



**NOTICE  
MÉTHODOLOGIQUE**

**28.11.25**

Le présent document est la notice méthodologique de l'outil de notation ESG du fonds CRISTAL Life. Elle a pour vocation d'expliquer la méthodologie d'analyse et de notation ESG des actifs immobiliers du fonds.

Référence : CID21066208

# Sommaire

<b>1.</b>	<b>Élaboration de la notation ESG</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Grille de notation ESG</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Définition des critères ESG</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Pondération des critères ESG</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Définition de la note ESG minimale (seuil)</b>	<b>8</b>
5.1.	Critères du domaine « Environnement »	9
5.2.	Critères du domaine « Social »	11
5.3.	Critères du domaine « Gouvernance »	12
<b>6.</b>	<b>Périmètre de notation ESG</b>	<b>13</b>
6.1.	Périmètre physique d'application de la notation ESG	13
6.2.	Périmètre temporel	13
6.3.	Procédure et fréquence d'évaluation	13
<b>7.</b>	<b>Définition des critères de la notation ESG</b>	<b>14</b>
7.1.	Domaine Environnement	14
7.2.	Domaine Social	24
7.3.	Domaine de la Gouvernance	30

## 1. Élaboration de la notation ESG

Afin de renforcer l'engagement d'Inter Gestion REIM à conduire son activité avec une approche respectueuse de l'environnement, socialement engagée et en cohérence avec le marché post-covid, la Société de gestion a pris la décision de labelliser son fonds CRISTAL Life. Cette SCPI a la particularité d'être constituée d'actifs qui répondent à des besoins essentiels tels que se loger, s'alimenter et se protéger. Elle est par ailleurs l'une des premières SCPI du marché à être reconnue fonds de partage. **Ainsi, la SCPI reverse jusqu'à 5 € tous les 1 000 € de résultat distribuable à une association reconnue d'utilité publique, l'Institut Curie.**

La stratégie ESG du fonds s'articule autour de plusieurs axes :

- Connaître et explorer le potentiel environnemental de son patrimoine immobilier ainsi que réduire son empreinte carbone.
- S'assurer que ses actifs sont en rapport avec les besoins du territoire et que leurs activités accueillent tous les utilisateurs quels que soient leur âge, taille ou handicap.
- Implémenter une politique ISR qui engage toutes les parties prenantes.

Une grille a été élaborée pour mesurer l'engagement ESG comme défini par le référentiel du Label ISR, ce qui permet :

- **L'évaluation de la performance des actifs immobiliers du fonds :** la grille permet d'avoir une notation ESG de chaque actif.
- **Le suivi de la performance :** la note originale permet de créer des cibles pour chaque actif et d'avoir une note d'évolution sur une période de 3 ans.

Cette grille est applicable aux actifs sous gestion et aux nouvelles acquisitions de CRISTAL Life.

## 2. Grille de notation ESG

La grille de notation se compose de 16 enjeux et 36 critères au total<sup>1</sup> (sous forme de questions). Chaque domaine est affecté à une pondération ramenée à une note sur 100.

La grille de notation a été établie par un cabinet d'étude externe (société Sinteo).

Conformément au référentiel du Label ISR, les pondérations par domaine sont prévues comme telles :

Domaines	Nombre de thématiques par domaine	Nombre de critères par domaine	Pondération par domaine	Pondération exigée par le Label ISR
Environnement	8	18	30%	Entre 30% et 60%
Social	5	10	40%	Entre 20% et 50%
Gouvernance	4	9	30%	Entre 20% et 30%

Les données sont collectées grâce à une visite effectuée sur chaque actif. À la suite de celle-ci, une période de collecte de documents (consommation énergétique, contrats de maintenance, résultats des questionnaires de satisfaction...) permet de vérifier la cohérence des données transmises et de réaliser une analyse extra-financière complète.

Une base de données récapitulative est tenue à jour par le service en charge d'identifier le plan d'actions permettant une évolution de la note ESG de l'actif dans 3 ans. Il offrira également la possibilité aux équipes de gestion du fonds d'effectuer un suivi sur l'ensemble de son patrimoine, de s'assurer du bon déroulement de la stratégie et de l'atteinte des objectifs fixés. Cette base consolidant toutes les données ESG des bâtiments fera apparaître chaque année l'évaluation des 8 indicateurs d'impacts, qui sera ensuite communiquée aux parties prenantes.

<sup>1</sup> Le nombre de questions du questionnaire peut varier en fonction de leur typologie.

### 3. Définition des critères ESG

Une matrice de matérialité (voir charte ISR du fonds) a été réalisée afin de définir et de hiérarchiser les enjeux clés de la stratégie ISR du fonds.

Domaines	Enjeux	Critères
Environnement	Performance énergétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Performance énergétique</li> </ul>
	Gestion de l'énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Source de chauffage</li> <li>• Source de climatisation</li> <li>• Eau chaude sanitaire</li> <li>• Gestion technique de bâtiment</li> <li>• Suivi de la consommation énergétique</li> </ul>
	Stratégie de réduction des émissions de GES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Performance carbone</li> <li>• Fluides frigorigènes</li> </ul>
	Eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Solutions hydro-économies : WC, robinets, urinoirs et douches (si concerné)</li> </ul>
	Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion des déchets</li> </ul>
	Certification	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certifications environnementales</li> </ul>
	Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dispositifs écologiques</li> </ul>
	Risques climatiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identification des risques climatiques</li> <li>• Dispositifs de protection du bâtiment</li> </ul>
Social	Transports et mobilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transports en commun</li> </ul>
	Confort des occupants	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Confort thermique</li> <li>• Confort visuel</li> <li>• Accessibilité</li> </ul>
	Services rendus aux occupants	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Services de restauration</li> <li>• Services ex-situ</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fibre optique</li> <li>• Espaces de détente</li> <li>• Racks à vélo</li> </ul>
	Certification <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certifications sociales</li> </ul>
	Clauses ESG en exploitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Clauses ESG prestataires</li> </ul>
Gouvernance	Process ISR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan de travaux pluriannuel</li> <li>• Formation ISR</li> <li>• Référent RSE</li> </ul>
	Relations avec les parties prenantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Satisfaction des locataires</li> <li>• Rencontre annuelle entre locataires et bailleurs pour évoquer les thématiques ESG</li> <li>• Guide de bonnes pratiques</li> <li>• Baux verts</li> </ul>
	Hygiène, Sécurité, Environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécurité</li> </ul>

<sup>2</sup>Enjeu concernant uniquement les actifs de typologie bureau.

Les enjeux décrits précédemment ont permis de définir les indicateurs de suivi suivants :

 <b>Environnement</b>	<b>Énergie</b>	Performance énergétique en kWhef/m <sup>2</sup> tous fluides, tous usages, parties communes et privatives.	Moyenne des performances énergétiques (kWhef/m <sup>2</sup> ) des actifs du fonds pondérée en fonction de la surface de chaque actif du fonds.
	<b>Émissions de GES</b>	Émissions de GES en kgCO <sup>2</sup> eq/m <sup>2</sup> Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives.	Moyenne des émissions de GES (kgCO <sup>2</sup> eq/m <sup>2</sup> SDP) issues des consommations d'énergie des actifs du fonds pondérée en fonction de la surface de chaque actif du fonds.
	<b>Gestion de l'eau</b>	Part des actifs équipés de solutions hydro-économies pour l'ensemble des installations consommant de l'eau (robinets, WC, urinoirs, douches et équipements électroménagers).	Pourcentage des actifs du fonds équipés de solutions hydro-économies sur à minima 75% des installations consommant de l'eau.
	<b>Gestion des déchets</b>	Part des actifs comprenant des espaces conformes à la collecte de déchets.	Pourcentage des actifs du fonds ayant au moins un espace conforme à la collecte des déchets.
 <b>Social</b>	<b>Confort des occupants</b>	Part des actifs à proximité des transports en commun.	Moyenne du pourcentage d'occupants sur chacun des actifs du fonds ayant un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire pondéré en fonction de la surface de chaque actif du fonds.
	<b>Mobilité</b>	Part des actifs ayant inscrit des clauses ESG dans les contrats des prestataires de travaux.	Pourcentage des actifs du fonds situés à moins de 500 m d'un accès aux transports en commun.
 <b>Gouvernance</b>	<b>Clause ESG</b>	Part des actifs ayant inscrit des clauses ESG dans les contrats des prestataires de travaux.	Pourcentage des actifs ayant inscrit des clauses ESG dans les contrats directs des prestataires de travaux.
	<b>Relations locataires</b>	Pourcentage d'actifs (hors France ou <2000 m <sup>2</sup> ) pour lesquels un comité vert a été réalisé*.	Pourcentage des actifs du fonds situés hors de France ou dont la surface est inférieure à 2000 m <sup>2</sup> pour lesquels un comité vert a été réalisé.

## 4. Pondération des critères ESG

Les enjeux de la grille ESG ont été sélectionnés en tenant compte de :

- La matrice de matérialité – hiérarchisation des enjeux ;
- La stratégie et les objectifs ESG du fonds ;
- La conformité avec le référentiel du Label ISR pour les fonds immobiliers.

Enjeux	Critères	Pondération (par typologie)				Pondération (par domaine)
		Bureau	Commerce	Santé	Hôtel	
<b>Performance énergétique</b>	Performance énergétique	10%	12,5%	10%	10%	
<b>Énergie</b>	Performance énergétique – audit énergétique	5%	5%	5%	5%	30%
	Énergie utilisée pour la production de chauffage	5%	5%	5%	5%	
	Énergie utilisée pour la production de froid	5%	5%	5%	5%	
	Moyen de production d'eau chaude sanitaire	5%	5%	5%	5%	
	Présence d'une gestion technique du bâtiment	5%	5%	5%	5%	
	Suivi de la consommation énergétique	5%	5%	5%	5%	
<b>Stratégie de réduction des émissions GES</b>	Performance Carbone	10%	12,5%	10%	10%	30%
	Types de fluides frigorigènes utilisés	5%	5%	5%	5%	
<b>Gestion de l'eau</b>	Dispositifs permettant de réduire la consommation d'eau	5%	5%	5%	5%	
	Pourcentage des urinoirs avec un débit inférieur à 3L/min	5%	5%	5%	5%	
	Pourcentage des robinets avec un débit inférieur à 6L/min	5%	5%	5%	5%	
	Pourcentage des douches avec un débit inférieur à 6L/min	5%	5%	5%	5%	
<b>Déchets</b>	Gestion des déchets sur le site	5%	5%	5%	5%	30%
<b>Certification</b>	Attribution d'une certification environnementale	5%	Non applicable	5%	5%	
<b>Biodiversité</b>	Dispositifs existants permettant de favoriser la biodiversité	5%	5%	5%	5%	
<b>Gestion des aléas</b>	Identification des risques climatiques et dispositifs mis en place	5%	5%	5%	5%	
	Dispositifs permettant de protéger le bâtiment contre les risques climatiques	5%	5%	5%	5%	

Enjeux	Critères	Pondération (par typologie)				Pondération (par domaine)
		Bureau	Commerce	Santé	Hôtel	
<b>Transports et mobilité</b>	Distance des transports en commun	10%	12,5%	10%	10%	
<b>Confort des occupants</b>	Confort thermique : contrôle de la température et de la ventilation	10%	12,5%	10%	10%	40%
	Confort visuel : dispositifs de contrôle d'éblouissement solaire	10%	12,5%	10%	10%	
	Accessibilité aux utilisateurs	10%	12,5%	10%	10%	
<b>Services rendus aux occupants</b>	Services de restauration	10%	10%	10%	10%	
	Services ex-situ : Distance des services tertiaires	10%	10%	10%	10%	
	Fibre optique : raccordement à la fibre optique	10%	10%	10%	10%	
	Nombre d'espaces de détente	10%	10%	10%	10%	
	Mise à disposition de racks à vélo	10%	10%	10%	10%	
<b>Certification</b>	Disposition d'une certification sociale	10%	Non applicable	10%	10%	

Enjeux	Critères	Pondération (par typologie)				Pondération (par domaine)
		Bureau	Commerce	Santé	Hôtel	
<b>Clause ESG</b>	Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires	12%	12%	12%	12%	
<b>Process ISR</b>	Plan d'actions ISR dans le plan de travail pluriannuel	12%	12%	12%	12%	30%
	Formation ISR pour les collaborateurs de la société	12%	12%	12%	12%	
	Existence d'un référent RSE au sein de l'actif	12%	12%	12%	12%	
<b>Relation Parties Prenantes</b>	Questionnaire de satisfaction aux locataires	10%	10%	10%	10%	30%
	Rencontre régulière entre le propriétaire, le Property Manager et les locataires	12%	12%	12%	12%	
	Disposition d'un guide de bonnes pratiques	10%	10%	10%	10%	
	Existence de baux verts	10%	10%	10%	10%	
<b>Hygiène, Sécurité, Environnement</b>	Vérification et contrôle périodique sur les équipements et installations	10%	10%	10%	10%	

## 5. Définition de la note ESG minimale (seuil)

Conformément aux exigences du référentiel du label ISR, une note minimale (seuil) a été définie pour chaque thématique Environnementale, Sociale et de Gouvernance. Celle-ci est également fixée en fonction de la stratégie et des objectifs du fonds.

Ainsi, le seuil fixé permet de classer les actifs en deux poches distinctes :

### « BEST-IN-CLASS »

**La note obtenue par ces actifs dépasse la note seuil (84/100).**

Actifs les mieux notées au regard des critères ESG.

### « BEST-IN-PROGRESS »

**La note obtenue par ces actifs ne dépasse pas la note seuil (84/100).**

Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sur trois ans, visant à atteindre une progression d'au moins 20 points par rapport à leur note initiale.

L'ambition du fonds est d'avoir une stratégie « Best-In-progress » (voir charte ISR) :

La note seuil de la grille a été élaborée grâce aux diverses références et sources ci-dessous :

- **Références réglementaires** : réglementations européennes, françaises
- **Références sectorielles** : GRESB, Observatoire de l'Immobilier Durable
- **Références internes** : réalisation d'un benchmark interne

**Afin de définir la note seuil du fonds, une note par typologie d'actif a été déterminée :**

- **84/100** pour les bureaux,
- **83/100** pour les actifs de commerce,
- **84/100** pour les actifs de santé,
- **84/100** pour les actifs d'hôtellerie.

**La note « seuil » globale du fonds a été fixée à 84. C'est la note la plus ambitieuse des 4 typologies d'actifs constituant le portefeuille qui a été déterminée pour le fonds.**

Ces notes ESG cibles ont été déterminées en prenant en compte les seuils des critères détaillés ci-après.

## 5.1. Critères du domaine « Environnement »

Enjeux		Indicateurs	Notation	Note seuil	Référence / Sources
Énergie	Performance énergétique	Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site en kWhEP/m² ?	0 à 10	<p>« 121 &lt; X &lt; Benchmark OID Bureaux (130 kWhEF/m².an) »            « 158 &lt; X &lt; Benchmark OID Santé (170 kWhEF/m².an) »            « 146 &lt; X &lt; Benchmark OID Commerce (158 kWhEF/m².an) »            « 149 &lt; X &lt; Benchmark OID Hôtel (160 kWhEF/m².an) »</p> <p><b>Soit 2/10 pour les bureaux, hôtel et santé</b></p> <p><b>Soit 3/10 pour les commerces</b></p>	<p><b>Typologie de bureau pour les actifs de bureaux et santé, et commerce pour les actifs de commerce : la demande d'énergie primaire du bâtiment doit être inférieure d'au moins 10% au seuil de la moyenne de l'OID</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Benchmark OID Bureau 2024 : 130 kWhEF/m².an</li> <li>Benchmark OID Santé 2024 : 170 kWhEF/m².an</li> <li>Benchmark OID Commerce 2024 : 158 kWhEF/m².an</li> <li>Benchmark OID Hôtel 2024 : 160 kWhEF/m².an)</li> </ul> <p><b>Stratégie interne :</b> L'objectif est d'avoir une performance énergétique supérieure à la moyenne.</p> <p><b>Source OID (baromètre de la performance énergétique environnementale des bâtiments)</b></p>
	Audit énergétique	Un audit énergétique a-t-il été réalisé pour le site ?	0 à 10	<p>« Oui, un audit énergétique de moins de 5 ans a été réalisé et 50%-75% du plan d'action est mis en œuvre.»</p> <p><b>Soit 8/10</b></p>	<p><b>Selon le référentiel sectoriel BREEAM IN USE Version 6 :</b> Les audits énergétiques encouragent la mise en place d'une procédure systématique permettant d'obtenir une connaissance suffisante de la consommation d'énergie du site et d'identifier les possibilités d'économies d'énergie</p> <p><b>Stratégie interne :</b> Comprendre le fonctionnement du site pour mettre en œuvre un plan d'action qui permet d'économiser d'énergie.</p>
	Source Chauffage	Quelle est l'énergie utilisée pour la production de chauffage ?	0 à 10	<p>« Électricité » ou « Réseau urbain/Réseau chaleur biomasse »</p> <p><b>Soit 10/10</b></p>	<p>Selon les facteurs d'émissions GES, l'électricité et le réseau urbain sont bien moins émissifs que l'utilisation de gaz et de fioul (source : ADEME). La biomasse est neutre en carbone.</p> <p><b>Stratégie interne :</b> Favoriser l'usage de sources d'énergies moins carbonées.</p>
	Source Climatisation	Quelle est l'énergie utilisée pour la production de froid ?	0 à 10	<p>« Électricité »</p> <p><b>Soit 3/10</b></p>	<b>Stratégie interne :</b> Favoriser l'usage de sources d'énergies moins carbonées.
	Eau Chaude Sanitaire	Moyens de production d'eau chaude sanitaire dans le bâtiment	0 à 10	<p>« Électricité »</p> <p><b>Soit 10/10</b></p>	<b>Stratégie interne :</b> Favoriser l'usage de sources d'énergies moins carbonées.
	Gestion Technique du Bâtiment	Le bâtiment dispose-t-il d'une Gestion Technique de Bâtiment ?	0 à 10	<p>« Fonctionnement de la GTB, gestion a minima de la CVC et de l'éclairage »</p> <p><b>Soit 5/10</b></p>	<b>Stratégie interne :</b> Centraliser toutes les données concernant les équipements liés à la sécurité et au confort d'un bâtiment.
Stratégie de réduction des émissions GES	Performance Carbone	Quelle est la performance environnementale du site liée aux consommations énergétiques, en kgCO2eq/m²SDP ?	0 à 10	<p>« 10,2 &lt; X &lt; Benchmark OID Bureaux (11,0) » pour les bureaux</p> <p>« 16,3 &lt; X &lt; Benchmark OID Commerce (17,6) » pour les commerces</p> <p>« 21,9 &lt; X &lt; Benchmark OID Santé (23,6) » pour les actifs de santé</p> <p>« 15,8 &lt; X &lt; Benchmark OID Santé (17,0) » pour les actifs hôteliers</p> <p><b>Soit 3/10</b></p>	<p><b>Source OID (baromètre de la performance énergétique environnementale des bâtiments) :</b> les seuils pour chaque typologie (bureaux, commerce et santé) ont été définis par la OID.</p> <p>Benchmark OID Bureaux 2024 : 11,0</p> <p>Benchmark OID Santé 2024: 23,6</p> <p>Benchmark OID Commerce 2024 : 17,6</p> <p>Benchmark OID Hôtel 2024 : 17,0</p> <p><b>Stratégie interne :</b> L'objectif est d'être aligné à la taxinomie européenne.</p>
	Fluides frigorigènes	Quels fluides frigorigènes sont utilisés dans les équipements de rafraîchissement/ réfrigération de l'actif ?	0 à 10	<p>« Les réfrigérants ont un GWP entre 2500 et 1500 - réglementation applicable jusqu'en 2025 »</p> <p><b>Soit 5/10</b></p>	<p><b>Réglementation européenne :</b> La nouvelle réglementation régissant les fluides frigorigènes échelonne l'interdiction des HFC sur trois échéances. En 2019, vous pouvez encore utiliser les réfrigérants avec un GWP &gt; 2500, mais plus au-delà de 2020. Les HFC avec un GWP &gt; 1500 sont seulement utilisables jusqu'en 2025. D'ici 2030, vous pouvez aussi utiliser les HFC avec un GWP &gt; 150. Pour qu'un fluide frigorigène soit autorisé sur les installations frigorifiques en 2030, il faut qu'il ait un GWP inférieur à 150.</p> <p><b>Référence interne :</b> Anticiper la réglementation de 2025.</p>

Gestion de l'eau	Solutions hydro-économies	Les WC ont-ils un débit inférieur à 6L/min?	0 à 10	« 75% à 100% des WC ont un débit inférieur à 6L/min» <b>Soit 10/10</b>	<p><b>Référentiel BREEAM In-Use :</b> Promouvoir la réduction de la consommation d'eau fournie par les services publics en encourageant les stratégies axées sur l'efficacité de l'eau et la réduction du gaspillage.</p> <p><b>Stratégie interne:</b> Améliorer la gestion d'eau en favorisant les actifs équipés de solutions hydro-économies.</p>
		Les urinoirs ont-ils un débit inférieur à 3L/min?	0 à 10	« 75% à 100% des urinoirs ont un débit inférieur à 3L/min » <b>Soit 10/10</b>	
		Les robinets ont-ils un débit inférieur à 6L/min?	0 à 10	« 75% à 100% des robinets ont un débit inférieur à 6L/min » <b>Soit 10/10</b>	
		Les douches ont-ils un débit inférieur à 6L/min?	0 à 10	« 75% à 100% des douches ont un débit inférieur à 6L/min » <b>Soit 10/10</b>	
Gestion des déchets	Gestion des déchets	Existe-t-il un espace dédié conforme à la collecte des déchets ?	0 à 10	« Oui, un espace conforme est dédié à la collecte des déchets » <b>Soit 10/10</b>	<p>Depuis juillet 2016, les entreprises, les commerces ou les collectivités ont l'obligation de trier 7 types de déchets : papier/carton, métal, plastique, verre, bois, déchets de fraction minérale et déchets de plâtre dans des poubelles dédiées. C'est le tri 7 flux des déchets (Obligation Tri 7 flux).</p> <p><b>Selon le référentiel sectoriel BREEAM International New Construction Version 6</b>(réf CN3.4) les actifs doivent avoir un dispositif compatible pour collecter les matériaux suivants : Papier, Carton, Plastiques, Verre Métaux (boîtes de conserve et canettes), Textiles (vêtements et chaussures), Huiles végétales (de cuisine), Piles.</p> <p><b>Stratégie interne:</b> Respecter la réglementation du tri de 7 flux de déchets sur l'ensemble du patrimoine.</p>
Certification en construction et exploitation	Certification	Le site dispose-t-il d'une certification environnementale ?	0 à 10	« L'actif a été certifié lors de la construction ou de la dernière rénovation majeure, sous HQE, BREEAM ou équivalent pour sa performance environnementale » <b>Soit 8/10</b>	<p><b>Source GRESB Office – Résultats 2021 :</b> 77% du benchmark évalue la performance du bâtiment avec de certifications</p> <p><b>Stratégie interne :</b> Favoriser des actifs certifiés.</p>
Biodiversité	Dispositifs écologiques	Quels dispositifs permettent de favoriser la biodiversité du site ?	0 à 10	« Deux actions citées ci-dessus ont été mises en place » <b>Soit 7/10</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.2.3 Create sustainable green spaces and plant features</li> <li>• 1.2.1 Work with a qualified professional</li> <li>• 4.1.5 Support activities that make use of natural areas: gardening and personal recreation et 4.3.2 Allow and even encourage group activities</li> <li>• Objective 4.4.3 Protect the health of users (Maintain green spaces, roofs, and all outdoor and indoor areas without using chemical plant protection products.)</li> </ul> <p><b>Stratégie interne :</b> Favoriser la mise en place d'au moins 2 actions en faveur de la biodiversité.</p> <p><b>Source BiodiverCity® Label :</b> Le label détient l'ensemble des actions citées dans la grille ISR.</p> <p><b>Selon le référentiel sectoriel BREEAM International New Construction Version 6</b> pour obtenir la note de 50/100 sur la thématique biodiversité, il faut mettre en place au moins 2 actions parmi les 5 citées par la certification.</p>
Résilience climatique/exposition aux risques physiques	Identification des risques climatiques	Existe-t-il une étude qui démontre les risques climatiques de ce site ?	0 à 10	« Les risques naturels ont été identifiées et des procédures d'urgence ont été définies pour prendre en compte les menaces associées à tous les risques physiques et naturels pertinents » <b>Soit 10/10</b>	<p><b>Stratégie interne :</b> Définir des procédures d'urgence en cas de risque naturel sur l'ensemble du patrimoine.</p> <p><b>Source GRESB Bureau – Résultats 2021 :</b> 90% du benchmark évalue en due diligence les aléas naturels à risque du site.</p> <p><b>Source WELL Building Standard™ version 2 :</b> CO3 EMERGENCY PREPAREDNESS : Cette caractéristique WELL exige que les projets entreprennent une évaluation des risques, créent un plan de gestion des urgences pour les urgences d'origine naturelle, humaine, technologique et sanitaire et forment les occupants sur le plan.</p>
	Dispositifs de protection du bâtiment	Existe-t-il des dispositifs pour protéger le bâtiment contre les risques climatiques ?	0 à 10	« 75% à 100% des dispositifs de protection ont été mis en place » <b>Soit 10/10</b>	<p><b>Stratégie interne :</b> Implémenter des dispositifs de protection pour l'ensemble de patrimoine.</p>

## 5.2. Critères du domaine « Social »

Enjeux		Indicateurs	Notation	Note seuil	Référence / Sources
Transports et mobilité	Transports en commun	À quelle distance l'actif se trouve-t-il des transports en commun ?	0 à 10	« À moins de 250 m à pied » <b>Soit 10/10</b>	<b>Selon le référentiel sectoriel BREEAM International :</b> Veiller à ce que les utilisateurs des bâtiments disposent d'une offre de transport public appropriée, contribuant ainsi à réduire la pollution et les encombres liés au transport. [500 m de l'entrée principale du site à pied avec une fréquence de service de 15 minutes] <b>Stratégie interne :</b> Au vu de la diversité des localisations possibles, le fonds souhaite que ce critère ne soit pas exigeant tout en favorisant l'enjeu.
Confort des occupants	Confort thermique	Les occupants de l'actif ont-ils un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation (ex : thermostat) ?	0 à 10	« 75% à 100% des occupants de l'actif ont un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation » <b>Soit 10/10</b>	<b>Selon le référentiel sectoriel BREEAM International :</b> Reconnaître la mise en place de contrôles permettant aux utilisateurs des biens d'optimiser leur niveau de confort. <b>Stratégie interne :</b> Détenir majoritairement des actifs avec des dispositifs locaux de contrôle de température.
	Confort visuel	Les occupants ont-ils un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores) ?	0 à 10	« 75% à 100% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire» <b>Soit 10/10</b>	<b>Selon le référentiel sectoriel BREEAM In-Use :</b> Les bâtiments doivent reconnaître et encourager les caractéristiques qui contrôlent l'éblouissement dû à la lumière du soleil dans les espaces occupés. <b>Stratégie interne :</b> Assurer le confort visuel sur l'ensemble des actifs.
Confort des occupants	Accessibilité	Les caractéristiques du bien permettent-elles à tous les utilisateurs, quels que soient leur âge, leur taille, leur capacité ou leur handicap, de l'utiliser correctement ?	0 à 10	« Oui, les caractéristiques d'accessibilité standard sont respectées et au moins une caractéristique avancée est respectée » <b>Soit 10/10</b>	<b>Selon le référentiel sectoriel BREEAM In-Use version 6 :</b> Les bâtiments doivent respecter les principes de la conception universelle, une idée selon laquelle les disciplines doivent se combiner pour permettre un accès équitable, flexible, intuitif, perceptible avec une tolérance à l'erreur, un faible effort physique et une taille et un espace pour l'approche et l'utilisation. <b>Stratégie interne :</b> Permettre l'accessibilité au sein des actifs du fonds.
Proximité aux services tertiaires et de restauration	Services de restauration	À quelle distance l'actif se trouve-t-il de services de restauration?	0 à 10	« À moins de 250m à pied» <b>Soit 10/10</b>	<b>Selon le référentiel sectoriel BREEAM In-Use version 6 :</b> Veiller à ce que les utilisateurs des bâtiments aient un accès approprié aux commodités à proximité de l'actif, réduisant ainsi les impacts liés au transport. <b>Stratégie interne :</b> Au vu de la diversité des localisations possibles, le fonds souhaite que ce critère ne soit pas exigeant tout en favorisant l'enjeu.
	Services ex-situ	À quelle distance l'actif se trouve-t-il de services de restauration ou d'un service tertiaire ?	0 à 10	« À moins de 250 m à pied » <b>Soit 10/10</b>	<b>Selon le référentiel sectoriel BREEAM Habitat HQE pour les logements collectifs et les maisons :</b> les bâtiments et les maisons individuelles groupées sont équipés en ligne de communications électroniques à Très Haut Débit en fibre optique. <b>Stratégie interne :</b> Être raccordé à la fibre optique afin d'offrir une connexion internet de qualité aux occupants
Services rendus aux occupants	Fibre optique	L'immeuble est-il raccordé à la fibre optique ?	0 à 10	« Oui » <b>Soit 10/10</b>	<b>Selon le référentiel sectoriel BREEAM In-Use version 6 :</b> Reconnaître et encourager la mise en place des espaces de détente pour les locataires. <b>Stratégie interne :</b> Aménager les sites pour assurer le bien-être des occupants.
	Espaces de détente	Combien d'espaces de détente sont proposés aux occupants ?	0 à 10	« 1 espace de détente » <b>Soit 5/10</b>	<b>Selon le référentiel sectoriel BREEAM In-Use version 6 :</b> Exigence pour les bâtiments de mettre en place des racks à vélo sécurisé et abrités, pour encourager la mobilité douce. <b>Stratégie interne :</b> Aménager les sites pour assurer le bien-être des occupants.
	Racks à vélo	L'actif est-il situé à moins de 100 m d'une station vélo en libre-service et/ ou dispose-t-il de racks à vélo ?	0 à 10	« L'actif dispose de racks à vélo et/ou d'une station vélo en libre-service à moins de 100 m de l'actif » <b>Soit 5/10</b>	<b>Source GRESB Office – Résultats 2021 :</b> 77% du benchmark évalue la performance du bâtiment avec de certifications. <b>Stratégie interne :</b> Favoriser des actifs certifiés.
Certification en construction et exploitation	Certification sociale	Le site dispose-t-il d'une certification sociale ?	0 à 10	« Une étude de faisabilité a été réalisée » <b>Soit 5/10</b>	

### 5.3. Critères du domaine « Gouvernance »

Enjeux		Indicateurs	Notation	Note seuil	Référence / Sources
Clause ESG	Clauses ESG prestataire	Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires (espaces verts, maintenance, déchets, aide à la personne)	0 à 10	« 75% à 100% des prestataires ont des clauses ESG dans leur contrat » <b>Soit 10/10</b>	<b>Stratégie interne :</b> Intégrer des actions ISR dans l'ensemble des prestataires des clauses ESG.
Process ISR	Plan de Travail Pluriannuel	Le Plan de Travail Pluriannuel de l'actif contient-il l'intégralité du plan d'action ISR pour améliorer sa performance ISR ?	0 à 10	« 75% à 100% du plan d'actions ISR est intégré dans le PPA de l'actif » <b>Soit 10/10</b>	<b>Stratégie interne :</b> Intégrer dans les Plans de Travail Pluriannuels de l'actif des actions ISR.
	Formation ISR	Tous les collaborateurs de la Société de gestion ont-ils suivi une formation sur les enjeux de l'ISR ?	0 à 10	« 75% à 100% des collaborateurs ont reçu une formation sur les enjeux ISR » <b>Soit 10/10</b>	<b>Source GRESB Bureau – Résultats 2021 :</b> 91% des répondants ont mis en place des formations pour sensibiliser les collaborateurs aux sujets RSE. <b>Stratégie interne :</b> Intégrer des formations pour sensibiliser les collaborateurs.
	Référent RSE	Y a-t-il un référent RSE au sein de l'actif ?	0 à 10	« Oui » <b>Soit 10/10</b>	<b>Stratégie interne :</b> Faire adhérer les locataires à la politique ISR pour que leurs activités soient en cohérence avec les valeurs et les objectifs définis par la charte ISR.
Relation Parties Prendantes	Satisfaction locataires	Existe-t-il un questionnaire de satisfaction locataire de moins de 3 ans ?	0 à 10	« Oui » <b>Soit 10/10</b>	<b>Source GRESB Bureau – Résultats 2021 :</b> 79% des répondants ont réalisé une enquête de satisfaction locataire. <b>Stratégie interne :</b> Réaliser une enquête de satisfaction au moins tous les 3 ans.
	Rencontre annuelle	Y a-t-il une rencontre régulière entre le propriétaire (la Société de gestion), le Property Manager et le locataire ?	0 à 10	« Un comité entre le locataire, le Property Manager et le propriétaire est organisé au moins une fois par an. Les actions mises en place durant l'année ont été revues. Un plan d'actions ESG N+1 est établi couvrant l'ensemble des enjeux de la grille. » <b>Soit 10/10</b>	<b>Source GRESB Commerce – Résultats 2021 :</b> 63% des répondants ont réalisé une enquête de satisfaction locataire. <b>Selon le référentiel sectoriel BREEAM In-Use version 6:</b> Les enquêtes de satisfaction et le retour d'information des occupants doivent être réalisés au moins au moins une fois tous les trois ans et, en outre, lorsque des changements majeurs sont apportés à la planification des installations, aux services du bâtiment, etc. <b>Stratégie interne :</b> Réaliser au moins tous les 3 ans une enquête de satisfaction.
	Guide de bonnes pratiques	Est-ce qu'un guide de sensibilisation ou de bonnes pratiques a été fourni aux occupants ?	0 à 10	« Oui » <b>Soit 10/10</b>	<b>Source GRESB Bureau – Résultats 2021 :</b> 93% des répondants ont diffusé un guide locataire. <b>Stratégie interne :</b> Diffuser un guide de sensibilisation aux bonnes pratiques à l'ensemble des locataires.
	Baux verts	Y a-t-il des clauses ESG dans les baux des locataires ?	0 à 10	« Oui » <b>Soit 10/10</b>	<b>Selon le référentiel sectoriel BREEAM In-Use version 6:</b> Encourager la mise en œuvre de contrats de location incitant les locataires à envisager des pratiques responsables en matière d'énergie, d'eau et de déchets. Les baux verts peuvent faciliter une meilleure coordination de la gestion de l'immeuble entre les exploitants et les locataires, ce qui permet de s'assurer que le bâtiment fonctionne à la fois efficacement et selon les souhaits des locataires, afin d'obtenir des résultats plus durables pour toutes les parties. <b>Stratégie interne :</b> Favoriser l'engagement des locataires dans une démarche RSE.
Hygiène, Sécurité, Environnement	Sécurité	Les vérifications et contrôles périodiques réalisés sur les équipements et installations (ascenseurs, électricité, fluide frigorifique, légionelle, sécurité incendie, toiture, DPE) sont-elles à jour et conformes ?	0 à 10	« 75% à 100% des vérifications réglementaires ont été réalisées et les non conformités ont été corrigées » <b>Soit 10/10</b>	<b>Référence réglementaire :</b> La réalisation des contrôles de conformité réglementaires sont obligatoires. <b>Référence interne :</b> 100% des vérifications réglementaires sont effectuées sur l'ensemble des actifs et des plans d'actions pour lever les inconformités identifiées.

## 6. Périmètre de notation ESG

### 6.1. Périmètre physique d'application de la notation ESG

Tous les sites acquis par le fonds CRISTAL Life sont soumis à cette évaluation ESG. Les sites non encore acquis seront soumis à cette évaluation par le biais d'une politique d'exclusion. Les sites sont principalement en copropriété, le périmètre en évaluation est la surface détenue par CRISTAL Life et les parties communes.

### 6.2. Périmètre temporel

- Les indicateurs qualitatifs portent sur l'année N (2022), par exemple l'existence de racks à vélo et l'existence d'espaces de détente.
- Les indicateurs quantitatifs portent sur l'année N-1 (2021), par exemple la performance énergétique et la performance carbone.

### 6.3. Procédure et fréquence d'évaluation

La note initiale de l'actif est attribuée sur la base d'une visite sur site.

**Pour les actifs entrant dans le portefeuille**, l'évaluation est réalisée par un auditeur externe en phase d'acquisition, avant la signature du dossier d'investissement.

**Pour les actifs déjà en portefeuille** au moment de la labellisation (patrimoine constitué de 11 immeubles au 1<sup>er</sup> janvier 2023), l'évaluation a été réalisée par le property manager.

Durant la visite, la fiche d'évaluation est complétée avec les éléments fournis et les justificatifs obtenus sur site. Cette fiche est validée par le responsable ESG puis le Fund Manager qui vérifie les preuves et la cohérence des réponses.

À la suite de l'évaluation, une note pondérée par critère ESG est définie comme note initiale.

Si la note est inférieure au seuil, un plan d'action sera mis en place pour améliorer la performance de l'actif.

Les actifs du fonds seront réévalués tous les ans. Ces réévaluations pourront se faire sur la base de documents transmis par le locataire et ne nécessiteront pas forcément la réalisation d'une visite sur site.

## 7. Définition des critères de la notation ESG

Cette partie détaille par domaine les critères de la grille de notation ESG de CRISTAL Life. Les réponses surlignées en vert pour l'environnement, en orange pour le social et en bleu pour la gouvernance correspondent à la note ESG seuil de chaque indicateur.

### 7.1. Domaine Environnement

Performance énergétique (E1)		
Mesurer et réduire la consommation d'énergie finale par m <sup>2</sup> .		
Critères	Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site en kWhEF/m <sup>2</sup> ?	
Réponses possibles et scores	Aucune consommation énergétique n'a été récupérée	0
	X > Benchmark OID Typologie Bureaux (130 kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	0
	121<X < Benchmark OID Bureaux (130 kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	2
	112 < X < 121	4
	104< X < 112	6
	97< X < 104	8
	X <97	10
Unité	kWhEF / m <sup>2</sup> utile*.an	
Méthodologie de calcul	<p>L'indicateur de la « Performance énergétique » est défini comme le rapport des consommations d'énergie finale (en kWhEF) sur la surface de plancher du périmètre analysé (en m<sup>2</sup>SDP*)</p> $\text{ENEFsurfacique} = \frac{\sum \text{Consommations d'énergie finale (kwhEF)}}{\sum \text{Surfaces de plancher}}$ <p>Le périmètre considéré porte sur l'ensemble des consommations du bâtiment, soit les parties privatives et communes.</p> <p>*À défaut d'une donnée de m<sup>2</sup>SDP disponible, la surface à retenir sera la surface utile. (m<sup>2</sup>SU)</p>	
Méthode d'interprétation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Collecter le maximum de données réelles pour calculer la performance énergétique du bâtiment.</li> <li>Se référer au benchmark OID: Indicateurs Taloen. <a href="https://www.taloen.fr/indicateurs-energie-batiment">https://www.taloen.fr/indicateurs-energie-batiment</a></li> <li>Étant entendu que les actifs présents dans ce fonds sont des bureaux accueillant des professions de santé (médecin, laboratoire, etc.), la typologie retenue au sein du benchmark national est celle des bureaux.</li> </ul> <p><u>Extrapolations en cas d'absence totale ou partielle de données :</u></p> <p><b>Méthode 1 :</b> reconstitution par l'historique de la donnée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Si une donnée est indisponible pour le mois M de l'année N, la donnée disponible pour le mois M de l'année N+1 est utilisée (ou N-1 à défaut.). Cette extrapolation est utilisée dans la limite de 4 mois – consécutifs ou non – absents de la collecte de données.</li> <li>Si la donnée est absente sur plus de 4 mois, une extrapolation au prorata mensuelle est réalisée sur le reste des mois de l'année N, si 10 mois consécutifs sont disponibles.</li> </ul> <p><b>Méthode 2 :</b> évaluation à partir des consommations moyennes du marché</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Si aucune donnée énergétique n'est disponible, des ratios sectoriels issus de l'Observatoire de l'Immobilier Durable seront utilisés.</li> </ul>	
Source des données	<ul style="list-style-type: none"> <li>Factures</li> <li>DPE</li> <li>RMA/RME</li> <li>Plateforme de suivi (exemple: Deepki)</li> </ul>	
Temporalité de collecte	Annuelle	
Concordances ODD		

### Gestion de l'énergie – Audit Énergétique (E2)

#### Valoriser et améliorer la performance environnementale des bâtiments du patrimoine.

Critères	Un audit énergétique a-t-il été réalisé pour le site ?	
Réponses possibles et scores	Aucun audit énergétique de moins de 5 ans n'a été réalisé.	0
	Oui, un audit énergétique de moins de 5 ans a été réalisé.	2
	Oui, un audit énergétique de moins de 5 ans a été réalisé et 0%-25% du plan d'action est mis en œuvre.	4
	Oui, un audit énergétique de moins de 5 ans a été réalisé et 25%-50% du plan d'action est mis en œuvre.	6
	Oui, un audit énergétique de moins de 5 ans a été réalisé et 50%-75% du plan d'action est mis en œuvre.	8
	Oui, un audit énergétique de moins de 5 ans a été réalisé et 75%-100% du plan d'action est mis en œuvre.	10
Méthode d'interprétation	<p><b>Audit énergétique :</b> étude qui décrit et analyse les consommations énergétiques d'un site (dans ce cas, la surface concernée est celle qui appartient à CRISTAL Life), et qui fournit un plan d'action pour améliorer la performance énergétique.</p> <p>Identifier si l'audit a été réalisé depuis moins de 5 ans (la validité d'un audit est de 5 ans). Et si l'audit concerne les machines utilisées par les locataires concernés.</p> <p>Si l'audit a été réalisé depuis moins de 5 ans, identifier le plan d'action et indiquer dans le bâtiment quelles actions ont été mises en œuvre.</p>	
Source des données	<p>Audit énergétique</p> <p>Suivi du plan d'action : rapports, photos, interviews avec le locataire, compte-rendu des réunions des syndics de copropriété.</p>	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

### Gestion de l'énergie – Source de chauffage (E3)

#### Valoriser les sources d'énergie les moins carbonées.

Critères	Quelle est l'énergie utilisée pour la production de chauffage ?	
Réponses possibles et scores	Charbon	0
	Pétrole	0
	Gaz	4
	Électricité	7
	Réseau urbain/Réseau chaleur biomasse	10
Méthode d'interprétation	<p>Identifier lors de la visite ou lors de la réception des documents la source d'énergie utilisée pour alimenter le poste principal de production de chauffage du locataire et vérifier si elle correspond à une production d'énergie décarbonée.</p> <p>*La biomasse désigne l'ensemble des matières organiques (de type végétale, animale, bactérienne, ou fongique) pouvant se transformer en énergie. Les réseaux biomasse ne sont utilisés que pour la production de chauffage.</p>	
Source des données	Photo des équipements, fiche technique, factures.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

<b>Gestion de l'énergie – Source de climatisation (E4)</b>		
<b>Valoriser les sources d'énergie les moins carbonées.</b>		
Critères	Quelle est l'énergie utilisée pour la production de froid ?	
Réponses possibles et scores	Informations non communiquées	0
	Électricité	3
	Réseau urbain	10
	Inexistante	10
Méthode d'interprétation	Identifier lors de la visite ou lors de la réception des documents la source d'énergie utilisée pour alimenter le poste principal de production de froid du locataire et vérifier si elle correspond à une production d'énergie décarbonée.	
Source des données	Photo des équipements, fiche technique, factures.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

<b>Gestion de l'énergie – Eau chaude sanitaire (E5)</b>		
<b>Valoriser les sources d'énergie les moins carbonées.</b>		
Critères	Quelle est l'énergie utilisée pour la production d'eau chaude sanitaire ?	
Réponses possibles et scores	Fuel	0
	Gaz	0
	Réseau urbain	6
	Réseau urbain/Réseau chaleur biomasse	10
Méthode d'interprétation	Identifier lors de la visite ou lors de la réception de documents l'énergie utilisée pour alimenter le poste principal de production d'eau chaude sanitaire du locataire et vérifier si elle correspond à une production d'énergie propre.	
Source des données	Photo des équipements, fiche technique, factures.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

Gestion de l'énergie – Gestion Technique du Bâtiment (E6)		
Centralisation de données pour la sécurité et confort de bâtiment.		
Critères	Le bâtiment dispose-t-il d'une Gestion Technique de Bâtiment ?	
Réponses possibles et scores	<p>Non. 0</p> <p>Fonctionnement de la GTB avec gestion minima de la CVC ou l'éclairage. 5</p> <p>Oui couvrant tous les postes : CVC, éclairage, suivi d'électricité et eau. 10</p>	
Méthode d'interprétation	Vérifier la présence d'une GTB lors de la visite ou lors de la réception de documents. Si la GTB est présente, identifier ce que la GTB contrôle : à partir d'un entretien avec le mainteneur, d'une fiche technique ou de photos pendant la visite : si elle contrôle au minimum le CVC et l'éclairage. Valoriser si la GTB permet la gestion de la consommation d'électricité et d'eau. Une GTC n'est pas valorisable.	
Source des données	Photo, attestation du mainteneur, analyse fonctionnelle de la GTB, fiche technique.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

Performance énergétique – Suivi de la consommation énergétique (E7)		
Valoriser et améliorer la performance environnementale des bâtiments du patrimoine		
Critères	Y a-t-il un suivi de la consommation énergétique ?	
Réponses possibles et scores	<p>Pas de factures d'énergie à la date de l'audit. 0</p> <p>Historique partiel des consommations de moins de 5 ans. 5</p> <p>Historique complet des consommations sur 5 ans. 10</p> <p>Le site à moins de 5 ans d'exploitation. 10</p>	
Méthode d'interprétation	Récupérer périodiquement le maximum de données réelles de consommation d'énergie des locataires et des parties communes du bâtiment. Historique partiel : une année de consommation sur les cinq années est incomplète. Historique complet : cinq années de consommation énergétique complètes. 5 ans : la stratégie du fonds est de récupérer au minimum 5 années de consommation.	
Source des données	Visite du bâtiment, documentation technique, audit technique.	
Temporalité de collecte	Annuelle	
Concordances ODD		

Stratégie de réduction des émissions de GES - Performance carbone (E8)		
Mesurer et améliorer la performance environnementale du patrimoine.		
Critères	Quelle est la performance environnementale, liée aux consommations énergétiques, du site en kgCO2eq/m²SDP** ?	
Réponses possibles et scores	<p>Aucune information</p> <p>X &gt; Benchmark OID Bureaux (11) 0</p> <p>10,2 &lt; X &lt; Benchmark OID Bureaux (11) 3</p> <p>9,5 &lt; X &lt; 10,2 5</p> <p>8,8 &lt; X &lt; 9,5 8</p> <p>X &lt; 8,8 10</p>	

Méthodologie de Calcul	<p>L'indicateur est défini comme le rapport des émissions de gaz à effet de serre (en kgCO2eq) - scope 1, scope 2 - liés à l'énergie, sur la surface de plancher du périmètre analysé. (en m<sup>2</sup>SDP*)</p> $GHG \text{ surfacique} = \frac{\sum \text{GHGI} + \sum \text{GHGD}}{\sum \text{Surfaces de plancher}}$ <p>L'indicateur est établi à partir des consommations d'énergie en kWh d'énergie finale (indicateur ENEF) et les facteurs de conversion sont basés sur l'arrêté du 24 novembre 2020 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.</p> <p>Pour les réseaux de chaleur ou de froid, pour lesquels la dispersion du contenu CO2 est importante, la valeur à retenir est précisée dans l'arrêté du 21 octobre 2021 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine. Celui-ci étant mis à jour chaque année, nous pourrons être amenés à utiliser le dernier arrêté en vigueur.</p> <p>Les postes pris en compte sont : les équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation.</p> <p><u>Pour faire le calcul :</u></p> $\frac{\text{Consommation électrique} \times \text{coefficient Ratio CO2 d'énergie finale}^{(1)(2)}}{\text{Surface m}^2}$ <p><u>Exemple du calcul :</u></p> <p>Ratio CO2 pour l'électricité : 0,064      Surface fictive : 623      Consommation électrique fictive : 75796</p> $75796 \times 0,064 = 4850,99$ $4850,99 / 623 = 7,78$ <p>La valeur E = 7,78</p> <p>(1) Les coefficients Ratio CO2 peuvent être trouvés dans l'arrêté méthode du Décret Tertiaire.      (2) À défaut d'une donnée de m<sup>2</sup> SDP disponible, la surface à retenir sera la surface utile (m<sup>2</sup>SU).</p>
Méthode d'interprétation	<p>Collecter le maximum de données réelles pour calculer la performance carbone du bâtiment.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Se référer au benchmark OID: Indicateurs Taloen : <a href="https://www.taloen.fr/indicateurs-energie-batiment">https://www.taloen.fr/indicateurs-energie-batiment</a></li> <li>Équation pour trouver la performance environnementale : [Consommation*RatioCO<sub>2</sub>]/surface.</li> </ul> <p>Se référer à la note de méthodologie pour les ratios CO<sub>2</sub>.</p> <p>À noter : Il faut compter au moins un an de consommation d'énergie.</p> <p>Dans le cas, où il n'y aurait pas assez de données pour faire le calcul (au moins 1 an de consommation énergétique) choisir l'option "aucune information".</p> <p><u>Extrapolations en cas d'absence totale ou partielle de données.</u></p> <p><b>Méthode 1 :</b> reconstitution par l'historique de la donnée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Si une donnée est indisponible pour le mois M de l'année N, la donnée disponible pour le mois M de l'année N+1 est utilisée ou N-1 à défaut. Cette extrapolation est utilisée dans la limite de 4 mois - consécutifs ou non - absents de la collecte de données.</li> <li>Si la donnée est absente sur plus de 4 mois, une extrapolation au prorata mensuelle est réalisée sur le reste des mois de l'année N, si 10 mois consécutifs sont disponibles.</li> </ul> <p><b>Méthode 2 :</b> évaluation à partir des consommations moyennes du marché</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Si aucune donnée énergétique n'est disponible, des ratios sectoriels issus de l'Observatoire de l'Immobilier Durable seront utilisés.</li> </ul>
Source des données	<ul style="list-style-type: none"> <li>Factures</li> <li>DPE</li> <li>RMA/RME</li> <li>Plateforme de suivi, exemple : Deepki</li> </ul>
Temporalité de collecte	Annuelle
Concordances ODD	 

Stratégie de réduction des émissions de GES - Fluides frigorigènes (E9)				
<b>Réduire les émissions de gaz à effet de serre du scope 1 liées aux équipements de rafraîchissement et aux fuites de fluides frigorigènes.</b>				
Critères	Quels fluides frigorigènes sont utilisés dans les équipements de rafraîchissement/réfrigeration de l'actif ?			
Réponses possibles et scores	Les réfrigérants ont un GWP > 2500 - réglementation applicable jusqu'en 2020.	0		
	Les réfrigérants ont un GWP entre 2500 et 1500 - réglementation applicable jusqu'en 2025.	5		
	Les réfrigérants ont un GWP entre 150 et 1500 - réglementation applicable jusqu'en 2030.	8		
	Les réfrigérants ont un GWP < 150 - réglementation applicable à partir de 2030.	10		
	Pas de fluides frigorigènes.	10		
Méthode d'interprétation	<p>Vérifier lors de la visite ou lors de la transmission des fiches technique des équipements le type de fluide frigorigène utilisé et vérifier le potentiel de réchauffement global ou GWP (Global Warming Potential).</p> <p>Valoriser les fluides frigorigènes qui émettent le moins de GWP ou de Gaz à effet de serre.</p>			
Source des données	<p>Photo des équipements, fiche technique.</p> <p>Une fois le fluide frigorigène identifié, le Potentiel de Réchauffement Global ou GWP (Global Warming Potential) peut être trouvé en ligne :</p> <p><a href="https://www.multigas.ch/produits/froid/catalogue-fluides-frigorigenes/r410a/">https://www.multigas.ch/produits/froid/catalogue-fluides-frigorigenes/r410a/</a></p>			
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.			
Concordances ODD	 			
Gestion de l'eau – Équipements hydro-économies (E10)				
<b>Réduire la consommation d'eau des bâtiments en installant des équipements performants.</b>				
Critères	Les WC ont-ils un débit inférieur à 6L/min ?			
Réponses possibles et scores	Les documents n'ont pas été reçus.	0		
	0 à 25% des WC ont un débit inférieur à 6L/min.	3		
	25% à 50% des WC ont un débit inférieur à 6L/min.	5		
	50% à 75% des WC ont un débit inférieur à 6L/min.	8		
	75% à 100% des WC ont un débit inférieur à 6L/min.	10		
Méthode d'interprétation	Vérifier lors de la visite ou lors de la transmission des fiches technique des équipements sanitaires du site la part des équipements sanitaires qui disposent d'un WC utilisant maximum 6L/min.			
Source des données	<p>Photos des équipements, fiche technique.</p> <p>Dans les sanitaires (avec fiches techniques) : identifier les litres par minute.</p> <p>Dans les sanitaires (sans débitmètre) : identifier des WC avec chasse d'eau double touch.</p>			
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.			
Concordances ODD				

Gestion de l'eau – Équipements hydro-économies (E11)		
Réduire la consommation d'eau des bâtiments en installant des équipements performants.		
Critères	Les urinoirs ont-ils un débit inférieur à 3L/min ?	
Réponses possibles et scores	Les documents n'ont pas été reçus.	0
	0 à 25% des urinoirs ont un débit inférieur à 3L/min.	3
	25% à 50% des urinoirs ont un débit inférieur à 3L/min.	5
	50% à 75% des urinoirs ont un débit inférieur à 3L/min.	8
	75% à 100% des urinoirs ont un débit inférieur à 3L/min.	10
	Le site n'est pas concerné par des urinoirs.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier lors de la visite ou lors de la transmission des fiches technique des équipements sanitaires du site la part des équipements sanitaires qui disposent d'un urinoir utilisant maximum 3L/min.	
Source des données	Photo des équipements, fiche technique. Dans les sanitaires (avec fiches techniques) : identifier les litres par chasse d'eau. Dans les sanitaires (sans débitmètre) : identifier les urinoirs avec détection de présence.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

Gestion de l'eau – Équipements hydro-économies (E12)		
Réduire la consommation d'eau des bâtiments en installant des équipements performants.		
Critères	Les robinets ont-ils un débit inférieur à 6L/min ?	
Réponses possibles et scores	Les documents n'ont pas été reçus.	0
	0 à 25% des robinets ont un débit inférieur à 6L/min.	3
	25% à 50% des robinets ont un débit inférieur à 6L/min.	5
	50% à 75% des robinets ont un débit inférieur à 6L/min.	8
	75% à 100% des robinets ont un débit inférieur à 6L/min.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier lors de la visite ou lors de la transmission des fiches techniques des équipements sanitaires du site la part des équipements sanitaires ou équipements de cuisine qui disposent d'un robinet utilisant maximum 6L/min.	
Source des données	Photo des équipements, fiche technique. Dans les sanitaires (avec débitmètre ou fiches techniques) : identifier les litres par minute. Dans les sanitaires (sans débitmètre) : identifier des mousseurs pour les robinets.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

Gestion de l'eau – Équipements hydro-économies (E13)		
Réduire la consommation d'eau des bâtiments en installant des équipements performants.		
Critères	Les douches ont-elles un débit inférieur à 6L/min ?	
Réponses possibles et scores	Les documents n'ont pas été reçus.	0
	0 à 25% des douches ont un débit inférieur à 6L/min.	3
	25% à 50% des douches ont un débit inférieur à 6L/min.	5
	50% à 75% des douches ont un débit inférieur à 6L/min.	8
	75% à 100% des douches ont un débit inférieur à 6L/min.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier lors de la visite ou lors de la transmission des fiches techniques des équipements sanitaires du site que la plupart des équipements sanitaires (plus de 50%) dispose d'une douche utilisant maximum 6L/min.	
Source des données	Photo des équipements, fiche technique. Dans les sanitaires (avec débitmètre ou fiches techniques) : identifier les litres par minute. Dans les sanitaires (sans débitmètre) : identifier des mousseurs pour les douches.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

Gestion des déchets (E14)		
Gérer durablement les déchets et optimiser le tri sélectif sur les bâtiments.		
Critères	Existe-t-il un espace dédié conforme pour la collecte des déchets ?	
Réponses possibles et scores	Non.	0
	Oui, un espace dédié conforme pour la collecte des déchets est en place.	10
Méthode d'interprétation	Le local déchets devra comporter :	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un point d'eau</li> <li>• Un siphon de sol</li> <li>• Une ventilation naturelle ou mécanique</li> </ul> <p>Si l'espace dédié pour la collecte des déchets est à l'extérieur, le site peut être considéré comme bien aéré et conforme à la réglementation.</p>	
Source des données	Photo de l'espace dédié à la collecte de déchets.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

Certification (E15)		
Certifier et acquérir des bâtiments performants.		
Critères	Le site dispose-t-il d'une certification environnementale ?	
Réponses possibles et scores	Non, aucune certification n'a été réalisée.	0
	Une étude de faisabilité a été réalisée.	5
	En processus.	5
	L'actif a été certifié lors de la construction ou de la dernière rénovation majeure, sous HQE, BREEAM ou équivalent pour sa performance environnementale.	8
	L'actif est certifié dans le cadre d'une certification environnementale d'usage reconnue, telle que BREEAM In-Use, LEED EBOM ou équivalent, avec des niveaux très bons ou meilleurs.	10
Méthode d'interprétation	<p>Vérifier que le bâtiment est en cours de certification ou a obtenu l'une de ces certifications environnementales en construction/en exploitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BREEAM/BBCA</li> <li>• BREEAM In-Use</li> <li>• HQE Exploitation</li> <li>• LEED EBOM</li> <li>• BBCA Exploitation</li> </ul>	
Source des données	<p>Rapport d'un cabinet d'étude indiquant qu'un certificat est en cours. Certificat d'obtention de la certification valide.</p>	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD	 	

Biodiversité – Dispositifs écologiques (E16)		
Encourager la biodiversité dans les actifs.		
Critères	Quels dispositifs permettent de favoriser la biodiversité du site ?	
Réponses possibles et scores	Aucun espace planté sur le site.	0
	Présence d'au moins un espace planté (type gazon) sur le site.	2
	Présence de végétation "verticale".	5
	Mise en place d'une palette végétale locale.	5
	Présence de végétation sans conception esthétique.	5
	Présence d'aménagements faunistiques dans les espaces extérieurs.	5
	Inscription de clauses dans le contrat espace vert en faveur d'une gestion écologique des espaces verts (zéro utilisation de produits phytosanitaires).	5
	Sensibilisation des locataires (affichage, communication, formation) sur les sujets de biodiversité.	5
	Deux actions citées ci-dessus ont été mises en place.	7
	Au moins trois actions citées ci-dessus ont été mises en place.	10

Méthode d'interprétation	Vérifier lors de la visite ou lors de la transmission des documents les dispositifs écologiques du site : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Espaces plantés : vérifier que l'espace planté concerné est détenu par le fonds et si l'actif est en copropriété, vérifier pour les espaces verts des parties communes</li> <li>• Palette végétale : une ou plusieurs palettes qui ciblent les végétaux à intégrer aux espaces verts du site.</li> <li>• Types d'aménagements faunistiques : éléments destinés à aider la faune locale à se développer, comme par exemple des boîtes à oiseaux, à chauve-souris, à insectes, des briques pour la faune (abeilles, chauve-souris, etc.)</li> <li>• Végétation verticale : plantes grimpantes (type lierre) se développant sur les façades, les murs, etc.</li> <li>• Végétation sans conception esthétique : haies, arbres, arbustes avec liberté dans leur développement, sans taille au carré qui pourrait affecter l'écosystème de la faune locale</li> <li>• Réunion annuelle : vérifier la tenue des réunions annuelles pour sensibiliser les locataires aux enjeux ESG incluant la thématique biodiversité.</li> <li>• Clauses dans les contrats : vérifier que clauses soit insérées pour imposer l'usage de produits éco-responsables dans les contrats de gestion des espaces vert.</li> </ul>
Source des données	Photos des espaces verts. Récupération de documents : contrats des espaces verts, CR des réunions sur les sujets ESG (dont la biodiversité).
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.
Concordances ODD	 

### Résilience climatique/exposition aux risques physiques (E17)

#### Se préparer à la lutte contre les risques naturels.

Critères	Existe-t-il une étude qui identifie les risques climatiques de ce site ?
Réponses possibles et scores	Non. 0
	Les risques naturels ont été identifiées. 5
	Les risques naturels ont été identifiées et des procédures d'urgence ont été définies pour prendre en compte les menaces associées à tous les aléas, risques physiques et naturels pertinents. 10
Méthode d'interprétation	Identifier les risques naturels lors de la transmission des documents : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Types de risques naturels fréquents</b> : Inondations/submersions marines, avalanches, cyclones, tempêtes, feux de forêts, séismes, glissements de terrain, éruptions volcaniques</li> <li>• <b>Types de risques physiques fréquents</b> : Résistance globale de la structure aux sollicitations (pressions, chocs, etc.), matériaux de construction sensibles à l'eau, niveau d'isolation du bâtiment, revêtement façade et occultations (vitres, stores, etc.)</li> </ul> <b>Procédure d'urgence</b> : identification des accidents potentiels et des situations d'urgence qui peuvent avoir un impact sur l'environnement et les personnes, et définition de la préparation et de la réponse à la situation d'urgence dans l'organisation.
Source des données	<b>Collecte documentaire :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plans de Prévention des Risques Naturels.</li> <li>• Rapport Géorisques.</li> <li>• Rapport de risques naturels.</li> <li>• Analyse Bat-ADAPT ou plateforme R4RE.</li> <li>• Plan d'action.</li> <li>• Procédure d'urgence spécifique au bâtiment et aux risques identifiés.</li> </ul>
Temporalité de collecte	Annuelle.
Concordances ODD	 

Résilience climatique/exposition aux risques physiques (E18)		
Se préparer à la lutte contre les risques naturels.		
Critères	Existe-t-il des dispositifs pour protéger le bâtiment contre les risques climatiques ?	
Réponses possibles et scores	Aucun dispositif n'a été mis en place pour protéger le bâtiment.	0
	0 à 25% des dispositifs de protection ont été mis en place.	3
	25% à 50% des dispositifs de protection ont été mis en place.	5
	50% à 75% des dispositifs de protection ont été mis en place.	8
	75% à 100% des dispositifs de protection ont été mis en place.	10
	Le bâtiment n'est pas concerné par les risques naturels.	10
Méthode d'interprétation	Après avoir identifié les risques naturels dans la question précédente, il faut disposer d'une liste de dispositifs permettant au propriétaire de protéger le bâtiment. Par exemple : protection des machines, récupération de l'eau pour réutilisation, construction isolée, procédures d'urgence...	
Source des données	Photos pendant la visite : y a-t-il des machines protégées ? y a-t-il une récupération d'eau ?	
Temporalité de collecte	Annuelle	
Concordances ODD	 	

## 7.2. Domaine Social

Transports et mobilité - Transports en commun (S1)		
Faciliter l'accès aux transports en commun aux occupants du bâtiment.		
Critères	À quelle distance l'actif se trouve-t-il des transports en commun ?	
Réponses possibles et scores	À plus de 1 km à pied.	0
	À 1 km à pied.	3
	À moins de 1 km à pied.	5
	À moins de 500 m à pied.	8
	À moins de 250 m à pied.	10
Méthode d'interprétation	Calculer la distance à pied du transport en commun (bus, métro ou tram) le plus proche du bâtiment.	
Source des données	Google Maps.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

Confort des occupants - Confort thermique (S2)		
Amélioration du bien-être et du confort thermique des occupants.		
Critères	Les occupants de l'actif ont-ils un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation (ex : thermostat) ?	
Réponses possibles et scores	Aucun dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation.	0
	0 à 25% des occupants de l'actif ont un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation.	3
	25% à 50% des occupants de l'actif ont un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation.	5
	50% à 75% des occupants de l'actif ont un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation.	8
	75% à 100% des occupants de l'actif ont un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation.	10

Méthode d'interprétation	Assurer le confort thermique des locataires sur l'ensemble des actifs, avec par exemple un thermostat ou des vannes thermostatiques. Espaces concernés : espaces occupés plus de 30 min par jour par l'utilisateur de l'actif.
Source des données	Photos pendant la visite.
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.
Concordances ODD	

### Confort des occupants - Confort visuel (S3)

#### Améliorer le confort visuel des occupants et la qualité de leur environnement.

Critères	Les occupants ont-ils un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores) ?	
Réponses possibles et scores	Aucun dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire.	0
	0 à 25% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire.	3
	25% à 50% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire.	05
	50% à 75% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire.	8
	75% à 100% des occupants ont un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire.	10
Méthode d'interprétation	Assurer le confort visuel des locataires sur l'ensemble des actifs par la présence de stores, rideaux, ou brise-soleils. Espaces concernés : espaces occupés plus de 30 min par jour par l'utilisateur de l'actif.	
Source des données	Photos pendant la visite.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

### Confort des occupants - Confort visuel (S3) - Hôtel

#### Amélioration du bien-être et du confort visuel des usagers.

Critères	Les salariés de l'hôtel ont-ils un dispositif individuel de contrôle de l'éblouissement solaire dans les bureaux (ex : stores) ?	
Réponses possibles et scores	Aucun dispositif individuel de contrôle de l'éblouissement solaire.	0
	0 à 25% des salariés ont un dispositif individuel de contrôle de l'éblouissement solaire.	3
	25% à 50% des salariés ont un dispositif individuel de contrôle de l'éblouissement solaire.	5
	50% à 75% des salariés ont un dispositif individuel de contrôle de l'éblouissement solaire.	8
	75% à 100% des salariés ont un dispositif individuel de contrôle de l'éblouissement solaire.	10
Méthode d'interprétation	Assurer le confort visuel des locataires sur l'ensemble des actifs par la présence de stores, rideaux, ou brise-soleils. Espaces concernés : espaces de bureaux.	
Source des données	Photos pendant la visite.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

Confort des occupants - Accessibilité (S4)		
Favoriser l'accessibilité du bâtiment.		
Critères	Les caractéristiques du bien permettent-elles à tous les utilisateurs, quels que soient leur âge, leur taille, leur capacité ou leur handicap, de l'utiliser efficacement ?	
Réponses possibles et scores	Aucune caractéristique.	0
	Le site est accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).	5
	Le site est adapté à plus d'un type de handicap.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier que le bien est accessible à tous, quel que soit leur handicap ou leur problème de mobilité.  <b>Le site est accessible aux PMR :</b> accès extérieur sans obstacle ou rampes disponibles, portes d'entrée suffisamment grandes pour accueillir les personnes en fauteuil roulant, places de parking disponibles pour les personnes handicapées, mains courantes dans les toilettes, etc.  <b>Le site est inclusif pour d'autres types de handicaps :</b> informations claires et signalisation lisible et facilement compréhensible pour les personnes sourdes ou muettes, informations tactiles disponibles (exemple : braille dans les ascenseurs), communication audible disponible, systèmes d'alarme visuels disponibles.	
Source des données	Photos pendant la visite, ou récupération des notes d'accessibilité.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans sauf changement de contrat de prestataire.	
Concordances ODD		

Proximité aux services tertiaires et de restauration (S5)		
Rendre service aux occupants en favorisant la localisation du bâtiment à proximité de commerces ou de commodités.		
Critères	À quelle distance l'actif se trouve de services de restauration ?	
Réponses possibles et scores	À plus de 1 km à pied.	0
	À 1 km à pied.	2
	À moins de 1 km à pied.	6
	À moins de 500 m à pied.	8
	À moins de 250 m à pied.	10
Méthode d'interprétation	Calculer la distance à pied du service de restauration le plus proche du bâtiment.  <b>Service de restauration :</b> un moyen d'accéder à un approvisionnement alimentaire abordable pour la majorité des utilisateurs du bâtiment et convenant à leurs besoins quotidiens.	
Source des données	Google Maps, Walk Score.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

Proximité aux services tertiaires et de restauration (S6) - Hôtel		
Rendre service aux occupants en favorisant la localisation du bâtiment à proximité de commerces ou de commodités.		
Critères	À quelle distance l'actif se trouve-t-il de services de restauration ?	
Réponses possibles et scores	À 1 km à pied.	0
	À moins de 1 km à pied.	2
	À moins de 500 m à pied.	6
	À moins de 250 m à pied.	8
	Au sein de l'actif.	10
Méthode d'interprétation	Calculer la distance à pied du service de restauration le plus proche du bâtiment. <b>Service de restauration :</b> un moyen d'accéder à un approvisionnement alimentaire abordable pour la majorité des utilisateurs du bâtiment et convenant à leurs besoins quotidiens.	
Source des données	Google Maps, Walk Score, Photos.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

Proximité aux services tertiaires et de restauration (S6)		
Rendre service aux occupants en favorisant la localisation du bâtiment à proximité de commerces ou de commodités.		
Critères	À quelle distance l'actif se trouve-t-il de services tertiaires et/ou de commerces ?	
Réponses possibles et scores	À plus de 1 km à pied.	0
	À 1 km à pied.	2
	À moins de 1 km à pied.	6
	À moins de 500 m à pied.	8
	À moins de 250 m à pied.	10
Méthode d'interprétation	Calculer la distance à pied de services tertiaires/commerces par rapport au bâtiment. Veiller à ce que les utilisateurs des bâtiments aient un accès approprié aux commodités situées à proximité de l'actif, réduisant ainsi les impacts liés au transport. Service tertiaire orienté vers la santé et le bien-être des occupants : un accès à pied à la poste, à un distributeur automatique, à un supermarché, à une pharmacie, à une salle de sport.	
Source des données	Google Maps, Walk Score.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

Services rendus aux occupants - Raccordement Fibre optique (S7)		
Favoriser la connectivité et connexion très haut débit des immeubles.		
Critères	L'actif est-il raccordé à la fibre optique ?	
Réponses possibles et scores	Non programmé / Non applicable.	0
	Études réalisées.	2
	En cours de déploiement.	8
	Oui.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier : <ul style="list-style-type: none"> <li>que la fibre optique soit raccordée sur le bâtiment</li> <li>que les locataires aient la possibilité de souscrire à une offre internet Fibre</li> </ul>	
Source des données	Photo de la fibre optique. Collecte de documents : contrats d'offre d'internet.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

Services rendus aux occupants – Espaces de détente (S8)		
Prévoir l'aménagement d'espaces de détente pour les occupants.		
Critères	Combien d'espaces de détente sont proposés aux locataires ?	
Réponses possibles et scores	Aucun	0
	1 espace de détente.	5
	Au moins 2 types d'espaces de détente.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier que les locataires ont à leur disposition des aménagements d'espaces de détente qui permettent d'assurer leur bien-être. <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Espaces de détente intérieurs :</b> des espaces qui permettent aux locataires de s'accorder un moment de tranquillité dédié à l'échange informel, ou des salles qui accueillent des activités non administratives. Ces lieux peuvent être des cantines, des kitchenettes, salle de café, etc.</li> <li><b>Espaces de détente extérieurs :</b> des espaces abrités du vent, de la pluie et du soleil, et éloignés des sources de pollution (parkings, routes fréquentées, voies de livraison).</li> </ul>	
Source des données	Photos pendant la visite.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

Services rendus aux occupants – Racks à vélo (S9)		
Favoriser la mobilité douce.		
Critères	L'actif est-il situé à moins de 100m d'une station vélo en libre-service et/ou disposant de racks à vélo ?	
Réponses possibles et scores	L'actif ne dispose ni de racks à vélo et ni d'une station vélo en libre-service à proximité.	0
	L'actif dispose de racks à vélo et/ou d'une station vélo en libre-service à moins de 100m de l'actif.	5
	L'actif dispose de racks à vélo dans un espace sécurisé en quantité suffisante.	10
Méthode d'interprétation	<p>Calculer soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La distance en mètres d'une station vélos en libre-service (par exemple : Vélib') par rapport au bâtiment.</li> <li>La présence de racks à vélos à destination des occupants du site et en quantité suffisante pour les locataires.</li> </ul> <p>Quantité suffisante : 10%</p>	
Source des données	Photos de racks à vélo, carte des stations vélo en libre-service. Par exemple : <a href="https://www.velib-metropole.fr/map/#/">https://www.velib-metropole.fr/map/#/</a>	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans sauf changement de contrat de prestataire.	
Concordances ODD		

Certification <sup>3</sup> (S10)		
Favoriser les actifs avec certification sociale.		
Critères	Les caractéristiques du bien permettent-elles à tous les utilisateurs, quels que soient leur âge, leur taille, leur capacité ou leur handicap, de l'utiliser efficacement ?	
Réponses possibles et scores	Non, aucune certification n'a été réalisée.	0
	Une étude de faisabilité a été réalisée.	5
	En processus.	5
	L'actif a été certifié lors de la construction ou de la dernière rénovation majeure selon les normes WELL, Osmoz ou équivalent pour le bien-être.	10
	L'actif fait l'objet d'une certification ou d'un label complémentaire en faveur de l'expérience des usagers du bâtiment tel que le label PMR, Wiredscore, Biodivercity, R2S, etc.).	10
Méthode d'interprétation	<p>Vérifier que le bâtiment est en cours de certification ou a obtenu l'une de ces certifications en construction/en exploitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Well</li> <li>Osmoz</li> </ul> <p>Label social :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>WiredScore</li> <li>Biodivercity</li> <li>R2S</li> </ul>	
Source des données	Collecte documentaire : Rapport d'un cabinet d'étude indiquant qu'un certificat est en cours. Certificat d'obtention de la certification valide.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

<sup>3</sup>Pour la typologie de bureaux

### 7.3. Domaine de la Gouvernance

#### Clauses ESG des prestataires (G1)

**Faire adhérer les prestataires à la politique ISR d'Inter Gestion REIM pour que leurs activités soient en cohérence avec les valeurs et les objectifs définis par la charte ISR.**

Critères	Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires (prestashops de travaux et entretien toiture).	
Réponses possibles et scores	Aucun prestataire n'a de clauses ESG dans son contrat.	0
	0 à 25% des prestataires ont des clauses ESG dans leur contrat.	3
	25% à 50% des prestataires ont des clauses ESG dans leur contrat.	5
	50% à 75% des prestataires ont des clauses ESG dans leur contrat.	8
	75% à 100% des prestataires ont des clauses ESG dans leur contrat.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier qu'il y a bien une formalisation de clauses ESG dans les contrats des prestataires de travaux et entretien toiture.	
Source des données	Contrats des prestataires de travaux et entretien toiture.	
Temporalité de collecte	Annuelle	
Concordances ODD	 	

#### Process ISR – Plan de travail pluriannuel (G2)

**Faire le suivi des actions ISR afin d'atteindre les objectifs définis par la charte ISR.**

Critères	Le Plan de Travail Pluriannuel de l'actif contient-il l'intégralité du plan d'action ISR pour améliorer sa performance ISR ?	
Réponses possibles et scores	Non.	0
	0 à 25% du plan d'actions ISR est intégré dans le PPA de l'actif.	3
	25% à 50% du plan d'actions ISR est intégré dans le PPA de l'actif.	5
	50% à 75% du plan d'actions ISR est intégré dans le PPA de l'actif.	8
	75% à 100% du plan d'actions ISR est intégré dans le PPA de l'actif.	10
Méthode d'interprétation	Formalisation de la charte ISR. Vérifier que la mise en place de la charte ISR et des actions préconisées lors de la labellisation ISR soit bien mentionnée dans le PPA de l'actif.	
Source des données	PPA de l'actif, présentations, CR.	
Temporalité de collecte	Annuelle	
Concordances ODD		

### Process ISR – Formation ISR (G3)

#### Sensibilisation en interne.

Critères	Tous les collaborateurs de la Société de gestion ont-ils suivi une formation sur les enjeux de l'ISR ?	
Réponses possibles et scores	Non.	0
	0 à 25% des collaborateurs ont reçu une formation sur les enjeux.	3
	25% à 50% des collaborateurs ont reçu une formation sur les enjeux ISR.	5
	50% à 75% des collaborateurs ont reçu une formation sur les enjeux ISR.	8
	75% à 100% des collaborateurs ont reçu une formation sur les enjeux ISR.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier que les collaborateurs d'Inter Gestion REIM ont reçu une formation sur les enjeux ISR (par ex: formation label ISR immobilier ou une formation sur les enjeux de la taxinomie).	
Source des données	CR des participants ou une liste de signatures des participants. Contenu de la formation (PPT). Taux de participation des collaborateurs.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

### Process ISR – Référent ISR (G4)

#### **Faire adhérer les locataires à la politique ISR d'Inter Gestion REIM pour que leurs activités soient en cohérence avec les valeurs et les objectifs définis par la charte ISR.**

Critères	Y a-t-il un référent RSE au sein de l'actif ?	
Réponses possibles et scores	Non.	0
	Oui.	10
Méthode d'interprétation	Identifier l'existence d'un référent RSE au sein de l'actif. <b>Référent RSE :</b> personne responsable de la politique RSE au sein de l'actif. De manière concrète, le référent facilite la mise en œuvre du plan d'action défini par le fonds et assure le respect des engagements ISR.	
Source des données	CR des communications, présentations. Nom du référent par site.	
Temporalité de collecte	Annuelle	
Concordances ODD		

Relation Parties Prenantes - Satisfaction des locataires (G5)				
<b>Prendre connaissance régulièrement de la satisfaction de ses locataires afin de mettre en place des actions d'amélioration et de favoriser leur fidélisation.</b>				
Critères	Existe-t-il un questionnaire de satisfaction locataire de moins de 3 ans ?			
Réponses possibles et scores	Non.	0		
	Oui.	10		
Méthode d'interprétation	Vérifier qu'un questionnaire de satisfaction a été transmis aux locataires. Ce questionnaire doit fournir un taux de satisfaction qui permet d'analyser le bien-être des locataires.			
Source des données	Enquête de satisfaction envoyée annuellement par le propriétaire au locataire.			
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.			
Concordances ODD				
Relation Parties Prenantes - Rencontre annuelle (G6)				
<b>Communication avec les parties prenantes.</b>				
Critères	Y a-t-il une rencontre régulière entre le propriétaire (la Société de gestion), le Property Manager et le locataire ?			
Réponses possibles et scores	Non.	0		
	Communication ponctuelle (transmission des consommations, diffusion de guide, sensibilisation des occupants...)	5		
	Un comité entre le locataire, le PM et le propriétaire est organisé au moins une fois par an. Les actions mises en place durant l'année sont revues. Un plan d'actions ESG N+1 est établi couvrant l'ensemble des enjeux de la grille.	10		
Méthode d'interprétation	<p>Vérifiez que des réunions sont en place entre la Société de gestion, le PM et le locataire.</p> <p><b>Communication ponctuelle :</b> Communication directe du propriétaire au PM et au locataire, qui peut correspondre et il ne se limitent pas à des communications sur les consommations, le guide de sensibilisation et la sensibilisation aux bonnes pratiques.</p> <p>Un comité est en place une fois par an pour discuter du plan d'action et des enjeux du label ISR.</p>			
Source des données	Emails des communications, CR, présentations.			
Temporalité de collecte	Annuelle			
Concordances ODD				
Relation Parties Prenantes – Guide de bonnes pratiques (G7)				
<b>Faire adhérer les locataires à la politique ISR d'Inter Gestion REIM pour que leurs activités soient en cohérence avec les valeurs et les objectifs définis par la charte ISR.</b>				
Critères	Est-ce qu'un guide de sensibilisation ou de bonne pratique a été fourni aux occupants ?			
Réponses possibles et scores	Non.	0		
	Oui.	10		
Méthode d'interprétation	Vérifier qu'un guide de sensibilisation a été transmis aux locataires. Ce guide doit contenir les engagements responsables et partager les bonnes pratiques mises en place sur le bâtiment.			
Source des données	<p>Guide de bonnes pratiques.</p> <p>Mail et pièce jointe envoyé aux locataires.</p> <p>Photos des guides disponibles par exemple à l'accueil du bâtiment.</p>			
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.			
Concordances ODD				

Relation Parties Prendantes – Baux verts (G8)		
<b>Faire adhérer les locataires à la politique ISR d'Inter Gestion REIM pour que leurs activités soient en cohérence avec les valeurs et les objectifs définis par la charte ISR.</b>		
Critères	Y a-t-il des clauses ESG dans les baux des locataires ?	
Réponses possibles et scores	Non.	0
	Oui.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier que la Société de gestion Inter Gestion REIM a bien formalisé des clauses ESG dans les baux des locataires. <b>Clauses ESG :</b> une clause est une phrase dans un texte juridique (dans ce cas, un contrat) qui permet de définir les droits et obligations des personnes concernées (dans ce cas, le locataire). Une clause ESG (Environnement, Social, Gouvernance) permet de formaliser la responsabilité du locataire de respecter les engagements ESG du propriétaire.	
Source des données	Contrats des locataires. Baux locataires.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD	 	

Hygiène, Sécurité, Environnement - Sécurité (G9)		
<b>Suivre la maintenance des équipements et des contrôles réglementaires.</b>		
Critères	Les vérifications et contrôles périodiques réalisés sur les équipements et installations (ascenseurs, électricité, fluides frigorigènes, légionelle, sécurité incendie, toiture, DPE à jour) sont-elles à jour et conformes ?	
Réponses possibles et scores	Non, l'ensemble des vérifications réglementaires n'est pas à jour.	0
	0 à 25% des vérifications réglementaires ont été réalisés et les non-conformités ont été corrigés.	3
	25% à 50% des vérifications réglementaires ont été réalisés et les non-conformités ont été corrigés.	5
	50% à 75% des vérifications réglementaires ont été réalisés et les non-conformités ont été corrigés.	8
	75% à 100% des vérifications réglementaires ont été réalisés et les non-conformités ont été corrigés.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier que les contrôles périodiques sont effectués : <ul style="list-style-type: none"><li><b>Ascenseurs</b> : Rapport de maintenance.</li><li><b>Électricité</b> : Rapport de vérification électricité visite périodique.</li><li><b>Fluides frigorigènes</b> : Fiche d'intervention/bordereau de suivi de déchets dangereux pour les opérations nécessitant une manipulation de fluides frigorigènes effectuées sur un équipement</li><li><b>Sécurité incendie</b> : Bon de visite pour les extincteurs, bon de préventif pour les alarmes d'incendie, bon de préventif pour le système de désenfumage.</li><li><b>Toiture</b> : Rapport d'entretien, et si nécessaire rapport de vérification périodique des dispositifs d'ancre destinés à recevoir des équipements de protection contre les chutes de hauteur</li><li><b>Diagnostic de Performance Énergétique</b> : DPE valable 10 ans.</li></ul> Après avoir vérifié la présence des contrôles, identifier la conformité de rapport et la présence d'un planning pour corriger les non-conformités.	
Source des données	Contrats des prestataires de travaux et entretien toiture.	
Temporalité de collecte	Annuelle	
Concordances ODD	 	

**Inter Gestion REIM**

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00068 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.