CRISTAL Life

NOTICE MÉTHODOLOGIQUE

01.01.26

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

1.	**Élaboration de la notation ESG**	**4**
2.	**Grille de notation ESG**	**4**
3.	**Définition des critères ESG**	**5**
4.	**Pondération des critères ESG**	**7**
5.	**Définition de la note ESG minimale (seuil)**	**8**
5.1.	Critères du domaine « Environnement »	9
5.2.	Critères du domaine « Social »	12
5.3.	Critères du domaine « Gouvernance »	15
6.	**Périmètre de notation ESG**	**17**
6.1.	Périmètre physique d'application de la notation ESG	17
6.2.	Périmètre temporel	17
6.3.	Procédure et fréquence d'évaluation	17
7.	**Définition des critères de la notation ESG**	**18**
7.1.	Domaine Environnement	18
7.2.	Domaine Social	28
7.3.	Domaine de la Gouvernance	28

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 13 enjeux déclinés en 30 critères ESG pour la typologie tertiaire (bureau, commerce et santé) et 32 critères pour la typologie hôtellerie soit 36 critères au total. 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 Wild Trees).

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.

[1] 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.

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

Domaines	Enjeux	Critères
Environnement	Performance énergétique	• Performance énergétique
	Gestion de l'énergie	• Source de chauffage • Source de climatisation • Eau chaude sanitaire • Gestion technique de bâtiment • Suivi de la consommation énergétique
	Stratégie de réduction des émissions de GES	• Performance carbone • Fluides frigorigènes
	Eau	• Solutions hydro-économes : WC, robinets, urinoirs et douches (si concerné)
	Gestion des déchets	• Gestion des déchets
	Certification	• Certifications environnementales
	Biodiversité	• Dispositifs écologiques
	Risques climatiques	• Identification des risques climatiques • Dispositifs de protection du bâtiment
Social	Transports et mobilité	• Transports en commun
	Confort des occupants	• Confort thermique • Confort visuel • Accessibilité
	Services rendus aux occupants	• Services de restauration • Services ex-situ
		• Fibre optique • Espaces de détente • Racks à vélo
	Certification[2]	• Certifications sociales
	Clauses ESG en exploitation	• Clauses ESG prestataires
	Process ISR	• Plan de travaux pluriannuel • Formation ISR • Référent RSE
Gouvernance	Relations avec les parties prenantes	• Satisfaction des locataires • Rencontre annuelle entre locataires et bailleurs pour évoquer les thématiques ESG • Guide de bonnes pratiques • Baux verts
	Hygiène, Sécurité, Environnement	• Sécurité

[2] Enjeu concernant uniquement les actifs de typologie bureau.

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

Environnement	**Énergie**	Performance énergétique en kWhef/m² tous fluides, tous usages, parties communes et privatives.	Moyenne des performances énergétiques (kWhef/m²) des actifs du fonds pondérée en fonction de la surface de chaque actif du fonds.
	Émissions de GES	Émission de GES (kgCO2eq/m²SDP) des actifs du fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives.	Moyenne des émissions de GES (kgCO²eq/m²SDP) issues des consommations d'énergie des actifs du fonds pondérée en fonction de la surface de chaque actif du fonds.
	Capteurs et suivi des données fluides*	Suivi de la consommation énergétique sur les actifs par l'installation de capteurs.	Pourcentage des actifs du fonds équipés de capteurs ou d'un système de remontée automatique de données énergétiques pondéré en fonction de la surface.
Social	**Mobilité**	Proximité des actifs avec des moyens de transport en commun.	Pourcentage des actifs du fonds situés à moins de 1 km d'un transport en commun.
	Qualité de l'air	Contrôle de la qualité de l'air à minima tous les 3 ans.	Pourcentage des actifs du fonds pour lesquels un contrôle de la qualité de l'air a été réalisé dans les 3 dernières années pondéré en fonction de la surface.
Gouvernance	**Résilience climatique***	Réalisation d'audits d'adaptations.	Pourcentage des actifs du fonds pour lesquels un audit d'adaptation a été réalisé pondéré en fonction de la surface.
	Clause ESG	Nombre d'actifs ayant inscrits des clauses ESG dans les contrats directs des prestataires de travaux.	Pourcentage des actifs ayant inscrits des clauses ESG dans les contrats directs des prestataires de travaux.
	Comité ESG	Nombre de locataires sensibilisés aux enjeux ESG dans le cadre d'un comité vert.	Pourcentage des locataires dont les actifs sont situés hors de France ou dont la surface est inférieure à 2000 m² pour lesquels un comité vert a été réalisé.

*Indicateur de surperformance.

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)
Environnement (E)		Tertiaire (Bureau, Commerce, Santé)	Hôtel	
Énergie	Performance énergétique	15%	15%	30%
	Audit énergétique	10%	10%	
	Énergie renouvelable	6%	6%	
	Sobriété énergétique	7%	4%	
	Gestion technique du bâtiment (GTB)	7%	7%	
Carbone	Performance carbone	15%	15%	
	Stratégie de décarbonisation	6%	7%	
Gestion de l'eau	Solutions hydro-économes	7%	7%	
Gestion des déchets	Système de tri	5%	4%	
	Action de sensibilisation	6%	2%	
	Lutte contre le gaspillage alimentaire	Non Applicable	2%	
	Mise à disposition d'alternative à l'utilisation d'emballages plastiques à usage unique	Non Applicable	5%	
Suivi des données fluides	Capteurs et suivi des données fluides	11%	11%	
Biodiversité	Dispositifs existants permettant de favoriser la biodiversité	5%	5%	

Enjeux	Critères	Pondération (par typologie)		Pondération (par domaine)
Environnement (E)		Tertiaire (Bureau, Commerce, Santé)	Hôtel	
Transports et mobilité	Distance des transports en commun	20%	20%	40%
	Action de promotion de la mobilité douce	10%	8%	
Santé, Confort et sécurité des occupants	Confort thermique	8%	Non Applicable	
	Qualité de l'air	15%	15%	
	Qualité de l'eau	15%	15%	
	Sécurité des occupants	6%	8%	
	Accès à la nature en ville et qualité de vie des occupants	5%	Non Applicable	
	Accessibilité	7%	Non Applicable	
Services rendus aux occupants et riverains	Proximité aux services tertiaires et restaurations	10%	Non Applicable	
	Pilotage de l'empreinte sociale des prestataires	7%	7%	
	Offre de service in-situ proposée aux occupants et riverains	Non Applicable	10%	
Impact social positif	Soutien des fournisseurs/commerçants locaux et circuits courts	Non Applicable	9%	
	Ancrage local	Non Applicable	8%	

Enjeux	Critères	Pondération (par typologie)		Pondération (par domaine)
Environnement (E)		Tertiaire (Bureau, Commerce, Santé)	Hôtel	
Clause ESG	Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires	20%	20%	30%
Résilience climatique	Cartographie des risques	10%	10%	
	Audit d'adaptation et mise en œuvre d'actions	16%	16%	
Relation Parties Prenantes	Satisfaction locataires : transmission d'un questionnaire	10%	10%	
	Satisfaction locataires : pourcentage de satisfaction des locataires à la suite du questionnaire	5%	5%	
	Réalisation d'un comité ESG annuel	19%	19%	
	Mise à disposition d'un guide de bonnes pratiques ESG	10%	5%	
	Existence de baux verts	10%	10%	
	Plan de continuité d'activité	Non Applicable	5%	

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 est égale ou au-dessus de la note seuil (68/100).

Actifs les mieux notées au regard des critères ESG.

« BEST-IN-PROGRESS »

La note obtenue par ces actifs ne dépasse pas la note seuil (68/100).

Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sur 3 ans afin de démontrer une amélioration de 20 points minimum par rapport à la 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 :

- **68/100** pour le tertiaire (bureau, commerce et santé),
- **68/100** pour les actifs hôteliers.

La note « seuil » globale du fonds correspond à une moyenne pondérée : elle combine la note seuil du patrimoine tertiaire, pondérée selon la surface des actifs tertiaires lors de l'audit initial, et la note seuil des actifs d'hôtellerie, pondérée selon la surface des actifs hôteliers à cette même date.

L'objectif d'amélioration de l'évaluation ESG moyenne du portefeuille est d'atteindre l'évaluation ESG minimale du fonds qui est de 68/100 ou de démontrer une amélioration significative, soit supérieure à 20 points par rapport à la note initiale.

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	Critères	Indicateurs	Notation	Note seuil	Référence / Sources
Énergie	Performance énergétique	Quelle est la performance énergétique totale ? (parties communes + parties privatives du site en kWhEF/m², selon le référentiel CRREMV2.03) Trajectoire 1,5°C, qui varie en fonction de la localisation et de la typologie de l'actif.	0 à 10	Afin d'obtenir la moyenne pour l'indicateur « Performance énergétique » : L'actif se doit d'être en dessous du seuil CRREM 1.5°C prévu en 2028 et qui correspond à l'année de référence N+3, c'est à dire la fin du 2ème cycle de labellisation de CRISTAL Life. Ce seuil varie en fonction du pays de localisation de l'actif et de sa typologie **Soit 5/10 pour le tertiaire et l'hôtellerie**	Le barème de notation a été échelonné à partir des données du CRREM (V2.03) conformément à la trajectoire 1,5°C préconisée par les Accords de Paris et regroupe des notes allant de 0 à 10. Pour atteindre la note maximale de 10/10, l'actif doit atteindre le seuil CRREM 1,5°C prévu en 2050, conformément aux objectifs fixés par les Accords de Paris, pour sa typologie et son pays de localisation. Ce seuil traduit l'ambition de CRISTAL Life de considérer les meilleurs standards du marché et de se positionner d'ores et déjà en faveur d'un immobilier performant d'un point de vue énergétique à horizon 2050 (vs.2030). Enfin, si un actif dépasse de 20% le seuil CRREM 1,5°C prévu en 2025 sera considéré comme non performant et obtient donc la note minimale de 0/10. En effet, un actif se situant en dessous des niveaux de performance énergétique prévu pour l'année 2025 (i.e la première année du 2ème cycle de labélisation) par le CRREM est considéré comme peu performant et un différentiel de près de 20% par rapport au seuil 2025 correspond à un actif inefficace sur le plan énergétique pour Cristal Life. Un barème a été établi pour chacune de ces typologies : • Bureau, • Commerce – « High Street », • Hôtel, • Santé. Pour chacune de ces typologies, un barème a été établi pour les pays suivants : France, Espagne, Irlande, Pays-Bas et Estonie. Ce sont l'ensemble des pays au sein desquelles CRISTAL Life détient des actifs au 31/12/2024. Cela étant, le barème sera adapté et pourra inclure de nouveau pays et typologies en fonction des acquisitions qui pourraient intervenir au cours du nouveau cycle de labellisation de 3 ans. **Source :** • **Trajectoires CRREM (V2.03) :** Risk Assessment Tool – CRREM Project • **Stratégie interne :** L'objectif est d'avoir une performance énergétique supérieure à la moyenne.
Énergie	Audit énergétique	Un audit énergétique ou un pré-audit de l'actif a-t-il été réalisé ?	0 à 10	Un audit ou pré-audit énergétique a été réalisé > 3 ans mais encore pertinent, avec recommandations disponibles. **Soit 6/10**	Selon le référentiel BREEAM IN USE Version 7 : 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. La V7 axe sur l'amélioration continue, la flexibilité énergétique, l'efficacité des équipements, la décarbonisation et le suivi intelligent des performances. **Bonus (+1) :** Les actions issues de l'audit ou pré-audit énergétique sont inscrites dans le Plan Pluriannuel de Travaux (PPA). **Source :** BREEAM version 7 - Durabilité des éléments **Stratégie interne :** Comprendre le fonctionnement du site pour mettre en œuvre un plan d'action qui permet d'économiser d'énergie.
Énergie	Énergie renouvelable	Est-ce qu'un contrat de garantie d'origine a été souscrit, une action de sensibilisation ou des équipements de production d'énergie renouvelables ont-ils été installés sur l'actif (ENR) ?	0 à 10	Mise en place d'un contrat de garanti d'origine OU installation d'équipement ENR **Soit 5/10**	Chacun des pays de localisation des actifs a des objectifs propres d'amélioration de la part d'ENR dans son mix électrique d'ici 2030, issus notamment du Pacte Vert Européen qui prévoit un objectif global d'au moins 42.5% (suite à la révision de la Directive sur les énergies renouvelables EU/2018/2001 en 2023) Ainsi, la France a par exemple établi un objectif global à 2030 de 33% de la part d'énergies renouvelables dans la consommation brute. En 2023, 22.2% de la consommation finale brute d'énergie provenait d'énergie renouvelable en France. Les installations d'énergie renouvelable sur site correspondent aux dispositifs suivants : panneaux photovoltaïques, panneaux pour l'eau chaude solaire, pompes à chaleur, éoliennes, absorbeurs solaires, unités de cogénération, et échangeurs de chaleurs. Sont également pris en compte, la part des consommations des réseaux de chaud urbain et réseaux de froid urbain renouvelable (si raccordement aux réseaux de chaleur/froid). De plus, l'utilisation de contrats de garantie d'origine c'est à dire des certificats attestant qu'une quantité d'énergie équivalente à la consommation a été produite partir de sources renouvelables est acceptée à condition de démontrer la traçabilité de cette démarche. **Stratégie interne :** Favoriser l'usage de contrat de garantie d'origine ou équipements d'énergie renouvelable.

Énergie	Sobriété énergétique	Est-ce qu'un plan de sobriété énergétique a été mis en place sur l'actif ?	0 à 10	Intention exprimée (dans une charte, une politique ESG, ou un plan global) mais pas encore de mise en œuvre concrète **Soit 3/10**	Un plan de sobriété énergétique sur un actif désigne un ensemble de mesures et d'actions coordonnées visant à réduire significativement la consommation d'énergie du bâtiment, tout en maintenant un niveau de confort acceptable pour les occupants. Déploiement d'un plan de sobriété énergétique sur l'actif (incluant un pré réglage de la T° consigne à 19°C et clim 26°C, horaires de fonctionnement, éclairage, sensibilisation des écogestes, etc.) **Stratégie interne :** Favoriser un plan de sobriété énergétique sur les actifs
Énergie	Gestion technique du bâtiment (GTB)	L'actif dispose-t-il d'une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) ?	0 à 10	GTB installée et fonctionnelle mais usage partiel (suivi partiel des équipements, ou pas de pilotage automatique) **Soit 8/10**	Critère lié à l'enjeux règlementaire issu du Décret BACS qui impactera les plus gros bâtiments (dans un premier temps, i.e. à compter de janvier 2025) compte-tenu du fait que ce type de bâtiments tertiaires sont équipés de systèmes CVC (Chauffage–Ventilation–Climatisation) d'une puissance nominale souvent ≥ 290 kW. **Concernant les baux à l'étranger :** le Décret BACS s'applique également aux autres états membres de l'UE. **Stratégie interne :** Centraliser toutes les données concernant les équipements liés à la sécurité et au confort d'un bâtiment.
Carbone	Performance Carbone	Quel est le niveau d'émissions de GES de l'actif, lié aux consommations énergétiques ? (en kgCO2eq/m², selon le référentiel CRREMV2.03 - trajectoire 1,5°C, qui varie en fonction de la localisation et de la typologie de l'actif)	0 à 10	Afin d'obtenir la moyenne pour l'indicateur « Émissions de gaz à effet de serre » (5/10), l'actif se doit également d'être en dessous du seuil CRREM 1,5°C prévu en 2028 et qui correspond à l'année de référence N+3 de CRISTAL Life. Ce seuil varie en fonction du pays de localisation de l'actif et de sa typologie. » **Soit 5/10**	Il convient de noter que le barème de notation applicable à l'indicateur « Emissions de gaz à effet de serre » a été élaboré en appliquant les mêmes principes que pour l'indicateur « Consommations énergétique » présenté ci-dessus. Ainsi, le barème de notation a été également échelonné à partir des données du CRREM (V2.03) conformément à la trajectoire 1,5°C préconisée par les Accords de Paris et regroupe des notes allant de 0 à 10 (même principe). Pour atteindre la note maximale de 100/100, l'actif doit atteindre le seuil CRREM 1,5°C prévu en 2050. Enfin, un actif qui dépasse de 20% le seuil CRREM 1,5°C prévu en 2025 est également considéré comme non performant et obtient donc la note minimale de 0/10. De même que pour l'indicateur « performance énergétique », le barème a été établi pour chacune des typologies susvisées ainsi que pour les pays de localisation des actifs présents dans le portefeuille de Cristal Life au 31/12/2024. **Source :** **Trajectoires CRREM (V2.03) :** Risk Assessment Tool – CRREM Project **Stratégie interne :** L'objectif est d'être aligné à la taxinomie européenne.
Carbone	Stratégie de décarbonation	Quel est le niveau de maturité des démarches de décarbonation au niveau de l'actif, qui est apprécié à travers : la mise en place d'un plan aligné avec le CRREM 1,5°C et la réalisation d'un Bilan Carbone) ?	0 à 10	« Pré-diagnostic en cours (étude CRREM amorcée ou Bilan Carbone en cours), ou engagement formel avec prestataire signé » **Soit 3/10**	Démarche de décarbonisation au niveau de chaque actif pourra être évalué notamment par la mise en place d'un plan aligné avec le CRREM 1,5°C ou par la réalisation d'un bilan carbone. Établir la trajectoire carbone pour chaque actif en utilisant le CRREM. Le but est de s'appuyer sur des données réelles de consommation, de caractéristiques (surface, localisation), et en projetant les émissions de gaz à effet de serre jusqu'en 2050. Réaliser un bilan carbone par une évaluation précise des émissions actuelles (directes et indirects) associées l'exploitation du bâtiment, permettant de prioriser les leviers d'action.
Gestion de l'eau	Solutions hydro-économes	L'actif est-il équipé de solutions hydro-économes visant à réduire les consommations d'eau sur plus de 50% de l'actif ?	0 à 10	« 2 solutions hydro-économes sur plus de 50% de l'actif » **Soit 8/10**	La gestion de l'eau est un enjeu essentiel pour les bâtiments en exploitation. En pratique, les acteurs de l'immobilier travaillent à réduire leurs consommations d'eau à travers différents dispositifs : Des détecteurs de fuite d'eau, limiteurs de débit, chasses d'eau 3/6L, aérateurs, urinoirs secs, douches hydro-économes, systèmes de récupération d'eau de pluie. La mise en place d'équipements hydro-économes sur la majorité des équipements compatibles va au-delà des pratiques dans le secteur. Il s'agit d'une exigence de la taxinomie (DNSH - Utilisation durable et protection des ressources hydrologiques et marines). **Stratégie interne :** Améliorer la gestion d'eau en favorisant les actifs équipés de solutions hydro-économes.

Gestion des déchets	Système de tri sélectif	Combien de flux de déchets sont triés sur l'actif ?	0 à 10	« 3 types de flux triés » **Soit 8/10**	En exploitation, la majorité des déchets générés sont recyclables. L'effort de gestion doit donc se focaliser sur la présence d'un tri aux multiples flux. De plus, la réglementation sur le tri des déchets est de plus en plus exigeante à l'échelle européenne, et en particulier en France et au Pays-Bas. L'absence de tri des déchets sur site est considérée comme une incidence négative par le Règlement Européen « SFDR ». L'enjeu de la réduction des déchets dans le cadre de l'exploitation des actifs immobiliers apparaît donc comme central dans les réglementations et certifications existantes. Pour se faire, il est impératif de pouvoir identifier les différents flux de déchets afin de pouvoir mettre en place des actions adaptées. Les flux comptabilisés sont les suivants : papier, carton, plastique, métal, verre, bois, textile, plâtre, fractions minérales, biodéchet, déchets industriels banals, cannette, déchets d'équipements électriques et électroniques, mégot, pile, cartouches. L'existence d'un compost sur site ainsi que d'une ressourcerie seront également comptabilisés comme des flux valides. **Stratégie interne :** Avoir au minimum 3 flux de déchets sur l'ensemble du patrimoine.
Gestion des déchets	Action de sensibilisation	Est-ce que des actions de sensibilisation à la gestion des déchets ont été mises en place pour les occupants de l'actif ?	0 à 10	« Oui, action ponctuelle de sensibilisation réalisée au cours des 3 dernières années (ex : affiche, communication unique, réunion d'information) » **Soit 5/10**	Les actions de sensibilisation à la gestion des déchets peuvent être valorisées en s'appuyant sur des modalités de référence telles que : • La mise en place d'atelier pour les occupants afin de les informer sur le tri, la réduction et le recyclage de déchets, • Des réunions d'informations, d'échange et de démonstrations pour favoriser l'appropriation des bonnes pratiques, • Affiche et communication des bonnes pratiques, • L'intégration de ces dispositifs dans une démarche continue d'amélioration environnementale axée sur la prévention et la réduction des déchets.
Gestion des déchets	Lutte contre le gaspillage alimentaire	Est-ce que des actions de lutte contre le gaspillage alimentaire sont mises en œuvre sur l'actif ?	0 à 10	« Un plan de réduction du gaspillage alimentaire est mis en œuvre » **Soit 8/10**	**Uniquement pour la typologie hôtel :** Dans l'hôtellerie et la restauration commerciale en France, le gaspillage alimentaire représente environ 115 à 180 grammes par couvert en moyenne, avec 115 g spécifiquement pour les hôtels-restaurants. Ce gaspillage alimentaire correspond à environ 11% des pertes alimentaires totales du pays, soit entre 1 et 2 millions de tonnes jetées chaque année par ce secteur. **Source :** Gaspillage alimentaire | Ministères Aménagement du territoire Transition écologique
Gestion des déchets	Mise à disposition d'alternative à l'utilisation d'emballages plastiques à usage unique	Est-ce que des alternatives à l'utilisation d'emballages plastiques à usage unique sont déployés sur l'actif ?	0 à 10	« 2 dispositifs mis en place » **Soit 8/10**	Uniquement pour la typologie hôtel : Est considéré pour l'appréciation de ce critères, les alternatives suivantes : • Articles d'hygiène en vrac dans les chambres (shampoing, savon, crème pour le corps/main) • Articles de confort non emballés dans les chambres (peignoirs, chaussons, charlottes, coton-tige) ; • Produits alimentaires en vrac proposés dans le cadre d'une offre de restauration (petit déjeuner, snack, apéritif) ; • Mise à disposition de fontaine à eau potable et gratuite (au-delà de la réglementation) ; • Mise à disposition de bouteilles en verre réutilisables pour les usagers (en chambre ou en salle de réunion), en remplacement des bouteilles en plastique.
Suivi des données fluides	Capteurs et suivi des données fluides	Y a-t-il un suivi de la consommation énergétique sur l'actif ?	0 à 10	« Présence partielle ou ponctuelle de capteurs (ex : compteurs divisionnaires sur un seul usage, ou capteurs inactifs) » **Soit 8/10**	Le secteur du bâtiment représente 44% de l'énergie consommée en France. Il s'agit donc d'un secteur clé pour la réduction des consommations énergétiques. Avant de les réduire, il faut pouvoir connaître et analyser ses consommations. Ainsi, nous considèrerons comme performant un actif ayant installé des capteurs partiels ou ponctuels de collecte des données fluides, et qui prévoit un accès à la plateforme par le locataire ET le propriétaire. L'installation de capteurs de collecte des données qui peut inclure consommation électrique, consommation d'eau, qualité de l'air, confort, occupation) sur l'actif, ainsi que l'accès à la plateforme par le locataire et/ou le propriétaire. Pour les sites avec moins d'un an d'exploitation, le critère est non applicable. **Stratégie interne :** Suivre les consommations énergétiques de l'actif.

Biodiversité	Dispositifs écologiques	Combien de dispositifs favorisant la biodiversité sont prévus sur l'actif ?	0 à 10	« 2 dispositifs mis en place » **Soit 8/10**	Sont considérés comme des "Dispositifs favorisant la biodiversité", les dispositifs suivants: installation de nichoirs, installation de maisons à insecte, installation d'abreuvoirs, présence / installation d'une toiture végétalisée ou d'un mur végétalisé, présence d'une gestion écologique des espaces verts, action de sensibilisation des usagers à la préservation de la biodiversité, traitement de la pollution lumineuse, dispositif de traitement des effets néfastes sur l'avifaune (sticker anticollision). Ainsi, l'actif sera considéré performant si au moins 2 actions permettant la préservation de la biodiversité ont été réalisées. **Stratégie interne :** Favoriser la mise en place d'à minima 2 actions en faveur de la biodiversité.

5.2. Critères du domaine « Social »

Enjeux	Critères	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 » **Soit 10/10**	L'accessibilité aux transports en commun constitue un enjeu majeur, à la fois pour la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, mais également pour la vitalité du territoire et l'intégration des usagers dans leur environnement. La mobilité fait d'ailleurs partie des 20 enjeux de l'immobilier durable identifiés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui souligne l'importance déterminante de la proximité immédiate aux réseaux de transport collectif. Ainsi, un actif situé à moins de 250 mètres à pied d'un arrêt de transport en commun sera considéré comme performant. **Source :** 6427_OID_230316_Outils_Guide_20_Enjeux_E6_Exploitation.pdf **Stratégie interne :** Chaque actif doit être à proximité de transports en commun.
Transports et mobilité	Action de promotion de la mobilité douce	Des solutions de mobilité douce ou partagées existent-elles sur l'actif ou à proximité ?	0 à 10	« 2 solutions prévues » **Soit 8/10**	En phase d'exploitation, le principal levier pour décarboner la mobilité consiste à déployer des équipements favorisant l'écomobilité. L'Union européenne soutient activement l'intégration de la mobilité douce dans les bâtiments, qu'ils soient tertiaires ou résidentiels, à travers diverses politiques et réglementations. La Stratégie de mobilité durable et intelligente de la Commission européenne, présentée en 2020, fixe des objectifs ambitieux visant à encourager des modes de transport durables tels que la marche, le vélo, les transports en commun et la mobilité partagée. En France, la législation, notamment la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM), impose des exigences spécifiques concernant les stationnements pour vélos dans les constructions neuves et les rénovations. Ainsi, un actif sera considéré comme performant dès lors qu'il intègre au moins une initiative concrète favorisant la mobilité douce ou partagé : • Parking ou rack à vélos, • Espace de stockage pour trottinettes et trottinettes électriques (ou autre moyen de locomotion non-motorisé), • Place de parking attribuée au covoiturage, • Équipements ou dispositifs favorisant la mobilité douce au sein de l'actif (matériel de réparation de vélo, atelier de réparation, vestiaire et/ou douche), • Bornes de recharge pour voiture ou vélos électriques, • Encouragement à l'utilisation du vélo via sensibilisation ou avantage financier. **Source :** Mobility Strategy - European Commission **Stratégie interne :** Promouvoir la mobilité douce.
Santé, confort & sécurité des occupants	Confort thermique	Est-ce que les occupants de l'actif ont un dispositif centralisé et/ou automatisé de contrôle de la température et de la ventilation ?	0 à 10	« Dispositif centralisé et/ou automatisé de contrôle de la température et de la ventilation fonctionnels et actionnable manuellement » **Soit 8/10**	**Uniquement pour la typologie tertiaire :** Selon le référentiel BREEAM International : Reconnaître la mise en place de contrôles permettant aux utilisateurs des biens d'optimiser leur niveau de confort. **Stratégie interne :** Détenir majoritairement des actifs avec des dispositifs locaux de contrôle de température.

Santé, confort & sécurité des occupants	Qualité de l'air	Est-ce qu'un contrôle de la qualité de l'air intérieur a été réalisé par un prestataire externe sur l'actif ?	0 à 10	« Oui, dans les 3 dernières années » **Soit 3/10**	Nous passons environ 85% de notre temps dans des espaces clos, ce qui fait de la qualité de l'air intérieur un enjeu majeur de santé publique. La première étape pour garantir une bonne qualité de l'air consiste à évaluer et analyser régulièrement l'air intérieur. Selon la fiche enjeux « Santé et Sécurité » de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, le suivi de la qualité de l'air intérieur est l'un des indicateurs les plus couramment utilisés par les acteurs du secteur immobilier. Par ailleurs, le contrôle de la qualité de l'air fait partie des exigences du référentiel HQE. Concernant les baux étrangers : analyse dans les parties communes et/ou dans les parties privatives en fonction des modalités du bail. Ainsi, un actif sera considéré performant s'il a réalisé une analyse de la qualité de l'air intérieur au cours des trois dernières années. **Sources :** Qualité de l'air intérieur9475_OID_230504_Outils_Guide_20_Enjeux_S1.pdf **Stratégie interne :** Contrôle de la qualité de l'air des actifs.
Santé, confort & sécurité des occupants	Qualité de l'eau	Est-ce qu'un contrôle de la qualité de l'eau potable et sanitaire a été réalisé par un prestataire externe sur l'actif ?	0 à 10	« Oui, dans les 3 dernières années » **Soit 3/10**	Le contrôle de la qualité de l'eau en France est assuré par plusieurs programmes mis en œuvre par l'ARS (Agence Régionale de Santé). Plusieurs paramètres sont évalués, afin de garantir que l'eau soit conforme aux normes réglementaires et ne présente pas de risque pour la santé. De la même manière que la qualité de l'air et en raison de l'activité réalisée au sein des actifs, le contrôle de la qualité de l'eau est essentiel. Encadrer le contrôle de la qualité de l'eau : légionelles, plomb, pesticides, etc. Renforcée la conformité sur les paramètres microbiologiques ou chimiques, réduction du plomb, etc. Concernant les baux étrangers, des baux étrangers : analyse dans les parties communes et/ou dans les parties privatives en fonction des modalités du bail. **Stratégie interne :** Contrôle de la qualité de l'eau des actifs.
Santé, confort & sécurité des occupants	Sécurité des occupants	Est-ce que des dispositifs de sécurité sont prévus sur l'actif ?	0 à 10	« 2 dispositifs mis en place » **Soit 8/10**	Les enjeux liés à la sécurité des occupants prennent une importance croissante dans les pratiques du marché immobilier et dans les référentiels de certification. La norme ISO 14001, qui porte sur le système de management environnemental, intègre notamment la gestion des risques environnementaux et sociaux. Appliquée au secteur immobilier, elle impose des exigences concernant la gestion des risques patrimoniaux et la sécurité des usagers. Cela inclut notamment le suivi rigoureux des protocoles de gestion de crise, la préparation aux situations d'urgence, le contrôle des équipements de secours et l'organisation régulière d'exercices incendie. Un actif sera considéré comme performant dès lors qu'il aura mis en place au moins deux dispositifs concrets de sécurité répondant à ces exigences. Sont considérés comme des "Dispositifs de sécurité", les dispositifs suivants: éclairage des abords du bâtiment, accès au bâtiment par digicode, ouverture rez-de-chaussée protégée (par exemple, en cas d'accès possible depuis un garage/parking), portes avec serrure trois points, portail, système de caméra/vidéosurveillance, gardiennage, service de sécurité incendie et d'assistance à personne (pour les IGH). **Source :** Certification AFAQ ISO 14001 **Stratégie interne :** Sécurité des occupants

Santé, confort & sécurité des occupants	Accès à la nature en ville et qualité de vie des occupants	Est-ce que les occupants de l'actif ont un accès à des espaces naturels ou végétalisés valorisant leur expérience utilisateur et leur confort ?	0 à 10	« Accès facilité à un espace vert utilisable, contribuant au confort des occupants » **Soit 5/10**	**Uniquement pour la typologie tertiaire :** L'accès à la nature en ville pour les occupants des actifs est important et montre notamment des bienfaits sur la santé mentale et physique des humains. Avoir accès à des espaces verts est donc un enjeu social très important. Selon l'UNEP, 72% des personnes interrogées considèrent la proximité aux espaces verts comme un critère essentiel quant au choix de leur lieu de vie. De plus, la proximité aux espaces verts (parcs ou squares) est un critère du label Biodivercity. Ainsi, nous considèrerons comme performant, un actif ayant un espace vert ombragés, avec assises, voire équipements pour la détente au sein de l'actif OU Présence d'espace vert entre 1-3 km de l'actif. **Un bonus (+2)** sera ajouté si une proximité visuelle directe depuis les zones d'occupation ou de passage fréquents ; Richesse olfactive grâce à des plantes aromatiques ou odorantes (ex : lavande, menthe, romarin, chèvrefeuille) ; Possibilité d'interaction tactile : végétation accessible, non seulement décorative mais aussi "touchable" (massifs, jardinières, plantes en libre accès) ; Diversité botanique significative, incluant différentes strates végétales (arbres, arbustes, vivaces, herbacées), avec une attention à la biodiversité locale (plantes mellifères, espèces indigènes, variétés comestibles). **Stratégie interne :** Permettre l'accès à la nature en ville et améliorer la qualité de vie des occupants.
Santé, confort & sécurité des occupants	Accessibilité	Est-ce que l'actif est accessible à tous les utilisateurs, quels que soient leur âge, leur taille, leur capacité physique, sensorielle ou cognitive ?	0 à 10	« Accessibilité pour 2 types d'handicap » **Soit 5/10**	**Uniquement pour la typologie tertiaire :** L'accessibilité des bâtiments à toutes les personnes en situation de handicap, qu'il s'agisse de handicaps moteurs, sensoriels, psychiques, mentaux ou de maladies invalidantes, constitue un enjeu social majeur pour tout gestionnaire d'actifs immobiliers. Ce thème figure parmi les 20 enjeux clés de l'immobilier durable définis par l'Observatoire de l'Immobilier Durable en juillet 2023. Il est également intégré dans plusieurs référentiels de certification, dont NF Habitat HQE et le Label Accessibilité. Un actif sera considéré comme performant dès lors qu'il dispose d'au moins un équipement ou aménagement facilitant l'accès au bâtiment pour les personnes en situation de handicap, conformément aux normes et réglementations en vigueur. **Bonus (+2) :** Des actions de sensibilisation ou audits sont en cours ou programmés pour améliorer l'accessibilité **Source :** 7540_OID_230504_Outils_Guide_20_Enjeux_S4.pdf **Stratégie interne :** Permettre l'accessibilité au sein des actifs du fonds à toutes les personnes en situation de handicap.
Services rendus aux occupants et riverains	Proximité aux services tertiaires et de restauration	Quel est le nombre de services tertiaires ou de restauration accessibles à moins de 1km à pied et/ou 15 minutes de l'actif ?	0 à 10	« Au moins 3 services disponibles » **Soit 10/10**	**Uniquement pour la typologie tertiaire :** La présence de services au sein de l'actif offre un meilleur confort aux occupants permettant de limiter fortement leurs déplacements et d'optimiser leur vie quotidienne. Les commodités installées à l'intérieur de l'actif sont également prises en compte. Ainsi, l'actif est jugé comme performant si celui-ci propose au moins 3 services parmi la liste proposée. **Les services suivants :** services de restauration/alimentation, services et infrastructures sportives, services médicaux et paramédicaux (infirmerie, psychologie, kinésithérapie, diététicien, psychomotricien, orthophoniste) **BONUS :** Est-ce que des actions supplémentaires sont prévues pour développer l'accessibilité à ces services ? (Applicable si le critère ci-dessus n'a pas obtenu les 10 points : 1 point supplémentaire par initiative et maximum : 10 points au total) • Sondage annuel sur les besoins en services des usagers, • Mise en place d'un espace détente avec micro-ondes / distributeurs à destination des usagers, • Évolution qualitative ou quantitative du tissu de proximité, cartographiée et suivie au cours des 3 dernières années, • Nouvelles activités utiles ajoutés dans les 3 ans. **Stratégie interne :** Avoir des services accessibles à moins de 1 km à pied de l'actif.

Services rendus aux occupants et riverains	Pilotage de l'empreinte sociale des prestataires	Comment l'empreinte sociale des prestataires intervenant directement sur l'actif (nettoyage, maintenance, sécurité) est pilotée de façon active ?	0 à 10	« Actions de sensibilisation, ateliers ou communication auprès du locataire sur ce sujet » **Soit 3/10**	L'empreinte sociale des prestataires intervenant directement sur un actif immobilier, tels que ceux en charge du nettoyage, de la maintenance ou de la sécurité, est pilotée de manière active à travers plusieurs leviers clés. Ces prestataires sont intégrés dans une démarche de responsabilité sociale des entreprises (RSE) visant à minimiser leurs impacts sociaux négatifs et à maximiser leur contribution positive au territoire et aux conditions de travail. Ainsi, ce critère permet aux gestionnaires immobiliers de contrôler et d'améliorer l'impact social de leurs prestataires, dans une logique de développement durable et de création de valeur partagés au bénéfice des territoires et des parties prenantes. **Stratégie interne :** Contrôler et améliorer l'impact social de leurs prestataires.
Services rendus aux occupants et riverains	Offre de service in-situ proposée aux occupants et riverains	Combien de services différents sont actuellement proposés au sein de l'actif, aux occupants et/ou riverains ?	0 à 10	« 2 dispositifs mis en place » **Soit 8/10**	**Uniquement pour la typologie hôtellerie :** • **Présence d'un espace de détente :** salon de lecture, salles de repos, billard. • **Présence d'un espace dédié au travail :** business center, salles de réunion. • **Présence d'une salle de sport ou d'un espace extérieur compatible avec l'exercice physique** • **Services de conciergerie :** pressing, cordonnier, excursions, billetteries, spectacles, etc. **Stratégie interne :** Offre de service in-situ aux occupants et aux riverains.
Impact social positif	Soutien des fournisseurs/ commerçants locaux et des circuits courts	Quel est le pourcentage d'approvisionnement en produits ou services provenant de fournisseurs situés à moins de 100 km de l'actif ?	0 à 10	« [10% ; 20%] d'approvisionnement local situé à moins de 100 km de l'actif» **Soit 8/10**	**Uniquement pour la typologie hôtellerie :** La part des achats réalisés auprès de prestataires locaux vise à réduire l'empreinte carbone lié au transport, à dynamiser l'économie locale et à renforcer les liens entre l'actif et son territoire. **Stratégie interne :** Soutenir les fournisseurs et les commerçants locaux par des circuits courts.
Impact social positif	Ancrage local	Combien de dispositifs de partenariat sont en place avec des associations locales, des commerçants locaux et/ou la commune ou ville de localisation de l'actif pour la mise en œuvre de projets locaux ?	0 à 10	« 1 dispositif mis en place » **Soit 3/10**	**Uniquement pour la typologie hôtellerie :** La mise en œuvre de dispositif de partenariat répond à une démarche collective visant à améliorer la qualité de vie, faciliter le lien social et créer de la valeur partagée. La bonne pratique serait d'avoir au moins un partenariat. **Stratégie interne :** Avoir des dispositifs de partenariat pour la mise en œuvre de projets locaux.

5.3. Critères du domaine « Gouvernance »

Enjeux	Critères	Indicateurs	Notation	Note seuil	Référence / Sources
Gestion de la chaine d'approvisionnement	Clauses ESG prestataire	Est-ce que des clauses ESG sont prévues dans les contrats des prestataires gérés par Inter Gestion REIM ou par les locataires ?	0 à 10	« >= 75% des prestataires ont des clauses ESG dans leur contrat » Soit 10/10	L'adhésion de l'ensemble des parties prenantes, et donc de toute la chaîne d'approvisionnement, constitue non seulement une exigence du label ISR, mais aussi un enjeu essentiel pour la mise en œuvre d'actions concrètes et efficaces. **Stratégie interne :** Intégrer dans les contrats de l'ensemble des prestataires des clauses ESG.

Résilience climatique	Cartographie des risques	Existe-t-il une cartographie qui identifie les risques climatiques à l'échelle de l'actif ?	0 à 10	« Oui, les risques naturels ont été identifiés » Soit 5/10	La cartographie des risques climatiques à l'échelle de chaque actif permet d'évaluer et de visualiser les aléas climatiques spécifiques à un emplacement précis, en tenant compte des risques actuels et futurs. La cartographie permet de prioriser les mesures de préventions et d'adaptation pour garantir la continuité des activités. Identifier les risques climatiques physiques et la vulnérabilité face au changement climatique est un critère de contribution substantielle (CCS) de la Taxinomie européenne, pour l'objectif « Adaptation au changement climatique.» De plus, le Gouvernement français s'est doté d'une trajectoire de réchauffement de référence pour guider les actions d'adaptation au changement climatique (TRACC) et a approuvé son troisième Plan national d'adaptation au changement climatique. Grâce à ces initiatives, la France figure parmi les pays les plus avancés en matière de planification et de gestion proactive de l'adaptation au changement climatique, avec des mesures concrètes pour préparer le territoire aux impacts futurs du réchauffement climatique. **Sources :** TRACC Un nouveau plan national pour s'adapter au changement climatique | Centre de ressources pour l'adaptation au changement climatique **Stratégie interne :** Avoir une cartographie des risques climatique à l'échelle de chaque actif.
Résilience climatique	Audit d'adaptation et mise en œuvre d'actions adaptatives	Est-ce qu'un audit d'adaptation a été réalisé à l'échelle de l'actif et combien d'actions préconisées ont été mises en œuvre ?	0 à 10	« Un audit d'adaptation a été réalisé au cours des 3 dernières années » Soit 8/10	Une audit adaptation climatique à l'échelle d'un actif consiste à évaluer les impacts liés au changement climatique. L'audit permet d'identifier les mesures d'adaptions nécessaire pour réduire les risques et renforcer la résilience de l'actif en proposant des actions d'adaptation. **Source :** 2337 OID 230413 Outils Guide 20 Enjeux E7 Exploitation.pdf **Stratégie interne :** Réaliser des audits adaptation pour chaque actif.
Relation Parties Prenantes	Satisfaction locataires	Existe-t -il un questionnaire de satisfaction envoyé annuellement aux locataires ?	0 à 10	« Oui » Soit 10/10	**Source GRESB Bureau – Résultats 2024 :** 80% des répondants ont réalisé une enquête de satisfaction locataire dans le secteur de l'immobilier. **Stratégie interne :** Réaliser une enquête de satisfaction annuellement.
Relation Parties Prenantes	Satisfaction locataires	Quel est le pourcentage de satisfaction des locataires à la suite du questionnaire ?	0 à 10	« [60% ; 80%] de locataires satisfaits » Soit 8/10	Mettre en place un questionnaire de satisfaction permet d'évaluer de manière pertinente la satisfaction générale, le confort et le bien-être des locataires. Cette démarche répond aux exigences du GRESB et constitue un indicateur largement reconnu sur le marché pour le suivi des enjeux liés au confort et au bien-être, comme le précise la Fiche Enjeux de l'OID sur ce sujet. Le niveau de satisfaction est calculé en faisant la moyenne de satisfaction des locataires d'un actif donné en cas d'actif multi-locataires. **Sources :** 1641_OID_230504_Outils_Guide_20_Enjeux_S2.pdf 325_OID_230614_Outils_Guide_20_Enjeux_G3.pdf **Stratégie interne :** Avoir au minimum 60% de locataires satisfaits.
Relation Parties Prenantes	Comité vert	Quelle est la part des locataires sensibilisés aux enjeux ESG dans le cadre d'un comité vert ?	0 à 10	« > 80% des locataires sensibilisés » Soit 10/10	Cette démarche répond aux attentes croissantes des locataires en matière de responsabilité environnementale et sociale. Par ailleurs, la sensibilisation des occupants est un critère du référentiel français BBCA, reconnue comme une bonne pratique pour favoriser l'appropriation des enjeux et améliorer la performance globale du bâtiment. **Sources :** 325_OID_230614_Outils_Guide_20_Enjeux_G3.pdf **Stratégie interne :** Réaliser un comité vert tous les ans et avoir au minimum 80% des locataires sensibilisés au enjeux ESG.

Relation Parties Prenantes	Guide de bonnes pratiques	Est-ce qu'un guide de bonnes pratiques a été envoyé aux locataires ?	0 à 10	« Un guide a été envoyé à 100% des locataires » Soit 5/10	La distribution d'un guide de bonnes pratiques ESG aux locataires et usagers d'un actif immobilier est aujourd'hui une pratique courante, largement reconnue pour son efficacité dans l'engagement des parties prenantes. Ce type de guide joue un rôle clé dans la mise en œuvre des stratégies ESG en facilitant l'adoption de comportements responsables au sein des bâtiments. Par ailleurs, le GRESB fournit des benchmarks et des rapports d'évaluation de la performance ESG dans le secteur immobilier mondial, soulignant l'importance de l'engagement des locataires et de l'intégration de pratiques durables dans les stratégies immobilières. **Stratégie interne :** Diffuser un guide de sensibilisation aux bonnes pratiques à l'ensemble des locataires.
Relation Parties Prenantes	Baux verts	Quelle est la part des baux incluant des clauses ESG ou annexes vertes ?	0 à 10	« > 20% des baux incluant une clause ESG » Soit 3/10	Les clauses ESG intégrées aux contrats de location entre locataires et propriétaires représentent un moyen efficace de fixer des objectifs communs et de s'engager collectivement, notamment dans la transmission et le partage des données extra-financières. En France, la signature d'une annexe environnementale est désormais obligatoire pour certains types d'actifs, soulignant l'importance de l'implication des locataires dans les enjeux ESG, notamment pour la collecte des données relatives aux consommations de fluides. **Source :** Décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011 relatif au contenu de l'annexe environnementale mentionnée à l'article L. 125-9 du code de l'environnement - Légifrance **Stratégie interne :** Favoriser l'engagement des locataires dans une démarche RSE.
Relation Parties Prenantes	Plan de continuité d'activité	Est-ce qu'un plan de continuité d'activité (PCA) a été formalisé et opérationnel sur l'actif ?	0 à 10	« Un PCA est formalisé, testé et mis à jour régulièrement » Soit 10/10	**Uniquement pour la typologie hôtellerie :** L'existence d'un plan de continuité permet de mesurer si l'actif a anticipé les risques majeures (incendie, inondation, cyberattaque, pandémie, etc) et mis en place des dispositifs pour assurer la continuité des activités. **Stratégie interne :** Formaliser un plan de continuité d'activité.

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 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 1er 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.

7.1. Domaine Environnement

Énergie - Performance énergétique		
Mesurer et réduire la consommation d'énergie finale par m².		
Critères	Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) de l'actif ?	
Réponses possibles et scores	.... kWhEF / m²	0-10
Unité	kWhEF / m²	
Méthode d'interprétation	Vérifier que l'actif se situe en-dessous du seuil CRREM 1.5°C en 2028 (l'année de référence N+3 correspondants à la fin du 2ème cycle de labélisation) qui varie en fonction du pays de localisation et de la typologie. Le barème de notation a été échelonné à partir des données du CRREM (V2.03) conformément à la trajectoire 1,5°C préconisée par les Accords de Paris et regroupe des notes allant de 0 à 10.	
Source des données	• Factures annuelles, • Rapport Mensuel Énergétique (RME), à défaut DPE, • Données issues de la collecte automatisée.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

Énergie - Audit Énergétique		
Valoriser et améliorer la performance environnementale des bâtiments du patrimoine		
Critères	Un audit ou pré-audit énergétique de l'actif a-t-il été réalisé ?	
Réponses possibles et scores	Aucun audit énergétique de moins de 5 ans n'a été réalisé.	0
	Engagement formel de réaliser un audit ou un pré-audit énergétique dans les 12 mois (devis signé, planification validée) ou en cours.	3
	Un audit ou pré-audit énergétique a été réalisé > 3 ans mais encore pertinent, avec recommandations disponibles.	6
	Un audit ou pré-audit énergétique a été réalisé < 3 ans, incluant des recommandations et/ou un plan d'actions.	9
	BONUS : Les actions issues de l'audit ou pré-audit énergétique sont inscrites dans le Plan Pluriannuel de Travaux (PPA).	+1
Méthode d'interprétation	**Audit énergétique :** 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. Identifier si l'audit ou pré-audit a été réalisé depuis plus de 3 ans mais encore pertinent, avec recommandations disponibles. Si l'audit a été réalisé depuis moins de 3 ans, incluant les recommandations et/ou un plan d'action. **Bonus :** Si les actions issues de l'audit ou pré-audit énergétique sont inscrites dans le Plan Pluriannuel de Travaux (PPA).	
Source des données	• Audit énergétique ou pré-audit. • **Suivi du plan d'action :** rapports, photos, interviews avec le locataire, comptes-rendu des réunions des syndics de copropriété.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

Énergie – Énergies renouvelables (ENR)		
Valoriser les sources d'énergie les moins carbonées.		
Critères	Est-ce qu'un contrat de garantie d'origine a été souscrit ou une action de sensibilisation ou des équipements de production d'énergies renouvelables ont-ils été installés sur l'actif (ENR) ?	
Réponses possibles et scores	Aucune action ou sensibilisation ou équipement promouvant les ENR n'a été mis en place.	0
	Des actions de sensibilisation sont en cours ou programmées pour promouvoir les énergies renouvelables.	3
	Réalisation d'une étude de faisabilité quant à la mise en œuvre d'actions de promotion d'énergies renouvelables (contrat de garantie d'origine ou installation d'équipement ENR).	5
	Mise en place d'un contrat de garantie d'origine OU installation équipement ENR.	8
	Mise en place d'un contrat de garantie d'origine ET installation équipement ENR.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier si les installations d'énergie renouvelable sur site correspondent aux dispositifs suivants : panneaux photovoltaïques, panneaux pour l'eau chaude solaire, pompes à chaleur, éoliennes, absorbeurs solaires, unités de cogénération, et échangeurs de chaleurs. Sont également pris en compte, la part des consommations des réseaux de chaud urbain et réseaux de froid urbain renouvelable (si raccordement aux réseaux de chaleur/froid) et/ou la mise en place d'un contrat de garantie d'origine.	
Source des données	• Photos des équipements, • Fiches techniques, • Factures, • Contrats fournisseurs d'énergies renouvelables.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

Énergie - Sobriété énergétique		
Favoriser la sobriété énergétique de l'actif.		
Critères	Est-ce qu'un plan de sobriété énergétique a été mis en place sur l'actif ?	
Réponses possibles et scores	Aucune action formalisée ou mesurable en lien avec la sobriété énergétique n'a été prévue.	0
	Intention exprimée (dans une charte, une politique ESG, ou un plan global) mais pas encore de mise en œuvre concrète.	5
	Un plan de sobriété énergétique a été mis en place, incluant un suivi régulier (à minima annuel).	10
Méthode d'interprétation	Vérifier qu'un plan de sobriété a été mis en place pour l'actif. Un plan de sobriété énergétique sur un actif désigne un ensemble de mesures et d'actions coordonnées visant à réduire significativement la consommation d'énergie du bâtiment, tout en maintenant un niveau de confort acceptable pour les occupants. Déploiement d'un plan de sobriété énergétique sur l'actif (incluant un pré réglage de la T° consigne à 19°C et clim 26°C, horaires de fonctionnement, éclairage, sensibilisation des écogestes, etc.)	
Source des données	Plan d'action, bilan énergétique annuel, indicateurs de suivi, communication usagers, stratégie en cours de rédaction, note d'intention, budget prévu.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

Énergie - Gestion technique du bâtiment (GTB)		
Centralisation de données pour la sécurité et confort de l'actif.		
Critères	L'actif dispose-t-il d'une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) ?	
Réponses possibles et scores	Aucune GTB, ni projet, ni dispositif technique permettant un suivi ou pilotage centralisé n'est prévu.	0
	Pas de GTB ni dispositifs associés mais projets ou études en cours pour installation.	3
	Pas de GTB installée mais dispositifs partiels de contrôle ou pilotage (ex : automates locaux, sous-systèmes).	5
	GTB installée et fonctionnelle mais usage partiel (suivi partiel des équipements, ou pas de pilotage automatique).	8
	GTB installée, pleinement opérationnelle et utilisée pour le suivi énergétique et eau en temps réel et un pilotage automatique des équipements.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier la présence d'une GTB lors de la visite ou lors de la réception de documents.	
Source des données	• Photo de la GTB, • Analyse fonctionnelle de la GTB, • Fiche technique de la GTB, • Devis, étude technique, • Planning d'usage ou rapports partiels, • Rapports d'utilisation, • Captures d'écran du système, • Tableaux de bord.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

Carbone - Performance Carbone		
Centralisation de données pour la sécurité et confort de bâtiment.		
Critères	Quel est le niveau d'émissions de GES de l'actif, lié aux consommations énergétiques ?	
Réponses possibles et scores	KgCO2eq/m²	0-10
Méthode d'interprétation	Vérifier que l'actif est en dessous du seuil CRREM 1.5°C en 2028 (l'année de référence N+3 correspondants à la fin du 2ème cycle de labélisation) qui varie en fonction du pays de localisation et de la typologie. Le barème de notation a été échelonné à partir des données du CRREM (V2.03) conformément à la trajectoire 1,5°C préconisée par les Accords de Paris et regroupe des notes allant de 0 à 10.	
Unité	KgCO2eq/m².	
Source des données	• Factures annuelles, • Rapport Mensuel Énergétique (RME), • À défaut DPE, • Facteur d'émission.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

Carbone - Stratégie de décarbonation		
Valoriser et améliorer la performance environnementale des bâtiments du patrimoine.		
Critères	Quel est le niveau de maturité des démarches de décarbonation au niveau de l'actif, qui est apprécié à travers : la mise en place d'un plan aligné avec le CRREM 1,5°C et la réalisation d'un Bilan Carbone ?	
Réponses possibles et scores	Aucune démarche initiée à ce jour.	0
	Pré-diagnostic en cours (étude CRREM amorcée ou bilan carbone en cours), ou engagement formel avec prestataire signé.	3
	Plan de décarbonation formalisé, aligné CRREM 1,5°C à horizon 2050, avec trajectoire chiffrée OU bilan carbone réalisé selon méthode ABC Bilan Carbone ou GHG Protocol.	8
	Plan de décarbonation formalisé, aligné CRREM 1,5°C à horizon 2050, avec trajectoire chiffrée ET bilan carbone réalisé selon méthode ABC Bilan carbone ou GHG Protocol.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier si l'actif à mis en place des démarches de décarbonisation : mise en place d'un plan aligné avec le CRREM ou la réalisation d'un bilan carbone.	
Source des données	• Lettre de mission, • Calendrier d'intervention, • Étude CRREM ou BC partiel, • Plan d'action en cours de formalisation, • Rapport CRREM, • Plan d'action détaillé, • Bilan carbone complet.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

Gestion de l'eau - Solutions hydro-économes		
Réduire la consommation d'eau des bâtiments en installant des équipements performants.		
Critères	L'actif est-il équipé de solutions hydro-économes visant à réduire les consommations d'eau sur plus de 50% de l'actif ?	
Réponses possibles et scores	Non, aucune solution hydro-économe identifiée, ni démarche amorcée concernant la réduction de la consommation d'eau.	0
	Non, aucune solution hydro-économe installée mais intention exprimée et formalisée et/ou étude prévue (ex : audit, devis, projet dans le plan pluriannuel).	3
	1 solution hydro-économe sur plus de 50% de l'actif.	5
	2 solutions hydro-économes sur plus de 50% de l'actif.	8
	>= 3 solutions hydro-économes sur plus de 50% de l'actif.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier lors de la visite ou lors de la transmission des documents, combien d'équipement de solution hydro-économes visant à réduire les consommations d'eau sur plus de 50% est présent dans l'actif.	
Source des données	• Photos des équipements, • Fiches techniques, • Notes internes, • Devis d'installation, • Mention dans un plan ESG.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

Gestion de déchets - Système de tri sélectif		
Gérer durablement les déchets et optimiser le tri sélectif dans les bâtiments.		
Critères	Combien de flux de déchets sont triés dans l'actif ?	
Réponses possibles et scores	Aucun système de tri mis en place.	0
	2 types de flux triés.	3
	3 types de flux triés.	8
	Plus de 5 types de flux triés.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier lors de la visite ou lors de la transmission des preuves, combien de flux de déchets sont au sein de l'actif.	
Source des données	• Rapports du prestataire sur les déchets traités / recyclés, • Audits et historiques des déchets, • Contrats de tri / enlèvement / recyclage / valorisation des déchets, • Photos du site.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

Gestion de déchets - Lutte contre le gaspillage alimentaire – Hôtel		
Gérer le gaspillage alimentaire.		
Critères	Est-ce que des actions de lutte contre le gaspillage alimentaire sont mises en œuvre sur l'actif ?	
Réponses possibles et scores	Aucune action mise en place	0
	Une évaluation du gaspillage alimentaire sur l'actif est réalisée.	3
	Un plan de réduction du gaspillage alimentaire est mis en œuvre.	8
	Un partenariat est prévu avec un acteur associatif local pour donner les produits non-consommés encore propres à la consommation humaine ou animale.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier lors de la visite ou lors de la transmission des preuves, que des actions de lutte contre le gaspillage ont bien été mises en place.	
Source des données	• Rapports d'audit ou d'analyse des déchets alimentaires (quantité, typologie, sources, fréquence), • Comptes-rendus d'un prestataire spécialisé ou interne à l'organisation, • Photos, • Conventions de partenariat ou protocoles d'accord signés avec une association.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

Gestion de déchets - Mise à disposition d'alternative à l'utilisation d'emballages plastiques à usage unique – Hôtel		
Limiter les emballages plastiques.		
Critères	Est-ce que des alternatives à l'utilisation d'emballages plastiques à usage unique sont déployés sur l'actif ?	
Réponses possibles et scores	Aucun dispositif mis en place.	0
	1 dispositif mis en place.	3
	2 dispositifs mis en place.	8
	Au moins 3 dispositifs mis en place.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier lors de la visite ou lors de la transmission des preuves les alternatives à l'utilisation d'emballages plastiques à usage unique : • Articles d'hygiène en vrac dans les chambres (shampoing, savon, crème pour le corps/main), • Articles de confort non emballés dans les chambres (peignoir, chaussons, charlotte, coton-tige), • Produits alimentaires en vrac proposés dans le cadre d'une offre de restauration (petit déjeuner, snack, apéritif), • Mise à disposition de fontaine à eau potable et gratuite (au-delà de la réglementation), • Mise à disposition de bouteilles en verre réutilisables pour les usagers (en chambre ou en salle de réunion), en remplacement des bouteilles en plastique.	
Source des données	• Factures d'achat de produits en vrac ou grands formats, • Contrats ou bons de commande avec le fournisseur de produits en vrac, • Procédure interne indiquant l'utilisation de distributeurs rechargeables, • Photos des articles et produits présents dans l'hôtel.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

Gestion des déchets – Action de sensibilisation		
Sensibilisation à la gestion des déchets.		
Critères	Est-ce que des actions de sensibilisation à la gestion des déchets ont été mises en place pour les occupants de l'actif ?	
Réponses possibles et scores	Non.	0
	Oui, action ponctuelle de sensibilisation réalisée au cours des 3 dernières années (ex : affiche, communication unique, réunion d'information).	5
	Oui, campagne de sensibilisation formalisée et répétée (affichage, email, animation, formation, évènement) avec supports pédagogiques et implication des usagers.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier la mise en place d'action de sensibilisation à la gestion des déchets pour les occupants de l'actif. Les actions de sensibilisation peuvent être : • La mise en place d'atelier pour les occupants afin de les informer sur le tri, la réduction et le recyclage de déchets, • Des réunions d'informations, d'échange et de démonstrations pour favoriser l'appropriation des bonnes pratiques, • Les affichages et communications des bonnes pratiques, • L'intégration de ces dispositifs dans une démarche continue d'amélioration environnementale axée sur la prévention et la réduction des déchets.	
Source des données	• Affiches, • Mailings, • Journée "zéro déchet", • Communication interne, • Flyers, • Affichages temporaires.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

Suivi des données fluides - Capteurs et suivi des données fluides		
Suivre la consommation énergétique		
Critères	Y a-t-il un suivi de la consommation énergétique sur l'actif ?	
Réponses possibles et scores	Aucune collecte formalisée ou absence de données disponibles.	0
	Projet de déploiement de capteurs prévu ou en cours de déploiement.	3
	Présence partielle ou ponctuelle de capteurs (ex : compteurs divisionnaires sur un seul usage, ou capteurs inactifs) ou autre solution de captation des données.	8
	Capteurs installés pour tous les fluides principaux avec relevés réguliers.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier le suivi de la consommation énergétique sur l'actif par l'installation des capteurs partielle ou ponctuelle de la collecte des données fluides ou par un logiciel de collecte automatisée de la donnée énergétique.	
Source des données	• Factures, • Captures d'écran de la plateforme, • Inventaires des points de comptage, • Devis, • Projets d'installation en cours, • Logiciels de collecte de donnée énergétique.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

Biodiversité - Dispositifs écologiques		
Encourager la biodiversité.		
Critères	Combien de dispositifs favorisant la biodiversité sont prévus sur l'actif ?	
Réponses possibles et scores	Aucun dispositif mis en place.	0
	1 dispositif mis en place.	3
	2 dispositifs mis en place.	8
	Au moins 3 dispositifs mis en place.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier lors de la visite ou lors de la transmission des documents les dispositifs du site : Sont considérés comme des "Dispositifs favorisant la biodiversité", les dispositifs suivants : Installation de nichoirs, • Installation de maisons à insecte, • Installation d'abreuvoirs, présence / installation d'une toiture végétalisée ou d'un mur végétalisé, • Présence d'une gestion écologique des espaces verts, • Action de sensibilisation des usagers à la préservation de la biodiversité, • Traitement de la pollution lumineuse, • Dispositif de traitement des effets néfastes sur l'avifaune (sticker anticollision).	
Source des données	• Photos du site, • Plans, • Fiches techniques des équipements, • Études, • Factures, • Supports de sensibilisation, • Affichages.	
Temporalité de collecte	Une fois pour les 3 ans.	
Concordances ODD		

7.2. Domaine Social

Transports et mobilité - Transports en commun		
Faciliter l'accès aux transports en commun aux occupants de l'actif		
Critères	À quelle distance l'actif se trouve-t-il des transports en commun ?	
Réponses possibles et scores	À moins de 1km à pied.	0
	À moins de 750m à pied.	3
	À moins de 500m à pied.	8
	À moins de 250m à pied.	10
Méthode d'interprétation	Calculer la distance à pied du transport en commun (bus, métro ou tram) le plus proche de l'actif.	
Source des données	Plan (Google Maps ou outil équivalent) et liste des lignes.	
Temporalité de collecte	Une fois pour les 3 ans.	
Concordances ODD		

Transports et mobilité - Action de promotion de la mobilité douce		
Faciliter l'accès aux transports en commun aux occupants du bâtiment		
Critères	Des solutions de mobilité douce ou partagée existent-ils sur l'actif ou à proximité ?	
Réponses possibles et scores	Non.	0
	1 solution prévue.	3
	2 solutions prévues.	8
	Au moins 3 solutions prévues.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier si des solutions de mobilité douce ou partagé sont disponibles à proximité ou à « l'intérieur » (situé sur la parcelle de l'actif) de l'actif.	
Source des données	Plans (Google Maps ou outil équivalent) avec mention des espaces de mobilité douce, photos des équipements. • Parking ou racks à vélos, • Espaces de stockage pour trottinettes et trottinettes électriques (ou autre moyen de locomotion non-motorisé), • Places de parking attribuées au covoiturage • Équipements ou dispositifs favorisant la mobilité douce au sein de l'actif (matériel de réparation de vélo, atelier de réparation, vestiaire et/ou douche), • Bornes de recharge pour voiture ou vélos électriques, encouragement à l'utilisation du vélo via sensibilisation ou avantage financier.	
Temporalité de collecte	Une fois pour les 3 ans.	
Concordances ODD		

Sante, Confort & sécurité des occupants - Confort thermique - Tertiaire		
Amélioration du bien-être et du confort thermique des occupants.		
Critères	Est-ce que les occupants de l'actif ont un dispositif centralisé et/ou automatisé de contrôle de la température et de la ventilation ?	
Réponses possibles et scores	Aucun dispositif centralisé et/ou automatisé de contrôle de la température et de la ventilation.	0
	Dispositifs centralisés et/ou automatisés existants sur certaines zones ou obsolètes.	3
	Dispositifs centralisés et/ou automatisés de contrôle de la température et de la ventilation fonctionnels et actionnable manuellement.	8
	Dispositifs automatisés de contrôle de la température et de la ventilation via une interface. (ex : GTB, capteurs)	10
Méthode d'interprétation	Assurer le confort thermique des locataires sur l'ensemble des actifs. **Espaces concernés :** espaces occupés plus de 30 min par jour par l'utilisateur de l'actif.	
Source des données	• Relevés d'inventaire des équipements de régulation (avec localisation), • Rapports de maintenance ou contrôles signalant des équipements défectueux ou en fin de vie, • Photos datées des équipements fonctionnels, • Analyses fonctionnelles de la GTB, • Fiches techniques de la GTB, • Photos ou fiches techniques des équipements permettant d'ajuster manuellement la température.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

Sante, Confort & sécurité des occupants - Qualité de l'air		
Améliorer la qualité de l'air des occupants		
Critères	Est-ce qu'un contrôle de la qualité de l'air intérieur a été réalisé par un prestataire externe sur l'actif ?	
Réponses possibles et scores	Non.	0
	Oui, dans les 3 dernières années.	3
	Oui, annuellement.	8
	Amélioration chiffrée sur un ou plusieurs indicateurs pertinents au cours des 3 dernières années.	10
Méthode d'interprétation	Assurer le contrôle de la qualité de l'air de l'actif pour la santé et le confort des occupants.	
Source des données	• Rapport du diagnostic, • Qualité de l'air Intérieur, • Devis et factures, • Relevé des capteurs de qualité de l'air, • Preuve de mise en place de capteurs de qualité de l'air.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

Sante, Confort & sécurité des occupants - Qualité de l'eau		
Améliorer la qualité de l'eau des occupants.		
Critères	Est-ce qu'un contrôle de la qualité de l'eau potable et sanitaire a été réalisé par un prestataire externe sur l'actif ?	
Réponses possibles et scores	Non.	0
	Oui, dans les 3 dernières années.	3
	Oui, annuellement.	8
	Amélioration chiffrée sur un ou plusieurs indicateurs pertinents au cours des 3 dernières années.	10
Méthode d'interprétation	Assurer le contrôle de la qualité de l'eau de l'actif pour la santé et le confort des occupants.	
Source des données	• Rapport du diagnostic, • Qualité de l'eau, • Devis et factures, • Relevé des capteurs de qualité de l'eau, • Preuve de mise en place de capteurs de qualité de l'eau.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

Santé, Confort & sécurité des occupants - Sécurité des occupants		
Favoriser la sécurité des occupants.		
Critères	Est-ce que des dispositifs de sécurité sont prévus sur l'actif ?	
Réponses possibles et scores	Non.	0
	1 dispositif mis en place.	3
	2 dispositifs mis en place.	8
	Au moins 3 dispositifs mis en place.	10
Méthode d'interprétation	**Vérifier la présence de dispositifs de sécurité :** **Sont considérés comme des "Dispositifs de sécurité", les dispositifs suivants :** éclairage des abords du bâtiment, accès au bâtiment par digicode, ouverture rez-de-chaussée protégée (par exemple, en cas d'accès possible depuis un garage/parking), portes avec serrure trois points, portail, système de caméra/vidéosurveillance, gardiennage, service de sécurité incendie et d'assistance à personne (pour les IGH).	
Source des données	• Rapports d'installation ou de maintenance, • Factures, • Audits anti-intrusion, • Audits sûreté, • Photos.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans sauf ajout d'un dispositif.	
Concordances ODD		

Accès à la nature en ville et qualité de vie des occupants - Tertiaire		
Favoriser l'accès à la nature en ville.		
Critères	Est-ce que les occupants de l'actif ont un accès à des espaces naturels ou végétalisés valorisant leur expérience utilisateur et leur confort ?	
Réponses possibles et scores	Aucun aménagement paysager sur l'actif ou aucun espace vert de proximité à > 3 km de l'actif.	0
	Présence ponctuelle de végétation décorative (massifs, haies) sur l'actif mais sans valeur d'usage (pas d'assise, d'ombre, ni de cheminement).	3
	Accès facilité à un espace vert utilisable, contribuant au confort des occupants < 3km.	5
	Intégration complète de la nature dans le cadre de vie des occupants avec l'accès à un espace vert au sein de l'actif.	8
	BONUS : Qualité écologique et sensorielle élevée des espaces végétalisés.	+2
Méthode d'interprétation	Vérifier si les occupants et les riverains ont accès à un espace naturels ou végétalisés près de l'actif qui valorise leur expérience et leur confort. • Est jugé comme « accès facilité » un espace vert avec assises et/ou une partie ombragée et/ou la présence d'équipements de détente. • Est jugé comme « intégration complète » la présence d'un espace vert accessible au sein de l'actif. Une partie **« Bonus »** sur la proximité visuelle directe depuis les zones d'occupation ou de passages fréquents. : richesse olfactive grâce à des plantes aromatiques ou odorantes (ex : lavande, menthe, romarin, chèvrefeuille) ; Possibilité d'interaction tactile : végétation accessible, non seulement décorative mais aussi "touchable" (massifs, jardinières, plantes en libre accès) ; Diversité botanique significative, incluant différentes strates végétales (arbres, arbustes, vivaces, herbacées), avec une attention à la biodiversité locale (plantes mellifères, espèces indigènes, variétés comestibles).	
Source des données	• Plans (Google Maps ou outil équivalent), • Photos des aménagements végétalisés (intérieurs ou extérieurs), • Schémas d'aménagement ou fiches projet.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

Accessibilité - Tertiaire		
Favoriser l'accessibilité de l'actif		
Critères	Est-ce que l'actif est accessible à tous les utilisateurs, quel que soit leur âge, leur taille, leur capacité physique, sensorielle ou cognitive ?	
Réponses possibles et scores	Non, aucune caractéristique particulière n'est prévue.	0
	Accessibilité pour 1 type d'handicap.	3
	Accessibilité pour 2 types d'handicap.	5
	Accessibilité pour au moins 3 types d'handicap.	8
	BONUS - Des actions de sensibilisation ou audits sont en cours ou programmés pour améliorer l'accessibilité.	+2
Méthode d'interprétation	Vérifier que le bien est accessible à tous, quel que soit leur handicap ou leur problème de mobilité. • **Le site est accessible aux PMR :** 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. • **Le site est inclusif pour d'autres types de handicaps :** informations claires, 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. Une partie « **Bonus** » a été ajouté pour favoriser une sensibilisation ou audit pour pouvoir améliorer l'accessibilité de l'actif.	
Source des données	• Audit accessibilité, • Devis, • Audit PMR, • Support de sensibilisation, • Plans de conception architecturale, • Photos des dispositifs.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

Services rendus aux occupants et riverains - Proximité aux services tertiaires et de restauration - Tertiaire		
Favoriser des services tertiaires et de restauration aux occupants et riverains		
Critères	Quel est le nombre de services tertiaires ou de restauration accessibles à moins de 1km à pied et/ou 15 minutes de l'actif ?	
Réponses possibles et scores	0 service.	0
	1 service disponible.	3
	2 services disponibles.	8
	Au moins 3 services disponibles.	10
BONUS : Est-ce que des actions supplémentaires sont prévues pour développer l'accessibilité à ces services ?	Applicable si le critère ci-dessus n'a pas obtenu les 10 points : 1 point supplémentaire par initiative et maximum : 10 points au total	
	Sondage annuel sur les besoins au services des usagers.	+1
	Mise en place d'un espace détente avec micro-ondes / distributeurs à destination des usagers.	+1
	Évolution qualitative ou quantitative du tissu de proximité, cartographiée et suivie au cours des 3 dernières années.	+1
	Aménagement ou ajout de services disponibles au sein de l'actif au cours des 3 dernières années.	+1

Méthode d'interprétation	Vérifier le nombre de services tertiaires et ou de restauration disponible proche de l'actif. • **Services tertiaires :** infrastructures sportives, services médicaux et paramédicaux (infirmerie, psychologie, kinésithérapie, diététicien, psychomotricien, orthophoniste) • **Service de restauration :** un moyen d'accéder à un approvisionnent alimentaire abordable pour la majorité des occupants de l'actif. La partie **« Bonus »** est sur les actions supplémentaires qui pourront être prévues pour développer l'accessibilité à ces services. +1 point supplémentaire par initiative.
Source des données	Plans (Google Maps ou outil équivalent) avec mention des services, cartographies, sondages et résultats, photos des équipements.
Temporalité de collecte	Annuelle.
Concordances ODD	

Services rendus aux occupants et riverains – Pilotage de l'empreinte sociale des prestataires		
Favoriser l'empreinte sociale des prestataires.		
Critères	Comment l'empreinte sociale des prestataires intervenant directement sur l'actif (nettoyage, maintenance, sécurité) est pilotée de façon active ?	
Réponses possibles et scores	Aucun pilotage des prestataires intervenant sur l'actif, ni démarche auprès du locataire sur ce sujet.	0
	Actions de sensibilisation, ateliers ou communication auprès du locataire sur ce sujet.	3
	Existence de clauses sociales dans les contrats de prestations gérées par le propriétaire et/ou le locataire.	8
	Recours à des prestataires d'insertion ou labellisés dans les parties communes et/ou privatives.	10
Méthode d'interprétation	• Vérifier s'il y a la présence d'actions de sensibilisation, d'ateliers ou communication auprès du locataire concernant l'empreinte sociale des prestataires intervenant sur l'actif. • Vérifier l'existence de clause sociales ou de certificat de labélisation des prestataires	
Source des données	• Ratification d'une charte fournisseurs responsables, • Clause sociale, • Support de sensibilisation/communication, • Clause d'insertion ou recours ESAT/entreprise d'insertion.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

Services rendus aux occupants et riverains - Offre de service in-situ proposé aux occupants et riverains - Hôtel		
Favoriser la qualité de vie et le bien-être des occupants et riverains.		
Critères	Combien de services différents sont actuellement proposés au sein de l'actif, aux occupants et/ou riverains ?	
Réponses possibles et scores	Aucun dispositif mis en place.	0
	1 dispositif mis en place.	3
	2 dispositifs mis en place.	8
	Au moins 3 dispositifs mis en place.	10

Méthode d'interprétation	Présence d'un espace de détente : • Salon de lecture, salle de repos, billard, etc. • Présence d'un espace dédié au travail : Business center, salle de réunion, etc. • Présence d'une salle de sport ou d'un espace extérieur compatible avec l'exercice physique • Présence d'un service de conciergerie : Pressing, cordonnier, excursions, billetterie, spectacle, etc.
Source des données	• Photos du site, • Plans, • Affichages, • Accords de partenariat ou convention.
Temporalité de collecte	Annuelle.
Concordances ODD	

Impact social positif - Soutien des fournisseurs/commerçants locaux et des circuits courts - Hôtel		
Favoriser l'impact social.		
Critères	L'actif a-t-il de l'approvisionnement en produits ou services provenant de fournisseurs situés à moins de 100km ?	
Réponses possibles et scores	Non	0
	Oui	10
Méthode d'interprétation	Vérifier que l'actif fait son approvisionnement en produis ou service provenant de fournisseurs situés à proximité (moins de 100 km de l'actif).	
Source des données	Contrat d'approvisionnement local conclu.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

Impact social positif - Ancrage local - Hôtel		
Favoriser des dispositifs de partenariat.		
Critères	Combien de dispositifs de partenariat sont en place avec des associations locales, des commerçants locaux et/ou la commune ou ville de localisation de l'actif pour la mise en œuvre de projets locaux ?	
Réponses possibles et scores	Aucun dispositif mis en place.	0
	1 dispositif mis en place.	3
	2 dispositifs mis en place.	5
	Au moins 3 dispositifs mis en place.	8
	Augmentation du nombre de partenariat conclu au cours des 3 ans.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier le nombre de dispositifs de partenariat en place avec des associations locales, des commerçants locaux et/ou la commune ou ville de localisation de l'actif pour la mise en œuvre de projets locaux **Ce qui est considéré comme dispositif de partenariat :** un dispositif répondant à une démarche collective visant à améliorer la qualité de vie, faciliter le lien social et créer de la valeur partagée.	
Source des données	• Photos du site, • Plans, • Affichages, • Accords de partenariat ou convention.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

7.3. Domaine de la Gouvernance

Gestion de la chaine d'approvisionnement - Clauses ESG des prestataires		
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	Est-ce que des clauses ESG sont prévues dans les contrats des prestataires gérés par Inter Gestion REIM ou par les locataires (prestataires de travaux et entretien toiture) ?	
Réponses possibles et scores	Aucun prestataire n'a de clause ESG dans son contrat.	0
	< 25% des prestataires ont des clauses ESG dans leur contrat.	3
	[25% ; 50%[des prestataires ont des clauses ESG dans leur contrat.	5
	[50% ; 75%[des prestataires ont des clauses ESG dans leur contrat.	8
	>= 75% 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 ou entretien de la toiture.	
Source des données	Contrats de prestataires avec clause ESG signée et nombre de prestataires ainsi que la liste des prestataires.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

Résilience climatique – Cartographie des risques		
Se préparer à la lutte contre les risques naturels.		
Critères	Existe-t-il une cartographie qui identifie les risques climatiques à l'échelle de l'actif ?	
Réponses possibles et scores	Non aucune analyse réalisée.	0
	Oui, les risques naturels ont été identifiées.	5
	Oui, 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.	10
Méthode d'interprétation	**<u>Cartographier les risques naturels identifiées :</u>** • **Types de risques naturels fréquents :** Inondations/submersions marines, avalanches, cyclones, tempêtes, feux de forêts, séismes, glissements de terrain, éruptions volcaniques • **Types de risques physiques fréquents :** 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.) • **Procédure d'urgence :** 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	• Plans de Prévention des Risques Naturels, • Rapport Géorisques, • Rapport de risques naturels, • Analyse Bat-ADAPT ou plateforme R4RE, • Plan d'action, • Procédure d'urgence spécifique au bâtiment et aux risques identifiés.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

Résilience climatique – Audit adaptation et Mise en œuvre d'actions adaptatives		
Préparer un plan d'action contre les risques naturels.		
Critères	Est-ce qu'un audit d'adaptation a été réalisé à l'échelle de l'actif et combien d'actions préconisées ont été mises en œuvre ?	
Réponses possibles et scores	Non.	0
	Aucun audit adaptation n'a été réalisé.	3
	Engagement formel de réaliser un audit d'adaptation dans les 12 mois (devis signé, planification validée) ou en cours.	5
	Un audit d'adaptation a été réalisé au cours des 3 dernières années.	8
	Réalisation d'actions parmi la liste du guide d'actions adaptatives de l'OID.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier la réalisation d'un audit d'adaptation. Un audit d'adaptation climatique à l'échelle d'un actif consiste à évaluer les impacts liés au changement climatique. **L'audit permet d'identifier les mesures d'adaptions nécessaire pour réduire les risques et renforcer la résilience de l'actif et proposer des actions d'adaptation.**	
Source des données	• Rapport d'analyse, • Cartographie des vulnérabilités et des risques, • Plans de CAPEX, PPA, photos des équipements, factures.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

Relation Parties Prenantes – Satisfaction locataires		
Prendre connaissance régulièrement de la satisfaction de ses locataires.		
Critères	Existe-t -il un questionnaire de satisfaction locataire envoyé annuellement ?	
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	Questionnaire de satisfaction envoyé avec la date d'envoi et la liste des destinataires.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

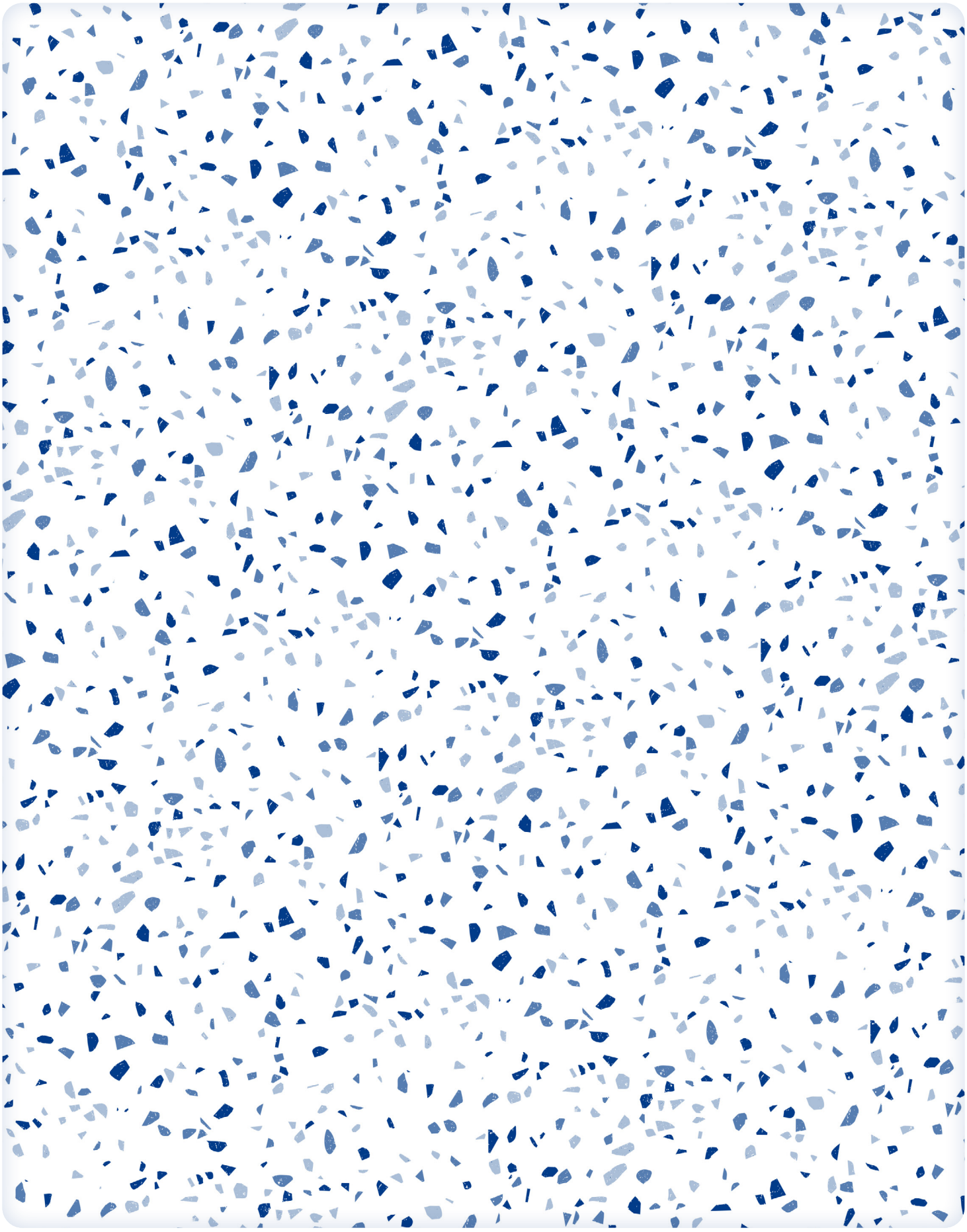
Relation Parties Prenantes - Satisfaction des locataires		
Analyser la satisfaction des locataires afin de mettre en place des actions d'amélioration et favoriser leur fidélisation.		
Critères	Quel est le pourcentage de satisfaction des locataires suite au questionnaire ?	
Réponses possibles et scores	< 20% de locataires satisfaits.	0
	[20% ; 40%] de locataires satisfaits.	3
	[40% ; 60%] de locataires satisfaits.	5
	[60% ; 80%] de locataires satisfaits.	8
	>= 80% de locataires satisfaits.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier le taux de satisfaction du locataire provenant du questionnaire.	
Source des données	Questionnaire de satisfaction envoyé avec la date d'envoi et la liste des répondants.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

Relation Parties Prenantes - Comité Vert		
Communication avec les parties prenantes.		
Critères	Quelle est la part des locataires sensibilisés aux enjeux ESG dans le cadre d'un comité vert réalisé annuellement ?	
Réponses possibles et scores	Aucune locataire.	0
	< 20% des locataires.	5
	[20% ; 80%[des locataires.	8
	> 80% des locataires.	10
Méthode d'interprétation	Évaluer la part des locataires qui ont participé à un comité vert annuel avec la Société de gestion.	
Source des données	Emails des communications, comptes rendus et présentations.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		

Relation Parties Prenantes – Guide de bonnes pratiques		
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	Est-ce qu'un guide de bonne pratique a été envoyé aux locataires ?	
Réponses possibles et scores	Absence de guide envoyé aux locataires.	0
	Un guide a été envoyé à 100% des locataires.	5
	Un guide a été envoyé à 100% des locataires et diffusé en interne par au moins un locataire.	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. Vérifier que le guide transmis a bien été diffusé.	
Source des données	• Guide de bonnes pratiques • Mail et pièce jointe envoyés aux locataires • Photos des guides disponibles par exemple à l'accueil du bâtiment.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

Relation Parties Prenantes – Baux verts		
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	Quelle est la part des baux incluant des clauses ESG ou annexes vertes ?	
Réponses possibles et scores	Aucun bail incluant une clause ESG.	0
	< 20% des baux incluant une clause ESG.	3
	[20 ; 80[% des baux incluant une clause ESG.	8
	> 80% des baux incluant une clause ESG.	10
Méthode d'interprétation	Vérifier que la Société de gestion Inter Gestion REIM a bien formalisé des clauses ESG dans les baux des locataires. Clauses ESG : formaliser la responsabilité du locataire de respecter les engagements ESG du propriétaire.	
Source des données	• Contrats des locataires, • Clause ESG, • Annexe environnementale, • Baux locataires.	
Temporalité de collecte	Une fois tous les 3 ans.	
Concordances ODD		

Relation Parties Prenantes - Plan de continuité d'activité - Hôtel		
Avoir un plan de continuité d'activité pour anticiper les risques majeurs.		
Critères	Est-ce qu'un plan de continuité d'activité (PCA) a été formalisé et est opérationnel sur l'actif ?	
Réponses possibles et scores	Aucun plan de continuité d'activité n'est défini pour l'actif.	0
	Une analyse des risques a été menée mais aucun PCA formalisé.	3
	Un PCA est formalisé à l'échelle de l'actif mais pas encore testé ou mis en œuvre.	8
	Un PCA est formalisé, testé et mis à jour régulièrement.	10
Méthode d'interprétation	L'existence d'un plan de continuité permet de mesurer si l'actif a anticipé les risques majeurs (incendie, inondation, cyberattaque, pandémie, etc) et mis en place des dispositifs pour assurer la continuité des activités.	
Source des données	Copie du plan de continuité d'activité ou extraits pertinents, analyse de risques (climatiques, techniques, sanitaires, etc.), comptes rendus d'exercice ou de tests (simulation incendie, inondation, etc.), liste des personnes en charge des mesures d'urgence, plan de communication de crise (affichage, livret, procédure d'alerte), suivi des mises à jour du plan.	
Temporalité de collecte	Annuelle.	
Concordances ODD		



Inter Gestion
REIM

CONSTRUIRE
VOTRE ÉPARGNE

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.