

Loi Energie Climat

# Rapport Article 29

*Année 2022*

## 1. Notre politique et stratégie d'investissement

La société WENOVA Asset Management a été créée en 2022.

Ses dirigeants ont souhaité que leur premier fonds, WENOVA LIVING dédié au logement et à l'habitat partagé intègre les critères ESG dans sa politique d'investissement et de gestion et qu'il ait un impact mesurable sur ces critères.

WENOVA LIVING a ainsi obtenu le label ISR en mai 2023.

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 principaux :

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 avec ses parties prenantes que sont : les prestataires de travaux, les gestionnaires locatifs et les locataires.

### 1.1. Intégration de l'ESG dans le processus d'investissement

#### 1.1.1. Le processus 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 en priorité des actifs qui ont une note de performance environnementale (CO2) et énergétique (KWh) médiocre (>D d'après le DPE).

#### 1.1.2. 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.

## 2. Moyens déployés

### 2.1. La grille ESG

Wenova AM a créé une grille ESG propriétaire qui 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.

Cette grille ESG se compose des 3 piliers Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance.

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 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

Chacun des indicateurs de la grille est mesurable et 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).

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

## 2.2. 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.

## 2.3. La politique d’engagement

### 2.3.1. Préambule

Chez Wenova Living, nous avons décidé de faire de la performance énergétique et 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 logement individuel 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 notre politique d'engagement.

### *2.3.2. 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.

## 2.4. 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 disponibles aux investisseurs.

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.

## 3. Politique de gestion des risques

Conformément aux exigences du règlement SFDR, Wenova Asset Management communique sur son site internet sa politique de gestion des risques de durabilité dans sa politique d'investissement. Le règlement SFDR définit le risque de durabilité comme : un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante réelle ou potentielle sur l'investissement. En ce sens, nous considérons que notre politique de durabilité permet une prise en compte efficace des critères ESG dans la gestion des risques. Une présentation détaillée de cette politique est accessible sur notre site web.

Les procédures internes de Wenova AM France prennent en compte les critères ESG dans l'acquisition et la gestion des actifs immobiliers, notamment par l'analyse de la grille de notation et le suivi du score ESG des actifs. Des indicateurs de risques permettant également de s'assurer que les exigences du référentiel du label ISR sont respectées, et que chaque actif immobilier répond aux exigences fixées dans le code de transparence.

Ces indicateurs de risque sont identifiés dans notre Cartographie des risques ESG.

Le comité ESG annuel vérifie la complétude et la qualité des analyses ISR et met à jour la Cartographie des risques ESG.