

# **MANUEL ENVIRONNEMENT 2021**

# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<b>SYNTHÈSE DE LA GOUVERNANCE DU FOND PFO<sub>2</sub>.....</b>	<b>6</b>
1. Structure du groupe PERIAL .....	7
2. Synthèse des rôles et responsabilités .....	7
3. Revue de Management .....	8
<b>STRATÉGIE ET ENGAGEMENT.....</b>	<b>10</b>
1. PERIAL face à la réglementation.....	11
2. Politique de PFO <sub>2</sub> .....	11
3. Intégration des fondamentaux immobiliers .....	11
4. Benchmark .....	12
<b>NOTE MÉTHODOLOGIQUE D'ENERGY MANAGEMENT .....</b>	<b>13</b>
1. METHODOLOGIE D'ENERGY MANAGEMENT .....	14
1.1. Périmètre .....	14
1.1.1. Règles de prise en compte des actifs.....	14
1.1.2. Segmentation par date de construction .....	16
1.1.3. Segmentation par typologie .....	16
1.1.4. Parties communes et parties privatives : .....	17
1.1.5. Hypothèses & Exclusions: .....	18
1.2. Indicateurs et données d'entrée.....	19
1.2.1. Indicateurs de Performance Energétique (IPE) .....	19
1.2.2. Sources prises en compte.....	21
1.2.3. Inputs complémentaires .....	21
1.2.4. Unités utilisées :.....	22
Checklist d'intégration.....	25
Vérification de la qualité de la donnée d'entrée et de sortie .....	26

<i>Vérification des synoptiques de comptage</i> .....	26
<i>Vérification des données de consommation</i> .....	26
<i>Reconstruction de la donnée de consommation</i> .....	26
<i>Vérification de la cohérence de la performance</i> .....	29
<b>Analyse des données</b> .....	<b>30</b>
<i>Analyse de la performance</i> .....	31
<b>Revue énergétique et Fiches Stratégiques</b> .....	<b>32</b>
1.1.1. <i>Usages énergétiques significatifs</i> .....	33
1.1.2. <i>Choix de la Situation Energétique de Référence</i> .....	34
<i>Plan d'actions</i> .....	35
1.1.2.1. <i>Actions d'amélioration</i> .....	35
<b>2. Amélioration continue</b> .....	<b>37</b>
<b>2.1. Evaluation des fournisseurs</b> .....	<b>37</b>
<b>2.2. Audit Interne</b> .....	<b>37</b>
<b>2.3. Amélioration du SME</b> .....	<b>37</b>
<b>3. Gestion documentaire</b> .....	<b>37</b>
<b>LEXIQUE</b> .....	<b>39</b>

# PRÉAMBULE

Ce manuel de management de l'énergie porte sur l'activité de gestion immobilière de la SCPI PFO<sub>2</sub>.

Il a été rédigé à des fins d'explications méthodologiques.

Le présent manuel est à disposition de tous les collaborateurs du groupe PERIAL :

- en format informatique sur le réseau interne ;
- en format papier auprès de la Direction du Développement Durable

En externe, il est disponible sur le site internet du groupe PERIAL ([www.perial.com](http://www.perial.com)).

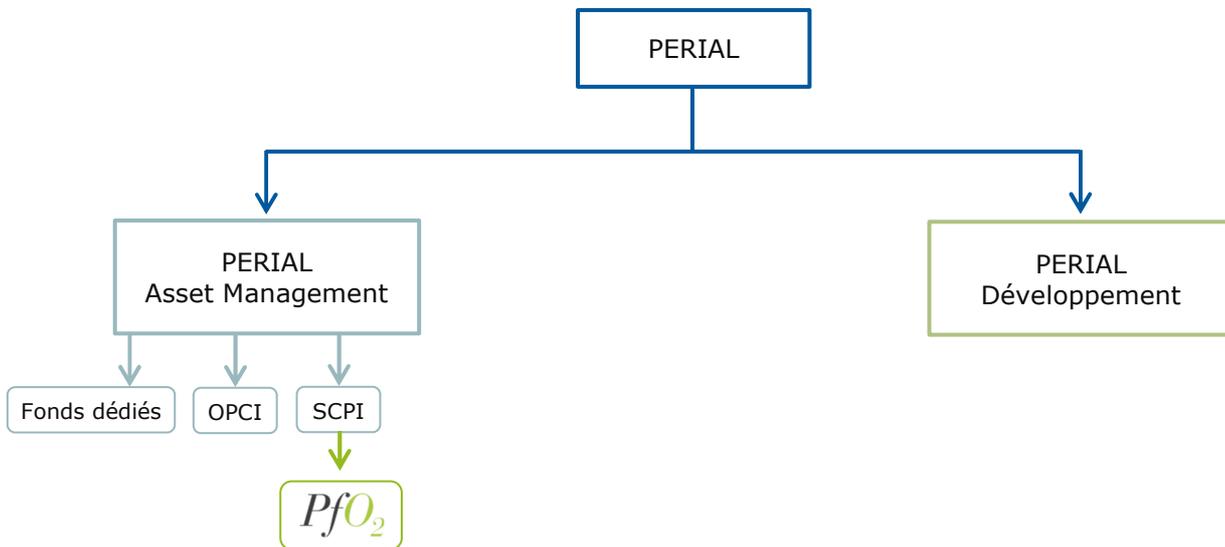
Le Manuel Energie est composé de trois volets indépendants et complémentaires :

- Synthèse de la gouvernance du fond PFO<sub>2</sub>
- Stratégie et Engagement de PFO<sub>2</sub>
- Note Méthodologique d'Energy management

# SYNTHÈSE DE LA GOUVERNANCE DU FOND PFO<sub>2</sub>

**Pour toute demande concernant la gouvernance du fonds,  
prendre attache avec les équipes de PERIAL Asset Management**

## 1. Structure du groupe PERIAL



## 2. Synthèse des rôles et responsabilités

Le **Gérant** est en charge de :

- la définition de la stratégie et des objectifs des véhicules d'investissements.

Il est le garant de l'atteinte des objectifs fixés.

La **Direction Générale de Perial Asset Management** a pour responsabilité de :

- mettre à disposition les ressources nécessaires pour établir, mettre en œuvre, entretenir et améliorer notamment l'Energy Management de la SCPI PFO<sub>2</sub> ainsi que la performance qui en résulte.

Le pilotage de l'Energy Management est sous la responsabilité de la **Direction du Développement Durable**. Celle-ci :

- définit la stratégie en termes de développement durable des différents fonds gérés
- anime et gère son réseau de contributeurs internes et externes au Groupe
- s'assure de la fiabilité des inputs
- oriente la stratégie de communication
- a un rôle actif dans les préconisations d'amélioration

- est chargée de la consolidation annuelle de la cartographie environnementale et des indicateurs associés.

Elle est aussi à l'initiative des évolutions des outils associés.

Les **Directions métiers du Groupe PERIAL** suivantes sont impliquées dans l'energy management de la SCPI PFO<sub>2</sub> :

- Direction Technique et Environnement (DTE) : assure le pilotage des travaux, la veille technique et s'assure de la prise en compte de la stratégie énergétique lors de la réalisation de ceux-ci
- Direction Juridique : assure un rôle de référent dans la veille environnementale et la sécurisation des acquisitions
- Direction de l'Asset Management : est le garant de l'application opérationnelle de la stratégie environnementale définie sur les portefeuilles
- Direction de la Gestion Locative : assure la facturation des loyers et des charges

Les responsabilités et les compétences des différents acteurs sont définies dans leurs fiches de postes régulièrement mises à jour.

Les contributeurs internes et externes sont chargés de la gestion des données sources sur le périmètre qui leur est imparti et de les faire parvenir à la *Direction Développement Durable* à intervalles réguliers.

**Les Comités exécutifs reflètent l'application opérationnelle de ces rôles et responsabilités.**

### 3. Revue de Management

La revue de management du SME (Système de Management de l'Énergie) est intégrée au sein de différentes instances du Groupe PERIAL. Perial porte un Système de Management Intégré (9 001 & 50 001). La revue de management est commune à ces deux exigences (voir fichier « REVUE DE DIRECTION DU SYSTÈME DE MANAGEMENT INTEGRE »). Sur le volet énergétique, les tableaux suivants donnent les éléments d'entrée et de sortie de la revue :

Éléments d'entrée	Instances responsables
Le suivi des actions issues des revues de management précédentes	Comité Développement Durable Groupe
La revue de la politique énergétique	Comité Développement Durable Groupe
La revue de la performance énergétique et des IPÉ (Indicateurs de Performance Énergétique) correspondants	Comité Développement Durable Groupe Comité des Managers Réunion de service DDVA

Les résultats de l'évaluation de la conformité aux exigences légales et des modifications des exigences légales et autres exigences auxquelles l'organisme souscrit	Direction Juridique Direction Qualité et Contrôle Interne
Le degré d'atteinte des objectifs et cibles énergétiques	Comité Développement Durable Groupe Revue de Performance Revue des Dérives
Les résultats d'audit du SMÉ	Direction Qualité et Contrôle Interne
L'état d'avancement des actions correctives et des actions préventives	Fiches de stratégie
La performance énergétique prévue pour la période à venir	Politique Energétique et Environnementale Comité Travaux Comité Développement Durable Groupe Grille de pré-acquisition Fiche stratégie Revue des Dérives
Les recommandations d'amélioration	

Eléments de sortie	Instances responsables
Les modifications de la performance énergétique de l'organisme	Comité Développement Durable Groupe
Les modifications de la politique énergétique	Comité Développement Durable Groupe
Les modifications des IPÉ	Comité Développement Durable Groupe Comité des Managers Réunion de service DDVA
Les modifications des objectifs, des cibles ou d'autres éléments du SMÉ, en cohérence avec l'engagement d'amélioration continue par l'organisme	Comité Développement Durable Groupe
Les modifications de l'affectation des ressources	Secrétariat Général



# **STRATÉGIE ET ENGAGEMENT**

Porté par sa conviction, le Groupe PERIAL s’est engagé dans une démarche d’anticipation face aux futurs enjeux (aussi bien techniques que règlementaires) auxquels aura à faire face le monde de l’Immobilier. Dans un contexte économique et environnemental fluctuant couplé à une incertitude règlementaire, notre politique s’inscrit dans une stratégie pragmatique de gestion du risque visant à transformer celui-ci en opportunité de création de valeur.

## 1. PERIAL face à la réglementation

La réglementation actuelle ne doit pas être vue comme une contrainte mais comme une opportunité de mettre en œuvre une **stratégie durable**.

Notre vision va dans ce sens. A ce titre, nous positionnons **l’accompagnement de nos partenaires** comme un levier indispensable vers une amélioration des performances et communiquons sur notre politique et méthodologie d’acquisition et de gestion environnementale.

## 2. Politique de PFO<sub>2</sub>



La Politique Energétique et Environnementale de la SCPI PFO<sub>2</sub> est disponible publiquement sur le site web : [www.perial.com](http://www.perial.com)

## 3. Intégration des fondamentaux immobiliers

PERIAL Asset Management a structuré la stratégie d’amélioration environnementale de sa SCPI PFO<sub>2</sub> afin de répondre pleinement aux enjeux inhérents à la structure même d’une Société Civile de Placement Immobilier.

Caractéristique clef d’une SCPI	Réponse stratégie du SME
Durée de détention longue des actifs	Anticipation du marché et des réglementations
Nécessité de gestion en bon père de famille	Connaissance fine du patrimoine, maîtrise énergétique et mise en place d’actions d’amélioration pragmatiques
Patrimoine diversifié (typologie et taille)	Stratégie sur mesure par typologie, par immeuble et par mode de détention
Attention particulière portée à la distribution d’un rendement maîtrisé	Travaux lourds non systématiques et anticipés

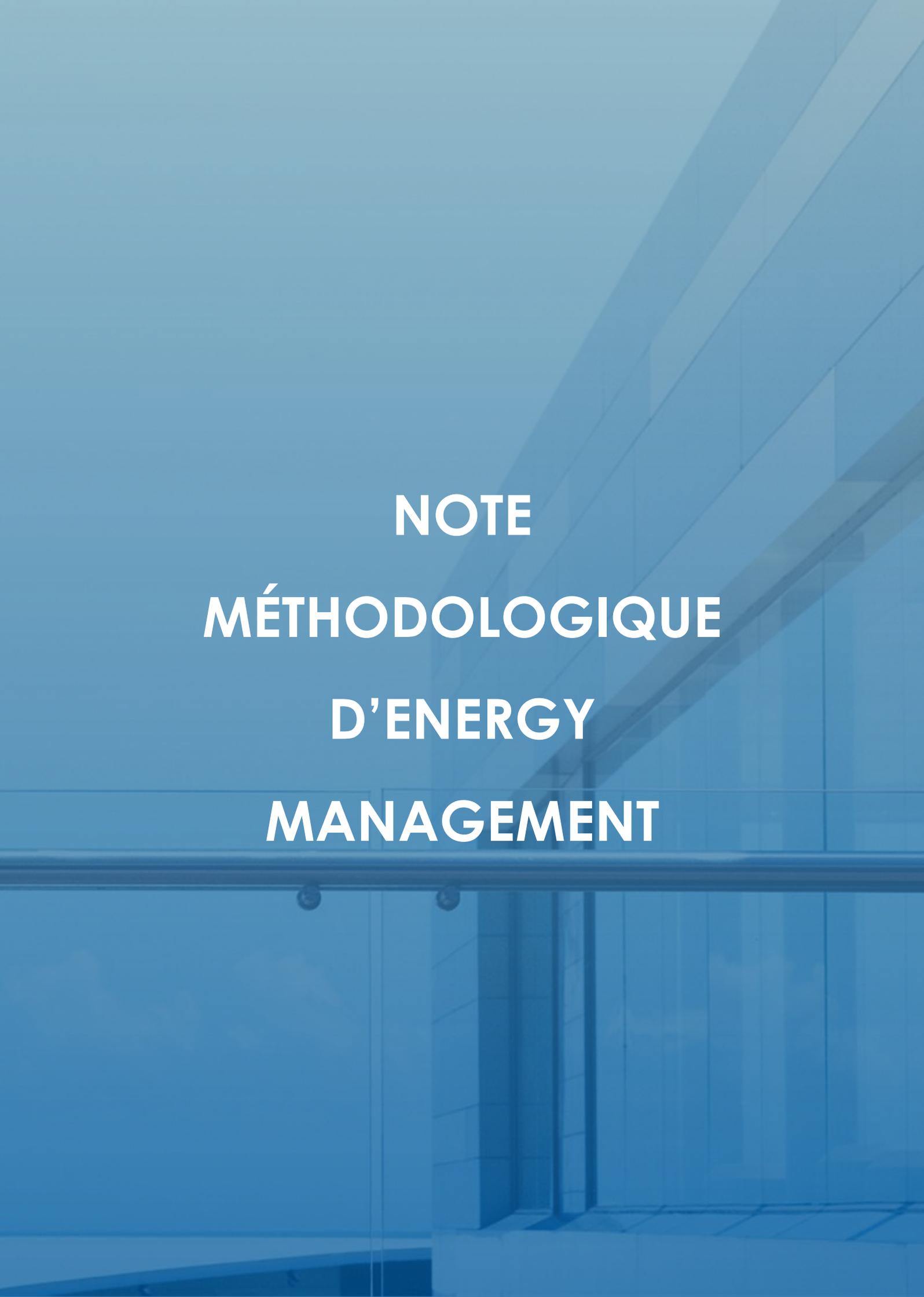
## 4. Benchmark

Au-delà d'une connaissance précise des consommations, il est pertinent de pouvoir comparer ces données à des indicateurs reconnus du marché et d'alimenter ceux-ci par notre expérience. Ce positionnement permet de disposer d'une grille de lecture claire.

Pour aller plus loin, PERIAL Asset Management se place en position de répondre à tout benchmark qui pourrait être jugé pertinent et en adéquation avec notre politique.

- L'[Observatoire de l'Immobilier Durable \(OID\)](#), dont PERIAL Asset Management est un membre actif, publie, dans son baromètre annuel, une analyse issue des **5 indicateurs** suivants : consommation énergétique réelle en énergie primaire et finale, consommation d'eau, émissions de gaz à effet de serre et production de déchets. Ils sont suivis et interprétés sur la base des différentes typologies d'immeubles afin d'établir une base de connaissances et d'identifier les leviers d'actions. Cette méthodologie est basée sur le reporting et la mise en commun des données techniques des membres de l'OID (représentants un parc de plus de 15 millions de m<sup>2</sup> de bâtiments tertiaires).
- [Le Plan Bâtiment Durable \(Plan BAT\)](#), lancé en janvier 2009, fédère un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune : atteindre les objectifs d'efficacité énergétique de ce secteur.
- L'[ADEME](#), Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, développe des bases de données nationales lui permettant de suivre les chiffres clés du bâtiment et d'établir un état des lieux à grande échelle du parc immobilier français.

PERIAL Asset Management étant un contributeur assidu de ces organismes, notre action est motrice dans l'émergence et l'évolution de ces indicateurs. La conviction que nous avons forgée nous pousse ainsi à faire évoluer le partage de retours d'expériences à grande échelle.



**NOTE  
MÉTHODOLOGIQUE  
D'ENERGY  
MANAGEMENT**

## 1. METHODOLOGIE D'ENERGY MANAGEMENT

La mesure et la connaissance technique des immeubles sont les premières étapes, préalables indispensables à toute démarche d'Energy Management.

Dans la plupart des cas, le simple fait de mesurer les consommations permet :

- de suivre les consommations des bâtiments et les situer :
  - à un instant T, par rapport à d'autres bâtiments du secteur tertiaire
  - dans une perspective évolutive, par rapport à eux-mêmes
- de détecter des dérives de consommation et des anomalies de fonctionnement des installations
- de mesurer les effets d'améliorations énergétiques apportées aux bâtiments, aux systèmes ou aux conditions d'occupation
- de sensibiliser les occupants du site sur leur empreinte environnementale
- d'établir un budget énergie
- de répartir les consommations d'énergie entre divers occupants.

Nous insisterons sur la notion « d'inputs », données d'entrée primordiales pour la mise en place de notre démarche.

### 1.1. Périmètre

Le périmètre de notre cartographie environnementale couvre l'ensemble des actifs détenus par la SCPI PFO<sub>2</sub>.

Sont néanmoins exclus certains actifs du fait de leurs particularités intrinsèques. Les critères d'exclusions sont détaillés au 1.1.5.

Est entendu par « actif », une Unité de Gestion (UG) telle que gérée par la société PERIAL Asset Management. En ce sens, une UG peut aussi bien regrouper un vaste parc immobilier de plusieurs immeubles qu'un unique lot de copropriété au sein d'un bâtiment.

#### 1.1.1. Règles de prise en compte des actifs

Les variations annuelles du périmètre sont liées aux flux d'acquisitions/cessions d'actifs.

- Les immeubles acquis en *année n* sont intégrés dans celle-ci au plus tard en *année n+1*.
- Les immeubles cédés en *année n* sont exclus de la cartographie pour cette même année, dès la réception de la promesse synallagmatique de vente.

### **Reporting :**

Le périmètre du reporting rendu public est limité par certains engagements de confidentialité pris auprès de certains locataires. Les actifs concernés sont intégrés à la cartographie mais les données les concernant ne sont pas communiquées.

### 1.1.2. Segmentation par date de construction

La date de construction d'un immeuble est représentée par la **date de dépôt du permis de construire**. Ainsi, une segmentation peut être établie en fonction de la réglementation thermique (RT) applicable à l'actif. Cette segmentation permet de classer et de comparer les actifs en fonction de leurs performances théoriques et caractéristiques partagées.

Pour des raisons d'homogénéité entre le reporting interne et la segmentation attendue par la plateforme Décret Tertiaire OPERAT, PFO2 utilise la segmentation présentée l'arrêté du 24 novembre 2020, dit « Valeurs Absolues I » :

Le patrimoine de PFO<sub>2</sub> est réparti selon la segmentation suivante :



<b>Moyen Âge et Antiquité</b>	Date de construction antérieure à 1400
<b>Renaissance</b>	Date de construction entre 1400 et 1700
<b>Baroque</b>	Date de construction entre 1700 et 1800
<b>Néoclassique, Haussmannien</b>	Date de construction entre 1800 et 1899
<b>Moderne</b>	Date de construction entre 1900 et 1947
<b>Post-Moderne</b>	Date de construction entre 1948 et 1979
<b>RT 1978</b>	Date de construction entre 1980 et 2000octobre 2011
<b>RT 2000 ou 2005</b>	Date de construction entre 2001 et 2012
<b>RT 2012</b>	Date de construction entre 2013 et 2021
<b>RE 2020</b>	Date de construction postérieure à 2021

### 1.1.3. Segmentation par typologie

Nous avons retenu une segmentation par typologie d'actifs afin de permettre de constituer des ensembles homogènes :

<b>Activité</b>	Actif à usage industriel ou logistique
<b>Commerce</b>	Actif à vocation commerciale (grande surface, commerce de pied d'immeuble, restauration, etc.)
<b>Bureau</b>	Actif utilisé uniquement pour une activité tertiaire bureau
<b>Bureau avec process</b>	Actif regroupant une activité tertiaire associée à une activité industrielle minoritaire au sein des mêmes locaux
<b>Enseignement</b>	Actif à usage d'enseignement

L'intérêt de cette segmentation réside dans le fait de pouvoir présenter les résultats sur un périmètre constant comparable ainsi que d'effectuer des comparaisons au sein de notre patrimoine et auprès des benchmark extérieurs.

Cette segmentation sera modifiée à parution de l'arrêté dit « Valeurs Absolues II » du Décret Tertiaire afin d'homogénéiser les typologies avec celles prévues par OPERAT.

La décomposition actuelle reprend la segmentation retenue par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), ce qui permettra de comparer les performances par typologie des sites de PFO<sub>2</sub> à la performance moyenne de chaque typologie considérée.

Dans le cadre des benchmarks récurrents vis-à-vis desquels nous nous positionnons, la segmentation suivant les paramètres d'IPD est également prise en compte. Cette segmentation intègre, non pas l'âge des immeubles, mais leurs fonctionnalités techniques et localisations géographique (Haut de Gamme Prestige ; Haute Fonctionnalité Technique ; Standard ; etc.) ce qui apporte une vision complémentaire à notre analyse.

#### 1.1.4. Parties communes et parties privatives :

##### Un suivi tous fluides - tous usages :



Le périmètre suivi comprend les parties privatives ainsi que les parties communes. Les consommations sont ainsi identifiées et suivies dans un souci de cohérence et d'exhaustivité. En effet, la diversité des contrats de fourniture d'eau et d'énergie ainsi que l'hétérogénéité des conceptions techniques et structurelles font de chaque bâtiment un cas particulier à étudier.

De plus, ne s'intéresser « qu'aux » consommations dites réglementaires<sup>2</sup> empêcherait tout benchmark et ne permettrait pas de suivre les impacts des actions engagées par le gestionnaire et le locataire.

L'intérêt de cette démarche réside dans l'implication des locataires et gestionnaires, prérequis indispensable pour la pérennité du suivi et du gain obtenu.

<sup>1</sup> Pour les immeubles hors habitation : plancher bas du dernier niveau situé à plus de 28m du sol.

<sup>2</sup> Usages concernés : Chauffage, Eau Chaude Sanitaire, Refroidissement, Éclairage, Auxiliaires (pompes, ventilateurs, etc.)

Notons que les sites pour lesquels les informations à notre disposition ne sont pas jugées suffisamment exhaustives et pertinentes font l'objet d'un retraitement ou d'une exclusion dont les modalités sont présentées plus loin dans cette note.

**1.1.5. Hypothèses & Exclusions:**

Sont exclus de la cartographie les terrains nus ainsi que les immeubles acquis en VEFA<sup>3</sup> et toujours en construction sur l'année de reporting. Il en est de même pour les immeubles en restructuration lourde.

---

<sup>3</sup> Vente en Etat Futur d'Achèvement

## 1.2. Indicateurs et données d'entrée

### 1.2.1. Indicateurs de Performance Énergétique (IPE)

Le périmètre de calcul ainsi que les unités utilisées sont conformes aux recommandations de l'European Public Real Estate Association (EPRA).

Sont ainsi suivies les consommations d'énergie (électricité, gaz,...) et d'eau, les coûts associés ainsi que la production de gaz à effet de serre pour les parties communes sous gestion ainsi que pour les parties privatives louées.

Sont présentés ci-dessous les IPE généraux suivis ainsi que la référence GRI<sup>4</sup> associée:

Indicateur	Référence	Unité
Nombre d'immeubles	-	immeubles
Surface totale	-	m <sup>2</sup>
Surface suivable	-	m <sup>2</sup>
Surface des sites avec données d'énergie exploitables	-	m <sup>2</sup>
Surface des sites avec données d'eau exploitables	-	m <sup>2</sup>
Ratio de données d'énergie exploitables	-	-
Ratio de données d'eau exploitables	-	-
Intensité d'occupation	[GRI]	m <sup>2</sup> /personne
Consommation totale d'énergie d'origine électrique des sites cartographiés	[GRI: EN4]	kWh
Consommation total d'énergie des réseaux urbains chaud/froid des sites cartographiés	[GRI: EN4]	kWh
Consommation totale d'énergie d'origine fossile (gaz, fioul, etc.) des sites cartographiés	[GRI: EN3]	kWh
Consommation totale d'énergie des sites cartographiés	[GRI: EN3/4]	kWh
Production d'énergie électrique	-	kWh
Emissions directes de GES (Gaz à Effet de Serre)	[GRI: EN16]	tonnes
Emissions indirectes de GES	[GRI: EN16]	tonnes
Emissions totales de GES	[GRI: EN16]	tonnes
Consommation d'eau totale	[GRI: EN8]	m <sup>3</sup>
Intensité de performance énergétique	[GRI: CRESS - CRE1]	kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> /an
Intensité d'émission de GES	[GRI: CRESS - CRE3]	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an
Intensité de consommation d'eau	[GRI: CRESS - CRE2]	L/jour/personne
Intensité de consommation d'eau	-	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

<sup>4</sup> Global Reporting Initiative

Les factures d'eau et d'énergie sont collectées puis synthétisées. Sont extraites les informations clés telles que les consommations effectives, coûts associés, etc.

La base de données de facteurs de conversion est exploitée dans ce cadre pour valoriser et uniformiser les données collectées.

L'unique IPE de Perial AM est la performance énergétique des actifs, calculée en kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>, selon la méthodologie suivante :

$$P_n = \frac{C_{communs,n} + \sum C_{i,n}}{S_{communs,n} + \sum S_{i,n}}$$

Avec :

- $P_n$  la performance de l'actif à l'année n (en kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>)
- $C_{communs,n}$  la consommation des parties communes de l'actif à l'année n (en kWh<sub>EF</sub>) issues d'EMILE (factures)
- $C_{i,n}$  la consommation des lots privatifs i de l'actif à l'année n (en kWh<sub>EF</sub>) issues d'EMILE (factures ou mandats)
- $S_{communs,n}$  la surface de plancher des parties communes de l'actif à l'année n (en m<sup>2</sup>) issue de l'outil d'exploitation métier
- $S_{i,n}$  la surface de plancher des lots privatifs i de l'actif à l'année n (en m<sup>2</sup>) issue de l'outil d'exploitation métier

Si la consommation est manquante pour l'un des lots privatifs, se référer au paragraphe « Reconstruction de la donnée de consommation ».

Conformément aux engagements pris par PERIAL Asset Management pour le compte de la SCPI PFO<sub>2</sub> via la signature de la « Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires », nous suivons et publions des taux d'avancement<sup>5</sup> vers le ou les objectif(s) défini(s) par la politique énergétique. Ces indicateurs sont réalisés immeuble par immeuble pour l'énergie et l'eau dans les Fiches Stratégiques, et sont concaténés dans la Revue Energétique.

Une partie de ces indicateurs sont présentés dans le cadre de nos rapports annuels PFO<sub>2</sub>. Ils évoluent régulièrement en fonction de la stratégie et des activités du groupe ainsi que des benchmarks extérieurs. Ils sont eux-mêmes intégrés dans des macro-indicateurs de suivi de

---

<sup>5</sup> Avancement entre l'année de référence et l'année de reporting

la mise en œuvre de nos outils et de déploiement de la stratégie. La liste présentée ci-dessus n'est donc pas exhaustive.

### 1.2.2. Sources prises en compte

La consommation de fluides d'un immeuble peut comprendre les usages suivants (en **vert** sont indiqués les usages consommateurs d'énergie et en **bleu** les usages consommateurs d'eau).

- **Chauffage**
- **Rafraichissement**
- **Eclairage**
- **Ventilation**
- **Eau Chaud Sanitaire**
- **Arrosage**
- **Ascenseurs**
- **Informatique/Serveurs**
- **Process spécifique**
- **RIE**
- **Sprinklers**
- **IRVE<sup>6</sup>**

Les types d'énergie sont susceptibles de varier d'un immeuble à l'autre. Les plus communément utilisées sont le gaz, le fioul, l'électricité, les réseaux urbains chaud/froid.

Afin de s'assurer de l'exhaustivité des données recueillies, un **synoptique des fluides** est établi. Celui-ci schématise l'intégralité des arrivées de fluides dans l'immeuble. L'objectif étant de visualiser clairement l'ensemble de l'arborescence de comptage /sous-comptage de l'immeuble ainsi que tous les équipements et zones desservies. Sont pris en compte l'intégralité des fluides, sur la totalité du périmètre parties communes et privées.

Les consommations des bornes IRVE peuvent être exclues de la cartographie en cas de sous-comptage dédié conformément à la politique du Décret Tertiaire, cf OPERAT FAQ E2 (ces consommations n'étant pas maîtrisables).

### 1.2.3. Inputs complémentaires

En complément des données d'entrée, des inputs spécifiques sont pris en compte dans l'analyse des données à l'échelle de la Fiche Stratégique :

- Données techniques des installations
- Caractéristiques de l'immeuble
- Travaux réalisés
- Activité du locataire
- Etc.

---

<sup>6</sup> Infrastructure de Recharge pour Véhicules Electriques

#### 1.2.4. Unités utilisées :

De par la grande quantité de données d'entrée prises en compte, le nombre d'unités à considérer est en conséquence important. S'ajoute à cela la nécessité de comparer les résultats aux référentiels existants au niveau national et international.

Sont détaillés ici les principales unités utilisées, leurs sources et références ainsi que les facteurs de conversion nécessaires pour passer de l'une à l'autre.

L'objectif de cette démarche est d'être en capacité de répondre à toute enquête ou benchmark extérieur.

### SURFACE

Donnée d'entrée	Source	Unité d'entrée (UE)	Conversion	Unité exploitée <sup>7</sup>
<b>Surface Utile Brute Locative</b>	<b>Bail locataire</b> ou sommes de l'ensemble des lots	<b>m<sup>2</sup> utile</b>	<b>UE * 1</b>	<b>m<sup>2</sup> utile brute locative</b>
SDP	Permis de construire	m <sup>2</sup> SDP	UE * 1	m <sup>2</sup> utile brute locative

<sup>7</sup> Unité prise en compte dans les calculs et présentée dans nos rapports

## ENERGIE

Donnée d'entrée	Source	Unité d'entrée (UE)	Conversion	Unité exploitée
Consommation électricité	Factures ou relevés	MWh/an	$((UE*1000)/surface)$	kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> /an
Consommation gaz	Factures ou relevés	MWh PCI/an	$(UE*1000)/surface$	kWh <sub>EF</sub> PCI/m <sup>2</sup> /an
Consommation gaz	Factures ou relevés	m <sup>3</sup> /an	$(UE*11,16^8)/surface$	kWh <sub>EF</sub> PCI/m <sup>2</sup> /an
Consommation fioul	Factures ou relevés	L/an	$(UE*9,97^9)/surface$	kWh <sub>EF</sub> PCI/m <sup>2</sup> /an
Consommation fioul	Factures ou relevés	MWh PCI/an	$(UE*1000)/surface$	kWh <sub>EF</sub> PCI/m <sup>2</sup> /an
Consommation réseau urbain	Factures ou relevés	m <sup>3</sup> /an	$(UE*FCS^{10})/surface$	kWh <sub>EF</sub> PCI/m <sup>2</sup> /an
Consommation réseau urbain	Factures ou relevés	MWh PCI/an	$(UE*1000)/surface$	kWh <sub>EF</sub> PCI/m <sup>2</sup> /an

## EAU

Donnée d'entrée	Source	Unité d'entrée (UE)	Conversion	Unité exploitée
Consommation d'eau	Factures ou relevés	m <sup>3</sup> /an	$((UE*1000)/nombre\ de\ jours\ travaillés^{11})/effectif\ du\ site^{12}$	Litres/jour/pers.
Consommation d'eau	Factures ou relevés	L/an	$(UE/nombre\ de\ jours\ travaillés)/effectif\ du\ site$	Litres/jour/pers.

## FINANCIER

Donnée d'entrée	Source	Unité d'entrée (UE)	Conversion	Unité exploitée
Coût des consommations d'eau	Factures	€ HTVA/an	UE/surface	€/m <sup>2</sup> /an
Coût des consommations énergétiques	Factures	€ HTVA/an	UE/surface	€/m <sup>2</sup> /an

<sup>8</sup> Moyenne Paris 2020 (gaz H).

<sup>9</sup> Arrêté du 24 novembre 2020 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire

<sup>10</sup> Facteur de Conversion Spécifique à chaque réseau urbain (Cf. arrêté du 15 septembre 2006)

<sup>11</sup> Par défaut : 225 jours travaillés par an

<sup>12</sup> En l'absence de données, nous utilisons le ratio d'1 personne pour 12 m<sup>2</sup>

## EMISSIONS GAZ A EFFET DE SERRE

Donnée d'entrée	Source	Unité d'entrée (UE)	Conversion	Unité exploitée
Consommation électricité	Factures, mandats ou relevés	kWh <sub>EF</sub> /an	(UE*0,064)/ <b>surface</b>	kg éq.CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Consommation gaz naturel	Factures, mandats ou relevés	kWh <sub>EF</sub> PCI/an	(UE*0,227)/ <b>surface</b>	kg éq.CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Consommation gaz propane/butane	Factures, mandats ou relevés	kWh <sub>EF</sub> PCI/an	(UE*0,272)/ <b>surface</b>	kg éq.CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Consommation réseau urbain	Factures, mandats ou relevés	kWh <sub>EF</sub> PCI/an	(UE*FCS <sup>13</sup> )/ <b>surface</b>	kg éq.CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Consommation fioul domestique	Factures, mandats ou relevés	kWh <sub>EF</sub> PCI/an	(UE*0,324)/ <b>surface</b>	kg éq.CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Consommation bois, biomasse - plaquettes d'industrie (10-15% humidité)	Factures, mandats ou relevés	kWh <sub>EF</sub> PCI/an	(UE*0,024)/ <b>surface</b>	kg éq.CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Consommation bois, biomasse - plaquettes forestières (25% humidité)	Factures, mandats ou relevés	kWh <sub>EF</sub> PCI/an	(UE*0,024)/ <b>surface</b>	kg éq.CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Consommation bois, biomasse - granulés (pellets) ou briquettes (8% d'humidité)	Factures, mandats ou relevés	kWh <sub>EF</sub> PCI/an	(UE*0,03)/ <b>surface</b>	kg éq.CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Consommation bois, biomasse - buche (20% humidité)	Factures, mandats ou relevés	kWh <sub>EF</sub> PCI/an	(UE*0,03)/ <b>surface</b>	kg éq.CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Autres combustibles fossiles	Factures, mandats ou relevés	kWh <sub>EF</sub> PCI/an	(UE*0,324)/ <b>surface</b>	kg éq.CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an

Ces facteurs de conversion sont issus de l'arrêté du 24 novembre 2020 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

Autres données d'entrée utilisées:

- Surface de plancher (source outil d'exploitation)
- Données météorologiques type DJU/DJR base 18°C – source données Infoclimat pour la station météo de référence de l'actif
- Intensité d'occupation (horaires, taux d'occupation) réelle ou estimée
- etc.

<sup>13</sup> Facteur de Conversion Spécifique à chaque réseau urbain (Cf. arrêté du 15 septembre 2006)

### *Checklist d'intégration*

Le groupe PERIAL a structuré une checklist post-acquisition, outil dédié à l'intégration optimale des actifs dans la cartographie.

Cet outil permet de collecter et de valider toutes les données nécessaires à l'initiation d'une cartographie environnementale.

La phase de collecte des inputs est en effet une phase critique préalable à l'établissement de la cartographie.

Tous les contributeurs sont mobilisés durant cette phase. Celle-ci est réalisée selon un calendrier prédéfini et pilotée par la Direction Développement Durable.

Elle prend en compte les :

- Données techniques de l'immeuble (DOE, DIUO, etc.)
- Données de gestion et administratives de l'actif
- Conditions d'utilisation
- Règlementations spécifiques applicables (ERP, IGH, ICPE, etc.)
- Relevés in-situ
- Factures ou registres de suivi des consommations d'énergie et d'eau
- Schéma des acteurs
- Données de performances environnementales de l'immeuble (DPE, Audits, Annexes Environnementales, etc.)
- Synoptiques et plans de comptage
- Contrats de maintenance et contrôles règlementaires.

### Vérification de la qualité de la donnée d'entrée et de sortie

Il est important de s'assurer de la fiabilité des inputs et données d'entrée qui peuvent être sources d'erreurs d'interprétation.

#### Vérification des synoptiques de comptage

Les **synoptiques** des installations font l'objet d'une attention toute particulière afin de s'assurer qu'aucun point de comptage n'a été omis. Ceux-ci permettent également d'identifier à quel(s) usage(s) sont affecté(s) chaque consommation. Ils sont vérifiés annuellement lors de leur réception pour s'assurer :

- Que les m<sup>2</sup> par PdL (Point de Livraison) renseignés sont cohérents avec les m<sup>2</sup> par lot sur l'outil métier d'exploitation du patrimoine
- Que la somme des m<sup>2</sup> par PdL renseignés est inférieure à la surface totale de l'actif
- Que les n° de PdL contiennent 14 chiffres (dans le cadre des fournisseurs classiques)
- Que chaque PdL du synoptique apparaît dans l'espace client du fournisseur d'énergie et correspond bien à cet actif
- Que le synoptique est cohérent avec le synoptique disponible sur la plateforme de monitoring énergétique EMILE

Chaque écart doit être consigné et investigué auprès du PM concerné. Cette vérification est également refaite 3 mois avant le calcul de performance des actifs afin de limiter les dérives.

#### Vérification des données de consommation

Les données de consommation récupérées par factures, relevés ou mandats sont analysées pour vérifier leur cohérence. Des alarmes dédiées sont paramétrées (ou en cours de paramétrage) sur la plateforme de monitoring énergétique EMILE.

Les alarmes paramétrées sont les suivantes :

- Ecart  $\geq$  50% par rapport au même mois l'année précédente
- Ecart  $\geq$  50% par rapport au mois précédent de l'année en cours

Toute alarme doit faire l'objet d'une analyse manuelle et d'un commentaire sur la facture indiquant la raison de cette anomalie : variation climatique brutale, rattrapage de facturation, changement locatif, local vacant, estimation fournisseur...

#### Reconstruction de la donnée de consommation

Si une donnée de consommation est identifiée comme aberrante selon les règles ci-dessus, elle doit être corrigée afin de ne pas fausser le calcul de la performance d'un actif. Il peut par exemple s'agir d'une facture manquante, d'un rattrapage fournisseur...

Si tout ou partie de la consommation sur un Point de Livraison est fautive, elle est reconstruite, dans l'ordre :

- à l'aide de la consommation sur la même période de l'année précédente, décorrélée des facteurs d'influence identifiés dans la Fiche Stratégique
- à défaut, de la consommation des autres lots de typologie identiques dans l'actif sur la période manquante (au prorata des m<sup>2</sup> concernés),
- à défaut, de la consommation des autres lots dans l'actif sur la période manquante (au prorata des m<sup>2</sup> concernés)

Si aucune de ces données n'est disponible, on refait la boucle en s'intéressant à l'année n-2 et non plus n-1.

Si aucune donnée n'a été remontée dans les 2 dernières années sur l'intégralité des lots d'un actif (par exemple dans le cas d'une acquisition récente), alors sa performance est prise égale à la moyenne du fonds pour les lots de même typologie, ou à défaut égale à la valeur de comparaison issue du benchmark de référence (voir chapitre analyse).

Le logigramme en page suivante présente ce procédé visuellement.

La consommation  $C_n$  sur la période n'est pas exploitable

1

La consommation de ce PdL sur la même période à l'année n-1 ( $C_{n-1}$ ) est-elle connue et ses facteurs d'influence identifiés?

OUI

On utilise  $C_{n-1}$  corrigé des facteurs d'influence identifiés pour corriger  $C_n$ . Exemple avec les DJU :

$$C_{n_{\text{corrigé}}} = C_{n-1} \times \frac{DJU_n}{DJU_{n-1}}$$

NON

2

La consommation d'autres lots de l'UG de même typologie est-elle connue sur la période manquante à l'année n ?

OUI

On utilise la moyenne de la performance des i lots de typologie identique sur l'UG (sur la période manquante) qu'on applique au lot manquant au prorata des  $m^2$ .

$$C_{n_{\text{corrigé}}} = \frac{\sum C_i}{\sum S_i} \times S_n$$

avec :

- $C_i$  la consommation des lots i de typologie identique
- $S_i$  leur surface respective
- $S_n$  la surface du lot manquant

NON

3

La consommation d'autres lots de l'UG est-elle connue sur la période manquante à l'année n ?

OUI

On utilise la moyenne de la performance des j autres lots connus de l'UG (sur la période manquante) qu'on applique au lot manquant au prorata des  $m^2$ .

$$C_{n_{\text{corrigé}}} = \frac{\sum C_j}{\sum S_j} \times S_n$$

avec :

- $C_j$  la consommation des lots j connus du même actif
- $S_j$  leur surface respective
- $S_n$  la surface du lot manquant

NON

4

Des données de consommation sont-elles disponibles à l'année n-2 ?

OUI

NON

Le fonds possède-t-il d'autres lots de même typologie ?

OUI

Performance prise égale à la moyenne des performances de ces lots

NON

Performance prise égale à la valeur de comparaison (voir chapitre Analyse)

On réitère en remplaçant n par n-1

L'étape 1 devient donc « La consommation de ce PdL sur la même période est-elle connue et ses facteurs d'influence identifiés ? »

L'étape 2 devient « La consommation d'autres lots de même typologie est-elle connue sur la période manquante à l'année n-1 ? »

On ne remonte pas plus haut que deux ans en arrière.

### *Vérification de la cohérence de la performance*

La phase d'analyse représente le cœur de la démarche, la valeur ajoutée de l'expertise de PERIAL Asset Management prend ici toute son importance.

Avant toute analyse préalable à prise de décision, la performance de chaque actif dans la cartographie est vérifiée selon les règles suivantes :

- La performance calculée est comprise entre 50% et 200% de la moyenne OID pour les actifs de même typologie dans le baromètre de l'année n-1
- Pour les actifs dont la typologie ne fait pas partie du baromètre de l'OID :
  - La performance calculée est comprise entre 50% et 150% de la performance de l'UG l'année n-1

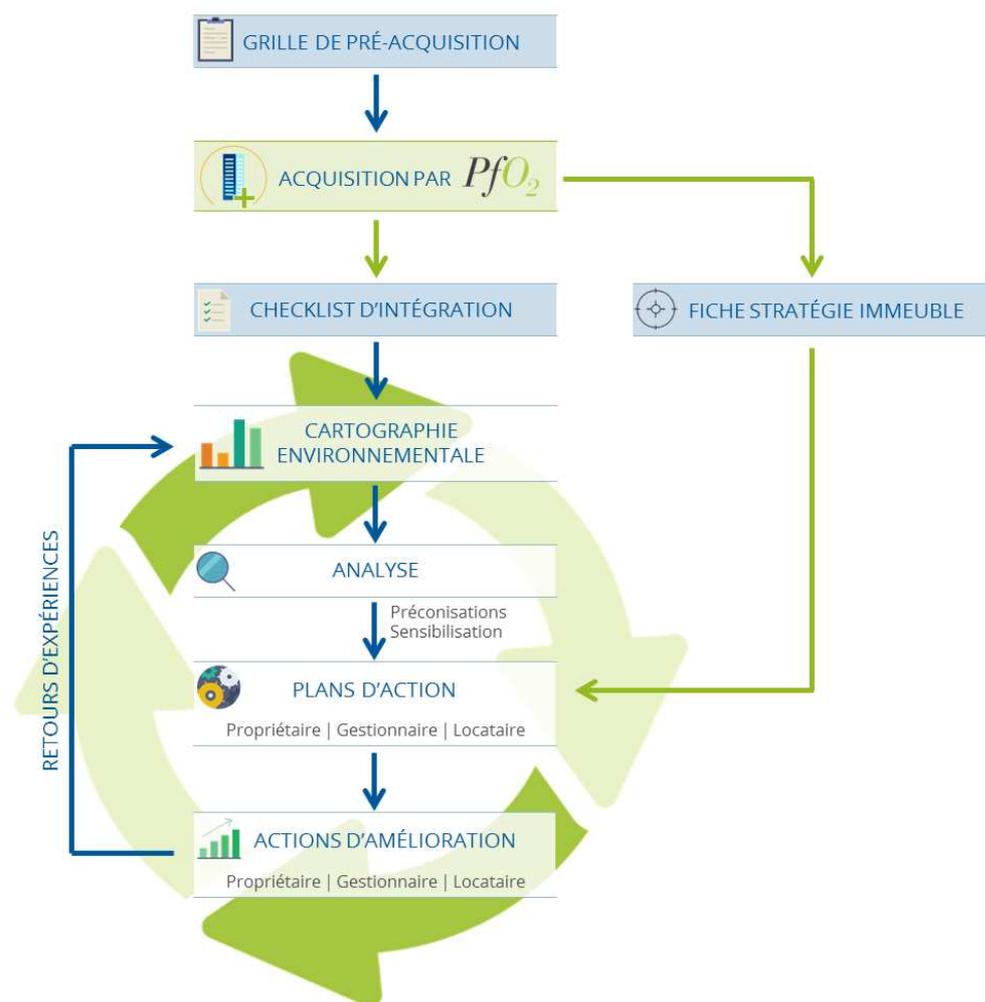
Les UG dont la performance ne satisfait pas ces critères sont identifiés comme anormaux. On investigate alors pour vérifier les points suivants :

- Complétude de la donnée sur les lots suivis (tous les PdL du synoptique et tous les lots sont intégrés au calcul)
- Vérification du synoptique de comptage (voir chapitre « Analyse des synoptiques de comptage »)
- Vérification de la robustesse de la donnée source (PdL bien présent sur l'espace client, absence de rattrapage facture...)
- Travaux réalisés ayant impacté la performance énergétique

Ces anomalies et les résultats des investigations sont consignés dans le fichier de calcul de performance.

Une fois ce dernier fiabilisé, il est intégré à la revue énergétique ; l'ensemble des UG et leurs performances associées sont analysés lors de la revue énergétique.

## Analyse des données



### GRILLE DE PRÉ-ACQUISITION

Un outil spécifique est déployé par le Groupe PERIAL en phase préalable à une acquisition. Une grille composée de plus de 100 indicateurs est réalisée lors d'une visite in-situ. Elle prend en compte des critères précis concernant l'enveloppe, le chauffage, la climatisation, la ventilation, l'énergie, l'eau ainsi que les transports.

Une note est ainsi attribuée à l'immeuble en termes de caractéristiques actuelles, de potentiel et d'investissements.

### FICHE STRATÉGIE IMMEUBLE

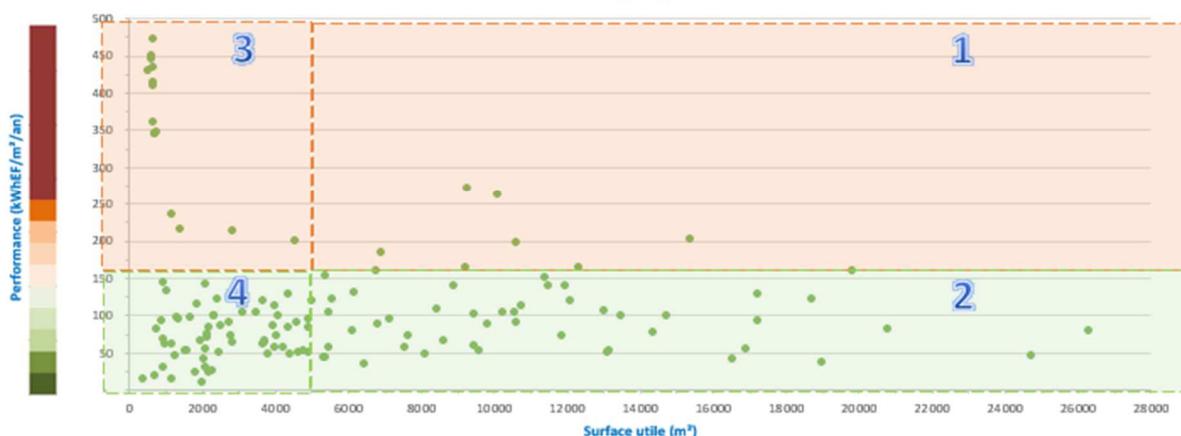
Les résultats de la grille pré-acquisition ainsi que les échanges entre les Directions Immobilières, Technique et Développement Durable mènent à l'élaboration d'une fiche présentant la stratégie à mener sur l'immeuble acquis. Cela en matière de performances énergétiques et de travaux via la prise en compte des aspects : détention, gestion et utilisation.

### *Analyse de la performance*

La valeur de la performance est comparée aux valeurs de référence issues de benchmark, selon la typologie. Voici les valeurs et la source des données :

Typologie	Valeur (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> /an)	Source
Bureaux	168	Baromètre OID 2020 - BUREAUX
Logistique	145	Baromètre OID 2020 - LOGISTIQUE
EHPAD	233	CEREN 2019 - SANTÉ
Ecoles & crèches	133	CEREN 2019 - ENSEIGNEMENT
Restaurants	345	CEREN 2019 - HÔTELLERIE RESTAURATION
Commerce	225	CEREN 2019 - COMMERCE

La cartographie est étudiée dans le détail dans la revue énergétique afin d'identifier les axes d'amélioration les plus pertinents en termes environnemental et économique.



## Revue énergétique et Fiches Stratégiques

Le périmètre PERIAL Asset Management comportant une multitude d'actifs, le Management de l'Energie se fait à deux échelles :

- A l'échelle du parc entier, via la revue énergétique (macro)
- A l'échelle des UG, via la Fiche Stratégique (micro)

Les données d'entrée et de sortie de la revue énergétique sont les suivantes :

Eléments d'entrée	Instances responsables
Fiches Stratégiques : types actuels d'énergie, usages énergétiques, consommation actuelle et passée, facteurs pertinents	Comité Développement Durable Groupe
Outil d'exploitation du patrimoine (nombre de baux, surfaces locatives)	Comité Développement Durable Groupe
Outil de monitoring énergétique (nombre de mandats, factures)	Comité Développement Durable Groupe
Fichier de calcul de la performance énergétique	Comité Développement Durable Groupe

Eléments de sortie	Instances responsables
UES, IPE, SER	Comité Développement Durable Groupe
Objectifs énergétiques, cibles énergétiques	Comité Développement Durable Groupe
Opportunités d'amélioration de la performance énergétique et plans d'actions	Comité Développement Durable Groupe Comité des Managers Réunion de service DDVA
Plan de collecte des données énergétiques	Comité Développement Durable Groupe
Personnes exerçant une influence sur les UES	Comité Développement Durable Groupe

### 1.1.1. Usages énergétiques significatifs

PERIAL Asset Management a fait le choix de définir ses UES à l'échelle des actifs (UG) et non pas au sein des UG.

**Ainsi, un Usage Energétique Significatif est un actif représentant une part importante de la consommation totale du fonds, et/ou présentant un potentiel important d'économies d'énergies (performance de l'actif éloignée à la valeur de comparaison).**

Au niveau du patrimoine de la SCPI, une matrice de priorisation a été générée afin d'identifier les actifs UES.

Cette matrice croise les surfaces utiles des actifs avec leur niveau de performance énergétique ( $\text{kWh}_{\text{EF}}/\text{m}^2/\text{an}$ )

Un quadrant prioritaire est identifié (quadrant 1). Les actifs à l'intérieur sont automatiquement considérés comme UES.

Des actifs des quadrants 2 et 3 peuvent également être identifiés comme UES.

La conception et la revue annuelle de cette matrice sont réalisées en cohérence avec les prérequis fondamentaux de la gestion d'un fond immobilier.

Les Fiches Stratégiques et les plans d'actions d'économie d'énergie se concentrent sur ces actifs UES. Au sein des Fiches Stratégiques, des Usages Energétiques Majeurs sont également identifiés lorsque c'est possible.

Selon les immeubles il peut s'agir de :

- Chauffage
- Ventilation
- Climatisation
- Eclairage
- Bureautique
- Process spécifique...

### 1.1.2. *Choix de la Situation Energétique de Référence*

Les objectifs d'amélioration des performances environnementales des bâtiments doivent être donnés en fonction d'une année de référence. Année à partir de laquelle sont notamment calculés les objectifs quantitatifs (%). Cette année doit impérativement être la même pour tous les indicateurs d'énergie d'un même bâtiment (une autre année peut être retenue pour les consommations d'eau en fonction des mêmes critères que pour l'énergie). En cohérence avec le dispositif Eco-Energie Tertiaire, celle-ci est sélectionnée entre 2010 et 2020. En l'absence de donnée, la référence retenue est la première année de reporting.

Sa détermination doit se faire suivant des critères pertinents et révélateurs (facteurs influents), qui peuvent être par exemple :

- Rigueur climatique (DJU/DJR base 18°C)
- Taux d'occupation
- Horaires d'occupation

La comparaison de la performance des actifs se fait à l'année de référence corrigée des facteurs influents, afin d'aboutir à une Situation Energétique de Référence.

Pour chaque actif, la Situation Energétique de Référence et ses facteurs influents sont indiqués dans les Fiches Stratégiques et la revue énergétique.

La recherche des facteurs influents se fait en effectuant des régressions linéaires multiples entre les consommations d'un actif (à pas mensuel, sur au moins une année) et les facteurs cités ci-dessus (ou tout autre facteur quantifié). Une régression est jugée satisfaisante au-delà d'un coefficient de corrélation  $R^2 > 0,75$ .

Si aucune corrélation satisfaisante n'est trouvée, un plan d'actions est mené pour approfondir la recherche :

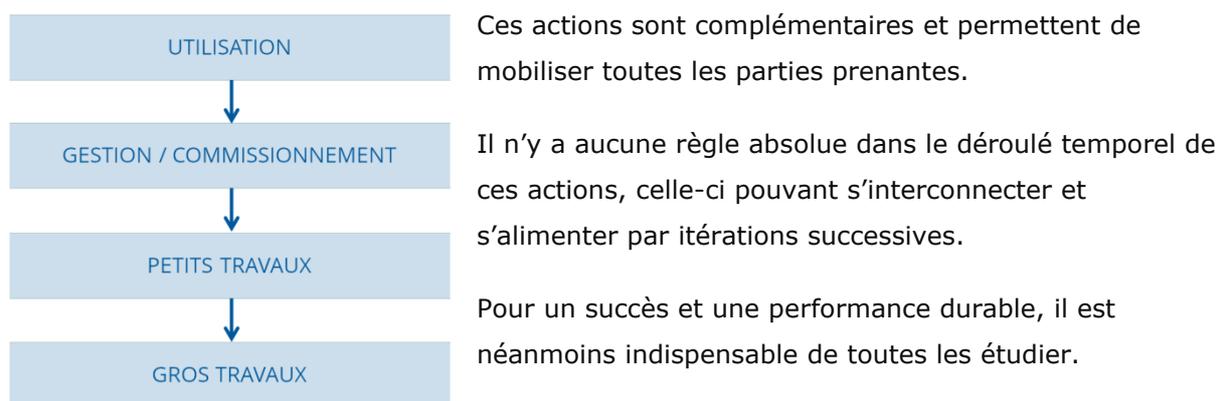
- mise en place de sous-comptage
- test d'autres facteurs pertinents

### Plan d'actions

Les préconisations sont transmises aux acteurs impactés qui décident, en fonction de leurs objectifs, des actions à mener sur leur périmètre. Afin de maintenir une continuité dans la démarche, ils effectuent un point d'avancement régulier sur les actions engagées et les éventuelles suites à donner.

Les préconisations de plans d'actions sont incluses dans la fiche stratégie de l'immeuble. Les actions effectives y sont également recensées.

### Tous nos plans d'actions sont structurés suivant le plan suivant :

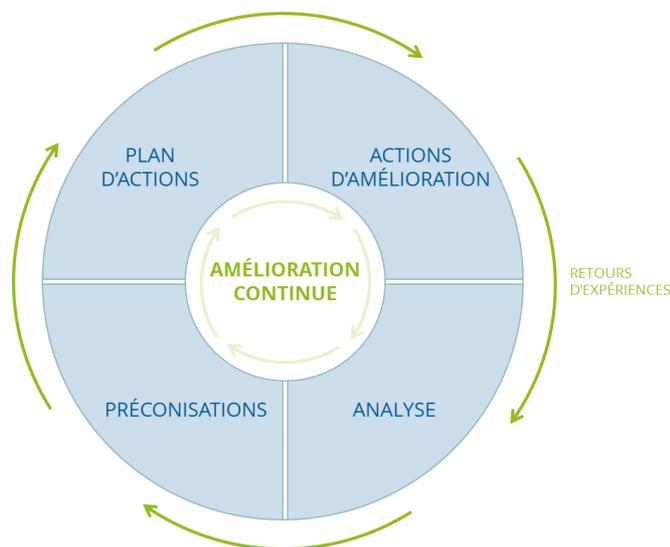


#### 1.1.2.1. Actions d'amélioration

Ces actions peuvent être issues des plans d'actions précités mais aussi de politiques d'optimisation antérieures à l'établissement de la revue énergétique.

Elles peuvent être proposées et/ou mises en œuvre par les property managers, les locataires, les asset managers, la Direction Technique ou encore la Direction Développement Durable du Groupe PERIAL.

**La démarche globale va dans un sens d'amélioration continue. Les mécanismes de retour d'expérience donnent un élan à la démarche en l'alimentant.**



Pour ce faire, les trois leviers clefs de la performance énergétique d'un bâtiment sont utilisés conjointement ou indépendamment :

- La qualité intrinsèque du bâtiment (propriétaire)
- L'exploitation (gestionnaire technique)
- L'utilisation (locataire)

L'action à porter peut être soit technique sur le **système** en lui-même ou sur son **pilotage**.

De même, l'acteur clef de l'action sera soit le propriétaire/gestionnaire pour les **communs** soit le locataire pour le **privatif**.

## 2. Amélioration continue

### 2.1. Evaluation des fournisseurs

Les fournisseurs sont évalués annuellement conformément aux exigences internes mises en œuvre et structurées selon le référentiel ISO 9001.

A ce titre, les acteurs clefs de la démarche sont notés en intégrant notamment :

- Le taux d'avancement de la performance des actifs
- La fiabilité des inputs gérés
- L'efficacité des actions menées
- La proactivité et le respect des engagements contractuels.

L'accompagnement des parties prenantes étant au cœur de la démarche de PERIAL Asset Management, les évaluations menées donnent lieu à la mise en place de plans d'actions correctifs eux-mêmes évalués dans leur efficacité.

### 2.2. Audit Interne

La Direction Technique et Environnement (DTE), cœur opérationnel de la démarche d'Energy Management, est auditée annuellement par la Direction Qualité et Contrôle Interne du groupe PERIAL.

Le rapport d'audit donne lieu à la mise en place de plans d'actions correctifs eux-mêmes évalués dans leur efficacité lors de la revue de direction.

### 2.3. Amélioration du SME

Le Système de Management de l'Énergie fait l'objet d'améliorations continues.

En interne, tout collaborateur peut remonter des questions et/ou suggestions via l'outil de tickets intranet.

En externe, toute partie prenante peut soumettre ses questions et/ou préconisations via une adresse mail dédiée : [developpementdurable@perial.com](mailto:developpementdurable@perial.com).

## 3. Gestion documentaire

La cartographie est établie et mise à jour annuellement. Sont pris en compte lors des mises à jour les immeubles acquis lors de l'exercice n-1 (et éventuellement n si les données le permettent).

- Les Fiches Stratégiques sont mises à jour à minima annuellement

- La revue énergétique est mise à jour annuellement
- La revue de direction est mise à jour annuellement
- Les données d'entrée et facteurs de conversion sont tenus à jour en fonction des évolutions et au minimum annuellement.
- Les inputs et cartographies générées sont archivés et conservés sans limite de temps.
- Le Présent Manuel est mis à jour annuellement et validé par le Directoire du Groupe PERIAL.

Disponibilité des documents :

Les documents listés ci-dessus sont disponibles en format informatique sur le réseau commun.

The background is a blue-tinted photograph of a modern building's glass facade. A balcony railing with a glass panel and a metal handrail is visible in the foreground. The word "LEXIQUE" is centered in white, bold, uppercase letters.

# LEXIQUE

**Amélioration continue** : Processus récurrent dont résulte une amélioration de la performance énergétique et du système de management de l'énergie.

**Audit interne** : Processus méthodique, indépendant et documenté pour obtenir des preuves et les évaluer de façon objective afin de déterminer dans quelle mesure les exigences sont satisfaites.

**DIUO** : Dossier d'Intervention Ultime sur Ouvrage.

**DJU** : Degrés Jours Unifiés.

**DOE** : Dossier des Ouvrages Exécutés.

**Efficacité énergétique** : Ratio, ou autre relation quantitative, entre une performance, un service, un bien ou une énergie produits et un apport en énergie.

**Emissions Directes de GES** : Emissions induites par la combustion directe (sur site) d'énergie fossile.

**Emissions indirectes de GES** : Emissions induites par l'achat d'électricité [dans notre contexte – le périmètre étant bien plus large dans un contexte de « bilan des émissions de GES »].

**Energie finale** : Energie livrée au consommateur pour sa consommation finale (essence à la pompe, électricité au foyer...). Elle est issue d'une transformation (chimique, physique,...) de l'énergie primaire.

**Energie primaire** : Il s'agit de la première forme de l'énergie directement disponible dans la nature : bois, charbon, gaz naturel, pétrole, vent, rayonnement solaire, énergie hydraulique, géothermique. Dans toutes les réglementations thermiques, la consommation est calculée en énergie primaire (ep) et non en énergie finale (ef). La consommation d'énergie primaire prend en compte les pertes énergétiques lors de la production et le transport de l'énergie vers son lieu de consommation final.

**Energie** : Electricité, combustibles, vapeur, chaleur, air comprimé et autres vecteurs.

**EPRA** : European Public Real-estate Association.

**Equivalent CO<sub>2</sub> (kg éq.CO<sub>2</sub>)** : Il existe plusieurs gaz à effet de serre (GES) dont la nocivité est différente. Pour permettre l'échange des crédits d'émission prévu par le Protocole de Kyoto, on utilise une unité commune : l'équivalent CO<sub>2</sub> ou l'équivalent carbone.

**Fiches Stratégiques** : Analyse des consommations d'un actifs, de leurs facteurs influents, de la performance énergétique de l'actif, de l'avancement des actions identifiées sur cet actif et de l'avancement vers l'objectif d'amélioration de la performance énergétique de l'actif.

**GES** : Gaz à Effet de Serre.

**GRI** : Global Reporting Initiative.

**IGH** : Immeuble de Grande Hauteur.

**Indicateur de Performance Énergétique (IPÉ)** : Valeur quantitative ou mesure de la performance énergétique, définie par PERIAL Asset Management.

**Partie intéressée/prenante** : Individu ou groupe concerné ou impacté par la performance énergétique de PFO<sub>2</sub>.

**PdL** : Point de Livraison.

**Performance énergétique** : Résultats mesurables liés à l'efficacité énergétique, à l'usage énergétique et à la consommation énergétique.

**Politique énergétique** : Expression formelle par la direction des intentions et orientations générales de l'organisme concernant sa performance énergétique.

**Procédure** : Manière spécifiée d'effectuer une activité ou un processus.

**Revue énergétique** : Analyse de l'efficacité énergétique, de la performance énergétique des actifs et de la consommation conduisant à l'identification des actifs UES et des opportunités d'amélioration de la performance énergétique.

**RT** : Règlementation Thermique.

**SER** : Situation de Référence au sens de l'ISO 50 001 v2018.

**Système de Management de l'Energie (SMÉ)** : Ensemble d'éléments corrélés ou interactifs permettant d'élaborer une politique et des objectifs énergétiques ainsi que des processus et procédures pour atteindre ces objectifs.

**Usage énergétique significatif (UES)** : Usage énergétique représentant une part importante de la consommation d'énergie et/ou offrant un potentiel considérable d'amélioration de performance énergétique. Chez Perial AM, les UES sont des actifs.

**Usage énergétique majeur (UEM) :** Usage énergétique représentant une part importante de la consommation d'énergie d'un actif et/ou offrant un potentiel considérable d'amélioration de performance énergétique à l'échelle de l'actif. Défini dans les Fiches Stratégiques.

+ **Remarque :** D'un point de vue opérationnel, sont considéré comme « Parties Communes » les points de fournitures de fluides dont la facture est payée par le propriétaire ou son mandataire (gestionnaire) puis est refacturée au titre des charges locatives. A l'inverse, les factures des parties privatives sont directement réglées par le locataire auprès de son fournisseur.