

# Grille ESG Bureaux AFREXIM

Version Officielle 16 Février 2023



Client	Xxxxxxx
Propriétaire immeuble	Xxxxxxx
Immeuble, adresse	Xxxxxxx
Type d'immeuble	Bureaux soumis à RT antérieure à RT2012
Localisation	Paris intra muros
Surface utile totale	> 5 000 m <sup>2</sup>
Date remplissage grille	12/01/2022

		Indicateur de performance	Performance	Points	Max	quote part	
E	<b>Energie primaire *</b>	Energie Primaire KwhEP/m <sup>2</sup> an	TOP 30% : 156 à 202	0	12	11,3%	E 78,3%
	<b>Audit énergétique</b>	Existence et mise en œuvre	3 - Non	0	4	3,8%	
	<b>Décret Tertiaire</b>	Existence d'un certificat eco-énergie tertiaire*	3 - Oui, et consommation > fuseau +10%/-10% mais < Cref	0	12	11,3%	
	<b>Emissions GES</b>	Emission KgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> an	3 - 16 à 30	0	12	11,3%	
	<b>Trajectoire carbone CRREM</b>	Alignement avec trajectoire carbone CRREM	2 - Performance en phase avec trajectoire +2°	0	12	11,3%	
	<b>Décret BACS</b>	GTB si puissance chauffage/clim > 290 KW	1 - Conforme au décret	2	2	1,9%	
	<b>Labels/Certifications</b>	Exploitation HQE/BREEAM/LEED	2 - Oui, avec un niveau moyen	0	8	7,5%	
		Construction HQE/BREEAM/LEED	3 - Oui, avec un niveau faible	0	3	2,8%	
		Label BBC ou bas carbone	4 - Non	0	3	2,8%	
	<b>Risques climatiques</b>	Actif soumis à des risques à horizon 2050?	1 - Risque avéré traité ou pas de risque	6	6	5,7%	
	<b>Biodiversité</b>	Existence d'un label	2 - Non	0	1	0,9%	
		Diagnostic / Plan d'action	4 - Ne sait pas	NC	2	1,9%	
	<b>Ressources déchets</b>	Adaptation au tri et à la collecte sélective des déchets ?	2 - = 3 ou 4 flux	0	3	2,8%	
<b>Gestion de l'eau</b>	L'actif est-il équipé de solutions hydro-économiques ?	1- Oui	3	3	2,8%		
S	<b>Accessibilité</b>	Distance des transports en commun	1 - <= 250 m	4	4	3,8%	
		Fréquence	1 - <= 5mn				
	<b>Mobilité douce</b>	Existence d'un local vélo et/ou bornes de recharge	1 - Local vélo et bornes de recharges voitures électriques	4	4	3,8%	
	<b>Accessibilité PMR - Handicap</b>	Aux normes ou Label	2 - Répond aux exigences de la réglementation	0	2	1,9%	
	<b>Label bien-être</b>	WELL, Osmoz etc, en cours de validité	1- Oui	2	2	1,9%	
<b>Services rendus aux occupants</b>	salle de repos ou espace restauration / lounge ou gym	2- 2 services sur 3 (salle de repos ou espace restauration/lounge ou gym)	0	3	2,8%		
G	<b>Relation bailleur preneur</b>	Annexes et rencontres régulières	1 - Existence d'annexes environnementales et rencontre régulière (6 mois)	3	3	2,8%	G 7,5%
	<b>Clauses ESG Propriétaire - Prestataires</b>		1 - Tous les prestataires sélectionnés selon des critères ESG	3	3	2,8%	
	<b>Activité des locataires</b>	Compatible RSE/ESG	1 - Oui	2	2	1,9%	

\* année n-1

En bleu: questions points bonus

Version février 2022

Max	106
Résultat	29
Nombre de NC	1

Résultat	29%
Score	F
Indice de fiabilité	Très bon

**Commentaire et réserve:** La grille ESG AFREXIM bureaux permet d'obtenir une appréciation de la performance ESG d'un actif immobilier sur la base de critères couramment utilisés par des acteurs de marché représentatifs (sociétés de gestion, investisseurs, conseils, etc). Cette grille n'a cependant pas un caractère exhaustif et ne reprend pas l'intégralité des critères ESG existants et utilisés dans le secteur immobilier. Nous relevons également que l'importance donnée à chaque critère (au travers des points) peut varier d'un acteur à l'autre et qu'il n'existe pas une approche unique. Il est donc possible que la performance ESG d'un même immeuble soit appréciée différemment par des acteurs de marché différents, chacune des appréciations pouvant se révéler pertinente, au moins dans une certaine mesure, en fonction des critères spécifiques retenus.



## Grille ESG Bureaux AFREXIM

Code couleur

Environnement
Social
Gouvernance

Note Finale	Points	Indice de Fiabilité	Points	Types d'immeubles	Localisation	Superficie totale
1 - > 80%	A	NC < 2	Très bonne	Hausmanniens	Paris intra muros	< 1 000 m <sup>2</sup>
2 - 70 à 79 %	B	NC > 5	Bonne	Haut de gamme et haute fonctionnalité techn	Région parisienne	1 001 à 5 000 m <sup>2</sup>
3 - 60 à 69%	C	NC < 8	Moyenne	Bureaux soumis à RT 2012 et supérieure	Région	> 5 000 m <sup>2</sup>
4 - 50 à 59	D	NC < 12	Faible	Bureaux soumis à RT antérieure à RT2012		
5 - 40 à 49	E	NC > 12	Très faible	Autres bureaux		
6 - < 40	F			IGH		

Energie primaire	Points	Emissions GES	Points	Audit énergétique	Points	Décret Tertiaire	Points	Trajectoire CRREM	Points	Décret BACS	Points	Label Construction	Points	Label Exploitation	Points
TOP 15% : < 156	12	1 - 0 à 5	12	1 - Oui et actions mises en œuvre	4	1 - Oui, et consommation meilleure que fuseau +10%/-10%	12	1 - Performance en phase avec trajectoire +1,5°	12	1 - Conforme au décret	2	1 - Oui, avec un niveau élevé	3	1 - Oui, avec un niveau élevé	8
TOP 30% : 156 à 202		2 - 6 à 15		2 - Oui et actions en cours de mise en œuvre		2 - Oui, et consommation dans fuseau +10/-10%		2 - Performance en phase avec trajectoire +2°		2 - Non conforme		2 - Oui, avec un niveau moyen		2 - Oui, avec un niveau moyen	
TOP 50% : 202 à 262		3 - 16 à 30		3 - Non		3 - Oui, et consommation > fuseau +10%/-10% mais < Cref		3 - Performance en retard sur trajectoire CRREM		3 - Non soumis	NA	3 - Oui, avec un niveau faible		3 - Oui, avec un niveau faible	
>TOP 50% : > 262	0	4 - > 30	0	4 - Ne sait pas	NC	3 - Oui, et consommation > Cref		4 - Ne sait pas	NC	4 - Ne sait pas	NC	4 - Non		4 - Non	
Ne sait pas	NC	5 - Ne sait pas	NC			4 - Ne sait pas	NC					5 - Ne sait pas	NC	5 - Non applicable car VEFA ou immeuble de - 1 an	NA
						5 - Sans objet car année 2022	NA							6 - Ne sait pas	NC

Label BBC Bas Carbone	Points	Risques climatiques	Points	Existence d'un label biodiversité	Points	Diagnostic/ Plan d'action biodiversité	Points	Desserte/Distance	Points	Desserte/ Fréquence	Points	Desserte/Distance/Frequence	Points
1 - Oui, avec un niveau élevé	3	1 - Risque avéré traité ou pas de risque	6	1 - Oui	1	1 - Oui et actions mises en œuvre	2	1 - <= 250 m	2	1 - <= 5mn	2	1 - <= 250 m1 - <= 5mn	4
2 - Oui, avec un niveau moyen		2 - Risque avéré en cours de traitement		2 - Non		2 - Oui et actions en cours de mise en œuvre		2 - 250 à 500 m		2 - 5 à 15 mn		1 - <= 250 m2 - 5 à 15 mn	2
3 - Oui, avec un niveau faible		3 - Risque avéré non traité		3 - Ne sait pas	NC	3 - Non		3 - > 500 m		3 - > 15mn		1 - <= 250 m3 - > 15mn	2
4 - Non		4 - Ne sait pas	NC			4 - Ne sait pas	NC	4 - Ne sait pas	0	4 - Ne sait pas	0	1 - <= 250 m4 - Ne sait pas	0
5 - Ne sait pas	NC											2 - 250 à 500 m1 - <= 5mn	2
												2 - 250 à 500 m2 - 5 à 15 mn	0

Mobilité	Points	Ressources déchets	Points	L'actif est-il équipé de solutions hydro-économiques ?	Points	Relation bailleur preneur	Points	Clauses ESG Propriétaire Prestataires	Points
1 - Local vélo et bornes de recharges voitures électriques	4	1 - >= 5 flux	3	1 - Oui	3	1 - Existence d'annexes environnementales et rencontre régulière (6 mois)	3	1 - Tous les prestataires sélectionnés selon des critères ESG	3
2 - Local vélo ou bornes de recharges voitures électriques		2 - = 3 ou 4 flux		2 - Non		2 - Existence partielle d'annexes environnementales ou rencontre régulière (6 mois)		2 - Un partie des prestataires sélectionnés selon des critères ESG	
3 - Ni local vélo ni bornes de recharges voitures électriques		3 - Non ou < 3 flux		3 - Ne sait pas	NC	3 - Pas d'action		3 - Pas de critères ESG	
4 - Ne sait pas	NC	4 - Ne sait pas	NC			4 - Ne sait pas	NC	4 - Ne sait pas	NC

Accessibilité Handicap	Points	Label bien-être	Points	Activité locataire	points
1 - Existence d'un label	2	1 - Oui	2	1 - Oui	2
2 - Répond aux exigences de la réglementation		2 - Non		2 - Non	
3 - Ne répond pas aux nor	0	3 - Ne sait pas	NC	3 - Ne sait pas	NC
4 - Ne sait pas	NC			4 - NA (immeuble vacant)	NA

Services rendus aux occupants	Points
1 - 3 services sur 3 (salle d	3
2 - 2 services sur 3 (salle de repos ou espace restauration/lounge ou gym)	
3 - 1 services sur 3 (salle de repos ou espace restauration/lounge ou gym)	
4 - 0 services sur 3 (salle de repos ou espace restauration/lounge ou gym)	
5 - Ne sait pas	NC

1 - <= 250 m1 - <= 5mn

4

## RAPPEL DE DONNEES

Bureaux soumis à RT antérieure à RT2012

TOP 15 Bureaux soumis à RT antérieure à RT2012	TOP 15% : < 156	12
TOP 30 Bureaux soumis à RT antérieure à RT2012	TOP 30% : 156 à 202	0
TOP 50 Bureaux soumis à RT antérieure à RT2012	TOP 50% : 202 à 262	0
TOP >50 Bureaux soumis à RT antérieure à RT2012	>TOP 50% : > 262	0
	Ne sait pas	NC

Type	Fourchette	Données
TOP 15 Haussmanniens	TOP 15% : < 180	180
TOP 30 Haussmanniens	TOP 30% : 180 à 236	236
TOP 50 Haussmanniens	TOP 50% : 236 à 294	294
TOP >50 Haussmanniens	>TOP 50% : > 294	294
TOP 15 Haut de gamme et haute fonctionnalité technique	TOP 15% : < 200	200
TOP 30 Haut de gamme et haute fonctionnalité technique	TOP 30% : 200 à 255	255
TOP 50 Haut de gamme et haute fonctionnalité technique	TOP 50% : 255 à 304	304
TOP >50 Haut de gamme et haute fonctionnalité technique	>TOP 50% : > 304	304
TOP 15 Bureaux soumis à RT 2012 et supérieure	TOP 15% : < 148	148
TOP 30 Bureaux soumis à RT 2012 et supérieure	TOP 30% : 148 à 182	182
TOP 50 Bureaux soumis à RT 2012 et supérieure	TOP 50% : 182 à 218	218
TOP >50 Bureaux soumis à RT 2012 et supérieure	>TOP 50% : > 218	218
TOP 15 Bureaux soumis à RT antérieure à RT2012	TOP 15% : < 156	156
TOP 30 Bureaux soumis à RT antérieure à RT2012	TOP 30% : 156 à 202	202
TOP 50 Bureaux soumis à RT antérieure à RT2012	TOP 50% : 202 à 262	262
TOP >50 Bureaux soumis à RT antérieure à RT2012	>TOP 50% : > 262	262
TOP 15 Autres bureaux	TOP 15% : < 161	161
TOP 30 Autres bureaux	TOP 30% : 161 à 208	208
TOP 50 Autres bureaux	TOP 50% : 208 à 285	285
TOP >50 Autres bureaux	>TOP 50% : > 285	285
TOP 15 IGH	TOP 15% : < 185	185
TOP 30 IGH	TOP 30% : 185 à 235	235
TOP 50 IGH	TOP 50% : 235 à 287	287
TOP >50 IGH	>TOP 50% : > 287	287



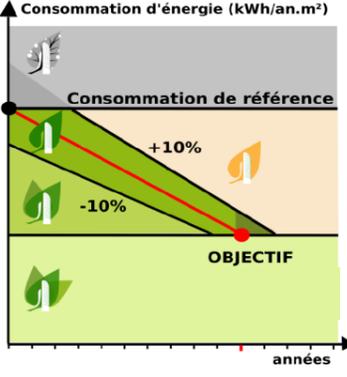
*Note : Les bâtiments soumis à la RE2020 sont exclus de ce calcul, car ils sont réglementairement considérés comme conformes aux normes NZEB et/ou NZEB-10% et satisfont donc automatiquement les critères relatifs à l'enjeu d'atténuation de la Taxinomie européenne.*

en kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an

	TOP15	TOP30
<b>IGH de bureaux</b>	<b>185</b>	<b>235</b>
<b>Bureaux général</b>	<b>161</b>	<b>208</b>
Hausmanniens	180	236
Hauts de gamme et haute fonctionnalité technique	200	255
Bureaux soumis à réglementations thermiques RT2012 et supérieures et bâtis avant le 31 décembre 2020	148	182
Bureaux soumis à réglementations thermiques antérieures à RT2012	156	202

La réduction de 5% du Top15 pour les bâtiments de bureau constitue un signe positif en matière de sobriété énergétique. Cette diminution s'explique en partie par les efforts consentis par les acteurs du marché fin 2022, démontrant leur engagement envers des pratiques plus durables. Il est cependant important de noter que, bien que la consommation générale d'énergie en France ait baissé de 12%, la valeur du Top15 des bureaux n'a connu qu'une réduction de 5%. Cette différence peut être interprétée par le fait que les bâtiments qui satisfont déjà aux critères du Top15 sont intrinsèquement plus efficaces et gaspillent probablement moins d'énergie que les autres, d'où des gains potentiels plus réduits.

## Grille ESG Bureaux AFREXIM // Définitions et notice

Energie primaire	Consommation de l'année précédente      conso théorique pour immeuble neuf      si Conso de 70% réel /				
Audit énergétique	Réalisé ou non, mis en œuvre ou non. Attention audit de moins de 5 ans sinon équivalence pas d'audit.				
Décret Tertiaire	<p>Sur la base du certificat annuel éco-energie tertiaire de l'année n-1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- résultat avancé = 2 ou 3 feuilles vertes</li> <li>- résultat en phase = 1 feuille verte</li> <li>- résultat faible = 1 feuille orange ou noire</li> </ul>  <p><b>Critères de notation</b> L'attribution des « feuilles » de la notation « Eco Energie Tertiaire » est effectuée de la façon suivante :</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Feuille grise</b> : Le niveau de consommation énergétique annuelle est en augmentation sans qu'il n'y ait eu de justification (modulation en fonction du volume d'activité)</li> <li>- <b>Feuille orange</b> : Le niveau de consommation énergétique annuelle est situé en dessous du niveau de la consommation énergétique de référence mais au-dessus du fuseau enveloppe (+10% -10 %) de la droite de tendance</li> <li>- <b>1 Feuille verte</b> : Le niveau de consommation énergétique annuelle est situé dans le fuseau enveloppe (+10 % -10 %) de la droite de tendance</li> <li>- <b>2 Feuilles vertes</b> : Le niveau de consommation énergétique annuelle est situé en dessous du fuseau enveloppe (+10 % -10 %) de la droite de tendance</li> <li>- <b>3 Feuilles vertes</b> : Le niveau de consommation énergétique annuelle est situé en dessous de l'objectif exprimé en valeur absolue (Cabs), le cas échéant modulé.</li> </ul>				
Décret BACS	<p>Les immeubles dont la puissance chauffage/clim &gt; 290 KW doivent être équipés de GTB d'ici janvier 2025 &gt; 70 KW doivent être équipés de GTB d'ici janvier 2027 Installation de gestion technique du bâtiment (automatisation et contrôle)</p>				
Labels	<p>Attention labels de moins de 5 ans sinon équivalence pas de label Pour BREEAM: sur la base de la version 5, partie 1 et 2 idéalement, partie 1 uniquement si pas de partie 2</p>				
Niveaux et équivalences en construction :					
Faible	BREEAM Pass / HQE Batiment durable / LEED certifié				
Moyen	BREEAM Good ou Very Good / HQE Bon et Très bon / LEED argent				
Fort	BREEAM Outstanding et Excellent / HQE Exceptionnel et Excellent / LEED platine				
Label BBC/Bas Carbone					
Faible	BBC-Effinergie 2017 / BBCA Standard				
Moyen	E+C- avec un niveau <E3C2 / Bepos Effinergie 2017 / BBCA Performance				
Fort	E3C2 / BEPOS+ Effinergie 2017 / BBCA excellence				
Niveau de certification en exploitation :					
Faible	BREEAM In-USE Part 1 Pass ou Good / HQE Exploitation Pass / LEED Opération & maintenance				
Moyen	BREEAM In-USE Part 1 Very Good / HQE Exploitation Bon ou Très bon / LEED Opération & maintenance Silver ou gold				
Fort	BREEAM In-Use Part 1 Excellent ou Outstanding / HQE Exploitation Excellent ou Exceptionnel / LEED Opération & maintenance Platinum				
Risques climatiques	<p>Deux angles d'analyse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Est-ce que <b>l'actif est exposé à des risques climatiques</b> parmi les 4 suivants à horizon 2050, quelque soit le niveau d'exposition: <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Vagues de chaleur</li> <li>2 Sécheresse/RGA</li> <li>3 Précipitations/Inondations</li> <li>4 Dynamiques littorales</li> </ul> </li> <li>- Est-ce que <b>l'actif est vulnérable</b> à ces risques à ces risques à horizon 2050, la vulnérabilité étant définie par la nécessité d'effectuer un capex, quelque soit son montant vulnérabilité.</li> </ul> <p>La mesure de l'exposition et de la vulnérabilité peut être effectuée sur un système reconnu (MSCI, Moodies, R4RE, etc, ou par un audit extérieur.</p> <p>Illustration d'une analyse par R4RE:</p> 				
Trajectoire CRREM	<p><a href="https://www.crrem.eu/tool/">https://www.crrem.eu/tool/</a> Est-ce que l'actif se situe sur la trajectoire définie par l'outil CRREM (-10%/+10%) en fonction des caractéristiques techniques du bâtiment.</p>				
Accessibilité	Note donnée au regard de la proximité des transports en commun et de leurs fréquences				
Labels Accessibilité	La certification Bâtiment accessible certifié (Bac) et le Label accessibilité (Icert)				
Activités des locataires	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Non Compatibles</th> <th>Compatibles RSE/ESG</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Energies Fossiles / Armement / Alcool / Tabac / Jeux d'argent / Pornographie</td> <td>Tout ce qui n'est pas défini comme non compatible</td> </tr> </tbody> </table>	Non Compatibles	Compatibles RSE/ESG	Energies Fossiles / Armement / Alcool / Tabac / Jeux d'argent / Pornographie	Tout ce qui n'est pas défini comme non compatible
Non Compatibles	Compatibles RSE/ESG				
Energies Fossiles / Armement / Alcool / Tabac / Jeux d'argent / Pornographie	Tout ce qui n'est pas défini comme non compatible				

Tertiaires		Consommations énergétiques (kWhEP/m².an)	Emissions de GES (kgCO2eq/m².an)
Bâtiments à usage principal de bureau, d'administration ou d'enseignement	A : ≤ 50	5	A : ≤ 5
	B : 51 à 110	4	B : 6 à 15
	C : 111 à 210	3	C : 16 à 30
	D : 211 à 350	2	D : 31 à 60
	E : 351 à 540	1	E : 61 à 100
	F : 541 à 750	0	F : 101 à 145
	G : > 750	0	G : > 145
A l'exception des centres commerciaux Bâtiment à occupation continue (par exemple : hôpitaux, hôtels, internats, maisons de retraite, etc.)	A : ≤ 100		A : ≤ 12
	B : 101 à 210		B : 13 à 30
	C : 211 à 370		C : 31 à 65
	D : 371 à 580		D : 66 à 110
	E : 581 à 830		E : 111 à 160
	F : 831 à 1130		F : 161 à 220
	G : > 1130		G : > 220
Autres cas (par exemple : théâtres, salles de sport, restauration, commerces individuels, etc.)	A : ≤ 30		A : ≤ 3
	B : 31 à 90		B : 4 à 10
	C : 91 à 170		C : 11 à 25
	D : 171 à 270		D : 26 à 45
	E : 271 à 380		E : 46 à 70
	F : 381 à 510		F : 71 à 95
	G : > 510		G : > 95
Centre commercial	A : ≤ 80		A : ≤ 10
	B : 81 à 120		B : 11 à 15
	C : 121 à 180		C : 16 à 25
	D : 181 à 230		D : 26 à 35
	E : 231 à 330		E : 36 à 55
	F : 331 à 450		F : 56 à 80
	G : > 450		G : > 80

Qt1jr jsyx

energie primaire

