

SC CARAC

PERSPECTIVES IMMO - LABEL ISR

Méthodologie d'évaluation
ISR (nouvelle méthode)

Décembre 2025





SOMMAIRE

I. PRESENTATION GENERALE DES GRILLES ISR DE LA SC CARAC PI	3
Présentation de la grille Bureau	5
Récapitulatif des indicateurs par pilier	5
Pilier Environnement.....	7
Pilier Social.....	10
Pilier Gouvernance	13
Présentation de la grille Commerce	16
1. Récapitulatif des indicateurs par pilier	16
2. Pilier Environnement.....	18
3. Pilier Social.....	21
4. Pilier Gouvernance	23
Présentation de la grille Hôtellerie	25
1. Récapitulatif des indicateurs par pilier	25
2. Pilier Environnement.....	27
3. Pilier Social.....	30
4. Pilier Gouvernance	34
II. STRATEGIE A SUIVRE SUR LES ACTIFS EN FONCTION DE LEUR APPROCHE ET PERFORMANCE ESG.....	37
ANNEXE 1 : METHODOLOGIE D'EVALUATION DES CRITERES DE CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET EMISSIONS DE CO2	39
ANNEXE 2 : METHODOLOGIE D'EVALUATION DU CRITERE DE CONSOMMATIONS D'EAU.....	42
ANNEXE 3 : RECAPITULATIF DES CHANGEMENTS DANS LA METHODOLOGIE ISR Dans une démarche d'amélioration continue, nous avons révisé fin 2025 notre méthodologie de notation ISR afin de mieux tenir compte des spécificités sectorielles et des enjeux ESG propres à notre univers d'investissement. Cette approche, plus adaptée à la typologie de nos portefeuilles, permet une évaluation plus pertinente des performances extra-financières des émetteurs, en ligne avec les meilleures pratiques du marché et les attentes de nos investisseurs. Elle favorise également un impact positif et mesurable sur les actifs grâce à des plans d'amélioration ciblés (CAPEX).....	44



N.B : L'ensemble des modifications et détails associés sont disponibles dans un document dédié. Ce document pourra être communiqué sur demande.	44
Synthèse de réallocation des points	44
Nombre de partenariats/actions de promotion de commerces locaux	44
Services courants de proximité disponibles dans un rayon de moins de 15' à pied.....	44
<i>Note : les numérotations des critères correspondent à ceux des anciennes grilles</i>	45
Synthèse des modifications de critère	45



I. PRESENTATION GENERALE DES GRILLES ISR DE LA SC CARAC PI

Le Fonds SC CARAC Perspective Immo a axé sa stratégie d'investissement autour du secteur de l'immobilier d'entreprise et professionnel. Cela a trait aux actifs de bureau, de commerce, ou encore aux actifs hôteliers et plus largement de loisirs. Le portefeuille sera majoritairement investi en actifs immobiliers, de manière directe ou indirecte. La grille ISR construite prend en considération les spécificités inhérentes à l'ambition du produit décrit.

La grille en question a été déclinée en trois grilles différentes, une pour chaque typologie d'actif, à savoir pour les actifs de bureau, de commerce et hôteliers.

Ces grilles sont constituées de critères de résultat et de moyen, répartis selon les trois piliers E, S et G et construits autour de thématiques spécifiques aux trois piliers. Chaque critère renvoie à une grille d'analyse permettant de vérifier de manière objective le niveau de conformité de l'actif et d'en tirer un nombre de points correspondant. Le total des notes obtenues pour chaque critère donne lieu à une note sur 100 pour chaque pilier concerné.

Cette note est alors multipliée du coefficient de pondération du pilier. Le total des notes pondérées pour chacun des trois piliers donne lieu à la note ESG de l'actif.

S'agissant de la SC CARAC PI, la pondération respective des piliers est identique pour les trois grilles. Celle-ci est de 40% pour le pilier environnemental, 40% pour le pilier social et 20% pour le pilier de gouvernance, conformément aux exigences du label (pilier 3 annexe 6). Chaque pilier compte des critères obligatoires dont le poids relatif représente entre 10% et 30% de la note du pilier, à quelques exceptions près.

Les tableaux ci-dessous présentent la répartition des critères :

Pour la typologie Bureau

	Piliers	Thématiques	Indicateurs (notés)
	Environnement	5	15
	Social	4	10
	Gouvernance	4	9
Total	3	13	34



Pour la typologie Commerce

	Piliers	Thématiques	Indicateurs (notés)
	Environnement	4	12
	Social	4	9
	Gouvernance	3	7
Total	3	11	28

Pour la typologie Hôtellerie

	Piliers	Thématiques	Indicateurs (notés)
	Environnement	5	16
	Social	4	13
	Gouvernance	4	9
Total	3	13	38



Présentation de la grille Bureau

Récapitulatif des indicateurs par pilier

- Pilier Environnement

Thématiques	Critères	Points maximum
Energie	Consommations énergétiques tous fluides (exprimées en kWh _{EF} /m².an)	40
	Réalisation d'un audit énergétique et des actions préconisées par celui-ci	
	Mise en place d'éclairage LED	
	Mise en place de détecteurs de mouvement	
	Part d'énergies renouvelables consommées et/ou produites sur site	
Carbone	Emissions de GES relatives à la consommation énergétique (exprimées en kgCO2eq/m².an)	25
	Bilan carbone des émissions de GES patrimoniales	
Eau	Mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie	15
	Reporting des consommations d'eau surfaciques de l'actif	
	Sous-comptage au sein du bâtiment	
	Mise en place d'équipements hydro-économes	
Déchets	Réalisation d'un diagnostic déchet de l'actif	10
	Nombre de flux de tri des déchets supérieurs à la réglementation	
Biodiversité	Calcul du coefficient de biotope par surface (CBS)	10
	Réalisation d'une étude écologique et la mise en œuvre des recommandations de celle-ci	

- Pilier Social

Thématiques	Critères	Points maximum
Mobilité	Accessibilité du site via les transports en commun et la présence de stations vélib' ou équivalent à proximité (moins de 15' à pied)	30
	Mise en place de dispositifs de recharge pour véhicules électriques sur site ou accessibles dans un rayon de 1km en l'absence de parking sur site	
	Présence de dispositif de stockage / stationnement vélos sur site	



Accessibilité	Réalisation d'actions pour faciliter l'accessibilité et l'inclusion des personnes porteuses de handicaps au-delà de la réglementation	10
Santé et confort des occupants	Services quotidiens, de bien-être et/ou divers proposés sur site	50
	Services courants de proximité disponibles dans un rayon de moins de 15' à pied	
	Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air et mesures correctives	
	Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau et mesures correctives	
	Présence d'espaces verts accessibles à moins de 15' à pied ou sur site	
Impact social et local	Nombre de partenariats / actions de promotion de commerces locaux	10

- Pilier Gouvernance

Thématiques	Critères	Points maximum
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Clause ESG - Part des parties prenantes essentielles engagées via une clause ESG	25
Résilience	Cartographie des risques environnementaux : analyse de l'état de la biodiversité	30
	Cartographie des risques environnementaux : analyse de la résilience au changement climatique	
	Procédure de gestion des risques climatiques et de biodiversité	
	Réalisation d'un audit adaptation avec plan d'action, et mise en œuvre des actions d'adaptation préconisées dans l'audit adaptation.	
Considération et sensibilisation des parties prenantes	Mise en place de pratiques visant à sensibiliser les occupants / usagers aux enjeux ESG	25
	Réalisation d'un Comité Vert annuel	
	Satisfaction du preneur à bail	
Certifications inhérentes au secteur	Présence d'une certification environnementale (construction, rénovation ou exploitation) et performance associée	20



Pilier Environnement

Le pilier Environnement comprend 5 thématiques et 15 critères dont 2 critères exigés par le label ISR :

- Le critère relatif à la consommation d'énergie (thématique Energie)
- Le critère relatif aux émissions de GES générées par l'utilisation d'énergie (thématique Carbone)

Le **pilier Environnement** comptabilise 100 points partagés entre les 5 thématiques.

La thématique Energie (40 points / 100 points) est composée de 5 critères permettant d'évaluer la performance énergétique (présente et future) d'un actif :

- **La consommation énergétique** (tous fluides) exprimée en kWhEF/m².an
 - Ce critère (20 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note (comprise entre 0 et 20) par intervalle de consommations d'énergie finale (cf. [Annexe 1](#)). Les données de consommation énergétique des actifs peuvent être réelles ou estimées.
- La **réalisation d'un audit énergétique et des actions préconisées** par celui-ci
 - Ce critère (10 points / 100 points) vise à valoriser l'existence d'un audit énergétique ainsi que la réalisation des actions préconisées.
 - Il s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation de l'audit. La mise en place de recommandations permet d'obtenir tous les points.
- La **mise en place d'éclairage LED** exprimée en % de surface du bâtiment équipée
 - Ce critère (2,5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué : 0,5 point est attribué par tranche de 25% de surface couverte par un éclairage LED en partant de 1 point si des éclairages LED sont installés.
 - Précision méthodologique pour le calcul de la surface couverte éligible (règle générale pour faciliter le calcul de la surface équipée, dans le cas où le Property Manager ne serait pas en mesure de fournir la couverture surfacique exacte) :
 - Parties communes (hall, cafétaria, couloir): 25% de la surface du bâtiment
 - Parties privatives (open space, salles de réunion): 50% de la surface du bâtiment
 - Sanitaires/douches : 15% de la surface
 - Parking & extérieur : 10% de la surface
 - Si absence de parking ou espace extérieur, les 10% de surface seront distribués de la manière suivante : 5% pour les parties communes (30%) et 5% pour les parties privatives (55%)
 - Si chacune des surfaces détaillées est équipée, alors les points sont attribués proportionnellement au pourcentage correspondant.



- La **mise en place de détecteurs de mouvement** exprimée en % de surface du bâtiment équipée
 - Ce critère (2,5 points / 100 points) repose sur un système de notation gradué : 0,5 point est attribué par tranche de 15% de surface couverte par des détecteurs de mouvement en partant de 1 point si des détecteurs de mouvements sont installés.
 - Précision méthodologique pour le calcul de la surface couverte éligible (règle générale pour faciliter le calcul de la surface équipée dans le cas où le Property Manager ne serait pas en mesure de fournir la couverture surfacique exacte) :
 - Parties communes (hall, cafétaria, couloir): 30% de la surface du bâtiment
 - Parties privatives (open space, salles de réunion): 55% de la surface du bâtiment
 - Sanitaires/douches: 15% de la surface
 - Si chacune des surfaces détaillées est équipée, alors les points sont attribués proportionnellement au pourcentage correspondant.
- La **part d'énergies renouvelables consommées et/ou produites sur site**. Il s'agit d'indiquer la part (en %) de production d'énergie renouvelable, exprimée en kWhEF.
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note (comprise entre 0 et 5) par intervalle de pourcentage d'énergies renouvelables (issue de contrat vert ou autre) dans la consommation d'énergie finale réelle. Chaque tranche de 5% d'énergies renouvelables dans la consommation de l'actif rapporte 0,5 point. Si supérieur à 45% d'EnR, alors tous les points sont obtenus.

La thématique Carbone (25 points / 100 points) est composée de deux critères mesurant la performance d'un actif en termes d'émissions de GES :

- Les **émissions de GES relatives à la consommation énergétique** exprimées en kgCO₂eq/m².an
 - Ce critère (15 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note par intervalle de niveau d'émissions de GES générées (cf. [Annexe 1](#)).
- Le **bilan carbone des émissions de GES patrimoniales**
 - Ce critère (10 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué selon l'état des données utilisées (estimées ou réelles) et le niveau des postes d'émissions inclus.
 - Ce critère inclut les émissions liées à la consommation énergétique ainsi que celles des fuites de fluides frigorigènes. La totalité des points est obtenue si un bilan carbone complet a été réalisé avec des données réelles par un prestataire externe, qui a également fourni des recommandations, intégrées aux PPA de l'actif.



La thématique Eau (15 points / 100 points) est composée de 4 critères évaluant :

- La **mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie**
→ Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation binaire. Si l'actif présente un système de récupération des eaux de pluie, alors la totalité des points est obtenue.
- Le **reporting des consommations d'eau surfaciques de l'actif**, exprimées en $m^3/m^2.an$, valorisant les efforts de réduction des consommations d'eau du site.
→ Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note par intervalle de niveau de consommation d'eau surfacique annuelle (cf. [Annexe 2](#)).

Les **actions permettant la réduction des consommations d'eau et les besoins en eau potable** sont scindés en 2 indicateurs distincts :

- La présence de **sous-comptage au sein du bâtiment**
→ Ce critère (1 point / 100 points) s'appuie sur un système de notation binaire. Si l'actif dispose de sous-comptage alors 1 point lui est attribué.
- La **mise en place d'équipements hydro-économes** (en % de la surface du bâtiment équipée)
→ Ce critère (4 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note en fonction du % de la surface du bâtiment équipée d'un équipement hydroéconome.
→ Précision méthodologique pour le calcul de la surface couverte éligible (règle générale pour faciliter le calcul de la surface équipée dans le cas où le Property Manager ne serait pas en mesure de fournir la couverture surfacique exacte) :
 - Pour chaque type d'équipement (Chasse 3/6L, Douche débit réduit, mousseurs), si la plupart de la surface éligible est équipée, alors les points sont validés
 - Sanitaires : 65% de la surface
 - Douches : 25% de la surface
 - Cuisines/Cafétaria : 5% de la surface
 - Si absence de cuisine et/ou cafétaria, les 5% de surface seront attribués aux sanitaires (70%)
 - Locaux de service : 5% de la surface
→ Si chacune des surfaces détaillées est équipée, alors les points sont attribués proportionnellement au pourcentage correspondant.

La thématique Déchets (10 points / 100 points) est composée de 2 critères évaluant la performance d'un actif en matière de gestion des déchets. Ces critères sont les suivants :



- La **réalisation d'un diagnostic déchet de l'actif**
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation d'un diagnostic déchet. La mise en place des actions préconisées par le diagnostic déchet permet d'obtenir tous les points.
- Le **nombre de flux de tri des déchets supérieurs à la réglementation**
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué : un point est attribué par flux de tri allant au-delà de la réglementation.

La **thématique Biodiversité** (10 points / 100 points) compte 2 critères mesurant la capacité de l'actif à évaluer et préserver la biodiversité locale. Ces critères sont les suivants :

- La réalisation du **calcul du coefficient de biotope par surface (CBS)**. Le CBS représente le taux d'imperméabilisation : il définit la part de surface favorisant la perméabilisation par rapport à la surface totale d'un site.
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation binaire : si le calcul du CBS a été effectué pour l'actif alors les 5 points sont attribués.
- La réalisation d'une **étude écologique** et la mise en œuvre des recommandations de celle-ci.
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation de l'étude écologique. La mise en place d'actions préconisées prioritaires permet de gagner 4 points / 5 points ; et la mise en place de toutes les actions préconisées permet d'obtenir la totalité des points.

Pilier Social

Le pilier Social comprend 4 thématiques et 10 critères dont 1 critère exigé par le label ISR :

- Le critère relatif à l'accessibilité du site via les transports en commun de la thématique « Mobilité » (un critère de la thématique « Mobilité » est exigé par le Label ISR).

Le **pilier Social** comptabilise 100 points partagés en 4 thématiques.

La thématique Mobilité (30 points / 100 points) est composée de 3 critères relatifs à :

- **L'accessibilité du site via les transports en commun et la présence de station vélib' ou équivalent à proximité (moins de 15' à pied)**
 - L'objectif de ce critère (10 points / 100 points) est de valoriser la présence de solutions alternatives à la voiture et l'autosolisme



- *Le système de notation repose sur l'attribution d'un point par solution de transport alternative disponible à moins de 15 min à pied autour de l'actif.*
- **La mise en place de dispositifs de recharge pour véhicules électriques sur site ou accessibles dans un rayon de 1km** en l'absence de parking sur site (en % de places équipées en bornes de recharge allant au-delà de la réglementation ou selon la distance des bornes autour de l'actif).
 - *Ce critère (10 points / 100 points) évalue la présence de systèmes de recharges pour les véhicules électriques au sein de l'actif ou autour de l'actif en l'absence de parking sur site.*
 - *Le système de notation repose sur une sélection de réponses multiples graduée selon la présence ou non de parking au sein de l'actif.*
 - *Si l'actif dispose d'un parking, alors chaque tranche de 5% de bornes de recharge allant au-delà de la réglementation permet de gagner 2,5 points.*
 - *En l'absence de parking, l'attribution des points s'effectue selon la distance de 2 bornes de recharge minimum par rapport à l'actif : si 2 bornes sont présentes dans un rayon de 1km alors 5 points sont obtenus, si 2 bornes sont présentes dans un rayon de 500m alors la totalité des points est obtenue.*
- **La présence de dispositif de stockage / stationnement vélos sur site** (parking, système d'attache...)
 - *Ce critère (10 points / 100 points) valorise l'existence de dispositif de stockage de vélo en fonction de la qualité du dispositif proposé (couvert et sécurisé). Ainsi une note est attribuée en fonction du dispositif de stockage proposé ; à savoir couvert et sécurisé (10 points), découvert et sécurisé (7,5 points), couvert mais non sécurisé (5 points), découvert mais non sécurisé (2,5 points), aucun dispositif (0 point.)*

La thématique Accessibilité (10 points / 100 points) est composée d'un critère relatif à :

- **La réalisation d'actions pour faciliter l'accessibilité et l'inclusion des personnes porteuses de handicaps** au-delà de la réglementation
 - *L'objectif de ce critère est de favoriser l'accessibilité à l'information aux biens, aux services et aux infrastructures ainsi que l'inclusion des différents types d'handicaps.*
 - *Une liste non exhaustive de dispositifs améliorant l'accessibilité de l'actif a été définie dans la grille. Pour obtenir une note supérieure à 0 l'actif doit, en premier lieu, respecter la réglementation. La note évolue ensuite en fonction du nombre de dispositifs mis en place au sein de l'actif allant jusqu'à 3 dispositifs pour la totalité des points.*

La thématique Santé et confort des occupants (50 points / 100 points) est composée de 5 critères relatifs à :



- L'accès aux **services quotidiens, de bien-être et/ou divers proposés sur site**
 - Ce critère (15 points / 100 points) entend valoriser l'accès de plusieurs catégories de services sur site afin de limiter les déplacements pour les usagers. Chaque service présent au sein de l'actif rapporte 3 points. Des exemples de services quotidiens et divers, et de bien-être ont été listés. La liste exhaustive de ces services est disponible dans le protocole de reporting.
- L'accès aux **services courants de proximité disponibles dans un rayon de moins de 15' à pied**
 - Ce critère (15 points / 100 points) entend valoriser l'accès de plusieurs catégories de services de proximité afin de limiter les déplacements pour l'accès aux biens de première nécessité. Il inclut les catégories de services suivants : Restauration, Supermarché, Médical, Sportif etc.
 - Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué : chaque typologie de services présents à proximité de l'actif permet de gagner 3 points.
- La **réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air et mesures correctives**
 - Ce critère vise à valoriser les actions de monitoring et de contrôle de la qualité de l'air in-situ.
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation d'un audit. La mise en place des recommandations si émises, ou en cas d'absence de recommandation permet d'obtenir la totalité des points.
- La **réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau et mesures correctives**
 - Ce critère (5 points / 100 points) vise à valoriser la mise en œuvre de mesures correctives à la suite de la réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau.
 - Il s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation du contrôle de la qualité de l'eau. Si l'audit a été réalisé et qu'aucune mesure corrective n'a été soulevée ou que toutes ou partie des mesures correctives ont été réalisées alors la totalité des points est obtenue.
- **La présence d'espaces verts accessibles à moins de 15' à pied ou sur site.**
 - Ce critère (10 points / 100 points) vise à valoriser la présence d'espaces verts sur site ou à proximité.
 - Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué établi en fonction de la présence d'espace verts puis de la proximité de ceux-ci : au sein de l'actif (10 points) ou situés à moins de 15' à pied (5 points).

La thématique Impact social et local (10 points / 100 points) est composée d'un critère relatif au :



- **Nombre de partenariats / actions de promotion de commerces locaux**

- Ce critère vise à favoriser le recours et la promotion des circuits courts via l'animation sur site/vente de produits issues de producteurs locaux ou de partenariats avec des fournisseurs locaux pour les produits de consommations.
- Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué établi en fonction du nombre de partenariat de vente avec un producteur local ou par action de promotion des commerces locaux : chaque partenariat ou action permet de gagner deux points.
- « Local » correspond à la région administrative d'implantation de l'actif.

Pilier Gouvernance

Le pilier Gouvernance comprend 4 thématiques et 9 critères dont 1 critère exigé par le label ISR :

- La gestion de la chaîne d'approvisionnement (thématique) via la **clause ESG** (critère)

Le **pilier Gouvernance** comptabilise 100 points partagés en 4 thématiques.

La thématique Gestion de la chaîne d'approvisionnement (25 points / 100 points)

dispose d'un critère relatif à

- Une **clause ESG** (% des parties prenantes essentielles engagées via une clause ESG)
 - Ce critère (25 points / 100 points) valorise l'engagement contractualisé avec les parties prenantes essentielles (exploitants et PM) via une clause ESG.
 - Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué : chaque tranche de 4% de prestataires engagés permet de gagner 1 point.
 - Précision méthodologique : le pourcentage de prestataire engagé est calculé à partir d'une moyenne pondérée à 50% par les PM et 50% par les exploitants

La thématique Résilience (30 points / 100 points) évaluant la résilience des actifs du portefeuille à travers les 4 critères suivants :

- **L'analyse de l'état de la biodiversité** (Cartographie des risques réalisable avec R4RE)
 - Ce critère (6 points / 100 points) évalue la mise en place d'une cartographie des risques liés à la biodiversité. Tous les points sont attribués si l'analyse des risques lié à la biodiversité est réalisée, sinon aucun (système de notation binaire).
- **L'analyse de la résilience au changement climatique** (Cartographie des risques réalisable avec R4RE)



- Ce critère (10 points / 100 points) évalue la réalisation d'une analyse de résilience au changement climatique. Tous les points sont attribués si l'analyse des risques climatiques est effectuée, sinon aucun (notation binaire).
- La formalisation d'une **procédure de gestion des risques climatiques et de biodiversité**
 - Ce critère (4 points / 100 points) vise à valoriser la formalisation d'une procédure de gestion des risques découlant de l'identification des risques identifiés comme « fort » suite aux cartographies réalisées quand pertinents.
- La **réalisation d'un audit adaptation avec plan d'action, et mise en œuvre des actions d'adaptation préconisées** dans l'audit adaptation
 - Ce critère (10 points / 100 points) évalue la réalisation d'un audit d'adaptation ainsi que la mise en œuvre des actions recommandées à la suite de l'audit. Il s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation de l'audit. 5 points sont obtenus pour la seule réalisation de l'audit, et 0 point en l'absence d'audit. La mise en place d'actions d'adaptation permet d'obtenir la totalité des points.

La thématique Considération et sensibilisation des parties prenantes (25 points / 100 points) compte 3 critères évaluant :

- La **mise en place de pratiques visant à sensibiliser les occupants / usagers aux enjeux ESG** (via un guide de bonnes pratiques, des affichages, des conférences thématiques...)
 - Ce critère (10 points / 100 points) valorise les actions de sensibilisation aux enjeux ESG pour les occupants / usagers. Chaque action rapporte 2,5 points, avec un maximum de 10 points pour quatre actions ou plus. Chaque typologie d'action compte pour une seule et unique action.
- La **réalisation d'un Comité Vert annuel** permettant l'accompagnement des preneurs/exploitants dans la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance au quotidien.
 - Ce critère (10 points / 100 points) évalue la réalisation d'un Comité Vert au cours de l'exercice.
 - Ce critère s'appuie sur système de notation binaire : si l'actif a fait l'objet d'un comité vert lors de l'exercice alors la totalité des points est obtenue.
- La **satisfaction du preneur à bail**
 - Ce critère (5 points / 100 points) vise à valoriser l'administration d'un questionnaire de satisfaction à destination du preneur à bail.
 - Ce critère s'appuie sur un système de notation binaire : si un questionnaire a été administré au preneur à bail alors la totalité des points est obtenue.



La thématique Certifications inhérentes au secteur (20 points / 100 points) est composée d'un critère relatif à :

- **La présence d'une certification environnementale (construction, rénovation ou exploitation) et sa performance associée**
 - Ce critère vise à valoriser la labélisation de l'actif et le niveau obtenu peu importe sa phase : construction, rénovation ou exploitation.
 - Le système de notation est gradué selon le niveau atteint par la certification
 - Si aucune certification n'est obtenue, aucun point n'est attribué
 - Si la certification obtenue est de performance modérée, c'est à dire obtention simple sans mention particulière "Pass" ou de la mention la plus basse obtainable "Good" (par exemple : BREEAM Pass ou good, HQE Performant), 7 points / 20 points sont obtenus
 - Si la certification obtenue est de performance élevée, c'est-à-dire obtention d'une mention "Très performant", "Very good" ou "Gold", (par exemple : BREEAM Very Good, HQE Très Performant,), 15 points / 20 points sont obtenus
 - Si la certification obtenue est de performance excellente, c'est-à-dire obtention des meilleures mentions possibles (par exemple : BREEAM Excellent ou Outstanding, HQE Excellent ou Exceptionnel, ou Certification ISO14001), la totalité des points est obtenue.



Présentation de la grille Commerce

1. Récapitulatif des indicateurs par pilier

- Pilier Environnement

Thématiques	Critères	Points maximum
Energie	Consommations énergétiques tous fluides (exprimées en kWh _{EF} /m².an)	45
	Réalisation d'un audit énergétique et des actions préconisées par celui-ci	
	Mise en place d'éclairage LED	
	Mise en place de détecteurs de mouvements	
	Part d'énergies renouvelables consommées et/ou produites sur site	
Carbone	Emissions de GES relatives à la consommation énergétique (exprimées en kgCO2eq/m².an)	30
	Bilan carbone des émissions de GES patrimoniales	
Eau	Reporting des consommations d'eau surfaciques de l'actif	15
	Sous-comptage au sein du bâtiment	
	Mise en place d'équipements hydro-économes	
Déchets	Réalisation d'un diagnostic déchet de l'actif	10
	Nombre de flux de tri des déchets supérieurs à la réglementation	

- Pilier Social

Thématiques	Critères	Points maximum
Mobilité	Accessibilité du site via les transports en commun et la présence de stations vélib' ou équivalent à proximité (moins de 15' à pied)	30
	Mise en place de dispositifs de recharge pour véhicules électriques accessibles dans un rayon de 1km	
Accessibilité	Réalisation d'actions pour faciliter l'accessibilité et l'inclusion des personnes porteuses de handicaps au-delà de la réglementation	10
Santé et confort des occupants	Services quotidiens, de bien-être et/ou divers proposés sur site	55
	Services courants de proximité disponibles dans un rayon de moins de 15' à pied	
	Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air et mesures correctives	



	Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau et mesures correctives	
	Présence d'espaces verts accessibles à moins de 15' à pied	
Impact social et local	Nombre de partenariats / actions de promotion de commerces locaux	5

• Pilier Gouvernance

Thématiques	Critères	Points maximum
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Clause ESG - Part des parties prenantes essentielles engagées via une clause ESG	25
Résilience	Cartographie des risques environnementaux : analyse de l'état de la biodiversité	40
	Cartographie des risques environnementaux : analyse de la résilience au changement climatique	
	Procédure de gestion des risques climatiques et de biodiversité	
Considération et sensibilisation des parties prenantes	Mise en place de pratiques visant à sensibiliser les occupants / usagers aux enjeux ESG	35
	Réalisation d'un Comité Vert annuel	
	Satisfaction du preneur à bail	



2. Pilier Environnement

Le pilier Environnement comprend 4 thématiques et 12 critères dont 2 critères exigés par le label ISR :

- Le critère relatif à la consommation d'énergie (thématique énergie)
- Le critère relatif aux émissions de GES générées par l'utilisation d'énergie (thématique Carbone)

Le **pilier Environnement** comptabilise 100 points partagés entre les 4 thématiques.

La thématique Énergie (45 points / 100 points) est composée de 5 critères permettant d'évaluer la performance énergétique (présente et future) d'un actif :

- La **consommation énergétique** (tous fluides) exprimée en kWhEF/m².an
 - Ce critère (20 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note (comprise entre 0 et 20) par intervalle de consommations d'énergie finale (cf. [Annexe 1](#)). Les données de consommation énergétique des actifs peuvent être réelles ou estimées.
- La **réalisation d'un audit énergétique et des actions préconisées par celui-ci**
 - Ce critère (10 points / 100 points) vise à valoriser l'existence d'un audit énergétique ainsi que la réalisation des actions préconisées.
 - Il s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation de l'audit. La mise en place de recommandations permet d'obtenir tous les points.
- La **mise en place d'éclairage LED** exprimée en % de surface du bâtiment équipée
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué : 1 point est attribué par tranche de 25% de surface couverte par un éclairage LED en partant de 2 points si des éclairages LED sont installés.
 - Précision méthodologique pour le calcul de la surface couverte éligible (règle générale pour faciliter le calcul de la surface équipée dans le cas où le Property Manager ne serait pas en mesure de fournir la couverture surfacique exacte) :
 - Parties communes (hall, cafétaria, couloir) : 25% de la surface du bâtiment
 - Parties privatives (open space, salles de réunion) : 50% de la surface du bâtiment
 - Sanitaires/douches : 15% de la surface
 - Parking & extérieur : 10% de la surface
 - Si absence de parking ou espace extérieur, les 10% de surface seront distribués de la manière suivante : 5% pour les parties communes (30%) et 5% pour les parties privatives (55%)
 - Si chacune des surfaces détaillées est équipée, alors les points sont attribués proportionnellement au pourcentage correspondant.



- La **mise en place de détecteurs de mouvement** exprimée en % de surface du bâtiment équipée
 - Ce critère (5 points / 100 points) repose sur un système de notation gradué : 1 point est attribué par tranche de 15% de surface couverte par des détecteurs de mouvement en partant de 2 points si des détecteurs de mouvements sont installés.
 - Précision méthodologique pour le calcul de la surface couverte éligible (règle générale pour faciliter le calcul de la surface équipée dans le cas où le Property Manager ne serait pas en mesure de fournir la couverture surfacique exacte) :
 - Parties communes (hall, cafétaria, couloir) : 30% de la surface du bâtiment
 - Parties privatives (open space, salles de réunion) : 55% de la surface du bâtiment
 - Sanitaires/douches : 15% de la surface
 - Si chacune des surfaces détaillées est équipée, alors les points sont attribués proportionnellement au pourcentage correspondant.
- La **part d'énergies renouvelables consommées et/ou produites sur site**. Il s'agit d'indiquer la part (en %) de production d'énergie renouvelable, exprimée en kWhEF.
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note (comprise entre 0 et 5) par intervalle de pourcentage d'énergies renouvelables (issue de contrat vert ou autre) dans la consommation d'énergie finale réelle. Chaque tranche de 5% d'énergies renouvelables dans la consommation de l'actif rapporte 0,5 point. Si supérieur à 45% d'EnR, alors tous les points sont obtenus.

La thématique Carbone (30 points / 100 points) est composée de deux critères mesurant la performance d'un actif en termes d'émissions de GES :

- Les **émissions de GES relatives à la consommation énergétique** exprimées en kgCO₂eq/m².an
 - Ce critère (20 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note par intervalle de niveau d'émissions de GES générées (cf. [Annexe 1](#)).
- Le **bilan carbone des émissions de GES patrimoniales**
 - Ce critère (10 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué selon l'état des données utilisées (estimées ou réelles) et le niveau des postes d'émissions inclus.
 - Ce critère inclut les émissions liées à la consommation énergétique ainsi que celles des fuites de fluides frigorigènes. La totalité des points est obtenue si un bilan carbone complet a été réalisé avec des données réelles par un prestataire externe, qui a également fourni des recommandations, intégrées aux PPA de l'actif.



La thématique Eau (15 points / 100 points) est composée de 3 critères évaluant :

- Le **reporting des consommations d'eau surfaciques de l'actif** exprimées en $m^3/m^2.an$ valorisant les efforts de réduction des consommations d'eau du site.
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note par intervalle de niveau de consommation d'eau surfacique annuelle (cf. [Annexe 2](#)).

Les **actions permettant la réduction des consommations d'eau et les besoins en eau potable** sont scindés en 2 indicateurs distincts :

- La présence de **sous-comptage au sein du bâtiment**
 - Ce critère (2 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation binaire. Si l'actif dispose de sous-comptage alors 2 points lui sont attribués.
- La **mise en place d'équipements hydroéconomes** (en % de la surface du bâtiment équipée)
 - Ce critère (8 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note en fonction du % de la surface du bâtiment équipée d'un équipement hydroéconome.
 - Précision méthodologique pour le calcul de la surface couverte éligible (règle générale pour faciliter le calcul de la surface équipée dans le cas où le Property Manager ne serait pas en mesure de fournir la couverture surfacique exacte) :
 - Pour chaque type d'équipement (Chasse 3/6L, Douche débit réduit, mousseurs), si la plupart de la surface éligible est équipée, alors les points sont validés
 - Sanitaires : 65% de la surface
 - Douches : 25% de la surface
 - Cuisines/Cafétaria : 5% de la surface
 - Si absence de cuisine et/ou cafétaria, les 5% de surface seront attribués aux sanitaires (70%)
 - Locaux de service : 5% de la surface
 - Si chacune des surfaces détaillées est équipée, alors les points sont attribués proportionnellement au pourcentage correspondant.

La thématique Déchets (10 points / 100 points) est composée de 2 critères évaluant la performance d'un actif en matière de gestion des déchets. Ces critères sont les suivants :

- La **réalisation d'un diagnostic déchet de l'actif**
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation d'un diagnostic déchet. La mise en place des actions préconisées par le diagnostic déchet permet d'obtenir tous les points.



- **Le nombre de flux de tri des déchets supérieurs à la réglementation**
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué : un point est attribué par flux de tri allant au-delà de la réglementation.

3. Pilier Social

Le pilier Social comprend 4 thématiques et 9 critères dont 1 critère obligatoire exigé par le label ISR :

- Le critère relatif à l'accessibilité du site via les transports en commun de la thématique « Mobilité »

Le **pilier Social** comptabilise 100 points partagés en 4 thématiques.

La thématique Mobilité (30 points / 100 points) est composée de 2 critères relatifs à :

- **L'accessibilité du site via les transports en commun et la présence de station vélib' ou équivalent à proximité (moins de 15' à pied)**
 - L'objectif de ce critère (20 points / 100 points) est de valoriser la présence de solutions alternatives à la voiture et l'autosolisme
 - Le système de notation repose sur l'attribution de deux points par solution de transport alternative disponible à moins de 15 min à pied autour de l'actif.
- **La mise en place de dispositifs de recharges pour véhicules électriques accessibles dans un rayon de 1km autour de l'actif** (selon la distance des bornes autour de l'actif).
 - Ce critère (10 points / 100 points) évalue la présence de systèmes de recharges pour les véhicules électriques autour de l'actif.
 - Le système de notation repose sur une sélection de réponse : l'attribution des points s'effectue selon la distance de 2 bornes de recharge minimum par rapport à l'actif : si 2 bornes sont présentes dans un rayon de 1km alors 5 points sont obtenus, si 2 bornes sont présentes dans un rayon de 500m alors la totalité des points est obtenue.

La thématique Accessibilité (10 points / 100 points) est composée d'un critère relatif à

- **La réalisation d'actions pour faciliter l'accessibilité et l'inclusion des personnes porteuses de handicaps** au-delà de la réglementation
 - L'objectif de ce critère est de favoriser l'accessibilité à l'information aux biens, aux services et aux infrastructures ainsi que l'inclusion des différents types d'handicaps.
 - Une liste non exhaustive de dispositifs améliorant l'accessibilité de l'actif a été définie dans la grille. Pour obtenir une note supérieure à 0 l'actif doit, en premier lieu, respecter la réglementation. La note évolue ensuite en



fonction du nombre de dispositifs mis en place au sein de l'actif allant jusqu'à 3 dispositifs pour la totalité des points.

La thématique Santé et confort des occupants (55 points / 100 points) est composée de 5 critères relatifs à :

- L'accès aux **services quotidiens, de bien-être et/ou divers proposés sur site**
 - *Ce critère (15 points / 100 points) entend valoriser l'accès de plusieurs catégories de services sur site afin de limiter les déplacements pour les usagers. Chaque service présent au sein de l'actif rapporte 3 points. Des exemples de services quotidiens et divers, et de bien-être ont été listés. La liste exhaustive de ces services est disponible dans le protocole de reporting.*
- L'accès aux **services courants de proximité disponibles dans un rayon de moins de 15' à pied**
 - *Ce critère (20 points / 100 points) entend valoriser l'accès de plusieurs catégories de services de proximité afin de limiter les déplacements pour l'accès aux biens de première nécessité. Il inclut les catégories de services suivants : Restauration, Supermarché, Médical, Sportif etc.*
 - *Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué : chaque typologie de services présents à proximité de l'actif permet de gagner 4 points. Deux services similaires ne peuvent pas être comptés en double.*
- La **réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air et mesures correctives**
 - *Ce critère vise à valoriser les actions de monitoring et de contrôle de la qualité de l'air in-situ.*
 - *Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation d'un audit. La mise en place des recommandations si émises, ou en cas d'absence de recommandation permet d'obtenir la totalité des points.*
- La **réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau et mesures correctives**
 - *Ce critère (5 points / 100 points) vise à valoriser la mise en œuvre de mesures correctives à la suite de la réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau.*
 - *Il s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation du contrôle de la qualité de l'eau. Si l'audit a été réalisé et qu'aucune mesure corrective n'a été soulevée ou que toutes ou partie des mesures correctives ont été réalisées alors la totalité des points est obtenue.*
- La **présence d'espaces verts accessibles à moins de 15' à pied**
 - *Ce critère (10 points / 100 points) vise à valoriser la présence d'espaces verts à proximité de l'actif.*



- Ce critère s'appuie sur un système de notation binaire : la présence d'espaces verts à moins de 15 minutes à pied permet d'obtenir tous les points.

La thématique Impact social et local (5 points / 100 points) est composée d'un critère relatif au :

- **Nombre de partenariats / actions de promotion de commerces locaux**
 - Ce critère vise à favoriser le recours et la promotion des circuits courts via l'animation sur site/vente de produits issus de producteurs locaux ou de partenariats avec des fournisseurs locaux pour les produits de consommations.
 - Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué établi en fonction du nombre de partenariat de vente avec un producteur local ou par action de promotion des commerces locaux : chaque partenariat ou action permet de gagner un point.
 - « Local » correspond à la région administrative d'implantation de l'actif.

4. Pilier Gouvernance

Le pilier Gouvernance comprend 3 thématiques et 7 critères dont 1 critère exigé par le label ISR :

- La gestion de la chaîne d'approvisionnement (thématique) via la **clause ESG** (critère)

Le **pilier Gouvernance** comptabilise 100 points partagés en 3 thématiques.

La thématique Gestion de la chaîne d'approvisionnement (25 points / 100 points) dispose d'un critère relatif à

- Une **clause ESG** (% des parties prenantes essentielles engagées via une clause ESG)
 - Ce critère (25 points / 100 points) valorise l'engagement contractualisé avec les parties prenantes essentielles (exploitants, PM) via une clause ESG.
 - Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué : chaque tranche de 4% de prestataires engagés permet de gagner 1 point.
 - Précision méthodologique : le pourcentage de prestataires engagés est calculé à partir d'une moyenne pondérée à 50% par les PM et 50% par les exploitants
 -

La thématique Résilience (40 points / 100 points) évaluant la résilience des actifs du portefeuille à travers les 3 critères suivants :



- **L'analyse de l'état de la biodiversité** (Cartographie des risques réalisable avec R4RE)
 - Ce critère (10 points / 100 points) évalue la mise en place d'une cartographie des risques liés à la biodiversité. Tous les points sont attribués si l'analyse des risques lié à la biodiversité est réalisée, sinon aucun (système de notation binaire).
- **L'analyse de la résilience au changement climatique** (Cartographie des risques réalisable avec R4RE)
 - Ce critère (10 points / 100 points) évalue la réalisation d'une analyse de résilience au changement climatique. Tous les points sont attribués si l'analyse des risques climatiques est effectuée, sinon aucun (notation binaire).
- La formalisation d'une **procédure de gestion des risques climatiques et de biodiversité**
 - Ce critère (20 points / 100 points) vise à valoriser la formalisation d'une procédure de gestion des risques découlant de l'identification des risques identifiés comme « fort » suite aux cartographies réalisées quand pertinents.

La thématique Considération et sensibilisation des parties prenantes (35 points / 100 points) compte 3 critères évaluant :

- La **mise en place de pratiques visant à sensibiliser les occupants /usagers aux enjeux ESG** (via un guide de bonnes pratiques, des affichages, des conférences thématiques...)
 - Ce critère (10 points / 100 points) valorise les actions de sensibilisation aux enjeux ESG pour les occupants / usagers. Chaque action rapporte 2,5 points, avec un maximum de 10 points pour quatre actions ou plus. Chaque typologie d'action compte pour une seule et unique action.
- La **réalisation d'un Comité Vert annuel** permettant l'accompagnement des preneurs/exploitants dans la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance au quotidien.
 - Ce critère (10 points / 100 points) évalue la réalisation d'un Comité Vert au cours de l'exercice.
 - Ce critère s'appuie sur système de notation binaire : si l'actif a fait l'objet d'un comité vert lors de l'exercice alors la totalité des points est obtenue.
- La **satisfaction du preneur à bail**
 - Ce critère (15 points / 100 points) vise à valoriser l'administration d'un questionnaire de satisfaction à destination du preneur à bail.
 - Ce critère s'appuie sur un système de notation binaire : si un questionnaire a été administré au preneur à bail alors la totalité des points est obtenue.



Présentation de la grille Hôtellerie

1. Récapitulatif des indicateurs par pilier

- Pilier Environnement

Thématiques	Critères	Points maximum
Energie	Consommations énergétiques tous fluides (exprimées en kWhEF/m².an)	32,5
	Réalisation d'un audit énergétique et des actions préconisées par celui-ci	
	Mise en place d'éclairage LED	
	Mise en place de détecteurs de mouvements	
	Part d'énergies renouvelables consommées et/ou produites sur site	
Carbone	Emissions de GES relatives à la consommation énergétique (exprimées en kgCO2eq/m².an)	20
	Bilan carbone des émissions de GES patrimoniales	
Eau	Mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie	15
	Reporting des consommations d'eau surfaciques de l'actif	
	Sous-comptage au sein du bâtiment	
	Mise en place d'équipements hydro-économes	
Déchets	Réalisation d'un diagnostic déchet de l'actif	12,5
	Nombre de flux de tri des déchets supérieurs à la réglementation	
	Absence de produits d'accueil à usage unique dans les chambres d'hôtels	
Biodiversité	Calcul du coefficient de biotope par surface (CBS)	20
	Réalisation d'une étude écologique, mise en œuvre des recommandations de celle-ci	

- Pilier Social

Thématiques	Critères	Points maximum
Mobilité	Accessibilité du site via les transports en commun et la présence de stations vélib' ou équivalent à proximité (moins de 15' à pied) <i>(Navette, autre transport en commun permettant de rejoindre une gare pour les actifs excentrés, OU présence de lignes de transport en commun et/ou de stations vélib' ou équivalents accessibles à moins de 15' à pied pour les actifs en zone urbains et agglomérations)</i>	25
	Mise en place de dispositifs de recharge pour véhicules électriques sur site ou accessibles dans un rayon de 1km en l'absence de parking sur site	



	Présence de dispositif de stockage / stationnement vélos sur site	
Accessibilité	Réalisation d'actions pour faciliter l'accessibilité et l'inclusion des personnes porteuses de handicaps au-delà de la réglementation	10
Santé et confort des occupants	Services divers proposés sur site	55
	Services quotidiens proposés sur site	
	Service de bien-être proposés sur site	
	Activités de divertissement éco-responsables en lien avec la réduction de l'empreinte environnementale du tourisme proposés aux clients	
	Option végétalienne proposée à la carte des espaces de restauration toute l'année	
	Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air et mesures correctives	
	Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau et mesures correctives	
	Présence d'espaces verts accessibles à moins de 15' à pied ou sur site	
Impact social et local	Nombre de partenariats/actions de promotion de commerces locaux	10

• Pilier Gouvernance

Thématiques	Critères	Points maximum
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Clause ESG- Part des parties prenantes essentielles engagées via une clause ESG	25
Résilience	Cartographie des risques environnementaux : analyse de l'état de la biodiversité	30
	Cartographie des risques environnementaux : analyse de la résilience au changement climatique	
	Procédure de gestion des risques climatiques et de biodiversité	
	Réalisation d'un audit adaptation avec plan d'action, et mise en œuvre des actions d'adaptation préconisées dans l'audit adaptation	
Considération et sensibilisation des parties prenantes	Mise en place de pratiques visant à sensibiliser les occupants / usagers aux enjeux ESG	25
	Réalisation d'un Comité Vert annuel	
	Satisfaction du preneur à bail	



Certifications inhérentes au secteur	Présence d'une certification environnementale (construction, rénovation ou exploitation) et performance associée	20
---	--	-----------

2. Pilier Environnement

Le pilier Environnement comprend 5 thématiques et 16 critères dont 2 critères exigés par le label ISR :

- Le critère relatif à la consommation d'énergie (thématique Energie)
- Le critère relatif aux émissions de GES générées par l'utilisation d'énergie (thématique Carbone)

Le **pilier Environnement** comptabilise 100 points partagés entre les 5 thématiques.

La thématique Energie (32,5 points / 100 points) est composée de 5 critères permettant d'évaluer la performance énergétique (présente et future) d'un actif :

- La **consommation énergétique** (tous fluides) exprimée en kWhEF/m².an
 - Ce critère (15 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note (comprise entre 0 et 15) par intervalle de consommations d'énergie finale (cf. [Annexe 1](#)). Les données de consommation énergétique des actifs peuvent être réelles ou estimées.
- La **réalisation d'un audit énergétique et des actions préconisées par celui-ci**
 - Ce critère (7,5 points / 100 points) vise à valoriser l'existence d'un audit énergétique ainsi que la réalisation des actions préconisées.
 - Il s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation de l'audit. La mise en place de recommandations permet d'obtenir tous les points.
- La **mise en place d'éclairage LED** exprimée en % de surface du bâtiment équipée
 - Ce critère (2,5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué : 0,5 point est attribué par tranche de 25% de surface couverte par un éclairage LED en partant de 1 point si des éclairages LED sont installés.
 - Précision méthodologique pour le calcul de la surface couverte éligible (règle générale pour faciliter le calcul de la surface équipée dans le cas où le Property Manager ne serait pas en mesure de fournir la couverture surfacique exacte) :
 - Parties communes (hall, cafétaria, couloir) : 25% de la surface du bâtiment
 - Parties privatives (chambres) : 50% de la surface du bâtiment
 - Sanitaires/douches : 15% de la surface
 - Parking & extérieur : 10% de la surface
 - Si absence de parking ou espace extérieur, les 10% de surface seront distribués de la manière suivante : 5% pour les parties communes (30%) et 5% pour les parties privatives (55%)



- Si chacune des surfaces détaillées est équipée, alors les points sont attribués proportionnellement au pourcentage correspondant.
- La **mise en place de détecteurs de mouvement** exprimée en % de surface du bâtiment équipée
 - Ce critère (2,5 points / 100 points) repose sur un système de notation gradué : 0,5 point est attribué par tranche de 15% de surface couverte par des détecteurs de mouvement en partant de 1 point si des détecteurs de mouvements sont installés.
 - Précision méthodologique pour le calcul de la surface couverte éligible (règle générale pour faciliter le calcul de la surface équipée dans le cas où le Property Manager ne serait pas en mesure de fournir la couverture surfacique exacte) :
 - Parties communes (hall, cafétaria, couloir): 30% de la surface du bâtiment
 - Parties privatives (chambre) : 55% de la surface du bâtiment
 - Sanitaires/douches : 15% de la surface
 - Si chacune des surfaces détaillées est équipée, alors les points sont attribués proportionnellement au pourcentage correspondant.
- La **part d'énergies renouvelables consommées et/ou produites sur site**. Il s'agit d'indiquer la part (en %) de production d'énergie renouvelable, exprimée en kWhEF.
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note (comprise entre 0 et 5) par intervalle de pourcentage d'énergies renouvelables (issue de contrat vert ou autre) dans la consommation d'énergie finale réelle. Chaque tranche de 5% d'énergies renouvelables dans la consommation de l'actif rapporte 0,5 point. Si supérieur à 45% d'EnR, alors tous les points sont obtenus.

La thématique Carbone (20 points / 100 points) est composée de 2 critères mesurant la performance d'un actif en termes d'émissions de GES :

- Les **émissions de GES relatives à la consommation énergétique** exprimées en kgCO₂eq/m².an
 - Ce critère (15 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note par intervalle de niveau d'émissions de GES générées (cf. [Annexe 1](#)).
- Le **bilan carbone des émissions de GES patrimoniales**
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué selon l'état des données utilisées (estimées ou réelles) et le niveau des postes d'émissions inclus.
 - Ce critère inclut les émissions liées à la consommation énergétique ainsi que celles des fuites de fluides frigorigènes. La totalité des points est obtenue si un bilan carbone complet a été réalisé avec des données réelles



par un prestataire externe, qui a également fournit des recommandations, intégrées aux PPA de l'actif.

La thématique Eau (15 points / 100 points) est composée de 4 critères évaluant :

- La **mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie**
 - *Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation binaire. Si l'actif présente un système de récupération des eaux de pluie, alors la totalité des points est obtenue.*
- Le **reporting des consommations d'eau surfaciques de l'actif** exprimées en $m^3/m^2.an$ valorisant les efforts de réduction des consommations d'eau du site.
 - *Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note par intervalle de niveau de consommation d'eau surfacique annuelle (cf. [Annexe 2](#)).*
 - *Précision méthodologique pour le calcul de la surface couverte éligible (règle générale pour faciliter le calcul de la surface équipée dans le cas où le Property Manager ne serait pas en mesure de fournir la couverture surfacique exacte) :*
 - *Pour chaque type d'équipement (Chasse 3/6L, Douche débit réduit, mousseurs), si la plupart de la surface éligible est équipée, alors les points sont validés*
 - *Sanitaires : 40% de la surface*
 - *Douches : 40% de la surface*
 - *Cuisines/Cafétaria : 15% de la surface*
 - *Si absence de cuisine et/ou cafétaria, les 15% de surface seront attribués aux sanitaires*
 - *Locaux de service : 5% de la surface*
 - *Si chacune des surfaces détaillées est équipée, alors les points sont attribués proportionnellement au pourcentage correspondant.*

Les **actions permettant la réduction des consommations d'eau et les besoins en eau potable** sont scindés en 2 indicateurs distincts :

- La présence de **sous-comptage au sein du bâtiment**
 - *Ce critère (1 point / 100 points) s'appuie sur un système de notation binaire. Si l'actif dispose de sous-comptage alors 1 point lui est attribué.*
- La **mise en place d'équipements hydro-économes** (en % de la surface du bâtiment équipée)
 - *Ce critère (4 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note en fonction du % de la surface du bâtiment équipée d'un équipement hydroéconome.*



La **thématique Déchets** (12,5 points / 100 points) est composée de 3 critères évaluant la performance d'un actif en matière de gestion des déchets. Ces critères sont les suivants :

- La **réalisation d'un diagnostic déchet de l'actif**
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation d'un diagnostic déchet. La mise en place des actions préconisées par le diagnostic déchet permet d'obtenir tous les points.
- Le **nombre de flux de tri de déchets supérieurs à la réglementation**
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué : un point est attribué par flux de tri allant au-delà de la réglementation.
- L'**absence de produits d'accueil à usage unique dans les chambres d'hôtels** (gobelets, flacons de gel douche...)
 - Ce critère vise à mesurer et encourager la mise en place des solutions appropriées de gestion des déchets et ainsi de favoriser la transition vers une économie circulaire
 - Ce critère (2,5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation binaire : si l'ensemble des chambres du site ne dispose pas de produits à usage unique et jetables (produits d'accueil standards et de salle de bain) alors la totalité des points est obtenue.

La **thématique Biodiversité** (20 points / 100 points) compte 2 critères mesurant la capacité de l'actif à évaluer et préserver la biodiversité locale. Ces critères sont les suivants :

- Le **calcul du coefficient de biotope par surface (CBS)**. Le CBS représente le taux d'imperméabilisation : il définit la part de surface favorisant la perméabilisation par rapport à la surface totale d'un site.
 - Ce critère (10 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation binaire : si le calcul du CBS a été effectué pour l'actif alors les 10 points sont attribués.
- La réalisation d'une **étude écologique** et la mise en œuvre des recommandations de celle-ci.
 - Ce critère (10 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation de l'étude écologique. La mise en place d'actions préconisées prioritaires permet de gagner 8 points / 10 points ; et la mise en place de toutes les actions préconisées permet d'obtenir la totalité des points.

3. Pilier Social



Le pilier Social comprend 4 thématiques et 13 critères dont 1 critère obligatoire exigé par le label ISR :

- Le critère relatif à l'accessibilité du site via les transports en commun de la thématique « Mobilité »

Le **pilier Social** comptabilise 100 points partagés en 4 thématiques.

La thématique Mobilité (25 points / 100 points) est composée de 3 critères relatifs à :

- **L'accessibilité du site via les transports en commun et la présence de station vélib' ou équivalent à proximité (moins de 15' à pied)**
 - L'objectif de ce critère (10 points / 100 points) est de valoriser la présence de solutions alternatives à la voiture et l'autosolisme
 - Le système de notation repose sur l'attribution d'un point par solution de transport alternative disponible à moins de 15' à pied autour de l'actif.
- **La mise en place de dispositifs de recharge pour véhicules électriques sur site ou accessibles dans un rayon de 1km en l'absence de parking sur site** (en % de places équipées en bornes de recharge allant au-delà de la réglementation ou selon la distance des bornes autour de l'actif).
 - Ce critère (10 points / 100 points) évalue la présence de systèmes de recharges pour les véhicules électriques au sein de l'actif ou autour de l'actif en l'absence de parking sur site.
 - Le système de notation repose sur une sélection de réponse multiple graduée selon la présence ou non de parking au sein de l'actif.
 - Si l'actif dispose d'un parking, alors chaque tranche de 5% de bornes de recharge allant au-delà de la réglementation permet de gagner 2,5 points.
 - En l'absence de parking, l'attribution des points s'effectue selon la distance de 2 bornes de recharge minimum par rapport à l'actif : si 2 bornes sont présentes dans un rayon de 1km alors 5 points sont obtenus, si 2 bornes sont présentes dans un rayon de 500m alors la totalité des points est obtenue.
- **La présence de dispositif de stockage / stationnement vélos sur site** (parking, système d'attache...)
 - Ce critère (5 points / 100 points) valorise l'existence de dispositif de stockage de vélo en fonction de la qualité du dispositif proposé (couvert et sécurisé). Ainsi une note est attribuée en fonction du dispositif de stockage proposé ; à savoir couvert et sécurisé (5 points), découvert et sécurisé (3,75 points), couvert mais non sécurisé (2,5 points), découvert mais non sécurisé (1,25 points), aucun dispositif (0 point.)

La thématique Accessibilité (10 points / 100 points) est composée d'un critère relatif à



- La **réalisation d'actions pour faciliter l'accessibilité et l'inclusion des personnes porteuses de handicap** au-delà de la réglementation
 - L'objectif de ce critère est de favoriser l'accessibilité à l'information aux biens, aux services et aux infrastructures ainsi que l'inclusion des différents types d'handicaps.
 - Une liste non exhaustive de dispositifs améliorant l'accessibilité de l'actif a été définie dans la grille. Pour obtenir une note supérieure à 0 l'actif doit, en premier lieu, respecter la réglementation. La note évolue ensuite en fonction du nombre de dispositifs mis en place au sein de l'actif allant jusqu'à 3 dispositifs pour la totalité des points.

La thématique **Santé et confort des occupants** (55 points / 100 points) est composée de 8 critères relatifs à :

- L'accès aux **services divers proposés sur site**
 - Ce critère (15 points / 100 points) vise à valoriser les services divers disponibles sur site afin de limiter les déplacements pour l'accès aux services divers
 - Les services divers sur site inclus par exemple : services de santé, crèches/ services de garde d'enfants, salle de sport, culturel etc.
 - Ce critère repose sur un système de notation gradué : 1,5 points est obtenu par service divers proposé sur site.
- L'accès aux **services quotidiens proposés sur site**
 - Ce critère (5 points / 100 points) vise à valoriser les services quotidiens disponibles sur site afin de limiter les déplacements pour l'accès aux services quotidiens
 - Les services quotidiens sur site inclus par exemple : conciergerie / pressing, services de restauration, épicerie / supermarchés
 - Ce critère repose sur un système de notation gradué : 1 point est obtenu par service quotidien proposé sur site
- L'accès aux **services de bien-être proposés sur site**
 - Ce critère (5 points / 100 points) vise à valoriser les services de bien-être disponibles sur site afin de limiter les déplacements pour l'accès aux services de bien-être
 - Les services de bien-être inclus par exemple : kinésithérapeute, naturopathe, réflexologue, coachs sportifs, cours de pilates/yoga, massage
 - Ce critère repose sur un système de notation gradué : un point est obtenu par service de bien-être proposé sur site
- Les **activités de divertissement éco-responsables en lien avec la réduction de l'empreinte environnementale du tourisme proposés aux clients**



- Ce critère (5 points / 100 points) vise à favoriser les activités ayant une faible empreinte environnementale à destination des usagers, et ainsi de privilégier de nouveaux modes de tourisme
- Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué : un point est obtenu par activité proposée.
- **L'option végétalienne proposées à la carte des espaces de restauration toute l'année**
 - L'objectif de ce critère est de valoriser les stratégies mises en œuvre pour une alimentation saine, équilibrée, et permettant de réduire l'empreinte de l'activité sur l'environnement
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation binaire : si le restaurant de l'actif dispose d'un plat végétalien (ou végétan) de façon permanente à sa carte alors la totalité des points est obtenue.
- **La réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air et mesures correctives**
 - Ce critère vise à valoriser les actions de monitoring et de contrôle de la qualité de l'air in-situ.
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation d'un audit. La mise en place des recommandations si émises, ou en cas d'absence de recommandation permet d'obtenir la totalité des points.
- **La réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau et mesures correctives**
 - Ce critère (5 points / 100 points) vise à valoriser la mise en œuvre de mesures correctives à la suite de la réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau.
 - Il s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation du contrôle de la qualité de l'eau. Si l'audit a été réalisé et qu'aucune mesure corrective n'a été soulevée ou que toutes ou partie des mesures correctives ont été réalisées alors la totalité des points est obtenue.
- **La présence d'espaces verts accessibles à moins de 15' à pied ou sur site**
 - Ce critère (10 points / 100 points) vise à valoriser la présence d'espaces verts sur site.
 - Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué établi en fonction de la présence d'espaces verts puis de la proximité de ceux-ci : au sein de l'actif (10 points) ou situés à moins de 15' à pied (5 points).

La thématique Impact social et local (10 points / 100 points) est composée d'un critère relatif au :

- **Nombre de partenariats / actions de promotion de commerces locaux**
 - Ce critère (10 points / 100 points) vise à favoriser le recours et la promotion des circuits courts via l'animation sur site/vente de produits issues de



producteurs locaux ou de partenariats avec des fournisseurs locaux pour les produits de consommations.

- *Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué établi en fonction du nombre de partenariats de vente avec un producteur local ou par action de promotion des commerces locaux : chaque partenariat ou action permet de gagner deux points.*
- *« Local » correspond à la région administrative d'implantation de l'actif.*

4. Pilier Gouvernance

Le pilier Gouvernance comprend 4 thématiques et 9 critères dont 1 critère exigé par le label ISR :

- La gestion de la chaîne d'approvisionnement (thématique) via la **clause ESG** (critère)

Le **pilier Gouvernance** comptabilise 100 points partagés en 4 thématiques.

La thématique Gestion de la chaîne d'approvisionnement (25 points / 100 points)

dispose d'un critère relatif à

- Une **clause ESG** (% des parties prenantes essentielles engagée via une clause ESG).
 - *Ce critère (25 points / 100 points) valorise l'engagement contractualisé avec les parties prenantes essentielles (exploitants, PM) via une clause ESG.*
 - *Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué : chaque tranche de 4% de prestataires engagés permet de gagner 1 point.*
 - *Précision méthodologique : le pourcentage de prestataire engagé est calculé à partir d'une moyenne pondérée à 50% par les PM et 50% par les exploitants*

La thématique Résilience (30 points / 100 points) évaluant la résilience des actifs du portefeuille à travers les 4 critères suivants :

- **L'analyse de l'état de la biodiversité** (Cartographie des risques réalisable avec R4RE)
 - *Ce critère (6 points / 100 points) évalue la mise en place d'une cartographie des risques liés à la biodiversité. Tous les points sont attribués si l'analyse des risques lié à la biodiversité est réalisée, sinon aucun (système de notation binaire).*
- **L'analyse de la résilience au changement climatique** (Cartographie des risques réalisable avec R4RE)
 - *Ce critère (10 points / 100 points) évalue la réalisation d'une analyse de résilience au changement climatique. Tous les points sont attribués si*



l'analyse des risques climatiques est effectuée, sinon aucun (notation binaire).

- La formalisation d'une **procédure de gestion des risques climatiques et de biodiversité**
 - *Ce critère (4 points / 100 points) vise à valoriser la formalisation d'une procédure de gestion des risques découlant de l'identification des risques identifiés comme « fort » suite aux cartographies réalisées.*
- La **réalisation d'un audit adaptation avec plan d'action, et mise en œuvre des actions d'adaptation préconisées** dans l'audit adaptation
 - *Ce critère (10 points / 100 points) évalue la réalisation d'un audit d'adaptation ainsi que la mise en œuvre des actions recommandées à la suite de l'audit. Il s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation de l'audit. 5 points sont obtenus pour la seule réalisation de l'audit, et 0 point en l'absence d'audit. La mise en place des actions d'adaptation permet d'obtenir la totalité des points.*

La thématique Considération et sensibilisation des parties prenantes (25 points / 100 points) compte 3 critères évaluant :

- La **sensibilisation des occupants / des usagers** aux enjeux ESG (via un guide de bonnes pratiques, des affichages, des conférences thématiques...)
 - *Ce critère (10 points / 100 points) valorise les actions de sensibilisation aux enjeux ESG pour les occupants / usagers. Chaque action rapporte 2,5 points, avec un maximum de 10 points pour quatre actions ou plus. Chaque typologie d'action compte pour une seule et unique action.*
- La réalisation d'un **Comité Vert** annuel permettant l'accompagnement des preneurs/exploitants dans la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance au quotidien.
 - *Ce critère (10 points / 100 points) évalue la réalisation d'un Comité Vert au cours de l'exercice.*
 - *Ce critère s'appuie sur système de notation binaire : si l'actif a fait l'objet d'un comité vert lors de l'exercice alors la totalité des points est obtenue.*
- La **satisfaction du preneur à bail**
 - *Ce critère (5 points / 100 points) vise à valoriser l'administration d'un questionnaire de satisfaction à destination du preneur à bail.*
 - *Ce critère s'appuie sur un système de notation binaire : si un questionnaire a été administré au preneur à bail alors la totalité des points est obtenue.*

La thématique Certifications inhérentes au secteur (20 points / 100 points) est composée d'un critère relatif à :

- La **présence d'une certification environnementale (construction, rénovation ou exploitation) et performance associée**



- Ce critère vise à valoriser la labélisation de l'actif et le niveau obtenu peu importe sa phase : construction, rénovation ou exploitation.
- Le système de notation est gradué selon le niveau atteint par la certification
 - Si aucune certification n'est obtenue, aucun point n'est attribué
 - Si la certification obtenue est de performance modérée, c'est à dire obtention simple sans mention particulière "Pass" ou de la mention la plus basse obtainable "Good" (par exemple : BREEAM Pass ou good, HQE Performant, GreenGlobe Certified member), 7 points / 20 points sont obtenus
 - Si la certification obtenue est de performance élevée, c'est-à-dire obtention d'une mention "Très performant", "Very good" ou "Gold", (par exemple : BREEAM Very Good, HQE Très Performant, GreenGlobe Gold member), 15 points / 20 points sont obtenus
 - Si la certification obtenue est de performance excellente, c'est-à-dire obtention des meilleures mentions possibles (par exemple : BREEAM Excellent ou Outstanding, HQE Excellent ou Exceptionnel ou GreenGlobe Platinum member, Clé Verte ou Certification ISO 14001), la totalité des points est obtenue.



II. STRATEGIE A SUIVRE SUR LES ACTIFS EN FONCTION DE LEUR APPROCHE ET PERFORMANCE ESG

Lors de leur évaluation, les actifs sont classés selon deux stratégies distinctes, aussi appelées « poches » : la poche **Best-in-Class**, pour les actifs considérés comme performants et la poche **Best-in-Progress** pour les actifs considérés comme peu performants, au regard de la grille de notation.

Conformément au référentiel du Label ISR Immobilier, la stratégie appliquée par la société pour chacune des poches visera à :

- Conserver la moyenne des notes ESG obtenue pour les actifs de la poche Best-in-Class, afin de maintenir la performance ESG de la poche.
- Améliorer de 20 points, dans un délai de 3 ans, la note ESG des actifs de la poche Best-in-Progress, ou faire passer les actifs de la poche Best-in-Progress à la poche Best-in-Class, et ce par le biais de l'atteinte de la note seuil fixée, en alliant une surperformance sur les critères d'énergie et de carbone.

Chaque actif sera évalué annuellement afin de suivre et vérifier la réalisation des objectifs fixés par la SC CARAC Perspectives Immo.

Point d'attention :

Concrètement, la stratégie de la SC CARAC Perspectives Immo consiste, à partir d'une **note initiale de 32,3/100** en début de cycle, à atteindre en fin de cycle soit **la note seuil de 61,1/100 pour les bureaux, 67,7/100 pour les commerces et 64,5/100 pour les hôtels**, soit une **progression minimale de +20 points, équivalente à 52,3/100**.

La note fonds de l'année N, est établie avec les valeurs d'expertises de chaque actif au 31/12/N à leur quote-part de détention dans le fonds.



FOCUS 8 INDICATEURS D'IMPACT

Parmi les critères ESG de la grille ISR de la SC Carac Perspectives Immo, 8 indicateurs d'impacts ESG sont sélectionnés pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds. Ils couvrent les piliers E, S et G. **Toutes les notes sont pondérées par la valeur d'expertise au 31 décembre de l'année N-1.**

Ils sont mis à jour annuellement dans le cadre de la démarche ISR et publiés dans le reporting extra-financier. Les voici en détails ci-dessous :

Thématiques	Critères	Unité	Comparable
Energie	Consommations énergétiques tous fluides	<i>kWhEF/m².an à l'échelle du portefeuille</i>	Moyenne Deepki Année N-1 Bureaux-Commerces -Hôtels
Carbone	Emissions de GES relatives à la consommation énergétique	<i>kgCO2eq/m².an à l'échelle du portefeuille</i>	Moyenne Deepki Année N-1 Bureaux – Commerces - Hôtels
Mobilité	Solutions de transports à moins de 15 minutes à pied <i>Critère de surperformance</i>	<i>nombre de solutions moyen à l'échelle du portefeuille</i>	Moyenne observée en interne toutes typologie
Santé et confort des occupants	Services courants de proximité disponibles dans un rayon de moins de 15 minutes à pied	<i>nombre de services moyen à l'échelle du portefeuille</i>	Moyenne observée en interne toutes typologie
	Services quotidiens, de bien-être et/ou divers proposés sur site <i>Critère de surperformance</i>	<i>nombre de service moyen à l'échelle du portefeuille</i>	Moyenne observée en interne toutes typologie
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Clause ESG	<i>en % moyen du portefeuille</i>	Moyenne observée en interne toutes typologie
Résilience	Label ou Certification environnementale sur le bâtiment	<i>en % moyen du portefeuille</i>	Moyenne observée en interne toutes typologie
	Cartographie des risques environnementaux : analyse de la résilience au changement climatique	<i>en % moyen du portefeuille</i>	Moyenne observée en interne toutes typologie

Point d'attention :

1. Critères de Surperformance :

Conformément au référentiel du Label ISR, le fonds doit identifier deux critères sur lesquels il s'engage à présenter une performance extra-financière supérieure à celle d'un indice de référence. Cette surperformance, ainsi que l'indice retenu, doivent être clairement démontrés, documentés et suivis dans le temps. Le critère de surperformance peut être modifié au cours du cycle ISR.

2. Le Benchmark Deepki (Deepki ESG Index):

Le benchmark énergie-carbone s'appuie sur les données Deepki, référence reconnue en France et en Europe. Ce choix permet aux investisseurs, majoritairement français, de disposer d'un repère clair et familier. Les résultats sont ainsi plus lisibles et directement exploitables par le marché local. *Afin de refléter les tendances des trois typologies (bureaux, commerces et hôtels), le benchmark de Deepki sera recalculé à partir d'une moyenne pondérée des benchmarks, par typologie d'actifs, pondérée selon la valeur d'expertise des actifs*



ANNEXE 1 : METHODOLOGIE D'EVALUATION DES CRITERES DE CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET EMISSIONS DE CO2

Les échelles d'évaluation pour les critères de Consommations énergétiques ($\text{kWh}_{\text{EF}}/\text{m}^2.\text{an}$) et d'Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques ($\text{kgCO}_2\text{eq}/\text{m}^2.\text{an}$) doivent être adaptées pour tenir compte de spécificités inhérentes aux typologies d'actifs ainsi qu'à leur localisation. En adéquation avec ce point, l'échelle établie est déclinée par pays et typologie. A ce jour le portefeuille détient des actifs de bureau, commerce et hôteliers localisés principalement en France et à la marge en Zone Euro.

Afin d'évaluer les actifs du portefeuille le plus objectivement possible, un benchmark de référence est sélectionné. Ici, dans le cas d'un fonds dont le périmètre est pan-européen, les données de comparaison choisies sont issues du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Cet outil définit des trajectoires de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES en vue de respecter les Accords de Paris. Pour rappel, ces derniers visent à diminuer de 43% les émissions de gaz à effet de serre (GES) à horizon 2030, pour atteindre la neutralité carbone dès 2050 et ainsi limiter le réchauffement planétaire à 1,5°C d'ici la fin du siècle en comparaison avec l'ère préindustrielle. Le CRREM permet également de distinguer et d'adapter ces trajectoires selon les typologies d'actifs et les pays dans lesquels ils se trouvent.

Aussi, pour chacune des typologies, en utilisant les références suscitées et selon une méthodologie uniformisée, sont définies les échelles de notation pour les données Energie et Carbone.

En premier lieu, et à partir du benchmark du CRREM sont fixés :

- d'une part le seuil dit « **moyen** » à partir duquel les niveaux de consommations énergétiques et d'émissions de GES sont considérés comme performants, ce seuil permet ainsi d'obtenir la **moyenne des points** sur le critère visé ;
- et d'autre part le seuil « **minimal** » de consommations et d'émissions, qui lui, traduit l'excellence environnementale et entraîne l'attribution de la **totalité des points**.

En second lieu sont définis les intervalles de consommations et d'émissions afin d'obtenir une échelle progressive, et dont la granularité permettra l'obtention d'une note reflétant au mieux la réalité de l'actif, et sera en mesure de démontrer son évolution au cours du cycle de labélisation. Chaque intervalle, traduisant un palier de notation, se calcule de la manière suivante, en deux étapes :

- 1) Intervalle inférieur (entre le seuil minimal et la moyenne) : $(\text{Consommations}_{\text{Moyennes}} - \text{Consommations}_{\text{Minimales}}) / \text{Nombre d'intervalles}$;
- 2) L'intervalle supérieur (entre la moyenne et la borne supérieure) s'obtient avec ce même calcul en s'appuyant sur les données connues, ici la moyenne et la borne



inférieure : $(\text{Consommations}_{\text{Moyennes}} - \text{Consommations}_{\text{Minimales}}) / \text{Nombre d'intervalles}$

Enfin, une fois les intervalles supérieurs et inférieurs définis, ceux-ci sont incrémentés afin d'obtenir en face de chaque palier de point, une valeur de consommation ou d'émission. Pour la partie supérieure, l'intervalle est incrémenté à partir de la valeur moyenne jusqu'à obtention de la borne maximale. De la même manière, l'intervalle inférieur est soustrait de la moyenne jusqu'à atteindre le seuil minimal.

Détails des seuils pour la typologie Bureau¹ (France)

ENERGIE			CARBONE		
Points obtenables	Seuil de consommation	Références	Points obtenables	Seuil d'émission	Références
20	75 kWh/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2040	15	2 kgCO2eq/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2040
10	155 kWh/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2026	7,5	14 kgCO2eq/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2026
0	227 kWh/m².an	X 1,5 la valeur 2026 après incrémentation	0	26 kgCO2eq/m².an	X 1,9 la valeur 2026 après incrémentation

Tableau montrant la correspondance entre les scores obtenus sur la grille ISR et le niveau de consommations énergétiques et émissions de GES d'après les données du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

¹ D'après les trajectoires CRREM Global Pathways-V2.01_11-01-2023 ; onglets Energie (kWhEF) et Carbone (kgCO2eq) pour la catégorie Bureau.



Détails des seuils pour la typologie Commerce² (France)

Points obtenables	ENERGIE		CARBONE	
	Seuil de consommation	Références	Seuil d'émission	Références
20	95 kWh/m ² .an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2040	3 kgCO ₂ eq/m ² .an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2040
10	186 kWh/m ² .an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2026	25 kgCO ₂ eq/m ² .an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2026
0	268 kWh/m ² .an	X 1,4 la valeur 2026 après incrémentation	45 kgCO ₂ eq/m ² .an	X 1,8 la valeur 2026 après incrémentation

Tableau montrant la correspondance entre les scores obtenus sur la grille ISR et le niveau de consommations énergétiques et émissions de GES d'après les données du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

Détails des seuils pour la typologie Hôtellerie³ (France)

Points obtenables	ENERGIE		CARBONE	
	Seuil de consommation	Références	Seuil d'émission	Références
15	85 kWh/m ² .an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2040	2 kgCO ₂ eq/m ² .an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2040
7,5	172 kWh/m ² .an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2026	13 kgCO ₂ eq/m ² .an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2026
0	242 kWh/m ² .an	X 1,4 la valeur 2026 après incrémentation	22 kgCO ₂ eq/m ² .an	X 1,7 la valeur 2026 après incrémentation

Tableau montrant la correspondance entre les scores obtenus sur la grille ISR et le niveau de consommations énergétiques et émissions de GES d'après les données du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

² D'après les trajectoires CRREM Global Pathways-V2.01_11-01-2023 ; onglets Energie (kWhEF) et Carbone (kgCO₂eq) pour la catégorie Commerce.

³ D'après les trajectoires CRREM Global Pathways-V2.01_11-01-2023 ; onglets Energie (kWhEF) et GES (kgCO₂eq) pour la catégorie Hôtels.



ANNEXE 2 : METHODOLOGIE D'EVALUATION DU CRITERE DE CONSOMMATIONS D'EAU

La construction de l'échelle d'évaluation des consommations d'eau des actifs du fonds s'appuie sur [le Baromètre de la Performance Energétique \(BPE\) de 2024](#) publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Ce benchmark, actualisé annuellement, présente l'avantage de recenser un grand nombre de données, faisant de celui-ci une référence très fiable, mais dont le périmètre est en revanche limité au territoire français. Il est à noter que peu de sources de données fiables (et récentes) sont disponibles sur la thématique de l'eau. Aussi, cette ressource apparaît comme la plus adaptée, les usages variant a priori peu sur l'ensemble du territoire européen étant donné la proximité relative entre les pays cibles, et en particulier en tenant compte du fait que la majorité des actifs sont localisés en France.

La consommation d'eau y est indiquée en $\text{m}^3/\text{m}^2.\text{an}$ pour les actifs de bureau, de commerce et hôteliers. Pour chacune des typologies, le niveau moyen de consommation est considéré comme la borne « moyenne » permettant d'attribuer à l'actif évalué, la moitié des points sur ce critère. C'est donc la note à partir de laquelle le bâtiment sera considéré comme performant environnementalement, en matière de consommations d'eau.

A l'instar des coefficients multiplicateurs obtenus à la suite de l'incrémentation des valeurs en Energie et Carbone, et du fait de la disponibilité limitée des données sur la thématique de l'eau en exploitation immobilière, le calcul des bornes supérieures et inférieures a été réalisé comme suit :

- Borne supérieure : valeur moyenne multipliée par 2
- Borne inférieure : valeur moyenne divisée par 2

L'incrémentation est effectuée selon la même méthodologie que les critères d'énergie et carbone. L'identification d'une borne supérieure est faite en amont tel qu'indiqué ci-dessous. Cela donne lieu ensuite au calcul des deux intervalles :

- $(\text{Consommations}_{\text{Moyennes}} - \text{Consommations}_{\text{Minimales}}) / \text{Nombre d'intervalles}$;
- $(\text{Consommations}_{\text{Maximales}} - \text{Consommations}_{\text{Moyennes}}) / \text{Nombre d'intervalles}$

Détail de seuils pour la typologie Bureau (France)

Points obtenables par seuil	Seuil de consommation	Références
5	0,17 $\text{m}^3/\text{m}^2.\text{an}$	Valeur 2024 divisée par 2
2,5	0,34 $\text{m}^3/\text{m}^2.\text{an}$	Valeur moyenne du BPE pour l'année 2024
0	0,68 $\text{m}^3/\text{m}^2.\text{an}$	Valeur 2024 multipliée par 2

Détail de seuils pour la typologie Commerce (France)

Points obtenables par seuil	Seuil de consommation	Références
5	0,295 m ³ /m ² .an	Valeur 2024 divisée par 2
2,5	0,59 m ³ /m ² .an	Valeur moyenne du BPE pour l'année 2024
0	1,18 m ³ /m ² .an	Valeur 2024 multipliée par 2

Détail de seuils pour la typologie Hôtellerie (France)

Points obtenables par seuil	Seuil de consommation	Références
5	0,79 m ³ /m ² .an	Valeur 2024 divisée par 2
2,5	1,57 m ³ /m ² .an	Valeur moyenne du BPE pour l'année 2024
0	3,14 m ³ /m ² .an	Valeur 2024 multipliée par 2

Compléments quant aux sources de données de consommations d'eau

Les détails concernant les actifs et la méthodologie de reporting ayant permis de constituer ce benchmark sont disponibles en annexes du Baromètre, publié sur le site de ressources de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, *Taloen*⁴.

⁴ <https://www.taloen.fr/>



ANNEXE 3 : RECAPITULATIF DES CHANGEMENTS DANS LA METHODOLOGIE ISR

Dans une démarche d'amélioration continue, nous avons révisé fin 2025 notre méthodologie de notation ISR afin de mieux tenir compte des spécificités sectorielles et des enjeux ESG propres à notre univers d'investissement. Cette approche, plus adaptée à la typologie de nos portefeuilles, permet une évaluation plus pertinente des performances extra-financières des émetteurs, en ligne avec les meilleures pratiques du marché et les attentes de nos investisseurs. Elle favorise également un impact positif et mesurable sur les actifs grâce à des plans d'amélioration ciblés (CAPEX).

N.B : L'ensemble des modifications et détails associés sont disponibles dans un document dédié. Ce document pourra être communiqué sur demande.

Synthèse de réallocation des points

Critère N°	Intitulé du critère	Type	Mouvement de points	Critère N°	Intitulé	Gain	Nouveau total
Grille Bureaux							
6	Emissions de GES	Modification	5 points à réallouer	7	Analyse environnementale de l'actif	+ 5	10
26	Espace/local d'entreprise pour les associations locales	Suppression	10 points à réallouer	25	Nombre de partenariats/actions de promotion de commerces locaux	+ 5	10
				21	Services courants de proximité disponibles dans un rayon de moins de 15' à pied	+ 5	15
34	Satisfaction des usagers	Modification	10 points à réallouer	35	Certifications de l'actif	+ 10	20
Critères concernés par une réallocation des points		3	25 points à réallouer	4		25 points réalloués	
Grille Hôtellerie							
1	Consommations énergétiques	Modification	5 points à réallouer	15	Coefficient de Biotope Surfactive	+ 5	10
6	Emissions de GES	Modification	5 points à réallouer	16	Diagnostic écologique	+ 5	10
30	Espace/local d'entreprise pour les associations locales	Suppression	10 points à réallouer	20	Accessibilité du bâtiment aux personnes en situation de handicap	+ 5	10



				29	Nombre de partenariats/actions de promotion de commerces locaux	+ 5	10
38	Satisfaction des usagers	Modification	10 points à réallouer	39	Actif certifié sur la phase exploitation	+ 10	20
Critères concernés par une réallocation des points :		4	30 points à réallouer	4		+ 30	
Grille Commerce							
8	Récupération des eaux pluviales	Suppression	5 points à réallouer	10	Sous comptage au sein du bâtiment	+ 1	2
				11	Actions de réductions des consommations d'eau	+ 4	8
14	Coefficient de Biotope Surfacique	Suppression	10 points à réallouer	3	Mise en place d'éclairage LED	+ 2,5	5
15	Diagnostic écologique	Suppression		4	Mise en place de détecteurs de mouvements	+ 2,5	5
				7	Analyse environnementale de l'actif	+ 5	10
18	Présence de stockage de stationnement vélos	Suppression	10 points à réallouer	16	Accessibilité du site via les transports en commun	+ 10	20
26	Espace/local d'entreprise pour les associations locales	Suppression	10 points à réallouer	21	Services courants de proximité disponibles dans un rayon de moins de 15' à pied	+ 10	20
31	Audit et actions d'adaptation face au changement climatique	Suppression	20 points à réallouer	29	Cartographie des risques	+ 4	10
35	Actif certifié sur la phase exploitation			30	Gestion des risques	+ 16	20
Critères concernés par une réallocation des points :		7	55 points à réallouer	9		+ 55	

Note : les numérotations des critères correspondent à ceux des anciennes grilles

Synthèse des modifications de critère

Typologie concernée	Critère concerné	Type de modification
Bureaux, commerces & hôtels	Analyse Environnementale de l'actif	- Protocole - Informations de la grille



		- Echelle de notation
Bureaux, commerces & hôtels	Audit & diagnostics déchets	- Protocole - Informations de la grille
Bureaux, commerces & hôtels	Nombre de flux de tri de déchets supérieur à la réglementation	- Protocole - Informations de la grille
Bureaux, commerces & hôtels	Bornes de recharge	- Protocole - Informations de la grille - Echelle de notation
Bureaux, commerces & hôtels	Accessibilité du bâtiment aux personnes en situation de handicap au-delà des contraintes réglementaires	- Protocole - Informations de la grille - Echelle de notation
Bureaux, commerces & hôtels	Nombre de partenariats/actions de promotion de commerces locaux	- Protocole
Bureaux, commerces & hôtels	Satisfaction des usagers	- Protocole - Informations de la grille
Bureaux & hôtels	Diagnostic écologique	- Protocole - Informations de la grille - Echelle de notation
Bureaux & hôtels	Présence de stockage vélos	- Protocole - Informations de la grille - Echelle de notation
Bureaux & hôtels	Actif certifié	- Protocole - Informations de la grille - Echelle de notation