR.

6. Gestion des déchets

La gestion des déchets est un élément environnemental important pour les locataires qui doivent disposer des moyens nécessaires ainsi que des recommandations sur les bonnes pratiques liées à la gestion des déchets.

<i>Réponse</i>	<i>Note sur 10</i>
Non	0
Oui	10

La note est de 0 si aucun moyen n'a été mis en œuvre (absence de poubelles de tri et ou absence d'affiches explicatives), ou de 10 si l'ensemble des procédures citées a été mis en place.

Cet indicateur représente 15% du pilier E.

7. Biodiversité

L'immobilier a un impact fort sur la biodiversité via son emprise au sol.

Wenova a créé une échelle traduisant l'importance de la surface pleine terre versus surface au sol. Plus la surface pleine terre sera importante vis-à-vis de la surface au sol, meilleure sera la notation.

La surface pleine terre est définie comme l'espace où un arbre peut être planté. La surface au sol représente la taille en m² de la surface du bâtiment.

Par exemple, une valeur est de 0,5 cela signifie que la surface pleine terre représente la moitié de la surface du bâtiment.

SPT/SAS	Note sur 10
Absence de réponse ou 0	0
0,1	2
0,2	4
0,3	6
0,4	8
>0,5	10

Cet indicateur représente 15% du pilier E.

Social

8. Capacité habitable

Wenova Living a pour objectif de répondre à un enjeu important du secteur immobilier : la tension locative et la sous-occupation des logements.

Avant la rénovation, le logement sera considéré comme habité par un nombre de personnes égal au nombre de chambres +1. Avant la rénovation, un logement de 2 chambres est donc considéré comme habité par 3 personnes.

<i>Occupation</i>	<i>Nombre</i>	<i>Note sur 10</i>
Sous-occupation accentuée	3 pièces de plus que le nombre de personnes (ou couples)	0
Sous-occupation modérée	2 pièces de plus que le nombre de personnes (ou couples)	5
Sur-occupation accentuée	Autant de pièce que le nombre de personne (ou couples)	0
Occupation optimale	1 pièce de plus que le nombre de personnes (ou couples)	10

Pas d'information fiable	N/A	5
--------------------------	-----	---

D'après l'INSEE l'occupation optimale est atteinte lorsque le logement compte une pièce de plus que le nombre de personnes (ou couples). Un logement de 3 pièces pour 4 colocataires sera considéré comme optimal par l'INSEE (et Wenova).

Cet indicateur représente 30% du pilier S.

9. Partage de l'espace / colocation

Un des objectifs sociaux du Fonds est d'augmenter le nombre de logements partagés afin de lutter contre l'isolement et la tension locative.

Réponses	Note sur 10
Non	0
Oui	10

La note est de 10 s'il y a présence de logement partagé, co-living ou colocation.

Cet indicateur représente 5% du pilier S.

10. Création de logement

Un des objectifs sociaux du Fonds est d'augmenter le nombre de logements afin de diminuer la pression locative.

La notation ESG prend en compte la création de logements obtenue ou non par la rénovation.

Réponses	Note sur 10
Non	0
Oui	10

Dans le cas où la rénovation ne crée pas de logement, la notation ESG de l'actif s'en trouve pénalisée.

Cet indicateur représente 10% du pilier S.

11. Accessibilité PMR

Réponses	Note
Non	0
Oui	10

L'accès des logements aux personnes à mobilité réduite est primordial pour Wenova AM qui s'engage à faire ses meilleurs efforts pour qu'il existe une chambre en rez-de-chaussée ou qu'il existe un moyen d'accès aux chambres à l'étage pour les personnes à mobilité réduite.

Cet indicateur représente 8% du pilier S.

12. Satisfaction des occupants

Une moyenne sera calculée sur les réponses collectées afin d'établir un taux de satisfaction moyen donnant lieu à une note :

Réponses	Note sur 10
Absence de réponse	0
0%	0
20% satisfait	2,5
40% satisfait	5
60% satisfait	7,5
>= 80% satisfait	10

Cet indicateur représente 20% du pilier S.

13. Espace extérieur

Existe-t-il un jardin ou un espace extérieur ?

L'objectif est de favoriser les logements qui offrent des espaces extérieurs.

Réponses	Note sur 10
<i>oui</i>	0
<i>non</i>	10

Cet indicateur représente 8% du pilier S.

14. Proximité des transports en commun

L'objectif est de mesurer la distance entre le bâtiment et le premier réseau de transport en commun, facteur essentiel pour limiter les émissions générées par le transport des locataires vers leurs lieux de travail notamment.

Distance	Note sur 10
> 2km	0
1-2 km	2,5
< 1km	5
> 500m	7,5
< 500m	10

Cet indicateur représente 20% du pilier S.

Pour rappel : l'indicateur Distance des transports en commun est un indicateur obligatoire du label ISD et doit représenter entre 10 et 30% du pilier S.

Gouvernance

15. Relations entre les parties prenantes – locataires

Cet indicateur vise à noter la présence ou non d'annexe liée à l'environnement dans le bail de location et aux bonnes pratiques des locataires dans le contrat de bail. Le détail de cette annexe est disponible en annexe 1

<i>Réponses</i>	<i>Note sur 10</i>
<i>Non</i>	<i>0</i>
<i>Absence de réponse</i>	<i>0</i>
<i>Oui</i>	<i>10</i>

La réponse non applicable sous-entend l'absence d'information concernant cet aspect.

Cet indicateur représente 25% du pilier G.

16. Relations entre les parties prenantes – property manager

Cet indicateur vise à noter la présence ou non d'une annexe dans contrat du property manager. Le détail de cette annexe est disponible en annexe 2

<i>Réponses</i>	<i>Note sur 10</i>
<i>Non</i>	<i>0</i>
<i>Absence de réponse</i>	<i>0</i>
<i>Oui</i>	<i>10</i>

Cet indicateur représente 25% du pilier G.

17. Relations entre les parties prenantes – prestataires de travaux

Cet indicateur vise à noter la présence ou non d'une annexe dans le contrat de prestations de travaux avec les prestataires de travaux (représentant un montant de plus de 10 000 € par chantier). Le détail de cette annexe est disponible en annexe 3

<i>Réponses</i>	<i>Note sur 10</i>
<i>Non</i>	<i>0</i>
<i>Absence de réponse</i>	<i>0</i>
<i>Oui</i>	<i>10</i>

Cet indicateur représente 25% du pilier G.

Pour rappel : l'indicateur Charte Prestataires est un indicateur obligatoire du label ISR et doit représenter entre 10 et 30% du pilier G.

18. Taux de réponse au questionnaire

<i>Réponses</i>	<i>Note sur 10</i>
<i>Absence de réponse</i>	<i>0</i>
<i>20%</i>	<i>2,5</i>
<i>40%</i>	<i>5</i>
<i>60%</i>	<i>7,5</i>
<i>>=80%</i>	<i>10</i>

Wenova se charge de contrôler la pertinence du questionnaire en mesurant le nombre de réponses.

Cet indicateur représente 25% du pilier G.

Calcul de la note seuil

La note seuil a été établi par Wenova à 5/10.

En effet, les 18 questions donnent lieu à des notes basées sur un système d'échelle. Plus la réponse est proche de la meilleure pratique, plus la note est élevée.

Pour chacune des questions, la note moyenne 5/10 correspond à la réponse moyenne du marché immobilier. Par exemple,

La mesure de l'indicateur kgCO2eq/m2/an se fait grâce au DPE de l'actif. Les lettres de performance (A, B, C, D, E, F et G) ont été converties dans leur équivalent d'émissions de CO2 par m2 par an.

kgCO2/m2/an	Note sur 10
> 85	0
< 60	3
< 40	6
< 20,5	8
< 8,6-5	10

D'après les statistiques du gouvernement (https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2022-07/document_travail_60_parcel_logements_dpe_juillet2022.pdf), la classe de DPE médiane pour des logements est de 40 kgCO2eq/m2/an (classe D).

Dès lors qu'un actif présente une classe D à hauteur de 40 kgCO2eq/m2/an, il se situe à 3/10, soit bien en deça de la note seuil.

La moyenne nationale est utilisée pour fixer la note seuil à 5/10, qui est d'ailleurs relativement ambitieuse étant donné qu'elle donne la note de 3/10 dans cet exemple.

La grille ESG dans le détail est disponible aux investisseurs sur demande.

Fonctionnement de la grille

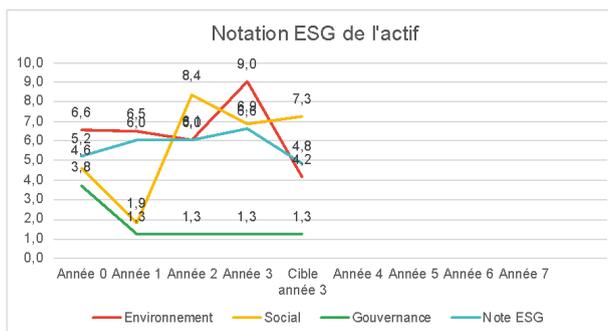
N°	Indicateurs	Questions à poser	Réponse	Pondération Indicateurs	Note sur 100	
1	Performance environnementale - m2	Quel est le niveau d'émissions du bâtiment en kgCO2eq par an et par m2 ?	<60	3%	4,0	
2	Performance environnementale - habitant	Quel est le niveau d'émissions du bâtiment en kgCO2eq par an et par habitant ?	<1480	6%	6,0	
3	Risque climatique	Est-ce que le bâtiment se trouve dans une zone risquée en terme de risques climatiques ?	3,00	6%	6,00	
4	Performance énergétique - m2	Quel est le niveau de consommation d'énergie du bâtiment en kWh/m2 par an et par m2 ?	<175	3%	2,0	
5	Performance énergétique - habitant	Quel est le niveau de consommation d'énergie du bâtiment en kWh par an et par habitant ?	<7255	6%	6,0	
6	Gestion des déchets	Quelles sont les solutions de collectes de déchets disponibles dans l'immeuble ?	classique et poub	6%	0,0	
7	Aménagement fleuristique	Quelle est la surface pleine terre vs surface au sol ?	0.1	6%	2,0	
8	Capacité habitable	Le logement est-il sous-occupé, sur-occupé ou occupé de manière optimale ?	occupation excec	12%	2,5	
9	Partage de l'espace / colocation	Existe-t-il un espace de colocation ?	non	2%	0,0	
10	Création de logement	Le projet a-t-il permis d'augmenter le nombre de personnes logées ?	non	2%	0,0	
11	Accessibilité plus	Une chambre au minimum est accessible à une personne à mobilité réduite ?	non	3%	0,0	
12	Satisfaction des occupants	Quel est le taux de satisfaction des occupants ?	taux de reports	6%	0,0	
13	Espace extérieur	Présence d'un espace extérieur (balcon, jardin...)	non	3%	0,0	
14	Proximité des transports en commun	Quelle est la distance entre le logement et la première station de transports en commun ?	<500m	6%	10,0	
15	Satisfaction des locataires	Une annexe verte a-t-elle été mise en place dans le contrat de location ?	non	6%	0,0	
16	Relations avec les prestataires	Une annexe verte a-t-elle été mise en place dans le contrat entre l'asset manager et le property manager ?	non	6%	0,0	
17	Réaction avec les prestataires durant la phase des travaux	Une annexe verte a-t-elle été mise en place dans le contrat de prestation de services ?	non	3%	0,0	
18	Taux de réponse au questionnaire de satisfaction	Quel est le taux de réponse au questionnaire de satisfaction ?	taux de reports	6%	0,0	
				TOTAL	100%	2,5
Annexe: calcul risques climatiques :						
Chaleurs	très important	1,5	Notation		ENVIRONNEMENT	3,6
Secheresses	très important	1,5				
Précipitations et inondations	Moyens	1			SOCIAL	2,8
Dynamiques littorales	Non renseigné	0,25				
Tempêtes et vents violents	Non renseigné	0,25			GOUVERNANCE	0,0
Feux de forêt	Non renseigné	0,25				
Grands froids	très important	1,5			TOTAL	2,5
Mouvements de terrain	Non renseigné	0,25				

En fonction des réponses apportées par la personne chargée du dossier en interne, l'outil calcule une note ESG ainsi qu'une note E, S et G distincte afin de pouvoir constater le pilier qui mérite une attention particulière.

Le calcul prend évidemment en compte les pondérations appliquées à chaque sous-catégorie (climat, énergie...) et chaque indicateur, comme le demande le référentiel du label ISR.

La grille est un outil propriétaire de Wenova et lui permet de calculer une note ESG par année et également fixer une note cible à 3 ans.

Détail de la notation ESG (sur 10)				
	Environnement	Social	Gouvernance	Note ESG
Année 0	6,6	4,6	3,8	5,2
Année 1	6,5	1,9	1,3	6,0
Année 2	6,1	8,4	1,3	6,0
Année 3	9,0	6,9	1,3	6,6
Cible année 3	4,2	7,3	1,3	4,8
Année 4				
Année 5				
Année 6				
Année 7				



Utilisation de la grille pendant la durée de vie du fonds

La grille permet d'établir dès la phase d'acquisition un état des lieux de chaque actif et une trajectoire de progression.

Chaque actif acquis est évalué via cette grille. Wenova Living n'exclut aucun actif en fonction de sa note. En effet, le fonds a pour objectif d'acquérir des biens à la performance énergétique et environnementale médiocre pour les améliorer via différents travaux.

En revanche, la note minimale fixée est de 5/10, ce qui signifie que chaque actif qui n'obtient pas 5/10 à l'acquisition devra suivre un plan d'amélioration précis lui permettant d'atteindre une note supérieure à 5/10 dans les 3 ans.

Pour les autres actifs ayant obtenu une note supérieure à 5/10, Wenova Living s'engage à améliorer leur note d'au moins 15 points de pourcentage avant leur revente. Un actif noté 6 à l'acquisition devra être noté au moins 6.9 après rénovation et jusqu'à sa vente.

Pendant la durée de vie du fonds, l'analyse ESG à travers cette grille se fait chaque année durant la durée de détention de l'actif.

5.3.2. Suivi des investissements et de leur note ESG

Lors de la détention des actifs, les améliorations menées par Wenova Living permettront d'augmenter la note globale ESG de l'actif concerné. C'est pourquoi une analyse ESG annuelle sera effectuée jusqu'à la sortie de l'actif du fonds.

De plus, Wenova AM portera une attention particulière à la mesure de la réalisation des 3 objectifs de durabilité fixés (voir 1.1 du présent document).

5.3.3.L'analyse des risques de durabilité

5.4. La politique d'engagement

5.4.1.Préambule

Chez Wenova Living, nous avons décidé de faire de la performance énergétique et de la cohésion sociale une priorité. À travers nos opérations, nous voulons augmenter le nombre de logements disponibles et lutter contre la solitude en favorisant la transformation de logements individuels en habitat partagé.

La réalisation de ces ambitions passe par la mise en œuvre de travaux de rénovation permettant de transformer complètement les actifs et en améliorant drastiquement leur niveau de performance énergétique. Cela constitue le premier levier pour améliorer l'utilisation des ressources et favoriser la cohésion sociale.

Notre second levier n'est autre que nos partenaires : nos locataires, nos gestionnaires et nos prestataires. Tous ont un rôle à jouer dans l'amélioration de la performance énergétique des actifs et dans leur transformation. C'est pourquoi nous souhaitons les intégrer dans notre stratégie pour préserver notre climat sans détériorer notre qualité de vie et notamment nos logements.

Ce partenariat prend forme via cette politique d'engagement à travers laquelle nous nous engageons, Wenova Asset Management avec nos partenaires à lutter contre l'inefficacité énergétique et la solitude.

5.4.2.Notre engagement

Nous nous engageons à améliorer la note d'au moins 15 points de l'ensemble des actifs qui rentreront dans le fonds Wenova Living. La note préliminaire sera obtenue grâce à l'utilisation de notre grille ESG prioritaires qui regroupent 18 questions sur les 3 piliers E, S et G.

Cette grille a une prépondérance environnementale et sociale qui sont pour Wenova AM les deux éléments les plus importants dans sa stratégie ESG.

De plus, la société de gestion s'engage à améliorer la note initiale à 5/10 si celle-ci n'atteint pas la note minimale de 5/10 à l'acquisition.

Property Manager

Nous nous engageons aussi à mettre tout en œuvre pour former et accompagner les property managers à tenir compte des caractéristiques ESG notamment dans leur travail de gestionnaire. Nous les accompagnons dans la mise en place d'un discours environnemental et social auprès des locataires et futurs locataires.

Pour cela Wenova AM a mis en place une politique d'engagement spécifique les concernant et notamment une charte qu'ils s'engagent à signer.

Locataires

Nous avons rédigé une charte ESG locataire que chacun devra signer afin que les locataires s'engagent eux même dans cette démarche.

Nous nous engageons à leur fournir toutes les bonnes pratiques nécessaires à l'utilisation de bâtiments vertueux notamment via des campagnes de mail annuel leur rappelant les meilleures pratiques saisonnières. Nous mettrons aussi à leur disposition l'ensemble des dispositifs de déchets nécessaires au bon tri de ceux-ci.

Nous nous engageons également à leur envoyer un questionnaire de satisfaction qui nous aidera à identifier les problèmes des locataires et à les résoudre.

Prestataires

Nous nous engageons à sélectionner les meilleurs prestataires possibles en termes de pratiques environnementales et pratiques sociales notamment vis-à-vis du respect des droits du travail, de la lutte contre la discrimination ou encore du harcèlement moral et sexuel.

Nous nous engageons à faire signer à chacun de nos prestataires une clause ESG. La bonne mise en place des procédures et dispositions s'y trouvant pourra faire l'objet d'un audit de notre part permettant de suivre et justifier la mise en place des conditions définies.

Nous sommes pleinement conscients des changements importants qui ont lieu dans le quotidien de nos prestataires de travaux : utilisation de matériaux durables, meilleure sécurité du travail, gestion des déchets...

C'est pourquoi nous nous engageons à les aider et les accompagner à améliorer leur pratique dès lors que nous en ressentons le besoin. La sélection de nos prestataires dépend aussi de leurs engagements environnementaux et sociaux.

Nous intégrons pleinement l'ESG dans le choix de nos prestataires. Pour cela, nous interrogeons systématiquement nos prestataires sur les dispositifs permettant d'améliorer les domaines de l'environnement ou de la gestion sociale.

Nous demandons à nos prestataires de signer notre charte ESG nous permettant de nous assurer du bon respect des dispositions notamment vis-à-vis du climat, de la biodiversité, de la gestion des déchets et de la gestion des salariés.

Ci-dessous le contenu des 3 chartes. Locataires, property managers ainsi que prestataires de travaux :

5.4.3. Politique d'engagement à destination des locataires

Cette politique d'engagement est incluse dans les baux de location des biens du Fonds.

Nous avons à cœur de proposer des logements agréables, optimisés et qui respectent l'environnement. Nous mettons en œuvre nos meilleurs efforts afin d'améliorer au maximum la performance énergétique des bâtiments, leur permettant d'être moins émetteurs de CO2 et de limiter les dépenses et la consommation d'énergie.

Pour cela nous nous efforçons d'utiliser des matériaux qui permettent d'améliorer l'isolation des bâtiments et donc leur consommation d'énergie.

Pour mener à bien notre mission, nous avons besoin que nos parties prenantes – prestataires de travaux, gestionnaires et VOUS locataires – nous accompagnent dans notre démarche.

C'est pourquoi nous demandons à nos locataires de signer une charte listant quelques principes essentiels permettant de réduire au maximum les émissions et l'énergie utilisée par le bâtiment.

Les six principes à respecter sont les suivants

1 – Gestion de l'eau

Nos sources d'eau s'amenuisent et plusieurs zones sont des situations de stress hydrique importantes.

Nous avons la chance en France d'avoir de l'eau à profusion, potable et propre. Alors, économisons-là.

En tant que locataire, je m'engage à faire mes meilleurs efforts pour limiter ma consommation d'eau.

Voici une liste d'exemples que nous vous proposons:

- M'assurer que le robinet est complètement fermé après chaque utilisation (1 goutte d'eau par seconde représente 18 litres d'eau par jour, soit environ 12 bouteilles d'eau gaspillé)
- Privilégier au maximum les douches au bain (un bain consomme 5 fois plus d'eau qu'une douche)
- M'assurer que l'eau ne coule pas inutilement lors de mes utilisations (vaisselle, brossage de dents...)
- Privilégier l'utilisation d'adaptateurs de robinet (mousseurs, mitigeurs...) permettant d'économiser 50% de l'eau utilisée dès que possible

2 – Gestion de l'énergie

Le coût de l'énergie augmente. L'électricité est un des coûts principaux dans un logement.

En tant que locataire, je m'engage à faire mes meilleurs efforts pour limiter ma consommation énergétique.

Voici une liste d'exemples que nous vous proposons:

- S'assurer que la lumière soit éteinte dans toutes les pièces inutilisées
- S'assurer que les appareils électroménagers et électroniques non utilisés sont débranchés de la prise secteur (même en veille, les appareils consomment !) => Astuce : utilisez une multiprise pour tous vos appareils afin d'éteindre tout grâce à un seul bouton !
- Privilégier les lampes à ampoules LED et éviter les lampes halogènes très consommatrices d'énergie
- Dégager les sources de lumière afin de tirer profit au maximum des sources de lumière naturelle et ainsi éviter l'utilisation de lumière artificielle

=> Astuce : Retrouver en annexe les puissances électriques des principaux équipements domestiques

3 – Gestion du chauffage

Avec l'électricité, le chauffage représente le coût le plus important dans un logement. À partir d'octobre, le froid se fait ressentir et on est tenté d'allumer le radiateur pour le mettre à 25 degrés. Nous vous conseillons d'éviter ce genre de chose : pour votre porte-monnaie ainsi que pour votre avenir et la pollution que cela engendre.

En tant que locataire, je m'engage à faire mes meilleurs efforts pour limiter ma consommation de chauffage.

Voici une liste d'exemples que nous vous proposons:

- Respecter les recommandations de l'ADEME et du code de la construction et de l'habitation pour la température des pièces de votre logement :
 - o 19 degrés pour les pièces à vivre
 - o 16 degrés pour les chambres la nuit (vous verrez on dort beaucoup mieux !)
 - o 20 degrés pour la salle de bain lorsqu'elle est utilisée

4 – Les équipements électroménagers

En tant que locataire, je m'engage à faire mes meilleurs efforts pour limiter ma consommation d'énergie liée aux équipements électroménagers.

Voici une liste d'exemples que nous vous proposons:

- Dès que possible, pour les nouveaux appareils, choisir ceux dont la performance énergétique est la meilleure
- Lorsque je cuisine, couvrir mes casseroles et poêles permettant d'atteindre plus rapidement l'ébullition par exemple
- Dégivrer votre réfrigérateur approximativement tous les 6 mois pour éviter une surconsommation d'énergie
- Utiliser des programmes basses températures sur ma machine à laver afin d'économiser de l'eau et de l'électricité
- Éviter l'utilisation du sèche-linge, très énergivore

5 – Gestion des déchets

Les déchets ont des incidences négatives sur l'environnement d'autant plus si ceux-ci ne sont pas traités correctement. Pour être traités correctement, ces déchets doivent être triés correctement !

En tant que locataire, je m'engage à faire mes meilleurs efforts pour gérer au mieux mes déchets

Voici une liste d'exemples que nous vous proposons:

- Séparer le verre, le plastique/métal etc et les déchets compostables (fruits, légumes etc) si possible du reste des ordures ménagères

- Dès que possible, déposer dans des centres de tri spécifiques les magazines, piles, produits dangereux, produits électroniques, huiles et tout autre type d'ordure qui ne répond pas à ceux cités au-dessus

6 – Gestion des données

Dans une optique d'amélioration constante de notre empreinte environnementale, nous pourrions être amenés à collecter quelques informations afin de mesurer le niveau de consommation totale du bâtiment

En tant que locataire, je m'engage à faire mes meilleurs efforts pour la gestion des données

Voici une liste d'exemples que nous vous proposons:

- vous accordez la possibilité d'analyser mes données de consommation énergétiques, d'eau ou encore de chauffage dans un but d'amélioration de la consommation d'énergie finale du bâtiment

Ces 6 principes simples nous permettront tous ensemble d'améliorer la performance globale du bâtiment et ainsi réduire au maximum les incidences négatives de celui-ci sur l'environnement.

Nous nous engageons à effectuer une étude de satisfaction de nos locataires et répondre à leurs interrogations quant à cette charte.

5.4.4. Politique d'engagement à destination des Property Managers

La charte que doivent signer les Property Managers contient les éléments suivants :

Les gestionnaires de nos actifs doivent refléter l'ambition ESG de Wenova, c'est pourquoi Wenova propose à ses gestionnaires une charte de principes permettant d'aligner les intérêts des property managers, de Wenova et des locataires en termes de pratiques ESG.

1 – Sélection des locataires

Lors de la sélection des locataires, le property manager s'engage à et s'assure du bon respect des normes légales en vigueur en ce qui concerne les différents types de discrimination :

- Sexe
- Religion
- Ethnie
- Physique
- Nationalité

Il s'assure de traiter sur un même pied d'égalité les dossiers de locataires en ne tenant aucunement compte des éléments ci-dessus et en n'émettant aucun jugement préliminaire.

2 – Sensibilisation

Le property manager s'engage à sensibiliser les locataires aux bonnes pratiques environnementales et sociales, notamment en leur transmettant des documents (en partenariat avec Wenova AM) comme la politique d'engagement à destination des locataires ou d'autres documents à transmettre tels que les questionnaires de satisfaction.

3 – Gestion des locataires

Le property manager s'engage à traiter dans les plus brefs délais toutes réclamations des locataires et trouver une solution adaptée dès que cela est envisageable.

Ils s'assurent d'informer Wenova AM dès lors qu'une situation est complexe ou dont la solution n'est pas évidente.

5.4.5. Politique d'engagement à destination des prestataires de travaux

La charte d'engagement à destination des prestataires de travaux contient les éléments suivants.

Les prestataires de travaux participent pleinement à l'ambition ESG de Wenova AM. C'est pourquoi Wenova propose à ses prestataires de signer une charte reprenant des principes fondamentaux liés aux activités citées ci-dessus.

Protection de l'environnement

Efficacité énergétique

Le prestataire de travaux s'engage à utiliser dès que possible des machines qui sont performantes énergétiquement et alignés avec les normes environnementales de

consommation d'énergie. Il s'assure d'utiliser des machines disposant d'une attestation de conformité.

Le prestataire s'engage aussi à assurer un entretien régulier des machines et outils utilisés sur le chantier.

Le tri des déchets et leur recyclage

Le prestataire de travaux s'engage à rechercher un organisme agréé pour collecter les déchets de chantier et s'assure que ces déchets sont enlevés au meilleur rythme et que ceux-ci sont triés selon les normes en vigueur (déchets inertes, déchets pollués non dangereux...).

La réduction des déchets à la source

Le prestataire de travaux s'engage à faire de son mieux pour limiter à la source la création de déchets de chantier.

Utilisation des matériaux et produits

Le prestataire s'engage à prendre en compte la durée de vie des matériaux et produits utilisés pour le chantier tout en s'assurant de leur moindre impact sur l'environnement et les parties prenantes.

Émissions dans l'air

Le prestataire s'assure que les remorques soient bâchées afin d'éviter les envols de déchets en tout genre.

Bien être locataires

L'information aux locataires

Le prestataire s'engage et s'assure de prévenir les usagers proches dès lors qu'ont lieu des travaux pouvant les déranger dans leur quotidien. Les informations sont notamment :

- la nature et la finalité des travaux,
- la date de début,
- la date prévisionnelle de fin,
- les horaires de travail sur le chantier,
- un plan de circulation pour les occupants leur permettant d'éviter la proximité des travaux au maximum,
- les coordonnées de la personne responsable de la conduite de ces travaux,
- un numéro de téléphone, une adresse mail, une procédure ou tout autre moyen permettant aux occupants de donner leur avis durant l'exécution des travaux.

Nuisances

Le prestataire s'engage à éviter dès que possible toutes nuisances (bruits, poussières...) en privilégiant les heures creuses pour les tâches qui ne permettent pas d'éviter ces nuisances.

Le prestataire s'engage aussi à donner une image positive du chantier en mettant en place les éléments nécessaires pour prévenir les usagers (panneaux, palissades, signes au sol...) ou en s'assurant du bon rangement du chantier et en limitant les éclairages inutiles.

Sécurité

Équipements de protection

Le prestataire s'engage à porter une grande attention au bon respect des normes liées à l'activité notamment la mise à disposition et l'utilisation obligatoire des équipements de protection individuels et collectifs

Lutte contre le travail clandestin

Le prestataire s'engage à proscrire le recours à des travailleurs clandestins ou tout travailleur ne remplissant pas les conditions nécessaires (absence de contrat de travail, absence d'assurances, problèmes administratifs, problèmes de santé...)

Globalement, le prestataire s'engage à respecter ces principes et à faire ses meilleurs efforts pour :

- assurer aux usagers une période de chantier agréable (réduction des nuisances sonores, odeurs, bruits...)
- respecter le bon traitement de ses salariés (bonnes conditions de travail, disponibilité des équipements, mise à disposition d'un local de pause...)
- respecter l'environnement (réduction de la pollution, réduction des émissions, réduction de la consommation d'énergie dès que possible).

6. La transparence et le reporting

Les caractéristiques ESG et durabilité du fonds Wenova Living sont publiés dans un document spécifique « le rapport ESG du fonds Wenova Living » et ce annuellement. Ce document rend compte des caractéristiques des 5 actifs ayant obtenu la meilleure note ESG avec la présentation des meilleurs faits les concernant ainsi que les 5 actifs ayant obtenu la pire note.

Concernant ces 5 actifs, le document précise pour chacun d'eux le plan d'amélioration et les objectifs fixés pour qu'ils obtiennent la note minimale fixée à 5/10.

Ce document sera publié sur le site internet et sera donc disponible pour les investisseurs mais aussi au grand public dans un souci de transparence.

Un inventaire complet sera envoyé aux investisseurs annuellement leur permettant d'apprécier pleinement les caractéristiques et notes ESG des actifs en portefeuille. Cet inventaire rendra aussi compte de l'atteinte ou non des objectifs de durabilité que se fixe le fonds en matière de performance énergétique, environnementale et de capacité habitable.