

Grille ESG Centres Commerciaux AFREXIM



Client	Xxxxxxx
Propriétaire immeuble	Xxxxxxx
Immeuble, adresse	Xxxxxxx
Pays	France
Type d'immeuble	Petits centres commerciaux (> 5 000 m ² et/ou 20 magasins)
Date remplissage grille	12/01/2022
Données énergie/carbone (1/2/3/4)	Données fournies sur base déclarative

	Indicateur de performance	Performance	Points	Max	quote part	Base dénominateur		
E	1. Taxonomie énergie primaire *	Energie Primaire KwhEP/m ² an m ² des parties communes et privatives desservies par des installations communes	1 - Attente benchmark	NA	12	11,8%	0	E
	2. Emissions GES *	Emission KgCO ₂ eq/m ² an Scope 1 et 2, surface équivalente à surface énergie primaire	2 - 6 à 15	10	12	11,8%	12	
	3. Trajectoire carbone 2050	Alignement avec trajectoire carbone CRREM/ACT/SBTi sur la base des émissions de l'année n-1	2 - Performance en retard de 10% à 20% avec un équivalent trajectoire +1,5°	0	8	7,8%	8	
		Alignement au niveau actif ou portefeuille	2 - Au niveau du portefeuille détenu	0	4	3,9%	0	
	4. Règlements nationaux Partie adaptée par pays	Décret tertiaire Energie Finale KwhEF/m ² an *	5 - Sans objet / En attente des arrêtés	NA	12	11,8%	0	
	5. Energie renouvelable	Production d'énergie renouvelable sur site	1 - Production d'énergie renouvelable (plus de 10% de la consommation par installations communes)	6	6	5,9%	6	
	6. Labels/Certifications in use	HQE/BREEAM Partie1/LEED	1 - Oui, avec un niveau très fort	6	6	5,9%	6	
		BREEAM Partie2	1 - Oui, avec un niveau très fort	4	4	3,9%	0	
	7. Collecte des données	Existence d'un système de collecte automatisé des données énergétiques	2 - Non	0	2	2,0%	0	
	8. Risques climatiques Voir Définitions dans Notice	Existence d'études d'exposition et de vulnérabilité à des risques à horizon 2050	1 - Existence d'une étude d'exposition aux risques climatiques ET d'une étude sur la vulnérabilité du bien	2	2	2,0%	2	
		Nécessité et existence d'un plan de résilience	3 - Actif vulnérable mais aucun plan de résilience défini	0	2	2,0%	2	
	9. Biodiversité	Existence d'un label	2 - Non	0	1	1,0%	0	
		Existence d'un diagnostic et d'un plan d'action formalisé	1 - Existence d'un diagnostic et d'un plan formalisé	2	2	2,0%	2	
	10. Ressources déchets	% des déchets triés	2 - 25 à 50%	0	4	3,9%	4	
		% de déchets valorisés Valorisés: non envoyés en décharge	2 - 50 à 75%	0	4	3,9%	4	
11. Gestion de l'eau	Performance L/visiteur/an Consommation au sens EPRA (eaux privatives et incendie)	1 - Attente benchmark	NA	2	2,0%	0		
	L'actif collecte-t-il et réutilise-t-il, au moins partiellement, les eaux grises, les eaux usées ou les eaux de pluie ?	1 - Collecte et ré-utilisation pour les trois eaux	2	2	2,0%	2		
S	12. Desserte	Nombre de transports en commun accessibles < 500 m et fréquence < 15 mn aux heures de pointe	2 - 3 ou 4	0	6	5,9%	6	S 9,8%
	13. Mobilités	Existence d'un local vélo et/ou bornes de recharge	1 - Local vélo et bornes de recharges voitures électriques	4	4	3,9%	4	
G	14. Relation bailleur preneur	Annexes environnementales et échanges réguliers	2 - Existence partielle d'annexes environnementales (>25% des baux) et échanges réguliers	0	3	2,9%	3	G 4,9%
	15. Critères ESG dans la sélection des prestataires	Principaux prestataires: Nettoyage, espaces verts, multitechnique, CVC, déchets	1 - Oui, pour 4 des principaux prestataires sur 5	2	2	2,0%	2	

* sur base consommations année n-1
En bleu: questions points bonus

Version finale du 15_09_2023

Max	102
Base de calcul actif scoré	65
Résultat	40
Nombre de NC	0

Résultat	62%
Score	C
Indice de fiabilité	Moyen

Commentaire et réserve: La grille ESG AFREXIM centres commerciaux 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 Centres commerciaux AFREXIM

Code couleur

Environnement
Social
Gouvernance

Note Finale	Points	Indice de Fiabilité	Points
1 - > 80%	A	NC < 2	Très bonne
2 - 70 à 79 %	B	NC > 5	Bonne
3 - 60 à 69%	C	NC < 8	Moyenne
4 - 50 à 59	D	NC < 12	Faible
5 - 40 à 49	E	NC > 12	Très faible
6 - < 40	F		

Typologie FACT
Centres commerciaux super régionaux (>80 000 m² et/ou 150 magasins)
Centres commerciaux régionaux (> 40 000 m² et/ou 80 magasins)
Grands centres commerciaux (> 20 000 m² et/ou 40 magasins)
Petits centres commerciaux (> 5 000 m² et/ou 20 magasins)
Autres centres commerciaux

Données
Données fournies sur base déclarative
Justificatifs fournis

Energie primaire	Points	Emissions GES	Points	Décret Tertiaire	Points	Trajectoire carbone	Points	Alignement trajectoire actif/portefeuille	Points	Energie renouvelable	Points	HQE/BREEAM Partie1/LEED	Points	BREEAM Partie2	Points
	12	1 - 0 à 5	12	1 - Consommation meilleure que fuseau +10%/-10%	12	1 - Performance en phase avec un équivalent trajectoire +1,5°	8	1 - Au niveau de l'actif évalué	4	1 - Production d'énergie renouvelable (plus de 10% de la consommation par installations communes)	6	1 - Oui, avec un niveau très fort	6	1 - Oui, avec un niveau très fort	4
1 - Attente benchmark	NA	2 - 6 à 15	10	2 - Consommation dans fuseau +10/-10%		2 - Performance en retard de 10% à 20% avec un équivalent trajectoire +1,5°		2 - Au niveau du portefeuille détenu		2 - Production d'énergie renouvelable (5% à 10% de la consommation par installations communes)		2 - Oui, avec un niveau fort		2 - Oui, avec un niveau fort	
2 - France TOP 15 OID < 98 kWhEP/m²/an	3	3 - 16 à 30	6	3 - Consommation > fuseau +10%/-10% mais < Cref		3 - Performance en retard de plus de 20% avec un équivalent trajectoire +1,5°		3 - Ne sait pas	NC	3 - Pas de production d'énergie renouvelable ou moins de 5%		3 - Oui, avec un niveau moyen		3 - Oui, avec un niveau moyen	
3 - France TOP 30 OID < 134 kWhEP/m²/an	1	4 - > 30	0	3 - Consommation > Cref		4 - Ne sait pas	NC			4 - Ne sait pas	NC	4 - Oui, avec un niveau faible		4 - Oui, avec un niveau faible	
		5 - Ne sait pas	NC	4 - Ne sait pas	NC							5 - Non		5 - Non	
				5 - Sans objet / En attente des arrêtés	NA							6 - Non applicable car VEFA ou immeuble de - 1 an	NA	6 - Non applicable car VEFA ou immeuble de - 1 an	NA
												7 - Ne sait pas	NC	7 - Ne sait pas	NC

Eaux grises, usées, de pluie	Points	Etude sur risque climatique et vulnérabilité	Points	Existence d'un label biodiversité	Points	Diagnostic/ Plan d'action biodiversité	Points	Nombre de transports en commun à moins de 500 m et fréquence < 15 mn	Points	Plan de résilience	Points	Actions en faveur de la biodiversité	Points	Ressources déchets	Points
1 - Collecte et réu-utilisation pour les trois eaux	2	1 - Existence d'une étude d'exposition aux risques climatiques ET d'une étude sur la vulnérabilité du bien	2	1 - Oui	1	1 - Existence d'un diagnostic et d'un plan formalisé	2	1 - Plus de 5	6	1 - Actif non vulnérable ou ne nécessitant pas un plan de résilience dans les 10 ans	2	1 - Au moins 4 actions	2	1 - > 75%	4
2 - Collecte et/ou ré-utilisation pour certaines eaux	1	2- Existence d'une étude d'exposition aux risques climatiques sans analyse de la vulnérabilité du bien	1	2 - Non		2 - Existence d'un diagnostic ou d'un plan d'action		2 - 3 ou 4		2- Action vulnérable avec plan de résilience défini pour les 10 ans à venir		2 - 2 ou 3 actions		2 - 50 à 75%	
3 - Ni collecte ni ré-utilisation	0	3 - Aucune étude	NC	3 - Ne sait pas	NC	3 - Pas de diagnostic ni de plan d'action		3 - 1 ou 2		3 - Actif vulnérable mais aucun plan de résilience défini		3 - 0 ou 1 action		3 - 25% à 49%	
4 - Ne sait pas	NC	4 - Ne sait pas				4 - Ne sait pas	NC	4 - Aucun 5 - Ne sait pas	0 NC	4 - Ne sait pas	NC	4 - Ne sait pas	NC	4 - Moins de 25% 5 - Ne sait pas	0 NC

Mobilité	Points	Consommation d'eau L/visiteur/an	Points	Relation bailleur preneur	Points	Clauses ESG Propriétaire Prestataires	Points
1 - Local vélo et bornes de recharges voitures électriques	4		2	1 - Existence d'annexes environnementales (>50%) et échanges réguliers	3	1 - Oui, pour 4 des principaux prestataires sur 5	2
2 - Local vélo ou bornes de recharges voitures électriques		1- Attente benchmark	NA	2 - Existence partielle d'annexes environnementales (>25% des baux) et échanges		2 - Oui, pour 3 des principaux prestataires sur 5	
3 - Ni local vélo ni bornes de recharges voitures électriques				3 - Autre cas		3 - Oui, mais pour 1 ou 2 des principaux prestataires seulement	
4 - Ne sait pas	NC			4 - Ne sait pas	NC	4 - Ne sait pas	NC

Grille ESG Centres commerciaux AFREXIM // Définitions et notice

Critères écrits en bleu

Ces critères permettent d'obtenir des points bonus

1. Energie primaire

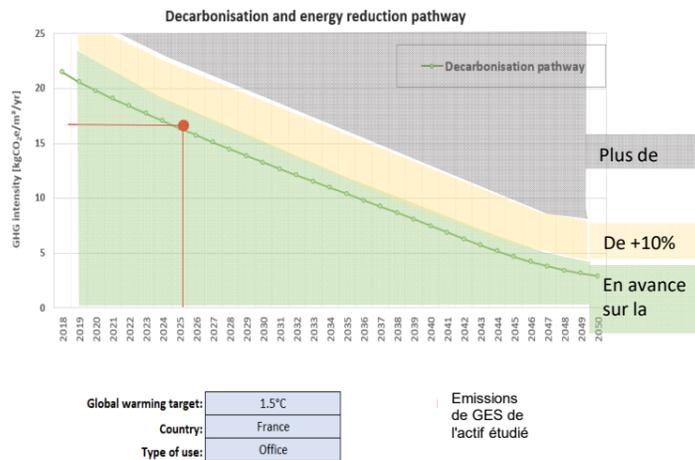
Consommation de l'année précédente, basé sur m² des parties communes et privatives desservies par des installations communes. Comptabilisé en points bonus uniquement en l'absence d'un benchmark reconnu, sur la base du TOP15/30 de l'OID. Hors consommation des bornes de recharge des parkings. Ratios et score à mettre à jour annuellement.

2. Emissions GES

Basé sur scope 1 et 2 uniquement et sur m² des parties communes et privatives desservies par des installations communes, y compris émissions liées à des fluides frigorigènes. Ratio et score à mettre à jour annuellement.

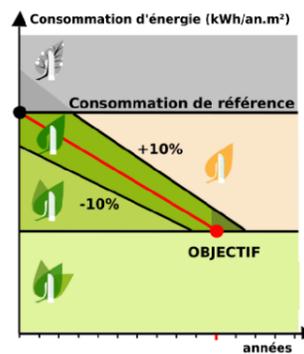
3. Trajectoire carbone

Est-ce que la ration d'émission de GES de l'année n-1 se situe sur une trajectoire carbone définie par les référentiels SBTi/CRREM/Act ou équivalent? Pour ajouter au commentaire précédent, la question n'est pas de savoir si l'actif est "stranded" ou pas à date, mais s'il se situe sur la bonne trajectoire à date.



Question neutralisée dans l'attente des arrêtés d'application du décret tertiaire.

4. Conformité à deux réglementations nationales (non exhaustif): - Décret tertiaire



- Critères de notation

L'attribution des « feuilles » de la notation « Eco Energie Tertiaire » est effectuée de la façon suivante :



- **Feuille grise** : 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)
- **Feuille orange** : 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
- **1 Feuille verte** : Le niveau de consommation énergétique annuelle est situé dans le fuseau enveloppe (+10 % -10 %) de la droite de tendance
- **2 Feuilles vertes** : Le niveau de consommation énergétique annuelle est situé en dessous du fuseau enveloppe (+10 % -10 %) de la droite de tendance
- **3 Feuilles vertes** : Le niveau de consommation énergétique annuelle est situé en dessous de l'objectif exprimé en valeur absolue (Cabs), le cas échéant modulé.

5. Energie renouvelable

% d'énergie renouvelable produite l'année n-1, par rapport à l'énergie consommée par les installations communes l'année n-1

6. Labels et certifications

Attention labels/certifications de moins de 5 ans sinon equivalence pas de label/certification

NIVEAU	BREEAM PARTIE 1	LEED	HQE
Faible	Acceptable ou Pass V6	Opération & Maintenance	Exploitation Pass
Moyen	Good V6	Opération & Maintenance Silver ou Gold	Exploitation Bon ou Très bon
Fort	Very Good V6	Opération & Maintenance Platinum	Exploitation Excellent ou Exceptionnel
Très fort	Excellent ou Outstanding V6		

NIVEAU	BREEAM PARTIE 2
Faible	Pass
Moyen	Good
Fort	Very Good
Très fort	Excellent ou Outstanding

8. Risques climatiques

Deux angles d'analyse:

- Est-ce que l'actif est exposé à des risques climatiques parmi les 4 suivants à horizon 2050, quelque soit le niveau d'exposition:

- 1 Vagues de chaleur
- 2 Sécheresse/RGA
- 3 Précipitations/Inondations
- 4 Dynamiques littorales

- Est-ce que l'actif est vulnérable à ces risques à ces risques à horizon 2050, la vulnérabilité étant définie par la nécessité d'effectuer un capex, quelque soit son montant, pour corriger la vulnérabilité.

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.

Illustration d'une analyse par R4RE:

	EXPOSITION	VULNÉRABILITÉ	ANALYSE CROISÉE
Chaleurs	●	●	●
Sécheresses	●	●	●
Précipitations et inondations	●	▲	▲
Dynamiques littorales	●	●	●

9. Biodiversité

L'Expert recherchera l'existence d'un plan formalisé visant à mener des actions en faveur de la biodiversité, pour l'actif en gestion (in use). Point bonus pour des labels de type Biodivercity (actifs neufs ou rstructurés).