Avril 2025 – Version 1

SCPI TELAMON BOREA

Stratégie ESG

Entreprise B Certifiée

Telamon

PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR

Sommaire

1. INTRODUCTION 3
   1.1. Présentation de la SCPI TELAMON BOREA 3
   1.2. Présentation de TELAMON 3
   1.3. Objectifs ESG 4
2. METHODOLOGIE D'EVALUATION ESG DES ACTIFS 5
   2.1. Grille ESG 5
      2.1.1. Pondération des critères ESG 5
      2.1.2. Pondération des domaines ESG 6
   2.2. Plan d'actions et note seuil 7
   2.3. Performance ESG du fonds 8
   2.4. Indicateurs PAI 9
   2.5. Politique d'exclusion 9
3. EVALUATION ET SUIVI ESG DES ACTIFS 10
   3.1. Gouvernance 10
   3.2. Processus d'acquisition 10
   3.3. Processus de gestion 10
      3.3.1. Le comité ESG 11
      3.3.2. Reporting annuel 11
      3.3.3. Contrôle de la donnée 11
4. ANNEXE – Présentation des critères ESG 12
   4.1. Environnement 12
   4.2. Social 15
   4.3. Gouvernance 17

1.INTRODUCTION

1.1. Présentation de la SCPI TELAMON BOREA

La SCPI TELAMON BOREA a pour objectif la constitution d'un portefeuille d'actifs immobiliers locatifs diversifiés, détenus directement ou indirectement, situés principalement en France et dans les pays de l'Europe. Elle est composée d'actifs immobiliers relevant de l'ensemble des principales catégories d'actifs : logistique, parcs d'activité, locaux industriels, entrepôts, locaux techniques, bureaux, commerces, hôtellerie, loisirs, résidences services, de santé et résidentiel.

La SCPI pourra détenir à titre accessoire des actifs de production d'énergies renouvelables, ainsi que des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers.

Dans cet objectif, la SCPI privilégiera les investissements dans des ensembles immobiliers fonctionnels et modulables, adaptés aux besoins notamment des locataires cibles et localisés à proximité des infrastructures de communication dans les zones urbaines et périurbaines des grandes régions économiques, ou sur des axes routiers ou hubs considérés comme des emplacements reconnus dans la classe d'actifs de l'investissement envisagé. Ces actifs pourront être existants, construits récemment, neufs ou en l'état futur d'achèvement. Principalement en France et dans les pays de l'Europe.

La SCPI TELAMON BOREA est un fonds classé SFDR article 8 qui a pour objectif de cibler des actifs immobiliers par une approche durable en prenant en compte l'environnement, le social et la gouvernance.

Le fonds a également pour objectif d'être labellisé ISR. Le processus de labellisation se fera lors de la première année de lancement du fonds.

1.2. Présentation de TELAMON

Telamon est la société de gestion de la SCPI TELAMON BOREA.

Telamon conjugue deux métiers pour offrir des solutions sur-mesure à ses clients, investisseurs et utilisateurs, ainsi qu'aux collectivités partenaires, associant vision globale et compétences pluridisciplinaires :

- La promotion immobilière pour la logistique, les parcs d'activités et le résidentiel ;
- L'investissement et l'asset Management.

Créé en 1995, Telamon se concentrait initialement sur l'immobilier d'entreprise et plus particulièrement le développement d'entrepôts logistiques, avant de présenter également une offre pour les parcs d'activités à partir de 2019.

Forte de cette expérience, Telamon a lancé en parallèle une activité de promotion résidentielle en 2016. Telamon développe ainsi des opérations d'aménagement et réalise aussi bien des immeubles collectifs que des résidences services (hôtelières, étudiantes, médico-sociales, etc.).

C'est ainsi que Telamon imagine et développe des actifs à l'avant-garde des attentes de ses clients utilisateurs, respectueux des meilleurs standards en matière d'insertion dans leur environnement et de performance environnementale.

C'est dans une logique de maîtrise de l'ensemble de la chaîne de valeur et en complément de ses métiers historiques de promoteur que Telamon est également, depuis 2014, une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF, aux activités en forte croissance.

Telamon imagine, conçoit et met en œuvre des stratégies immobilières, financières et juridiques, visant à optimiser le couple rendement/risque de l'investissement, en cohérence avec le profil de chacun de ses clients : Core, Core+, Value Add et opportuniste.

En 2022, Telamon a lancé un fonds d'investissement spécialisé dans l'immobilier logistique, industriel et de parcs d'activités, la SC NAO LOGISTICS, classée SFDR Article 8 et labellisée ISR.

La même année, Telamon a fait le choix de devenir producteur d'énergies renouvelables pour exploiter les centrales photovoltaïques installées sur le toit des entrepôts logistiques.

Depuis ses débuts, Telamon a placé la RSE au cœur de son développement afin de conjuguer réussite commerciale et impact positif sur la société et l'environnement. C'est ainsi qu'elle a rejoint le mouvement des entreprises certifiées B Corp en octobre 2023.

1.3. Objectifs ESG

La SCPI TELAMON BOREA a pour objectif d'améliorer la performance ESG des actifs par rapport à des critères définis, tout en étant en adéquation avec les grandes lignes directrices de la politique RSE de Telamon :

- Pour l'environnement (la réduction des consommations énergétiques et de l'empreinte carbone ainsi que l'amélioration de la biodiversité sur site, etc.) ;
- Pour le social (le confort des utilisateurs et l'amélioration de leur mobilité durable, etc.) ;
- Pour la gouvernance (la prise en compte de l'ESG dans les relations locataires et prestataires, etc.).

Pour atteindre cet objectif, les actions de maitrise de la performance ESG du fonds se distinguent selon la typologie des projets et des actifs :

- Dans le cadre du développement de projets et de l'acquisition d'actifs immobiliers neufs, des critères ESG de performance intrinsèque sont ciblés : performance énergétique et impact carbone initiaux, type de labellisation mise en œuvre. Une note minimale ESG de l'actif est exigée dans le cadre de ces acquisitions pour que ce dernier soit concerné par une gestion *best-in-class*.
- Dans le cadre de l'acquisition d'actifs immobiliers existants, Telamon identifie les opportunités d'amélioration de l'actif, en réalisant une évaluation initiale des performances ESG de l'actif et en identifiant des objectifs de repositionnement qui permettront d'atteindre une note ESG en adéquation avec les critères du label ISR. Ces actifs seront concernés par une gestion de type *best-in-progress*.

L'ensemble des actifs immobiliers du portefeuille de la SCPI TELAMON BOREA est concerné par l'évaluation ESG. Les actifs financiers (environ 5% des investissements) éligibles à l'actif de la SCPI (liquidités et dépôts), compte tenu de leur nature, ne sont pas inclus dans la Stratégie ESG de la SCPI.

Cette évaluation est menée par l'équipe ESG à travers une grille dédiée aux enjeux ESG, comprenant les 3 domaines Environnement, Social et Gouvernance, et déclinée en 9 thématiques.

Chaque actif se voit ainsi attribuer une note sur 100, prenant en compte une pondération adaptée selon les enjeux sectoriels, réglementaires et les exigences du label ISR ainsi qu'un plan d'actions adapté aux stratégies *best-in-class* ou *best-in-progress*.

2. METHODOLOGIE D'EVALUATION ESG DES ACTIFS

Cette rubrique explique comment les actifs du fonds sont évalués pour répondre à nos objectifs ESG.

2.1. Grille ESG

A travers sa démarche ESG, Telamon a pour objectif d'améliorer la performance environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs. Pour cela, chaque actif est évalué selon 3 domaines :

- L'environnement ;
- Le social ;
- La gouvernance.

Cette évaluation est effectuée à l'aide d'une grille de notation. Chaque actif est évalué sur la base de cette grille et se voit attribuer une note initiale de 1 à 100, et prend en compte une pondération adaptée aux enjeux sectoriels et aux exigences réglementaires. La grille ESG a été construite afin de refléter toutes les typologies d'actifs visés par la SCPI : bureaux, commerce, hôtellerie, industriel, logistique, loisir, parc d'activités, résidence de services et résidentiel. De plus, la grille a été élaborée en cohérence avec les différentes réglementations : la taxonomie européenne, la réglementation SFDR, le label ISR, la législation française, etc.

Les actifs étant localisés principalement en France et la France ayant une réglementation environnementale plus avancée que les autres pays européens, la législation française est prise en compte comme référence. Toutefois, pour les actifs situés hors de France, le critère pourra être adapté, dans ce cas, les éléments de preuves à fournir pour satisfaire le critère seront clairement spécifié.

La grille ESG est composée de 9 thématiques regroupant 30 critères. Certains critères ou certaines réponses pour le critère sont adaptés en fonction de la typologie des actifs. L'ensemble des critères est disponible en annexe du présent document.

2.1.1. Pondération des critères ESG

Pour élaborer les pondérations des critères ESG, Telamon s'est appuyée sur une méthode combinant :

- **Le respect des obligations du label ISR :**

	Environnement	Social	Gouvernance
Part de chaque critère obligatoire dans le domaine concerné	Entre 10 et 30%	Entre 10 et 30%	Entre 10 et 30%
Somme des pondérations du/des critères obligatoires dans le domaine concerné	Entre 20 et 60%	Entre 10 et 30%	Entre 10 et 30%
Part de chacun des autres critères retenus dans le domaine concerné	≤ à 30%	≤ à 30%	≤ à 30%

- **L'importance du critère.**

Impact du critère sur le domaine (note de 1 à 5)	x	Facilité d'amélioration du critère (note de 1 à 5)	=	Importance de la pondération du critère (note de 1 à 25)

Cette pondération s'appuie sur les enjeux sectoriels, les exigences réglementaires et l'expertise de Telamon dans la gestion d'actifs.

Tableau 1 : Pondération des thématiques pour chaque typologie d'actif

	Bureaux	Commerce	Hôtellerie	Industriel	Logistique	Loisir	Parc d' activités	Résidence de services	Résidentiel
Environnement									
Energie	18,26%	18,19%	17,19%	18,55%	18,55%	16,85%	18,29%	15,64%	15,64%
Carbone	9,25%	9,21%	9,17%	9,16%	9,16%	9,36%	9,03%	8,94%	8,94%
Biodiversité	13,87%	13,81%	13,75%	14,20%	14,20%	14,04%	14,22%	12,74%	12,74%
Autres	5,55%	5,53%	6,87%	5,50%	5,50%	5,62%	5,42%	6,03%	6,03%
Social									
Santé et confort	11,33%	10,68%	11,63%	12,83%	12,83%	11,87%	12,64%	15,25%	15,25%
Mobilité durable	13,35%	13,29%	13,23%	11,62%	11,62%	13,51%	12,64%	12,90%	12,90%
Gouvernance									
Risque et adaptation	7,55%	7,52%	7,49%	7,48%	7,48%	7,64%	7,38%	7,30%	7,30%
Relations locataires et prestataires	11,51%	11,46%	11,41%	11,40%	11,40%	11,65%	11,24%	12,16%	12,16%
Gestion de l'actif	9,35%	9,31%	9,27%	9,26%	9,26%	9,46%	9,13%	9,04%	9,04%

2.1.2. Pondération des domaines ESG

Dans la même logique que la partie précédente, pour élaborer les pondérations des domaines ESG, Telamon s'est appuyée sur une méthode combinant :

- **Le respect des obligations du label ISR :**

	Environnement	Social	Gouvernance
Part du domaine concerné dans la note ESG globale	Entre 30 et 60%	Entre 20 et 50%	Entre 20 et 30%

- **L'importance du domaine.**

$$\frac{\text{Moyenne de la pondération des critères du domaine}}{\text{Somme des moyennes de la pondération des critères de chaque domaine}} = \text{Pondération du domaine}$$

Tableau 2 : Pondération des domaines ESG

Typologies d'actif	Environnement	Social	Gouvernance
Bureaux	46,92%	24,67%	28,40%
Commerce	46,73%	24,98%	28,29%
Hôtellerie	46,98%	24,86%	28,16%
Industriel	47,41%	24,45%	28,14%
Logistique	47,41%	24,45%	28,14%
Loisir	45,86%	25,39%	28,75%
Parc d'activités	46,96%	25,29%	27,75%
Résidence de services	43,35%	28,15%	28,50%
Résidentiel	43,35%	28,15%	28,50%

2.2. Plan d'actions et note seuil

L'évaluation de l'actif va permettre d'obtenir une note initiale, c'est-à-dire la note ESG de l'actif avant acquisition. Cette évaluation va également s'accompagner d'un plan d'actions réalisable sous 3 ans pour améliorer la note de l'actif. Cette note projetée devra obligatoirement satisfaire au moins l'une des deux conditions suivantes : une amélioration de 20 points ou le dépassement de la note seuil.

Cette note seuil permet de différencier deux stratégies dans les actions à mettre en œuvre :

- **La stratégie *best-in-progress* :** L'actif a une note initiale inférieure à la note seuil, dans ce cas, le plan d'actions consiste à améliorer l'actif sur les 3 thématiques afin que sa note dépasse la note seuil ou augmente de 20 points.
- **La stratégie *best-in-class* :** L'actif a une note initiale supérieure à la note seuil, dans ce cas, le plan d'actions a un rôle de consolidation de la performance de l'actif.

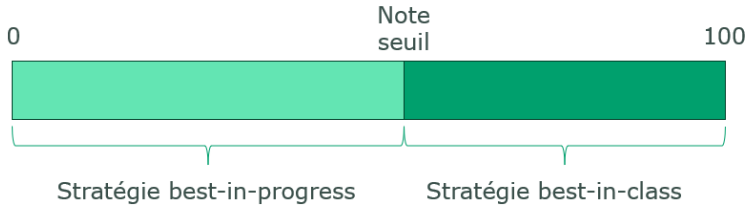

Tableau 3 : Note seuil par typologies d'actif

Typologies d'actifs	Note seuil
Bureaux	55,66 %
Commerce	54,24 %
Hôtellerie	54,87 %
Industriel	54,55 %
Logistique	54,55 %
Loisir	55,19 %
Parc d'activités	54,80 %
Résidence de services	53,78 %
Résidentiel	53,78 %

La construction de la note seuil a été définie en se basant sur la moyenne de deux notes : la note minimale réglementaire et la note d'un bâtiment standard neuf.

La note minimale réglementaire est définie comme la note minimale que doit obtenir un actif neuf donc le permis de construire aurait été déposé à partir du 1er janvier 2025. Tous les critères ne se basant pas sur une réglementation mais sur des certifications ou géographie du terrain obtiennent la note minimale possible.

La note d'un bâtiment standard neuf est définie comme la note d'un bâtiment neuf (permis déposé à partir du 1er janvier 2025) qui respecte des standards élevés de marché et dont les critères basés sur la localisation de l'actif obtiennent la note de 5.

Les notes seuils ont ensuite été vérifiées pour s'assurer du bon calibrage à l'aide :

- D'un benchmark des autres fonds labellisés ISR ;
- De tests de performance avec plusieurs actifs.

Cette note pourra être revue en fonction des évolutions réglementaires, des référentiels sectoriels et des pratiques de marché, ainsi que des retours d'expérience. Le cas échéant, cette modification fera l'objet d'une présentation au comité d'investissement pour validation.

2.3. Performance ESG du fonds

Afin de mesurer la performance ESG du fonds, 9 indicateurs couvrent l'ensemble du portefeuille et sont publiés dans le rapport ESG annuel.

A noter que les deux indicateurs de surperformance sont définis à la publication du premier rapport ESG. Les indicateurs de surperformance sont des indicateurs obtenant des scores dépassant les référentiels sectoriels, les études de place, benchmark interne, etc.

Environnement

Consommation énergétique réelle (en kWhef/m².an)

Les consommations énergétiques réelles (tout type de fluides) de tous les actifs du portefeuille sont suivis. Pour tous les actifs, le périmètre de prise en compte n'est pas le même. Dans la majorité des cas, les parties communes et privatives sont prises en compte.

Consommation énergétique réelle (en kWhep/m².an)

Les consommations énergétiques réelles (tout type de fluides) de tous les actifs du portefeuille sont suivis. Pour tous les actifs, le périmètre de prise en compte n'est pas le même. Dans la majorité des cas, les parties communes et privatives sont prises en compte.

Emissions de GES (en kgCO2eq/m².an)

Les émissions de gaz à effet de serre de tous les actifs du portefeuille sont suivies. En fonction des actifs, le périmètre de prise en compte n'est pas le même. Dans la majorité des cas, les parties communes et privatives sont prises en compte.

Consommation d'eau (en m3/m².an)

Les consommations d'eau de tous les actifs du portefeuille sont suivies. Ces consommations portent sur une année.

Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse biodiversité (en %)

Une analyse biodiversité est une étude menée par un écologue attestant de la flore et de la faune présente sur le site. Cette analyse peut prendre la forme d'un pré diagnostic écologique ou d'une analyse faune-flore sur 4 saisons. Toutes les typologies d'actifs sont concernées par cet indicateur sauf si l'actif ne possède aucun espace vert.

Social

Proximité aux transports en commun (en %)

La proximité aux transports en commun est validée lorsqu'un transport en commun se situe à moins de 1km à pied de l'actif. Toutes les typologies d'actifs sont couvertes par cet indicateur.

Gouvernance

Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG (en %)

Pour cet indicateur, on considère les prestataires intervenants sur les actifs pour le compte de la SCPI TELAMON BOREA. On considère que les clauses ESG sont remplies lorsque la Charte Verte et la Charte Fournisseurs sont signées. Toutes les typologies d'actifs sont couvertes par cet indicateur.

Part des actifs remontant les données de consommations d'énergie et d'eau sur une plateforme (en %)

La remontée automatique des données de consommations énergétiques et d'eau sur une plateforme numérique permet un meilleur suivi des actifs. Toutes les typologies d'actifs sont couvertes par cet indicateur.

2.4. Indicateurs PAI

Dans le cadre du reporting annuel, la SCPI TELAMON BOREA prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Pour se faire, les indicateurs pris en compte sont les suivants :

- Indicateurs obligatoires applicables aux investissements dans les actifs immobiliers :
  - Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
  - Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

- Indicateurs supplémentaires climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement :
  - Emissions de GES (niveau 1 et niveau 2) ;
  - Intensité de consommation d'énergie ;
  - Artificialisation des sols.

2.5. Politique d'exclusion

Telamon a mis en place une politique d'exclusion afin d'exclure de son champ d'investissement les actifs concernés par certains activités notamment celles violant les droits humains.

Pour les activités présentant d'autres controverses, le sujet sera évoqué en comité d'investissement afin d'évaluer la gravité et d'exclure les entreprises exerçant ces activités de ses investissements.

3.EVALUATION ET SUIVI ESG DES ACTIFS

Cette rubrique précise comment la stratégie ESG du fonds s'intègre dans le processus d'acquisition et de gestion des actifs.

3.1. Gouvernance

Les instances et les intervenants impliqués dans les objectifs ESG sont les suivants :

- **Comité d'investissement** : valide les décisions d'investissement au regard de la notation ESG ;
- **Comité ESG** : s'assure de la bonne exécution du plan d'actions et du respect des obligations ISR des actifs ;
- **Equipe ESG** : est garante de la stratégie ESG et de l'évaluation et suivi ESG des actifs ;
- **Equipe Asset Management** : applique les plans d'actions et remonte les informations nécessaires pour l'élaboration des données ESG ;
- **Equipe Investissement** : réalise les acquisitions en prenant en compte les données ESG des actifs.

3.2. Processus d'acquisition

Pour chaque actif, le comité d'investissement se réunit deux fois. Dès qu'un actif présente un potentiel d'acquisition intéressant pour la SCPI, celui-ci est présenté par l'équipe investissement afin d'obtenir la validation du comité d'investissement. Si la validation est obtenue, la phase de due diligence peut avoir lieu.

La phase de due diligence est un processus d'évaluation approfondie qui intervient avant de finaliser l'acquisition d'un actif. Elle vise à analyser et vérifier tous les aspects d'un actif cible pour s'assurer qu'il réponde aux critères financiers, juridiques, opérationnels et ESG du fonds.

C'est donc dans cette première phase que l'équipe ESG réalise l'évaluation ESG de l'actif. Pour permettre cette évaluation, une visite sur site est réalisée et tout document utile à la notation de l'actif est récupéré en dataroom.

A l'issue de la phase de due diligence, l'actif obtient une note initiale ainsi qu'un plan d'améliorations associé. Le comité d'investissement se réunit une deuxième fois, s'assure que les objectifs ESG du fonds sont respectés et se prononce sur l'acquisition de l'actif.

La non-conformité d'un actif aux exigences ESG du fonds entrainera un refus du comité d'investissement.

A noter que l'analyse des actifs ESG est effectuée en interne par l'équipe ESG. Toutefois, cette analyse pourra être délégué à une société tierce. Dans ce cas, l'équipe ESG transmettra le cahier des charges d'évaluation et gardera un rôle de contrôle pour s'assurer de la qualité de cette dernière.

3.3. Processus de gestion

L'équipe d'asset management est en charge de mettre en œuvre le plan d'actions défini lors de l'acquisition de l'actif. Elle a 3 années pour mener à bien cette mission. Au début de chaque année, elle récupère auprès des différentes parties prenantes les justificatifs des critères qui ont évolué. Elle les transmet à l'équipe ESG qui met à jour les notes ESG.

3.3.1. Le comité ESG

Le comité ESG se réunira a minima deux fois par an afin de s'assurer que les actifs respectent les objectifs ESG définis en phase d'acquisition. Par rapport à l'année calendaire, le premier comité ESG se déroulera en début d'année lors du processus de mise à jour des notes ESG et de reporting ESG. Le deuxième comité se déroulera lors du deuxième semestre afin de prévoir les travaux pour l'année suivante et de s'assurer que les budgets capex ont bien pris en compte les futures dépenses nécessaires pour la mise en œuvre du plan d'actions.

La note ESG de chaque actif est mise à jour afin de prendre en compte les actions d'amélioration réalisées et l'actualisation des données ESG liées aux bâtiments. Le plan d'amélioration pourra être modifié et adapté en fonction de ces changements afin de conserver la note cible.

3.3.2. Reporting annuel

Un rapport ESG destiné aux investisseurs est publié annuellement. Il prend en compte l'ensemble des éléments de reporting opérationnels liés à la gestion ESG des actifs immobiliers sous-jacents.

Ce rapport répond aux exigences du label ISR en présentant notamment la performance ESG du fonds, les actifs avec les meilleures notes ESG, les actifs les plus performants en valeur et les actifs avec la note ESG la plus faible.

Les indicateurs de suivi de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes sont publiés dans ce rapport.

Il est publié premier semestre de chaque année.

3.3.3. Contrôle de la donnée

Lors de la mise à jour annuelle des notes ESG des actifs, un contrôle des données ESG est effectué. Le contrôle prend la forme suivante : un échantillon de données (données provenant d'un fournisseur tiers, données provenant de documents, données transmises par le property manager, etc.) est contrôlé afin de vérifier si les données indiquées dans les grilles ESG de chaque actif sont correctes. Si l'échantillonnage ne relève pas d'erreur significative, aucune vérification supplémentaire ne est menée. Dans le cas contraire, un contrôle plus poussé de la donnée est effectué afin de revalider l'ensemble des données ESG d'un actif ou l'ensemble des données ESG d'un critère.

Cette mission de contrôle est réalisée par une personne de l'équipe ESG qui n'est pas en charge de l'actif pour permettre une validation non biaisée.

4.ANNEXE – Présentation des critères ESG

4.1. Environnement

Energie	**Consommation énergétique**		
	Critère ISR obligatoire	Quelle est la consommation énergétique réelle en énergie finale ?	
	Réponses possibles (exemple pour la typologie d'actif des Bureaux)	Supérieur 263	0
		Entre 233 et 262	2
		Entre 203 et 232	3
		Entre 173 et 202	4
		Entre 143 et 172 (Moyenne Deepki 2023 Europe = 160)	6
		Entre 113 et 142	7
		Entre 83 et 112	9
		Inférieur à 82	10

Energie	**Décret tertiaire**		
	Critère	Est-ce que l'actif est conforme au décret tertiaire à échéance 2030 dès aujourd'hui ? (France) Est-ce que l'actif a atteint la moyenne de l'index Deepki 2023 ? (Hors France)	
	Réponses possibles	Aucune analyse	0
		Audit énergétique réalisé	5
		Plan d'actions défini	8
		Actif conforme	10
	Uniquement pour les actifs « Résidence de services » et « Résidentiel »		
	Critère	Quel est le diagnostic de performance énergétique de la résidence ?	
	Réponses possibles	DPE G	0
		DPE F	1
		DPE E	2
		DPE D	4
		DPE C	6
		DPE B	8
		DPE A	10

Energie	**Production d'énergie renouvelable**		
	Critère	Est-ce que l'actif produit de l'énergie renouvelable pour autoconsommation ou redistribution ?	
	Réponses possibles	Non	0
		Etude de faisabilité réalisée	2
		Production d'EnR ponctuelle	4
		Production d'EnR conforme à la réglementation	6
		Production d'EnR équivalent à au moins 50% des consommations de l'actif	8
		Production d'EnR équivalent à au moins 75% des consommations de l'actif	10
	Uniquement pour les actifs « Résidence de services » et « Résidentiel »		
	Critère	Est-ce que l'actif produit de l'énergie renouvelable pour autoconsommation ou redistribution ?	
	Réponses possibles	Non	
		Etude de faisabilité réalisée	3
		Oui	10

Energie	Chauffage		
	Critère	Quelle est la source d'énergie principale pour chauffer l'actif ?	
	Réponses possibles	Fioul	0
		Gaz	2
		Electricité (effet joule)	6
		Biomasse	7
		PAC	8
		Géothermie	9
		PAC avec autoconsommation via PV	10

Energie	Sobriété énergétique		
	Critère	Est-ce que l'actif dispose d'équipements ou dispositifs permettant d'améliorer sa performance énergétique parmi cette liste : GTB, éclairage LED, double vitrage, protections solaires, détecteur de présence ou luminosité, toiture peinte en blanc, VMC double flux, toiture végétalisée, etc. ?	
	Réponses possibles	Non	0
		≥ 1 dispositif	4
		≥ 3 dispositifs	7
		≥ 6 dispositifs	10

Carbone	Intensité carbone		
	Critère ISR obligatoire	Quelle est l'intensité carbone de l'actif (en kgCO2eq/m².an) ?	
	Réponses possibles (exemple pour la typologie d'actif des Bureaux)	Supérieur 62,7	0
		Entre 47,8 et 55,2	2
		Entre 40,3 et 47,7	3
		Entre 32,8 et 40,2	4
		Entre 25,3 et 32,7 (Moyenne Deepki 2023 Europe = 30,9)	6
		Entre 17,8 et 25,2	7
		Entre 10,3 et 17,7	9
		Inférieur à 10,2	10

Carbone	Trajectoire CRREM		
	Critère	Est-ce que l'actif est aligné avec les accords de Paris (trajectoire CRREM) ?	
	Réponses possibles	Etude non réalisée	0
		Etude réalisée	5
		Etude réalisée et plan d'actions défini	8
		Actif aligné	10

Biodiversité	Coefficient de biotope par surface		
	Critère	Quel est le coefficient de biotope par surface de l'actif ?	
	Réponses possibles	Non calculé ou ⩽ 0	0
		≥ 0,1	3
		≥ 0,2	5
		≥ 0,3	8
		≥ 0,5	10

Biodiversité	Diagnostic écologique		
	Critère	Est-ce que l'actif a bénéficié d'un diagnostic écologique ?	
	Réponses possibles	Non	0
		Oui	10

Biodiversité	Aménité en faveur de la faune		
	Critère	Combien d'aménités en faveur de la faune sont présentes sur le site : nichoirs, hôtel à insectes, hibernaculums, etc. ?	
	Réponses possibles	0	0
		1	4
		2	6
		≥ 3	10

Biodiversité	Gestion des espaces verts		
	Critère	Est-ce qu'une gestion alternative des espaces verts a été mise en place ?	
	Réponses possibles	Non	0
		Oui	10

Autres	Certification		
	Critère	Est-ce que le bâtiment possède une certification environnementale ?	
	Réponses possibles	Non	0
		Oui	10

Autres	Gestion de l'eau		
	Critère	Est-ce que l'actif est équipé d'installations hydro-économes respectant les seuils suivants : - Robinets ayant un débit < 6 L/min ; - Douches ayant un débit < 8 L/min ; - WC avec 3-6 L par chasse, avec un volume moyen < 3,5 L ; - Urinoirs < 1 L par chasse ?	
	Réponses possibles	Aucune	0
		≥ 25%	2,5
		≥ 50%	5
		≥ 75%	7,5
		100%	10

Autres	**Gestion des déchets**		
	Critère	Est-ce que l'actif respecte le tri 5 flux ?	
	Réponses possibles	Pas de tri de déchets	0
		≥ 3 flux de tri	3
		Respect du tri 5 flux	5
		Tri plus important que le 5 flux	10
	Uniquement pour les actifs « Résidence de services » et « Résidentiel »		
	Critère	Est-ce que l'ensemble des poubelles de tri sont présents dans le local poubelle ou a minima est-ce que qu'il y a des points d'apport volontaire à moins de 500 mètres à pied ?	
	Réponses possibles	Non	0
		Oui	10

4.2. Social

Santé et confort	**Aménités in situ**		
	Critère ISR obligatoire	Est-ce que l'actif possède des espaces de convivialité parmi cette liste : mobilier extérieur, jardins accessibles à tous, potager équipements sportifs, équipements prévus pour se détendre, jardin d'enfants, espace de restauration, etc ?	
	Réponses possibles	Non	0
		1 dispositif	4
		2 dispositifs	7
		≥ 3 dispositifs	10
	Uniquement pour les actifs « Résidence de services » et « Résidentiel »		
	Critère ISR obligatoire	Est-ce que l'actif possède des espaces de convivialité parmi cette liste : mobilier extérieur, jardins accessibles à tous, potager équipements sportifs, équipements prévus pour se détendre, jardin d'enfants, espace de restauration, etc ou des espaces privatif extérieurs (balcon, terrasse, etc.) pour plus de 50% des logements ?	
	Réponses possibles	Non	0
		1 dispositif	4
		2 dispositifs	7
		≥ 3 dispositifs	10

Santé et confort	**Aménités ex situ**		
	Critère	Est-ce que l'actif se situe à moins de 1km à pied d'un bâtiment suivant : restaurant, supermarché, espace culturel, pharmacie, cabinets médicaux, équipements sportifs, coiffeur, pressing, cordonnier, conciergerie ou autres services, distributeur de banque, poste, école, crèche ?	
	Réponses possibles	0	0
		1	3
		2	5
		3	7
		≥ 4	10

Sant é et	**Qualité de l'air intérieur**	
	Critère	Est-ce que les filtres de la CTA sont changés régulièrement ?

	Réponses possibles	Oui	0
		Une fois par an	5
		Une fois par semestre	10
	Uniquement pour les actifs « Résidence de services » et « Résidentiel »		
	Critère	Est-ce que chaque logement dispose d'un capteur de qualité d'air ?	
	Réponses possibles	Non	0
		Oui	10

Santé et confort	**Qualité de l'air extérieur**		
	Critère	Est-ce que l'actif se trouve dans une zone où la pollution de l'air extérieur est significative ?	
	Réponses possibles	3 rouges	0
		2 rouges	1
		1 rouge	4
		3 jaunes	5
		2 jaunes et 1 bleu	6
		2 bleus et 1 jaune	8
		3 bleus	10

Mobilité durable	**Recharge et partage**		
	Critère	Est-ce que l'actif possède des solutions de recharge et partage sur site ou dans un rayon de 200 mètres si l'actif ne possède pas de parking ?	
	Réponses possibles	Non	0
		Places de covoiturage	5
		Bornes de recharge électrique	5
		2 solutions en place	10
	Uniquement pour les actifs « Logistique », « Industriel » et « Parcs d'activités »		
	Critère	Est-ce que l'actif possède des solutions de recharge et partage sur site ?	
	Réponses possibles	Non	0
		Places de covoiturage	5
		Bornes de recharge électrique	5
		2 solutions en place	10
	Bornes de recharge		
	Uniquement pour les actifs « Résidence de services » et « Résidentiel »		
	Critère	Est-ce que l'actif possède des places de parkings prééquipées en borne de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides ?	
	Réponses possibles	Non	0
		≥ 20 % des places VL prééquipées	4
		≥ 50 % des places VL prééquipées	6
		100 % des places VL prééquipées	10

Mobilité durable	**Abri à vélo**		
	Critère	Est-ce que l'actif possède un abri à vélo ?	
	Réponses possibles	Oui	0
		Non	10

Mob.	**Transports en commun**	

	Critère	Est-ce que l'actif se situe à proximité de transports en commun ?	
	Réponses possibles	Non	0
		Bus ou Gare à moins de 1km	5
		Bus ou Gare à moins de 500m	10

4.3. Gouvernance

Risque et adaptation	**Aléa vague de chaleur**		
	Critère	Quelle est l'exposition de l'actif face à l'aléa vague de chaleur ?	
	Réponses possibles	Forte	2
		Moyenne	6
		Faible	10

Risque et adaptation	**Aléa sécheresse et retrait gonflement des argiles**		
	Critère	Quelle est l'exposition de l'actif face à l'aléa sécheresse et retrait gonflement des argiles ?	
	Réponses possibles	Forte	2
		Moyenne	6
		Faible	10

Risque et adaptation	**Aléa inondation**		
	Critère	Quelle est l'exposition de l'actif face à l'aléa inondation ?	
	Réponses possibles	Forte	2
		Moyenne	6
		Faible	10

Risque et adaptation	**Adaptation au changement climatique**		
	Critère	Est-ce que l'actif est adapté au changement climatique ?	
	Réponses possibles	Aucune analyse effectuée	0
		Aléas identifiés	2
		Risques climatiques identifiés	5
		Solutions d'adaptation identifiées	7
		Solutions d'adaptation mise en place	10
		Solutions d'adaptation mise en place avec indicateurs de suivi	10
		Aucune solution d'adaptation nécessaire	10

Relations locataires et prestaires	**Clauses ESG prestataires**		
	Critère ISR obligatoire	Est-ce que les contrats avec les prestataires agissants sur les actifs disposent de clauses ESG ?	
	Réponses possibles	Non	0
		Oui	10

Rela tion s	**Sensibilisation locataires**		
	Critère	Est-ce que le(s) bail(aux) signés avec le(s) locataire(s) dispose(nt) de clauses ESG ?	

	Réponses possibles	Non	0
		Oui	10
	Uniquement pour les actifs « Résidence de services » et « Résidentiel »		
	Critère	Est-ce que les locataires sont sensibilisés a minima une fois par an sur les thématiques ESG ?	
	Réponses possibles	Non	0
		Oui	10

Gestion de l' actif	**Données énergie et eau**		
	Critère	Est-ce que les données de consommations énergétiques et en eau sont remontées sur une plateforme ?	
	Réponses possibles	Non	0
		Remontée de 1 indicateur	5
		Remontée de 2 indicateurs	10

Gestion de l' actif	**DOE**		
	Critère	Est-ce que l'actif dispose de l'ensemble de ses DOE ?	
	Réponses possibles	Non	0
		Oui	10

Gestion de l' actif	**Taxonomie**		
	Critère	Est-ce que l'actif est aligné avec la taxonomie européenne (7.7 Acquisition et propriété de bâtiments) ?	
	Réponses possibles	0 critère	0
		1 critère	2
		2 critères	3
		3 critères	5
		4 critères	6
		5 critères	8
		Actif aligné	10