



*Déclaration  
de Performance  
Extra-Financière  
2023*



# SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>Introduction</b>	<b>2</b>	<b>4.</b>	<b>Pilier Social</b>	<b>31</b>
<b>2.</b>	<b>Pilier Gouvernance</b>	<b>5</b>	4.1	L'engagement interne de M.R.M.	31
2.1	Modèle d'affaires et stratégie ESG	5	4.2	Un engagement social et local fort	31
2.2	Gouvernance de M.R.M.	7	4.3	Contribuer au dynamisme économique local	32
2.3	Périmètre ESG	8	<b>5.</b>	<b>Annexes</b>	<b>35</b>
2.4	Gestion des risques ESG	9	5.1	Graphiques	35
<b>3.</b>	<b>Pilier Environnemental</b>	<b>20</b>	5.2	Tableau plan d'action	37
3.1	Stratégie bas-carbone et sobriété énergétique	20	5.3	Bilan d'émissions de gaz à effet des consommations énergétiques du siège	41
3.2	Réduction des consommations énergétiques et décret tertiaire	21	5.4	Méthodologie de reporting	41
3.3	Décarbonation du patrimoine immobilier de la société	23	5.5	Table de concordance EPRA	46
3.4	Acquérir des actifs performants environnementalement	28	5.6	Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant sur la Déclaration de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion	48
3.5	Émissions de gaz à effet de serre des consommations énergétiques du siège	28			
3.6	Stratégie Biodiversité	29			
3.7	Récapitulatif des indicateurs environnementaux	30			

# 1. Introduction

« Dans le prolongement de son engagement pris l'année passée et de sa première Déclaration de performance extra-financière (DPEF), M.R.M. conforte sa trajectoire comme le montre cette deuxième déclaration. Ses premiers résultats et réalisations sont conformes aux engagements pris. Nous pouvons souligner, entre autres, les travaux de décarbonation du site de Carré Vélizy ainsi que les baisses de consommations énergétiques sur l'intégralité du patrimoine. Nous poursuivons nos efforts et nos investissements en 2024. »

**Valérie Ohannessian,**

administratrice indépendante et Présidente du Comité RSE du Conseil d'administration de M.R.M.

## ► LES 3 PILIERS DE LA DÉMARCHE RSE DE M.R.M.

### Gouvernance

- Le Conseil d'administration détermine les orientations stratégiques de la Société et veille à leur bonne mise en œuvre
- Pour ce qui concerne les enjeux extra-financiers, il s'appuie sur les travaux de son Comité RSE
- La Direction Générale met en place et coordonne les actions nécessaires à l'atteinte des objectifs

### Environnement

- L'approche se fonde sur une trajectoire volontariste de réduction des consommations d'énergie et de décarbonation du mix énergétique du patrimoine
- Un programme d'investissements dédié à l'amélioration de la performance énergétique est prêt à être engagé
- Les locataires sont associés aux enjeux environnementaux à travers la signature de baux verts

### Social et sociétal

- L'engagement des collaborateurs repose sur un principe d'égalité des chances et sur la reconnaissance du travail accompli
- La responsabilité de M.R.M. envers les territoires est basée sur un fort ancrage local en cohérence avec son positionnement de foncière de commerce de proximité

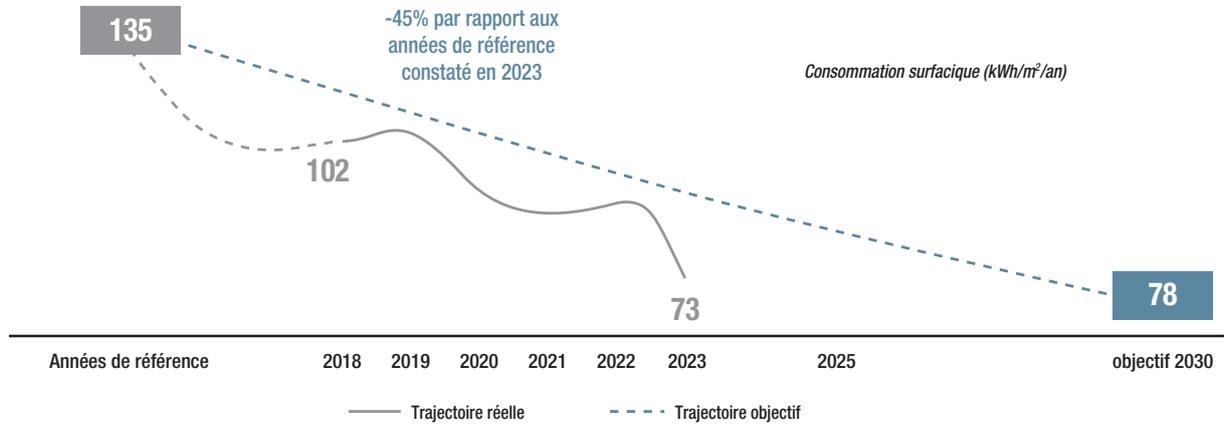
**Question à François Matray, Directeur Général de M.R.M.**

**Alors que vous publiez pour la deuxième année vos données extra-financières sur une base volontariste, quelle est la dynamique de M.R.M. sur les sujets ESG ?**

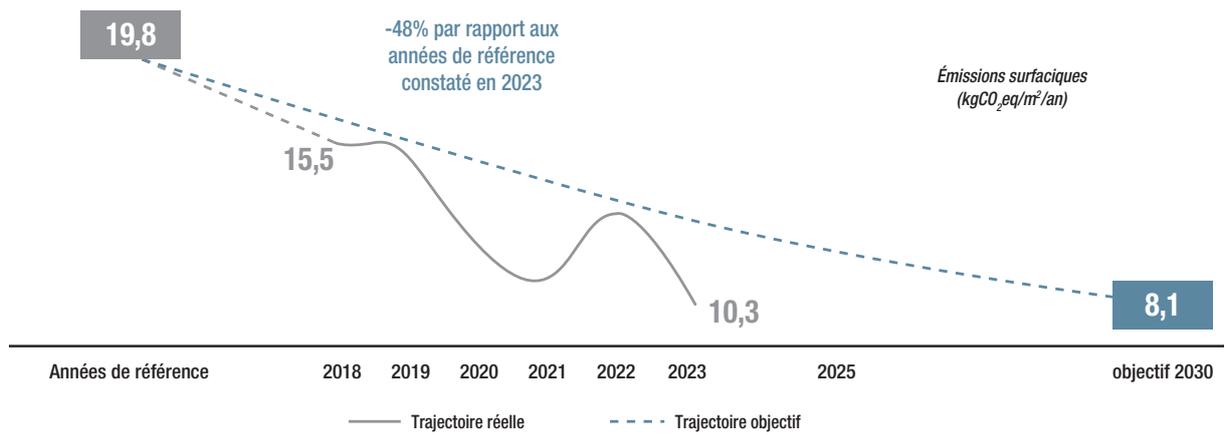
**François Matray :** « L'approche ESG de notre activité s'est déployée depuis 2015 et s'est concrétisée à partir de 2020 avec l'adoption d'un Plan Climat, dont la publication des premières réussites figure la dans notre première DPEF, en 2023. Nous renouvelons et pérennisons cet exercice cette année, pour faire preuve de transparence sur nos actions environnementales et sociales auprès de nos parties prenantes. En 2024, nous conservons notre priorité pour les sujets de décarbonation et de limitation du réchauffement climatique, qui demeurent les problématiques pour lesquelles l'ambition doit être la plus forte. Des avancées marquantes ont été obtenues au cours des dernières années sur le patrimoine de M.R.M., et le présent rapport prouve l'impact positif que des sociétés immobilières comme M.R.M. peuvent avoir grâce à une stratégie déterminée de rénovation. »

## ► INDICATEURS CLÉS DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

## OBJECTIF DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE SURFACIQUE DE 40 % EN 2030



## OBJECTIF DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GES SURFACIQUES SELON UNE TRAJECTOIRE ALIGNÉE À UN SCÉNARIO DE +1,5° À L'HORIZON 2030 (SEUIL CRREM)



(1) Le Décret Tertiaire et le seuil CRREM s'appliquent par immeuble par rapport à une année de référence définie au cas par cas

(2) Hors parking

<b>Sobriété énergétique</b> <b>- 45 %</b>	<b>Décarbonation</b> <b>- 48 %</b>
Réduction des consommations d'énergie finale <sup>(1)</sup> surfaciques des actifs <sup>(2)</sup> par rapport aux références historiques	Réduction des émissions de GES surfaciques des actifs <sup>(2)</sup> par rapport aux références historiques
<b>73 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup></b>	<b>10,3 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup></b>
Consommation énergétique des parties communes <sup>(3)</sup> du patrimoine en 2023	Émissions de GES des parties communes du patrimoine <sup>(3)</sup>
<b>112 %</b>	<b>8,1 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup></b>
de la trajectoire déjà effectués pour atteindre à l'horizon 2030 l'objectif de réduction de 40 % par rapport aux références historiques, soit 76 kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> <i>Plus d'informations dans le chapitre 3.2.</i>	Plafond d'émissions cible à l'horizon 2030 selon la trajectoire sectorielle définie pour un réchauffement limité à + 1,5 °C (seuil CRREM) <i>Plus d'informations dans le chapitre 3.3.</i>
<b>Engagement des locataires</b> <b>100 %</b>	
des nouveaux baux signés comportent une annexe environnementale	

(1) Énergie consommée par le bâtiment, pour répondre à ses usages (notée EF).

(2) Sites avec consommations communes et réparties, (8/10 actifs).

(3) Sites avec consommations communes et réparties (8/10 actifs), parking exclus.

## 2. Pilier Gouvernance

### 2.1 Modèle d'affaires et stratégie ESG

#### 2.1.1 Initialisation de la démarche ESG

Face à la crise climatique et dans un contexte social complexe, anticiper les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») devient une source de différenciation et un levier de performance clé pour les entreprises. C'est aussi une nécessité alors que se renforcent progressivement les réglementations en matière d'ESG et que ces sujets prennent une importance croissante au sein de la communauté des investisseurs, soucieux d'atténuer leur impact environnemental mais aussi de minimiser les risques de leurs investissements.

Déterminé à participer activement à la transition écologique du secteur immobilier <sup>(1)</sup>, qui compte parmi les plus gros émetteurs de gaz à effet de serre, M.R.M. a formalisé une stratégie ESG structurée, transparente et évolutive. Son objectif : s'emparer des différentes problématiques de façon pragmatique, c'est-à-dire en les priorisant et en y répondant par le biais d'actions concrètes et mesurables, et en élargissant progressivement leur périmètre, à mesure que l'entité progresse. Avec volontarisme et en tenant compte du contexte climatique, des attentes du marché et de la réglementation émergente, M.R.M. a fait le choix de donner la priorité aux enjeux de l'énergie et du carbone, puis, dans un deuxième temps, celui de la biodiversité et de l'ancrage territorial.

Depuis l'exercice précédent, les orientations et le contenu de la ligne de conduite ESG n'ont pas changé. Les items prioritaires, et en premier lieu la maîtrise de l'énergie, sont maintenus et constituent le cœur de sa stratégie. La thématique de la décarbonation s'est aussi précisée, intrinsèquement liée au sujet des consommations énergétiques dont elle est issue. Bien qu'apparaissant paradoxal, ce sens de causalité de l'énergie vers le carbone est logique pour une foncière comme M.R.M. : sur leur cycle de vie, les actifs immobiliers génèrent la quasi-totalité de leurs émissions de gaz à effet de serre à deux stades bien précis : lors de la construction d'une part, et par le biais des consommations énergétiques d'autre part, sur sa période d'exploitation. Or, l'activité de M.R.M. étant centrée sur l'exploitation d'actifs, sa stratégie s'articule autour des émissions liées aux consommations énergétiques en exploitation. La Société prévoit et effectue toutefois ponctuellement des opérations de travaux (rénovations, extensions). L'analyse carbone et environnementale de ces projets se fait au cas par cas, dans le cadre de leur pilotage opérationnel avec pour objectif la minimisation des impacts ESG.

Cette seconde Déclaration de Performance Extra-Financière (« DPEF ») s'inscrit dans la continuité de la première pour incarner l'ambition stricte de M.R.M. de se placer dans une trajectoire cohérente avec ses objectifs de décarbonation à différentes échelles : locale, nationale et européenne <sup>(2)</sup>. A terme, d'autres sujets, aujourd'hui pris en compte de manière indirecte par les initiatives liées à la stratégie carbone et à la biodiversité, seront traités plus frontalement. Parmi eux, citons les déchets, les ressources, la gestion de l'eau ou encore la résilience et l'adaptation face au changement climatique. Par souci de cohérence des résultats, il a été décidé de ne pas rapporter ici sur ces sujets qui ne sont pas encore formellement intégrés à la stratégie ESG de M.R.M.

#### 2.1.2 Modèle D'affaires

Société foncière cotée qui a opté pour le statut SIIC (société d'investissements immobiliers cotée) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, M.R.M. détient un portefeuille d'actifs valorisé à 235,5 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2023, composé d'immeubles à usage de commerce répartis dans plusieurs régions de France. M.R.M. met en œuvre une stratégie dynamique de valorisation et de gestion des actifs alliant rendement et appréciation en capital. Depuis le 29 mai 2013, M.R.M. a pour actionnaire principal la société SCOR SE qui détient à ce jour 56,6 % du capital. M.R.M. est une pure foncière de commerces.

M.R.M. est une société à taille humaine. En 2023 son effectif moyen comptait cinq personnes (un dirigeant mandataire social et quatre collaborateurs). M.R.M. est une société d'investissement immobilier cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris (ISIN : FR00140085W6 – code Bloomberg : M.R.M. FP – code Reuters : M.R.M. PA).

En tant que société foncière, M.R.M. a pour objet l'acquisition, la détention, la valorisation, la location et l'arbitrage d'actifs immobiliers tertiaires, principalement de commerce. La Société détient un portefeuille comportant des biens stabilisés et des biens faisant l'objet d'un plan de valorisation. Sa croissance repose sur le développement des revenus locatifs par l'amélioration du taux d'occupation des immeubles et la baisse des charges immobilières, la valorisation des immeubles et sur la combinaison du développement interne et de la croissance externe. Elle opère sur le marché de l'immobilier de commerce, qui présente des caractéristiques qui lui sont propres. Ce métier requiert une connaissance fine des marchés de l'investissement et de la location, de la réglementation et enfin de l'environnement concurrentiel.

(1) L'immobilier est responsable de 25 à 30 % des émissions de gaz à effet de serre (source ADEME)

(2) Accord de Paris (international), SNBC (national), CRREM (référentiel européen)

L'immobilier à usage de commerce, représente un segment de marché bien spécifique s'inscrivant dans un secteur économique et réglementaire particulier. Le développement du commerce et de la distribution est intimement lié au développement des villes et de leurs périphéries. Depuis de nombreuses années, les périphéries des villes se sont énormément développées, souvent au détriment des centres-villes moins faciles d'accès et plus contraints en termes d'urbanisme. Un changement s'est également opéré au niveau des commerçants : historiquement le commerce et la distribution étaient principalement le fait de commerçants indépendants, situés en centre-ville, sur des métiers de proximité. Le développement des périphéries a, au contraire, été réalisé par des chaînes de magasins, nationales ou internationales, centralisées. Aujourd'hui, ces deux modèles, succursales et franchises, ne s'opposent plus et se retrouvent aussi bien en centre-ville qu'en périphérie, les deux étant complémentaires. Dans le même temps, l'e-commerce connaît un fort développement et représente un canal de distribution incontournable dans tous les secteurs de consommation (prêt-à-porter, voyages, produits électroniques et culturel...). Le commerce alimentaire conserve néanmoins une place importante dans la distribution française, eu égard aux comportements spécifiques du consommateur dans ce secteur, même si ce segment est également en plein bouleversement, avec le retour de la proximité au détriment des hypermarchés, moins en phase avec les aspirations écologiques des Français. C'est pourquoi ces enseignes, aujourd'hui implantées dans la majorité des grandes villes de l'Hexagone, opèrent un maillage plus fin du territoire en ouvrant des points de vente sur des zones de chalandise de plus petite taille, tout en restant opportunistes sur les conditions d'entrée, compte tenu du contexte économique peu favorable.

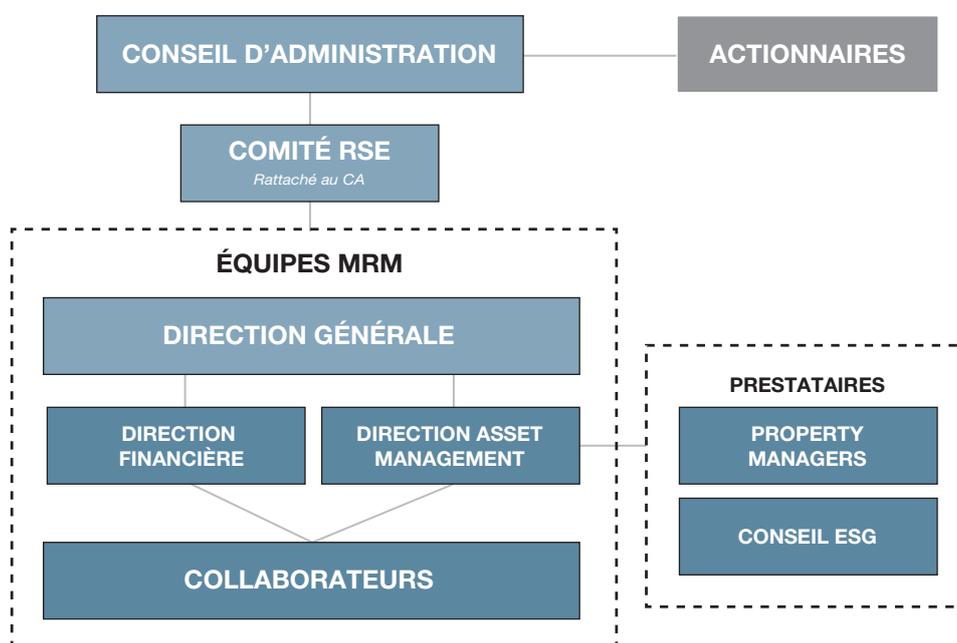
L'environnement concurrentiel de la Société se caractérise par la domination de grandes sociétés foncières cotées d'envergure nationale ou internationale, spécialisées en immobilier de commerce, telles qu'Unibail-Rodamco-Westfield, Klépierre, Mercialis ou Altea, au côté desquelles on trouve de nombreux autres opérateurs tels que les foncières liées aux groupes

d'hypermarchés (telles que Carmila, Mercialis, Nhood / Ceetrus), les foncières patrimoniales, les foncières spécialisées de petite et moyenne taille, les fonds d'investissement et autres véhicules dédiés.

La stratégie de la société consiste à renforcer l'attractivité de ses actifs et à capter leur potentiel d'accroissement de valeur en les rénovant et remettant à niveau leurs prestations aux meilleurs standards du marché, en réalignant leurs revenus locatifs sur les niveaux de marché, mais aussi en mettant en œuvre des projets d'extension lorsqu'applicables. Les actifs de commerce du Groupe sont aussi bien situés en région parisienne qu'en régions. La typologie des actifs est diversifiée : galeries, centres commerciaux, boutiques en pied d'immeuble, bâtiments commerciaux indépendants de périphérie et parcs d'activités commerciales. La grande majorité des locataires sont des enseignes nationales et internationales. Il est à noter que les opérations de construction et rénovation de la Société sont marginales en comparaison avec l'activité principale d'exploitation. À titre d'illustration, l'extension de site réalisée sur Ecole Valentin représente moins de 4 % du patrimoine total (en surface).

En tant que propriétaire d'actifs commerciaux, M.R.M. est consciente de la diversité de ses parties prenantes. Elle structure de ce fait une stratégie 360° afin d'adresser avec pertinence les besoins de ces différentes typologies d'acteurs. Du point de vue interne, la Société déploie une politique RH à destination de ses collaborateurs en tenant compte de leurs besoins et intérêts. M.R.M. porte et promeut des valeurs d'inclusivité, visant l'épanouissement de son personnel sur les plans professionnel et humain. Sur le plan externe, lié plus directement à la gestion opérationnelle de ses actifs, la Société s'inscrit dans une démarche d'ancrage territorial en participant au développement de l'activité économique et des acteurs des territoires où la Société est implantée. L'objectif est de satisfaire les utilisateurs, intermédiaires et finaux, de son patrimoine. Cela implique de porter attention, à tous les niveaux de sa chaîne de valeur, au bien-être et la santé de ses partenaires professionnels et de ses locataires dans la perspective de mener une transition commune durable.

## 2.2 Gouvernance de M.R.M.



Pour plus de détails sur cette section, il est possible de se référer à la partie Gouvernement d'entreprise du Document d'Enregistrement Universel.

### 2.2.1 Conseil d'administration

Le Conseil d'administration, comme le veut la loi française, détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. Il contrôle la gestion de la Direction. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la

bonne marche de la Société et règle, par ses délibérations, les affaires qui la concernent. Il procède, en outre, aux vérifications et contrôles qu'il juge opportuns.

Le Conseil d'administration veille à ce que les actionnaires et les investisseurs reçoivent une information pertinente, équilibrée et pédagogique sur la stratégie, le modèle de développement, la prise en compte des enjeux extra financiers significatifs pour la Société ainsi que sur ses perspectives à long terme.

## 2.2.2 Comité de responsabilité sociale et environnementale

Le rôle du Comité RSE est de piloter et de coordonner la démarche ESG de M.R.M. ainsi que la gestion de la performance extra-financière du patrimoine. Ses principales missions sont les suivantes :

- s'assurer de la prise en compte continue des sujets Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la stratégie de la Société ;
- superviser l'établissement des engagements et des objectifs ESG, notamment par la validation du plan d'actions et des indicateurs de performance associés ;
- assurer le suivi et l'évaluation continue des résultats et impacts du plan d'actions au travers des indicateurs et au regard des objectifs établis ;
- revoir l'ensemble des documents de *reporting* et de communication relatifs à la politique ESG de la Société et permettant de rendre compte de l'état d'avancement et de l'atteinte des objectifs fixés ;
- examiner les risques et opportunités ESG vis-à-vis des activités de la Société ;
- assurer l'évolution des objectifs ESG de la Société dans une démarche cohérente d'amélioration continue ;
- sur proposition de la Direction Générale, proposer des objectifs en termes de mixité des instances dirigeantes avec un plan d'action et un horizon de temps pour y parvenir.

### Exemples de thématiques entrant dans son champ d'action

- Le suivi de mise en conformité avec le décret tertiaire
- La revue de la stratégie d'ancrage territorial
- La réflexion sur les critères ESG à retenir en vue de l'acquisition d'un actif

## 2.3 Périmètre ESG

M.R.M. choisit d'effectuer le *reporting* pour sa DPEF sur un périmètre ESG incluant tous les actifs sur lesquels la foncière peut avoir un impact organisationnel ou technique et possédés par la foncière sur plus de la moitié de l'année civile écoulée. Le portefeuille de jardineries détenu par M.R.M. mais sur lesquels la foncière n'a pas de levier d'action (énergie, technique, etc.) est donc exclu du périmètre ESG.

- La revue de la section ESG du rapport de gestion
- L'étude d'opportunité de labellisation du patrimoine
- L'étude de cas sur l'impact de l'activité et des sites sur la biodiversité

### Son fonctionnement

Le Comité ESG émet des avis consultatifs ainsi que des recommandations stratégiques. Il se réunit au moins 2 fois par an. En 2023, il s'est réuni 3 fois. Ses avis et recommandations sont adoptés à la majorité simple et sont remontés au Conseil d'administration.

*Pour plus d'informations sur le fonctionnement du comité de responsabilité sociale et environnementale, se référer au chapitre Gouvernement d'entreprise du Document d'Enregistrement Universel.*

## 2.2.3 Direction Générale

La Direction Générale valide et supervise la stratégie ESG de la Société. Elle coordonne la direction de l'*asset management* et la direction administrative et financière, s'assure de la mise en œuvre et veille à la bonne atteinte des objectifs à court, moyen et long terme.

## 2.2.4 Direction de l'Asset Management

La direction de l'*asset management* est chargée de la gestion opérationnelle du patrimoine immobilier, et donc du déploiement opérationnel et de la remontée des données concernant les différents chantiers de la stratégie ESG.

## 2.2.5 Direction Financière

La Direction Financière s'assure de la revue des données traitées et fiabilisées par le prestataire extérieur et est chargée de leur publication dans les documents officiels et légaux de la Société.

Les deux centres commerciaux de Flins et d'Ollioules acquis par M.R.M. à l'automne 2022 sont intégrés, à partir de l'exercice 2023, dans le cadre de la présente DPEF, au périmètre de *reporting*.

**Le périmètre ESG couvre donc, en 2023, 10 actifs sous gestion.**

Selon les indicateurs, tous les sites ne sont pas concernés par le *reporting*. Ainsi, des périmètres thématiques principaux sont utilisés dans ce document :

- le périmètre **énergie-carbone**, comprenant tous les sites avec des consommations d'énergie communes et réparties <sup>(1)</sup> (8 actifs sur 10) ; (à l'exclusion de Reims et d'Allonnes) ;
- le périmètre **biodiversité et adaptation au changement climatique**, égaux au périmètre ESG (10 actifs sur 10) ;
- les périmètres **impact territorial, impact social positif, santé & sécurité et engagement des parties prenantes**, comprenant tous les sites multi-locataires (9 actifs sur 10). (A l'exclusion de Reims, excepté pour l'indicateur « Part d'actifs couverts par des mandats contenant une clause ESG » du périmètre « Engagement des parties prenantes » <sup>(2)</sup> qui inclut Reims) ;
- le périmètre des actifs ayant fait l'objet d'une **due diligence ESG**, qui ne comprend que les actifs en phase d'acquisition qui ont intégré le portefeuille de la Société au cours de l'année écoulée. Ce périmètre, en 2023, est vide d'actifs concernés, aucune acquisition n'ayant eu lieu.

Ces différents périmètres sont liés aux spécificités respectives des actifs qui peuvent entraîner l'exclusion lorsque les thèmes ESG traités ne leur sont pas applicables. Les sites de Reims et ceux du portefeuille de jardinerie ne sont pas inclus dans les périmètres *Énergie-Carbone* et *Ancrage Territorial* car ils ne présentent aucun levier d'action à la portée de M.R.M. En effet, la société ne peut agir sur les actifs dont elle n'a pas la responsabilité, ce qui est le cas lorsque le site est occupé en monolocalisation, et ne dispose donc d'aucune partie commune. Dans une telle situation, le locataire est le seul décideur des actions à déployer localement. Toutefois, la Société tend à adopter une posture proactive et encourage

malgré tout la mise en place d'actions ESG sur les sites dont elle n'est pas gestionnaire. C'est ainsi que le monolocalitaire de Reims a accepté la réalisation d'un audit biodiversité, par exemple, et a ainsi rejoint le périmètre *Biodiversité*. L'objectif à court et moyen termes n'est autre que d'optimiser la montée en compétence de la Société sur ces sujets et d'inciter ses parties prenantes (notamment les Locataires) à collaborer, dans la perspective de démultiplier l'impact des politiques mises en œuvre.

Les périmètres de *reporting* pour les différents indicateurs sont précisés en notes de bas de page dans le document et font l'objet d'une présentation détaillée dans le protocole de *reporting* disponible en annexe. Sauf mention contraire dans le document, les consommations et émissions annoncées sont les *consommations des parties communes* et les *consommations réparties*, c'est-à-dire celles gérées directement par le bailleur.

De plus, avec l'intégration aux périmètres de *reporting* des deux sites de Flins et Ollioules, les périmètres présentés ci-dessus sont des périmètres dits *courants*, utilisés par défaut. Ces périmètres *courants* pourront être substitués ponctuellement par des périmètres *constants*, qui sont l'intersection des périmètres des exercices 2022 et 2023, soit le périmètre *courant* moins les deux sites ajoutés en 2023. L'utilisation de ces périmètres *constants* sera systématiquement précisée.

Concernant la temporalité, pour permettre le traitement des données en vue de cette publication, la période de *reporting* choisie pour les données énergétiques et carbone du patrimoine débute au mois d'octobre 2022 jusqu'à septembre 2023.

Les autres données sont évaluées sur la période de janvier à décembre 2023.

## 2.4 Gestion des risques ESG

La Société procède chaque année à une analyse de risques auxquels elle est exposée et qui sont susceptibles de dégrader son activité ou sa situation financière. Le processus ici se focalise sur l'analyse des risques extra-financiers.

### 2.4.1 Analyse des risques ESG

L'analyse de risques de M.R.M. suit une méthodologie en trois étapes :

1. **Recensement** : l'analyse des risques repose sur le recensement de risques ESG liés au secteur de l'exploitation immobilière. Ces risques sont associés à des catégories s'appuyant sur les définitions de la TCFD (*Task Force on Climate-related Financial Disclosure*), les travaux publiés par la TCFD ont également servi à définir les échelles de cotation des risques, en l'occurrence leurs probabilité et niveau d'impact. L'univers de risques, en plus de la TCFD, s'appuie sur des données clé du marché (études de l'Observatoire de l'immobilier durable, *benchmarks* de concurrents directs) ;

(1) Les consommations énergétiques dites communes sont les consommations à destination des parties communes des actifs, les consommations énergétiques dites réparties sont celles gérées par le bailleur et à destination des locaux privatifs (chauffage ou refroidissement centralisé, par exemple).

(2) La TCFD a été créée en 2015 par le FSB, « Financial Stability Board » afin d'émettre des recommandations en matière de reporting financier et extra-financier. Celles-ci sont à destination des entreprises, en vue d'aider les investisseurs à identifier, quantifier et adresser un ensemble de risques relatifs au changement climatique.

2. **Priorisation** : une fois l'ensemble des risques identifiés, un travail de priorisation est réalisé. Celui-ci repose sur l'estimation du niveau de probabilité d'occurrence des risques en question, mise en regard avec le niveau d'impact potentiel que le risque peut générer sur l'activité et/ou la situation financière. La multiplication des scores obtenus (probabilité x impact) permet de générer un niveau de priorité brut respectif à chaque risque ;

C'est sur la base des résultats de priorité brute que sont sélectionnés les risques phares, c'est-à-dire ceux présentant les plus forts enjeux pour la Société d'un point de vue sectoriel. Ces risques prioritaires sont ensuite placés au cœur de la stratégie de gestion des risques afin d'être traités à hauteur de leur niveau de criticité.

3. **Plan d'action** : face à chaque risque sont détaillées des actions de prévention et/ou d'atténuation que la Société met d'ores et déjà en œuvre. Cela permet de réduire les niveaux de probabilité et d'impact des risques considérés pour établir un niveau de priorité nette. (Cf. Annexe 5.2).

M.R.M. a mené son analyse de risques en s'appuyant sur les compétences du cabinet de conseil qui l'accompagne dans le déploiement de sa stratégie ESG. La méthodologie a ici été structurée par le prestataire, la Société a ensuite apporté les données relatives à l'activité afin d'estimer son exposition aux risques considérés.

Cette méthodologie a permis de recenser 25 risques ESG :

- 13 risques environnementaux France (E) ;
- 7 risques sociaux (S) ;
- 5 risques de gouvernance (G).

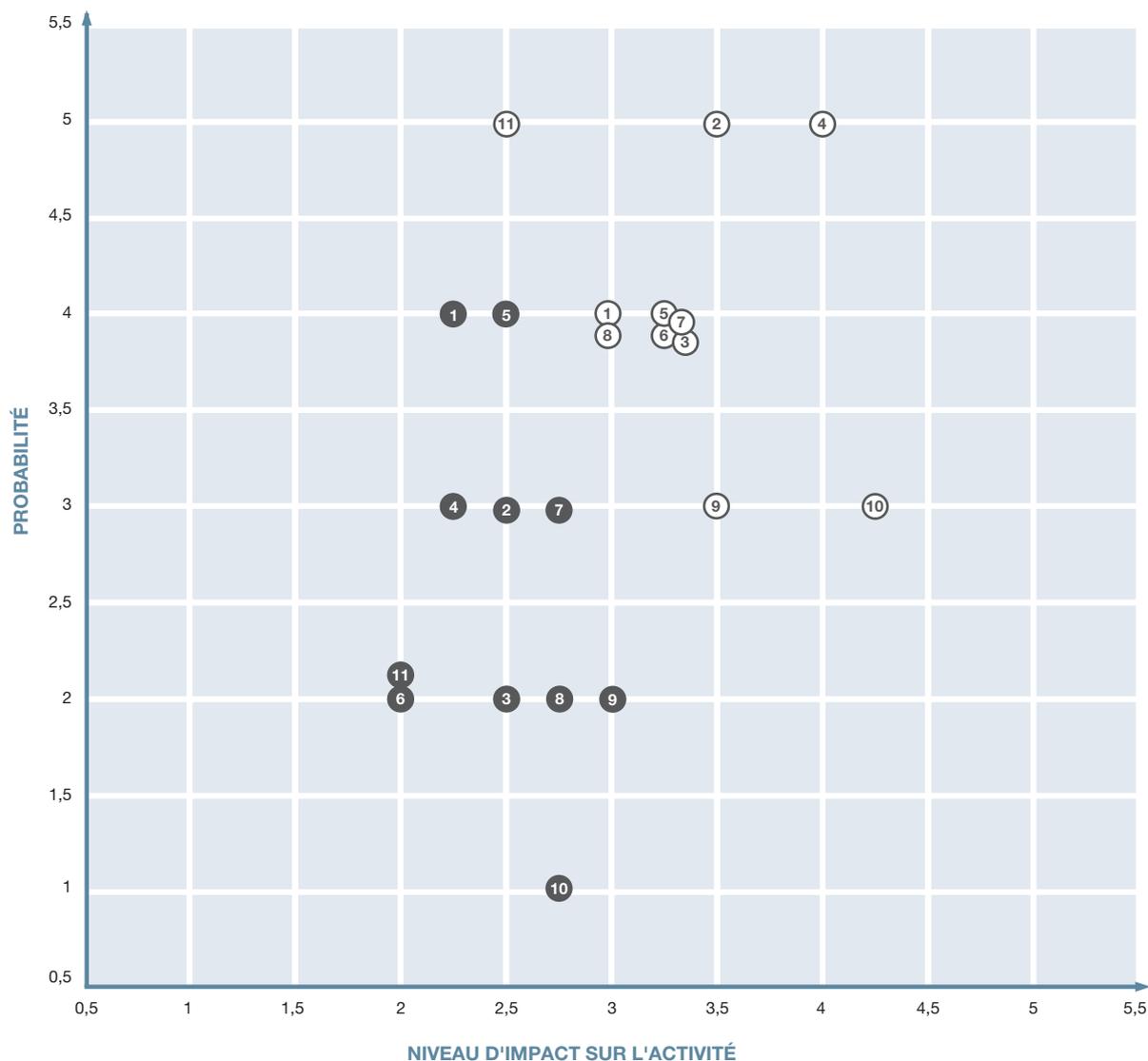
Parmi eux ont été identifiés comme risques prioritaires (matériels), les 11 items dont les scores bruts sont les plus élevés. Ces derniers sont présentés par ordre de priorité décroissante dans le tableau à suivre :

#	Risque	Thématique	Détail	Correspondance avec les risques génériques Dans le chapitre Gouvernement d'entreprise
E1	Obligation de réduction des consommations des bâtiments	Énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcement de la réglementation à l'échelle FR et EU (Dispositif eco-energie tertiaire)</li> <li>• Risque d'interdiction à la location en cas de manquement (Refonte DPE)</li> </ul>	N° 3 Durcissement de la réglementation en matière de performance énergétique et environnementale des bâtiments, dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique
E2	Augmentation du prix des énergies fossiles	Énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Raréfaction des ressources et aux enjeux climatiques et géopolitiques</li> </ul>	
E3	Reporting énergétique comme critère environnemental prioritaire	Énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exigence importante des certifications, labels, et <i>benchmarks</i> de place</li> <li>• Pratique prioritaire retranscrite dans la réglementation (elle-même en plein essor) : DPEF, future CSRD, SFDR, Taxinomie</li> </ul>	
E4	Contraintes réglementaires carbone	Carbone	Réglementations : <ul style="list-style-type: none"> <li>• sur les techniques de construction et rénovation (seuils carbone définis par la RE2020) ;</li> <li>• sur les fluides frigorigènes (F-gaz).</li> </ul>	

#	Risque	Thématique	Détail	Correspondance avec les risques génériques Dans le chapitre Gouvernement d'entreprise
G1	Crédibilité de l'entité dégradée	Parties prenantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liée à une image polluante/ non-respectueuse de l'environnement</li> </ul>	N° 4 Sanction de la part du marché, des investisseurs et des établissements financiers pour les sociétés intégrant pas de réflexion ESG à leur stratégie
E5	Décote verte	Carbone	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dégradation de la valeur des actifs et du patrimoine dû fait d'une mauvaise performance ESG et de la sensibilité accrue des acteurs économiques aux externalités négatives sur le plan environnemental</li> </ul>	
S1	Danger pour la santé et la sécurité des locataires	Santé et sécurité des locataires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dû au non-respect de la réglementation, possibilité d'une attaque terroriste, d'un incendie, d'une mauvaise qualité de l'air et de l'environnement des occupants, etc.</li> <li>Cet item est exacerbé par les risques grandissants comme des pandémies ou les aléas climatiques</li> </ul>	N° 2 Pandémie
E6	Réglementations en faveur de la biodiversité	Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Du fait du durcissement de la règlementation : <ul style="list-style-type: none"> <li>- objectif de zéro artificialisation nette (loi Z N),</li> <li>- obligation de végétalisation (Loi climat et résilience).</li> </ul> </li> </ul>	N° 3 Durcissement de la réglementation en matière de performance énergétique et environnementale des bâtiments, dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique
E7	Réputation et attractivité locataire	Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dû à la non prise en compte des enjeux de biodiversité et la génération de nuisances</li> <li>Risque indirect d'aggravation de l'inadaptation des bâtiments causant un inconfort accru des potentiels occupants</li> </ul>	N° 4 Sanction de la part du marché, des investisseurs et des établissements financiers pour les sociétés n'intégrant pas de réflexion ESG à leur stratégie
E8	Risques climatiques	Changement climatique et Adaptation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Occurrence d'aléas climatiques plus fréquents et plus intenses : vagues de chaleur, inondations, sécheresse, retrait-gonflement des argiles</li> <li>Risque élevé de dégradation directe des actifs (physique, financière) impactant le confort des occupants</li> </ul>	N° 5 Changement climatique
S2	Mécontentement des locataires	Confort & bien-être des locataires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Du fait de l'inconfort ou de la qualité dégradée des actifs</li> <li>Du fait de mauvaises relations avec les parties prenantes (pour divers motifs) : propriétaires, property management, prestataires de maintenance, etc.</li> </ul>	N° 4 Sanction de la part du marché, des investisseurs et des établissements financiers pour les sociétés n'intégrant pas de réflexion ESG à leur stratégie

N.B. : Les actions d'atténuation mises en œuvre par la Société au regard de ces risques bruts sont exposées en Annexe (p. 35).

► CARTOGRAPHIE DES RISQUES



○ Risque Brut

- 1 Changement climatique et Adaptation
- 2 Énergie <sup>(1)</sup>
- 3 Énergie <sup>(2)</sup>
- 4 Énergie <sup>(3)</sup>
- 5 Carbone <sup>(1)</sup>
- 6 Parties prenantes
- 7 Carbone <sup>(3)</sup>
- 8 Biodiversité <sup>(1)</sup>
- 9 Confort & bien-être des locataires
- 10 Santé et sécurité des locataires
- 11 Biodiversité <sup>(2)</sup>

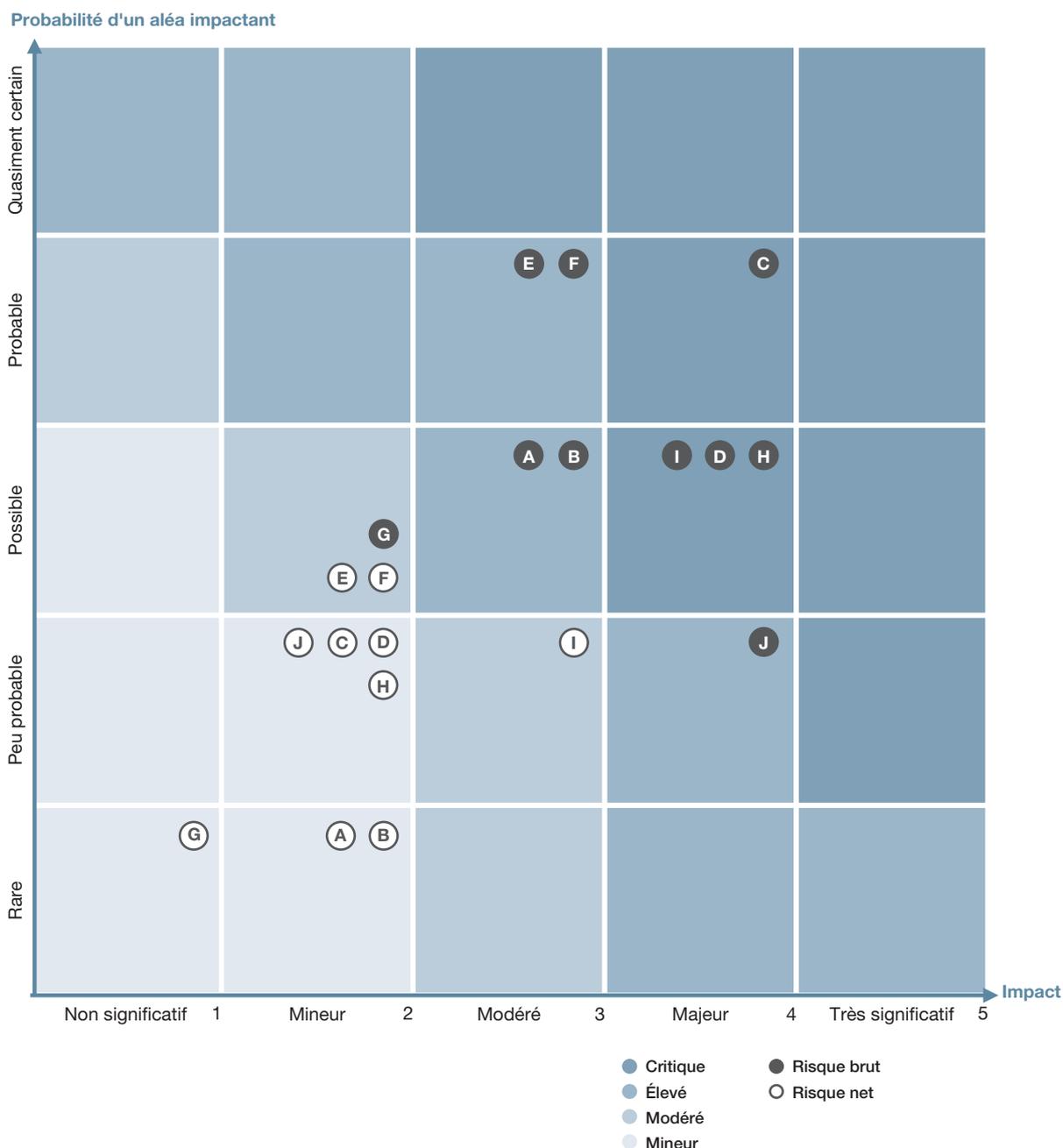
● Risque Net

- 1 Changement climatique et Adaptation
- 2 Énergie <sup>(1)</sup>
- 3 Énergie <sup>(2)</sup>
- 4 Carbone
- 5 Carbone <sup>(1)</sup>
- 6 Carbone
- 7 Parties prenantes
- 8 Biodiversité <sup>(1)</sup>
- 9 Confort & bien-être des locataires
- 10 Santé et sécurité des locataires
- 11 Biodiversité <sup>(2)</sup>

En complément de cette analyse des risques à l'échelle de l'entité, une analyse des risques physiques a été menée pour les actifs individuels. Cette démarche couvre 100 % des actifs du portefeuille.

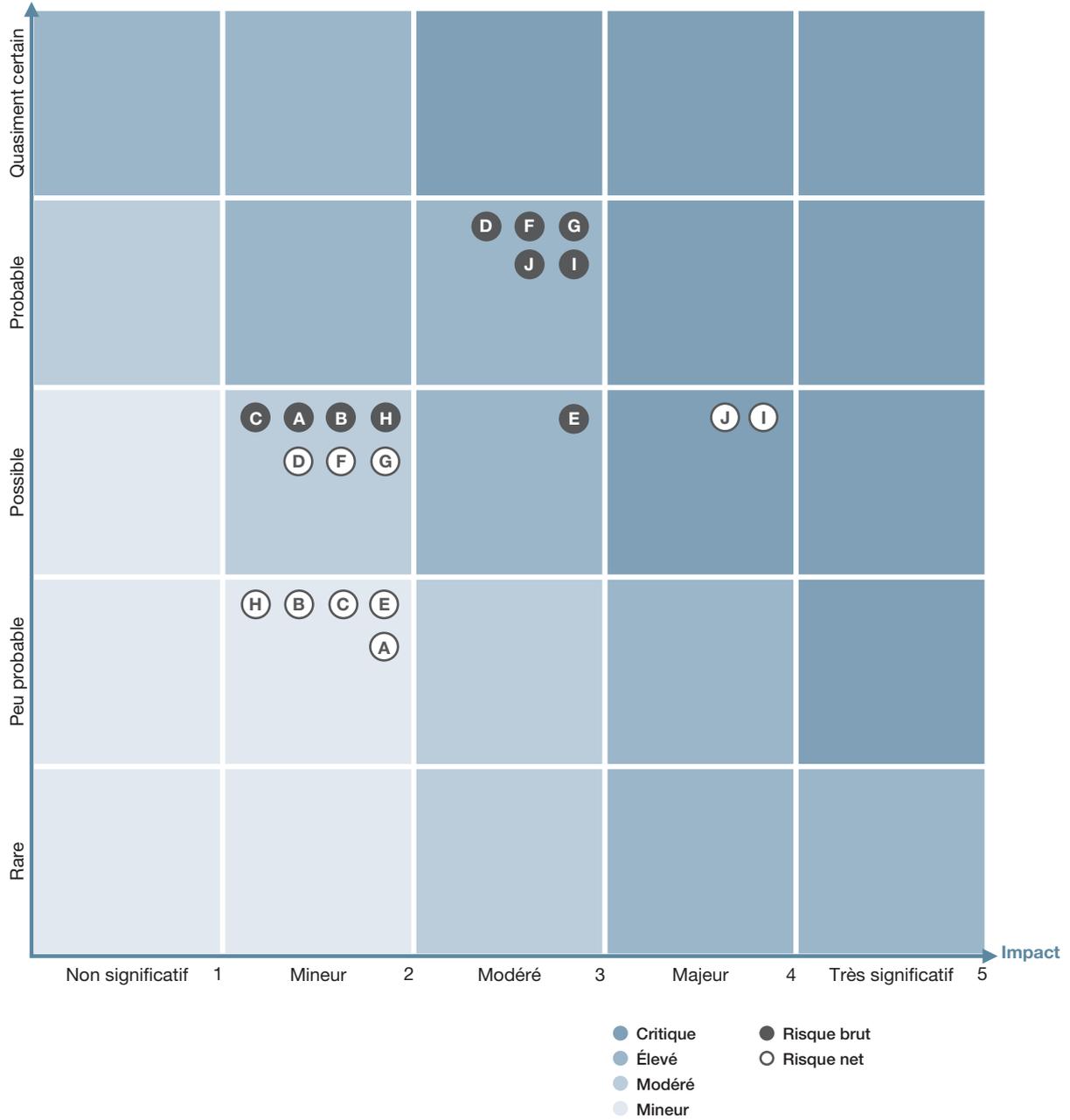
Pour différents aléas climatiques (ici en particulier les vagues de chaleur et inondations), le niveau de risque a été déterminé grâce à l'outil Bat-ADAPT, devenu depuis R4RE, proposé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, permettant de mesurer l'impact néfaste potentiel de ces aléas sur les actifs immobiliers.

► VAGUES DE CHALEUR



► INONDATION

Probabilité d'un aléa impactant



Un certain nombre de thématiques ESG sont obligatoires dans le cadre de la publication d'une DPEF. En tant qu'entreprise financière opérant sur le secteur de l'immobilier, et à l'issue de l'analyse des risques menée, les thématiques requises ne sont pas toutes identifiées comme risques majeurs pour la société. Elles ne sont donc pas toutes prises en compte dans la stratégie ESG. Les thématiques en question sont listées ci-dessous :

- les engagements sociétaux en faveur de la lutte contre le gaspillage alimentaire ;
- les engagements sociétaux en faveur de l'économie circulaire ;
- les mesures prises en faveur des personnes handicapées ;
- les engagements sociétaux en faveur de la lutte contre la précarité alimentaire ;
- les engagements sociétaux en faveur du respect du bien-être animal ;
- les engagements sociétaux en faveur d'une alimentation responsable, équitable et durable ;
- les actions visant à promouvoir la pratique d'activités physiques et sportives ;
- les actions visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves.

## 2.4.2 Analyse de matérialité & relations parties prenantes

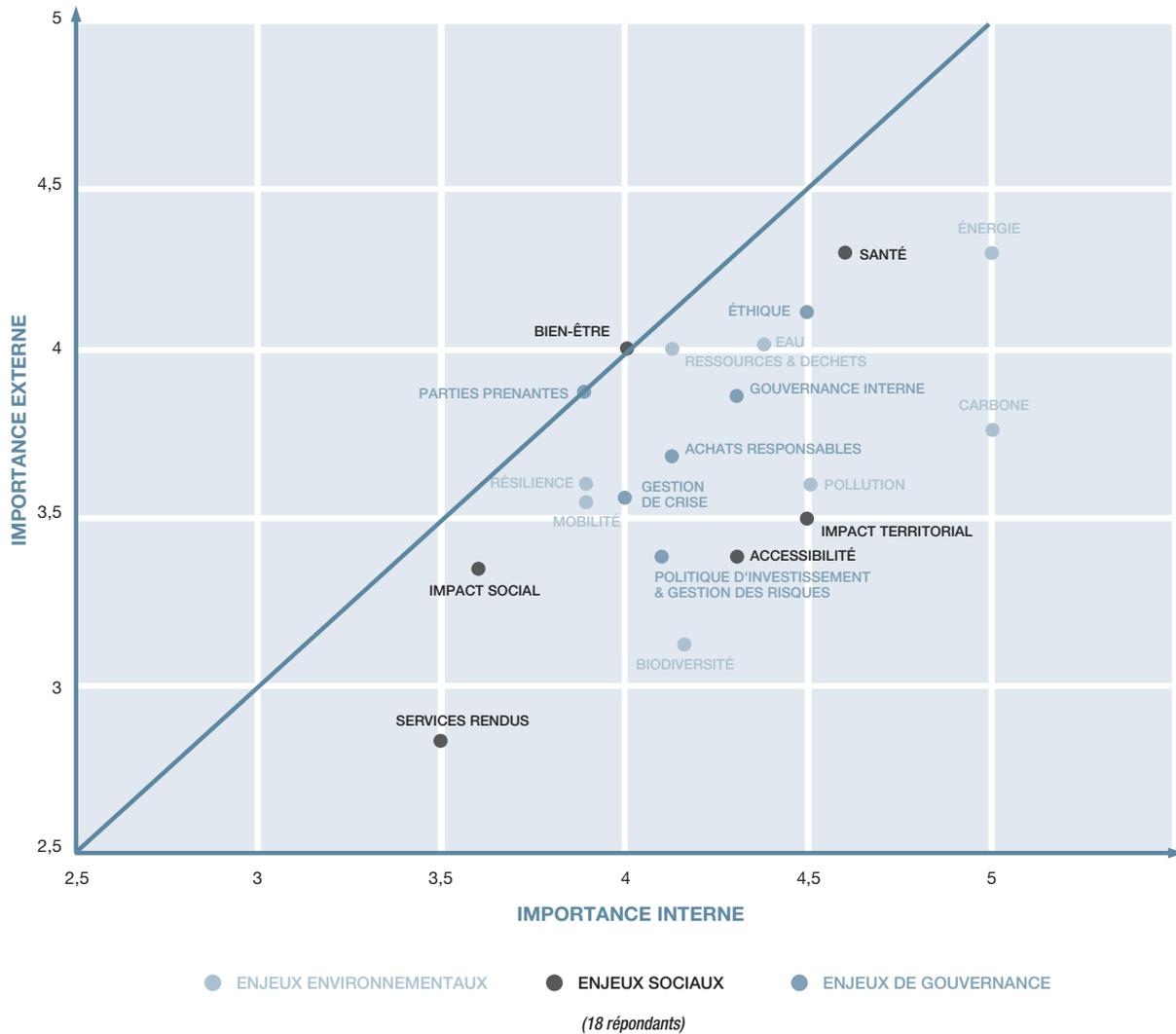
La stratégie ESG de M.R.M. implique un lien étroit avec ses parties prenantes tout au long de sa chaîne de valeur. L'objectif est d'être à l'écoute des besoins des différents acteurs et de faire converger les intérêts et ambitions respectifs de chacun. La matrice de matérialité permet de classer les enjeux ESG prioritaires pour l'activité au regard des ambitions de l'entreprise et des attentes de ses parties prenantes.

Pour l'établir, il est nécessaire, dans un premier temps, d'identifier les enjeux prioritaires à cibler selon les perceptions des parties prenantes. L'année passée, un questionnaire de matérialité a été envoyé afin de prioriser les enjeux ESG de l'entreprise selon les attentes et perceptions des parties prenantes à la fois internes (collaborateurs dont dirigeants) et externes (partenaires, clients, administrateurs, property managers, investisseurs, etc.). Celui-ci explore les aspects propres au domaine d'activité et à la raison d'être de l'entreprise mais aussi les aspects relatifs à l'organisation interne de la structure.

Les réponses à ce questionnaire initialement transmis en 2022 ont été à nouveau utilisées, et le formulaire a été envoyé en 2023 à de nouvelles parties prenantes identifiées. De plus, les répondants de l'année précédente, ayant quitté le périmètre de l'activité de M.R.M, ont été exclus de l'analyse et les parties prenantes l'ayant rejoint ont été invitées à y répondre. Ainsi, 3 répondants ont été retirés, et 5 ont été ajoutés.

Identifiés et hiérarchisés au sein de la matrice de matérialité, ces enjeux servent ensuite de support d'aide à la décision pour l'entreprise et permettent d'élaborer ou de réorienter une stratégie ESG au plus près des attentes de l'ensemble des parties prenantes de la Société. Associées au processus, les parties prenantes s'impliquent par ailleurs plus facilement dans une démarche qui nécessite l'investissement de tous. Combinée à l'analyse de risques, le questionnaire de matérialité permet une priorisation solide des enjeux à aborder à court, moyen et long terme.

Le niveau de connaissance retranscrit dans le questionnaire révèle enfin le niveau « d'ancrage » des enjeux ESG au sein de l'entreprise et permet d'évaluer les progrès des ambitions exprimées jusqu'alors.



On observe une corrélation positive, c'est-à-dire une **convergence globale entre les intérêts des parties prenantes internes et externes**. Les enjeux Environnementaux et Sociaux sont relativement dispersés selon les sujets qu'ils concernent. On distingue notamment les intérêts à l'échelle des actifs, nettement prioritaires, et ceux à l'échelle plus large du territoire qui interviennent dans un second lieu. Les enjeux de Gouvernance, souvent moins tangibles et indirectement traités par le biais de la formalisation sur le plan stratégique, se situent plutôt à un niveau intermédiaire par rapport aux autres thématiques

environnementales et sociales. Les notes sont dans l'ensemble élevées, aucun item ne se trouve en dessous de la moyenne (2,5/5), ce qui indique que les parties prenantes prêtent attention et/ou sont déjà sensibilisées aux enjeux ESG.

Il apparaît que l'analyse de matérialité et l'analyse de risques convergent, témoignant de la pertinence des risques retenus à l'issue de la cartographie réalisée. Ces résultats, démontrent l'alignement des préoccupations, et viennent donc confirmer et renforcer l'orientation stratégique initiée.

## 2.4.3 Tableau récapitulatif des indicateurs de Gouvernance

Catégorie	Indicateur	Unité de mesure	Résultats 2022	Résultats 2023 <sup>(1)</sup>
<b>Égalité Femme Homme</b>	Diversité des sexes	Part d'employé par sexe	50 % femmes et 50 % hommes	50 % femmes et 50 % hommes
<b>Ressources Humaines</b>	Formation et développement des employés	Heures moyennes de formation par salarié(e) <sup>(2)</sup>	7,5 heures	26,1 heures
		Part de salarié ayant bénéficié d'au moins une formation dans l'année	2 / 4 = 50 %	2 / 4,9 = 40,8 %
	Appréciation des performances des employés	% de l'ensemble des employés qui ont bénéficié d'un examen régulier de carrière et de leurs performances au cours de la période considérée <sup>(3)</sup>	100 %	100 %
	Nouvelle embauche et turn over	Nombre total et taux d'embauche de nouveaux employés	0 %	50 % 3 arrivées, 1 départ
	Santé et sécurité des employés	Nombre de jours perdus par salarié(se) pour arrêt maladie <sup>(4)</sup>	2 (0,9 % selon l'ancienne méthodologie)	1,22 %
<b>Gouvernance interne</b>	Composition du corps le plus haut de la gouvernance	Qualitatif (fournit une vue d'ensemble de la structure de gouvernance de la Société et de la composition de son Conseil d'administration, ainsi que de leurs compétences en matière d'évaluation économique, environnementale et sociale)	Composition du CA au 01/11/2022 : <ul style="list-style-type: none"> <li>• François De Varenne, Président du CA et administrateur ;</li> <li>• SCOR SE, administrateur, représentée par Karina Lelièvre ;</li> <li>• Altarea, administrateur, représentée par Rodrigo Clare ;</li> <li>• Karine Trébaticky, administratrice indépendante ;</li> <li>• Brigitte Gauthier-Darcet, administratrice indépendante ;</li> <li>• Valérie Ohannessian, administratrice indépendante</li> </ul>	Composition du Conseil d'administration au 01/12/2023 : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Louis Bourrousse, Président du Conseil d'administration et administrateur ;</li> <li>• SCOR SE, administrateur, représentée par Carole de Rozières ;</li> <li>• Altarea, administrateur, représentée par Rodrigo Clare ;</li> <li>• Karine Trébaticky, administratrice ;</li> <li>• Brigitte Gauthier-Darcet, administratrice ;</li> <li>• Valérie Ohannessian, administratrice indépendante.</li> </ul>

Catégorie	Indicateur	Unité de mesure	Résultats 2022	Résultats 2023 <sup>(1)</sup>
	Processus de nomination et de sélection des membres du plus haut corps de gouvernance	Qualitatif	<p>Référence au Règlement intérieur :</p> <p><i>La nomination des candidats Administrateurs est proposée par le Conseil à l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société, au vu de leurs connaissances, compétences, expérience internationale, expertise, nationalité, mérite et de leur indépendance au regard de l'activité de la Société.</i></p> <p><i>Les Administrateurs sont au service de l'intérêt social.</i></p> <p><i>La composition du Conseil doit garantir l'impartialité de ses délibérations. A ce titre, le Conseil doit être composé d'au moins un tiers (1/3) d'Administrateurs indépendants dénués de tout lien d'intérêt direct ou indirect avec la Société ou le Groupe, selon la définition et les critères qui en sont donnés par le Code AFEP-MEDEF (les « administrateurs indépendants »)</i></p>	<p>Le processus de nomination et de sélection des membres du plus haut corps de gouvernance est le même qu'en 2020.</p> <p><i>Madame Brigitte Gauthier-Darcet a perdu sa qualification d'administrateur indépendant le 29 novembre 2023. En effet, le paragraphe 10.5.6 du Code AFEP-MEDEF auquel la Société se réfère prévoit qu'un administrateur, pour être qualifié d'indépendant, ne peut pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans, étant précisé que la perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date des douze ans.</i></p> <p><i>Or, Madame Brigitte Gauthier-Darcet a été nommée en qualité d'administrateur le 29 novembre 2011. De ce fait, la composition du Conseil d'administration n'est plus conforme aux disposition du Règlement intérieur.</i></p> <p><i>Cette règle prévue dans le Règlement intérieur est donc écartée temporairement jusqu'à la nomination d'un administrateur indépendant en remplacement de Madame Brigitte Gauthier-Darcet.</i></p>
	Processus pour gérer les situations de conflits d'intérêts	Qualitatif	<p>Référence au Règlement intérieur (Partie II, section 4) et intégration du sujet à chaque Conseil d'Administration en tant que point spécifique de l'ordre de jour</p>	<p>Renvoi au paragraphe 1.17 du chapitre sur le Gouvernement d'entreprise du Document d'Enregistrement Universel 2023</p>

Catégorie	Indicateur	Unité de mesure	Résultats 2022	Résultats 2023 <sup>(1)</sup>
<b>Enjeux ESG et Gestion des risques</b>	Due-diligence	% des actifs analysés selon des critères environnementaux et/ou sociaux en phase de due-diligence <sup>(5)</sup>	100 %	N/A pour 2023
	Comité de développement durable		Oui - 4 comités en 2022	Oui - 3 comités en 2023
	Mandats de property management	% des actifs en valeur couverts par des mandats contenant des clauses environnementales	88,5 %	98,5 %
		% des actifs en surface couverts par des mandats contenant des clauses environnementales		91,3 %
	Comités Verts avec les locataires	% d'actifs en surface ayant fait l'objet d'un Comité Vert avec les locataires dans les deux dernières années	N/A	63,4 %
	Réunions de gestion avec les Property Managers incluant les enjeux ESG	% d'actifs en valeur faisant l'objet d'une réunion de gestion, à minima annuelle, incluant les enjeux ESG	N/A	90,1 %
		% d'actifs en surface faisant l'objet d'une réunion de gestion, à minima annuelle, incluant les enjeux ESG		98,5 %
<b>Achats responsables</b>	Favoriser les partenariats locaux <sup>(2)</sup>	% des prestataires locaux <sup>(6)</sup> pour la gestion	72 %	Entre 55 % et 65 %
		% pour les travaux	87%	Entre 80 et 90 % <sup>(7)</sup>

(1) Les indicateurs corporate sont tous calculés en excluant la personne représentant le Direction Générale

(2) Il s'agit ici du nombre d'heures de formation divisé par l'effectif moyen sur l'année 2023

(3) Cet indicateur s'applique aux collaborateurs et collaboratrices ayant rejoint la société depuis 1 an ou plus

(4) Par souci de cohérence une modification de méthodologie de calcul a été opérée : auparavant l'indicateur était défini par la part (%) de jours perdus par salarié(e) pour arrêt maladie sur l'exercice écoulé. Désormais, celui-ci a été ramené au nombre moyen de jours d'arrêt par personne.

(5) L'analyse ESG des actifs en phase de due diligence concerne uniquement les actifs en phase d'acquisition, soit ceux entrant au patrimoine sur l'exercice écoulé.

(6) On entend par local, le périmètre – restreint – du territoire où l'actif est implanté. Cela se traduit, en fonction des critères, soit par la commune où il se situe, soit l'agglomération, soit la région.

(7) Ces données étant encore en cours de collecte au moment de la rédaction de la DPEF, des fourchettes de résultat sont indiquées

## 3. Pilier Environnemental

### 3.1 Stratégie bas-carbone et sobriété énergétique

---

L'Accord de Paris sur le climat, adopté en 2015, fixe des objectifs drastiques de réduction des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle mondiale. Pour les atteindre, le secteur immobilier donne priorité à la décarbonation de ses activités (construction et exploitation), notamment à travers les objectifs figurant dans la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC), la feuille de route de la France pour lutter contre le changement climatique.

Dans ce contexte, M.R.M. a fait le choix d'anticiper les réglementations de plus en plus exigeantes, à l'image du Décret Tertiaire (destiné aux acteurs de l'immobilier tertiaire dont les actifs ont une surface supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>) qui vise l'accélération de la transition via des paliers de réduction de consommations énergétiques de - 40 % dès 2030, - 50 % en 2040 et - 60 % en 2050 par rapport à 2010.

M.R.M. souhaite atteindre au plus tôt ces seuils, grâce à une stratégie de baisse des consommations énergétiques ambitieuse, associée à une attention complémentaire portée à la baisse des émissions de gaz à effet de serre via la décarbonation du mix énergétique de ses bâtiments. Ensemble, baisse des consommations énergétiques et décarbonation du mix énergétique du patrimoine constituent les deux leviers qui doivent être activés pour accélérer la transition du secteur. Il est à noter que la Société se concentre particulièrement sur les thématiques des consommations énergétiques en phase d'exploitation, puisqu'elle ne réalise que marginalement des opérations de construction.

Par ailleurs, la stratégie carbone de M.R.M. s'articule aujourd'hui autour de l'impact carbone des consommations énergétiques sur ses sites. Pour la première fois en 2023, M.R.M. a calculé un bilan carbone complet de ses activités sur les scopes 1, 2 et 3 sur l'exercice 2022. C'est une première étape pour comprendre ses postes principaux d'émissions et entrer dans la définition d'une stratégie carbone élargie. Les résultats de ce bilan carbone ne sont pas publiés car cette DPEF concerne l'exercice 2023.

Les émissions de GES liées aux transports n'ont pas été calculées en 2023. Dans le cas de M.R.M., ces émissions sont majoritairement dues aux déplacements des clients. La proximité des actifs à des stations de transport en commun permet aux clients de se rendre dans les centres commerciaux avec un moyen de transport doux, mais la voiture reste le moyen le plus fréquemment utilisé par les clients, notamment pour les centres commerciaux situés en périphérie.

Consciente de son potentiel d'impact positif, en particulier auprès de ses locataires, M.R.M. a intégré à 100 % de ses nouveaux baux signés en 2023 une annexe environnementale.

Enfin, la stratégie climat de M.R.M. évolue et s'étoffe avec le temps, en s'adaptant aux résultats obtenus pour porter une ambition forte en demeurant opérationnelle et réaliste.

Le plan de CapEx précité a été déterminé à partir d'une analyse, actif par actif. L'intérêt premier des actions mises en œuvre provient du fait qu'elles interviennent à la source des problématiques ESG. Pour cette raison, la question de la compensation n'est considérée que dans un second temps, en guise d'opportunité complémentaire et volontaire, visant à optimiser l'impact environnemental de la stratégie si l'occasion se présente.

Les retombées effectives des efforts engagés se manifesteront quant à elles à horizon 2025, après le déploiement de la stratégie ESG et des travaux associés. Pour une question de pragmatisme, les dates butoirs de 2025 et 2030 ont été définies comme les plus appropriées pour entrevoir les bénéfices générés par le plan d'actions et la conformité à l'objectif 1,5 °C. Ces résultats graduels sont en adéquation avec les ambitions des Accords de Paris ainsi qu'avec la temporalité des projets inhérente au secteur immobilier. Ils permettront une analyse et un *reporting* concret, au plus proche de la réalité terrain, ainsi qu'une meilleure visibilité sur la trajectoire amorcée.

## 3.2 Réduction des consommations énergétiques et décret tertiaire

### 3.2.1 Indicateurs clés 2023

**73 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>**

↘ - 23 % par rapport à 2022

Consommation énergétique des parties communes\* du patrimoine

\*Sites avec consommations communes et réparties, hors parking (8/10 actifs), parkings exclus <sup>(1)</sup>

**45 %**

de réduction des consommations d'énergie finale\* surfacique des actifs par rapport à leurs consommations de référence

\*Énergie consommée par le bâtiment, pour répondre à ses usages (notée EF)

### 3.2.2 Prise en compte de l'enjeu

La consommation énergétique des immeubles est un enjeu environnemental historique pour les acteurs immobiliers et particulièrement les sociétés foncières. De ce fait, M.R.M. y porte une attention majeure depuis plusieurs années. En 2023, la performance énergétique du patrimoine de la Société demeure prioritaire dans sa stratégie : par son ambition forte d'engagement pour le climat et de décarbonation à long terme ; par la pérennisation des efforts de sobriété énergétique incontournables dans un contexte énergétique encore instable ; et, enfin, par la mise en conformité avec un cadre réglementaire en plein essor et de plus en plus exigeant, tant nationalement avec le Décret Tertiaire que dans l'évolution des cadres de reporting (Taxonomie, CSRD) à l'échelle européenne.

Pour répondre efficacement à ces obligations, M.R.M. a mis en place la centralisation de ses données de consommation énergétique, étape préalable indispensable à la mesure et au suivi de l'amélioration de la performance énergétique. Les données de consommation historiques sont centralisées et consolidées, depuis 2010 sur certains actifs. Elles sont consolidées et complètes sur l'ensemble du patrimoine depuis 2018, c'est pourquoi certains indicateurs sont calculés sur la période 2018-2023.

Par ailleurs, la Société a initié plusieurs actions en faveur de la baisse des consommations énergétiques telles que le renouvellement des équipements, l'actualisation des modes de gestion et de pilotage mais aussi la sensibilisation des Property Managers et mainteneurs, ainsi que l'élaboration d'un plan d'amélioration à long terme.

### 3.2.3 Résultats sur le patrimoine

Les efforts portés par M.R.M. en matière **d'amélioration de la performance énergétique** de son patrimoine se traduisent par une **progression très favorable** vis-à-vis des objectifs définis par le Décret Tertiaire. Sur la totalité du patrimoine <sup>(2)</sup>, **la consommation surfacique d'énergie finale des actifs a diminué de 45 % par rapport à leur année de référence respective** <sup>(3)</sup>.

Les objectifs à 2030 du Décret Tertiaire sont donc ainsi déjà atteints sur les parties communes à travers le choix d'une année de référence optimale <sup>(4)</sup>.

Sur le top 95 % des actifs, représentatif de la stratégie long-terme de M.R.M., les consommations totales d'énergie ont diminué de **50 % au total par rapport à leurs consommations de références respectives**, pour atteindre 70 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup> <sup>(5)</sup>.

#### La notion d'année de référence

Les années de référence mentionnées dans cette DPEF sont définies à l'échelle de chaque actif, en fonction de la disponibilité des consommations historiques et de leurs résultats. Les années sélectionnées sont donc différentes en fonction des actifs et ne correspondent pas à une année de référence unique.

C'est l'agrégation de ces données de référence par actifs qui consolide la consommation de référence du patrimoine, et de la même manière les émissions de gaz à effet de serre (GES) de référence du patrimoine.

(1) Les parkings souterrains ont été exclus du calcul des indicateurs surfaciques afin de ne pas artificiellement baisser les indicateurs de consommations des sites par leurs faibles consommations. Sur le même périmètre avec parking, l'intensité énergétique du patrimoine est de 63 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.

(2) Sites avec consommations communes et réparties (8/10 sites).

(3) Année de référence : année de plus haute consommation (par bâtiment) comprise entre 2010 et 2019, dans la limite des données connues, similairement à l'année de référence définie dans le Dispositif Énergie Tertiaire.

(4) Sur la base d'un calcul théorique, sur les données des parties communes, isolées et mutualisées à l'échelle du parc. Dans l'application du décret tertiaire, les années de référence sont définies par locataire et peuvent donc varier sur un actif.

(5) Top 95 % (98 % en valeur) des sites avec consommations communes et réparties (7/10 sites), parking exclus. Avec parking, la diminution sur ce périmètre est de 49 % et l'intensité énergétique de 60 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.

**- 48 %**

de consommation énergétique du patrimoine de M.R.M. par rapport au *benchmark* sectoriel de l'OID <sup>(1)</sup> pour les centres commerciaux.

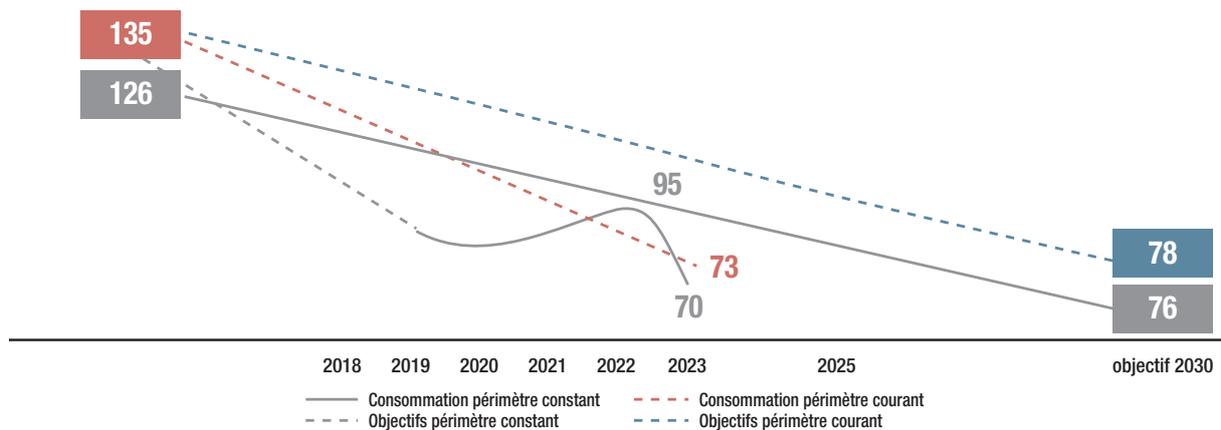
OID : 140 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>

**112 %**

Déjà effectués de la trajectoire 2030 de - 40 % du Décret Tertiaire du patrimoine par rapport aux années de référence

Objectif estimé : 79,5 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>

► **ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE SURFACIQUE DU PATRIMOINE (en kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>/an) COMPARÉE À UNE TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS DE - 40 % EN 2030**



Le graphique précédent représente l'évolution des consommations surfaciques (en énergie finale) du patrimoine de M.R.M., en gris sur la périmètre historique (constant) et en orange sur le périmètre actuel (courant).

Il n'a été retenu ici que les surfaces tertiaires (hors parkings ouverts au public) pour des raisons de comparabilité des données, et la période 2018-2023, en ligne pleine, correspondant à une couverture de l'ensemble du périmètre.

**On constate en 2023, une diminution des consommations surfaciques de 26 % par rapport à 2022 sur le périmètre constant.**

Bien que l'année 2023 ait été relativement clémente sur le plan climatique, cette diminution reste très importante et s'explique par les efforts menés sur les centres commerciaux en termes de sobriété, par les property managers et par les travaux menés par M.R.M. L'impact des baisses de consommations est d'autant plus notable dans un contexte de diminution continue des consommations déjà observable les années précédentes (2018-2022).

(1) Malgré les caractéristiques souvent diverses et variées des actifs de commerce, le benchmark présente des données comparables avec le patrimoine de M.R.M. Ces données proviennent d'acteurs dont les stratégies, actifs, tailles de structure et périmètres géographiques sont similaires à ceux de la société.

Ces résultats en périmètre constant expriment des baisses de consommations réalisées de façon généralisée sur les sites historiques de M.R.M. La proximité entre les résultats

en périmètre constant et courant démontre aussi la cohérence dans la performance des acquisitions au regard du reste du patrimoine.

### Énergie Primaire, Énergie Finale

La comptabilité de l'énergie consommée par les bâtiments peut se faire selon deux méthodes :

- en énergie finale, qui représente l'énergie effectivement consommée, utilisée par le bâtiment ;
- en énergie primaire, qui représente la ressource énergétique initiale utilisée pour produire cette énergie, en incluant les déperditions de production et du réseau. En particulier, un coefficient de 2,3 est utilisé réglementairement en France pour la conversion de l'énergie finale en énergie primaire pour l'électricité.

La majorité des résultats sont présentés en énergie finale dans cette DPEF, afin de rendre compte de la performance intrinsèque des actifs de M.R.M. et pour être aligné avec cette comptabilisation utilisée pour le Décret Tertiaire.

### Bilan énergétique du patrimoine <sup>(1)</sup>

Énergie			2023
<b>Consommation d'énergie totale</b>	<b>MWh<sub>EF</sub></b>		<b>4 331</b>
<i>Dont fossile</i>	<i>MWh<sub>EF</sub></i>	<i>Fuels-Abs &amp; Fuels-LfL</i>	1 352
<i>Dont électricité</i>	<i>MWh<sub>EF</sub></i>	<i>Elec-Abs &amp; Elec-LfL</i>	2 366
<i>Dont réseau urbain</i>	<i>MWh<sub>EF</sub></i>	<i>DH &amp; C-Abs &amp; DH &amp; C-LfL</i>	613
<b>Consommation d'énergie totale</b>	<b>Ratios par m<sup>2</sup></b>	<b>Energy-Int</b>	<b>63</b>
<i>Dont fossile</i>	<i>Ratios par m<sup>2</sup></i>		20
<i>Dont électricité</i>	<i>Ratios par m<sup>2</sup></i>		34
<i>Dont réseau urbain</i>	<i>Ratios par m<sup>2</sup></i>		9

(1) Sites avec consommations communes, avec parkings (8/10 sites).

## 3.3 Décarbonation du patrimoine immobilier de la société

### 3.3.1 Indicateurs clés 2023

**10,3 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an**

↘ - 18 % par rapport à 2022

Émissions de GES des parties communes du patrimoine\*

\* Sites avec consommations communes et réparties, hors parking (8/10 actifs), parkings exclus <sup>(1)</sup>

**48 %**

De réduction des émissions de GES surfaciques des actifs\* par rapport à leurs consommations de référence respectives.

\* Sites avec consommations communes et réparties (8/10 actifs)

(1) Les parkings souterrains ont été exclus du calcul des indicateurs surfaciques afin de ne pas artificiellement baisser les indicateurs de consommations des sites de par leurs faibles consommations. Sur le même périmètre avec parking, l'intensité carbone du patrimoine est de 8,8 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an.

### 3.3.2 Prise en compte de l'enjeu

La stratégie carbone de M.R.M. se traduit par deux leviers d'action majeurs que la foncière peut actionner en tant que bailleur : la réduction des consommations d'énergie via la recherche de sobriété et d'efficacité énergétiques, et la décarbonation du mix énergétique des bâtiments, grâce à la réduction du recours aux énergies fossiles. C'est par ce couple d'actions complémentaires que sont possibles des réductions significatives et rapides de l'impact carbone des actifs.

Ainsi, pour compléter le plan de réduction des consommations énergétiques présenté dans la partie précédente, M.R.M. sort progressivement de sa dépendance aux énergies les plus carbonées, suivant une stratégie en ce sens. D'abord, en effectuant l'analyse des sites les plus émetteurs de gaz à effet de serre, par recherche des causes des intensités élevées d'émissions, l'analyse des leviers d'action disponibles et la priorisation des actions à réaliser, afin de définir un investissement en capital menant à la mise en œuvre des travaux sur les sites prioritaires. C'est par exemple le cas pour des déposes de chaudières gaz remplacées par des solutions électriques efficaces énergétiquement.

En parallèle, la Société compare ses émissions avec les trajectoires d'émissions de GES à adopter par le secteur pour suivre les objectifs de l'Accord de Paris, par le biais de la mise en regard de ses performances énergétiques et carbone avec les trajectoires du CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitor*). Cet outil européen définit en effet des trajectoires d'intensité d'émissions de CO<sub>2</sub> à suivre par les

différentes typologies d'actifs immobiliers afin de mettre son patrimoine en cohérence avec une limitation du réchauffement climatique global à + 2 °C ou + 1,5 °C, ce dernier objectif étant l'ambition de M.R.M.

Cette étude permet donc à la Société d'évaluer son impact carbone en regard des meilleures pratiques sur son secteur d'activité, et de concrétiser ses ambitions climatiques au travers d'objectifs d'émissions scientifiquement définis.

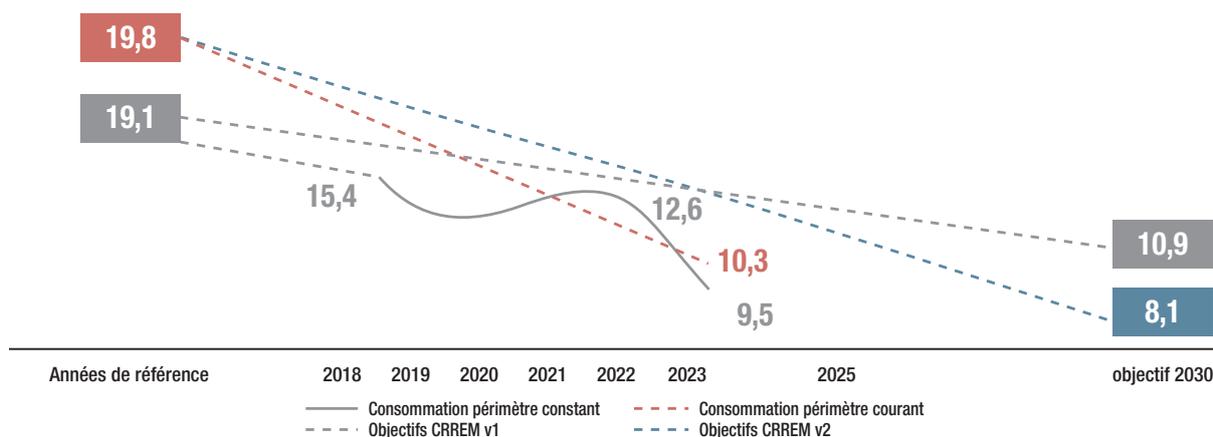
D'autres leviers sont engagés en parallèle par M.R.M., notamment l'achat d'énergie verte vers laquelle une partie des contrats d'énergie sont orientés. Toutefois, la stratégie de la foncière priorise aujourd'hui l'amélioration de l'efficacité énergétique et carbone de son patrimoine, en cohérence avec sa volonté d'être un acteur engagé et directement impliqué de la décarbonation de son secteur d'activité <sup>(1)</sup>.

### 3.3.3 Résultats sur le patrimoine

La stratégie de décarbonation de M.R.M. a permis une réduction des émissions surfaciques de gaz à effet de serre liées à l'énergie de **48 %** sur le patrimoine immobilier de M.R.M., par rapport aux années de référence des actifs.

Le top 95 % des actifs de la foncière (périmètre stratégique) atteint quant-à-lui une réduction de ses émissions surfaciques de gaz à effet de serre totales de 53 % par rapport aux émissions de référence, pour atteindre 9,7 kgCO<sub>2</sub>EQ/m<sup>2</sup> en 2023 <sup>(2)</sup>.

► **ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS DE GES SURFACIQUES DU PATRIMOINE (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an) COMPARÉE À UNE TRAJECTOIRE D'ALIGNEMENT DE 1,5 °C EN 2030 (CRREM)**



\*Sites avec consommations communes et réparties, parkings exclus

Le graphique ci-dessus représente l'évolution des émissions surfaciques (en kgEqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) du patrimoine de M.R.M. Il n'a été retenu ici que les surfaces tertiaires (hors parkings ouverts au public) pour des raisons de comparabilité des données.

(1) Les émissions de GES présentées dans ce document sont ainsi toutes calculées selon une méthode Location-based, considérant le facteur d'émission local (France) de l'électricité et non un facteur d'émission spécifique au contrat d'énergie (méthode Market-based).

(2) Top 95 % (98 % en valeur) des sites avec consommations communes et réparties (7/10 sites), parking exclus. Avec parking, la diminution sur ce périmètre est de 52 % et l'intensité carbone de 8,1 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.

Ainsi, sur la période **2018 - 2023**, une **diminution de 38 % des émissions surfaciques de GES à périmètre constant** du patrimoine<sup>(1)</sup> est constatée, dont 24 % sur la seule année 2023.

Les résultats à périmètre courant sont de - 33 % d'émissions surfaciques entre 2018 et 2023, avec l'intégration des nouveaux actifs ayant une performance carbone cohérente avec le patrimoine historique de M.R.M.

Le CRREM est un outil proposant des trajectoires d'émissions carbone à respecter, traduisant la capacité des acteurs qui les suivent à se placer en cohérence avec une limitation du réchauffement climatique à 1,5 °C ou à défaut, 2 °C.

En 2023, le CRREM a mis à jour les trajectoires de décarbonation à 1,5 °C de réchauffement climatique afin qu'elles soient alignées à celles du SBTi (*Science-Based Target initiative*). Ces nouvelles trajectoires de décarbonation font état de l'urgence climatique et sont beaucoup plus ambitieuses.

Le patrimoine de M.R.M. a donc été réévalué suivant les deux trajectoires disponibles, pour tenir compte de l'évolution de son patrimoine.

Pour le patrimoine de M.R.M., le CRREM dans sa version initiale définit des plafonds d'émissions visées à 15,4 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> à horizon 2030 pour la trajectoire à 2°C et à 10,9 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> pour la trajectoire à 1,5 °C.

La nouvelle version du CRREM (v2) définit quant à elle un objectif plus exigeant, à 8,1 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> pour respecter les 1,5 °C de réchauffement climatique global.

#### Émissions de gaz à effet de serre des consommations énergétiques du patrimoine <sup>(1)</sup>

Émissions			2023
<b>Émissions totales liées à l'énergie</b>	<b>teqCO<sub>2</sub></b>		<b>600</b>
<i>Dont directes</i>	<i>teqCO<sub>2</sub></i>	<i>GHG-Dir-Abs</i>	307
<i>Dont indirectes</i>	<i>teqCO<sub>2</sub></i>	<i>GHG-Indirect-Abs</i>	293
<b>Émissions totales liées à l'énergie</b>	<b>Ratios par m<sup>2</sup></b>	<b>GHG-Int</b>	<b>8,8</b>
<i>Dont directes</i>	<i>Ratios par m<sup>2</sup></i>		4,5
<i>Dont indirectes</i>	<i>Ratios par m<sup>2</sup></i>		4,3

(1) Sites avec consommations communes, avec parkings (8/10 sites)

### 3.3.4 Comparaison au CRREM

	Seuil V1 CRREM 2°C 2030	Seuil V1 CRREM 1,5 °C 2030	Seuil V2 CRREM 1,5 °C 2030
<b>Objectifs M.R.M.</b>	15,4 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	10,9 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	8,1 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
<b>Patrimoine M.R.M. <sup>(1)</sup></b>	<b>10,3 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></b>		

(1) Sites avec consommations communes et privatives, hors parkings (8/10 sites, parkings exclus).

Les émissions de gaz à effet de serre des actifs de la foncière sont de 10,3 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> en 2023 sur les consommations communes et réparties, ce qui positionne le patrimoine dans une trajectoire de décarbonation largement cohérente avec un objectif 2°C, y compris en estimant des émissions complémentaires générées par les consommations des locataires.

Pour M.R.M., l'ambition est d'aligner ses actifs avec l'objectif à 1,5 °C, c'est-à-dire d'atteindre pour 2030 les 8,1 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. Alors que l'atteinte des objectifs du CRREM à 1,5 °C dans sa première version était en cours d'atteinte, la mise à jour de ces trajectoires pour l'ensemble du secteur engage M.R.M. à continuer dans sa dynamique de

décarbonation. Cet objectif est poursuivi à travers son plan de réduction des consommations énergétiques et la décarbonation du mix énergétique de ses actifs.

**M.R.M. a défini en 2022 un plan d'investissement pluriannuel à destination de l'amélioration de la performance énergétique de son patrimoine. Ce plan d'investissement a vocation à répondre au double objectif de la Société : réglementaire avec le Décret Tertiaire d'une part, climatique par l'alignement aux seuils 1,5 °C du CRREM d'autre part.**

(1) Sites avec consommations communes et privatives (8/10 sites), parking exclus. Avec parking, la diminution sur ce périmètre est de 28 %, dont 13 % en 2023.

Le suivi d'une telle stratégie sur un patrimoine immobilier est un travail au long cours, structuré sur plusieurs années entre analyse initiale, mise en œuvre de travaux et impact des résultats. M.R.M. s'est donc employée à projeter sa performance actuelle et future pour déterminer les objectifs d'atteinte de sa trajectoire 1,5 °C à horizon 2030. Afin d'assurer la concrétisation de ces décisions prévisionnelles, un jalon intermédiaire à 2025 est visé, permettant d'observer les premiers résultats tangibles obtenus, et ainsi d'ajuster le plan d'action selon les niveaux de résultats et leur correspondance avec les objectifs définis.

#### Impact carbone de l'énergie et achat d'énergie verte

L'impact carbone des consommations énergétiques peut être réduit par l'achat d'énergie verte, via des garanties d'origine. Deux façons de mesurer les émissions de GES de l'énergie existent alors, dites respectivement *location-based*, prenant en compte un facteur d'émission correspondant au mix électrique du réseau, et *market-based*, utilisant le facteur d'émission spécifique de l'énergie achetée, permettant ainsi de valoriser ces achats d'énergie verte.

M.R.M. a démarré la contractualisation d'achat d'énergie verte en 2023 avec des prises d'effet progressives entre 2023 et 2024, et a décidé pour cette année transitoire de ne pas encore mesurer les émissions via la méthode *market-based*. Aujourd'hui concentrée sur ses leviers d'impact directs que sont la baisse des consommations énergétiques et la réduction de l'utilisation des énergies fossiles, M.R.M. conserve ce dernier levier, indirect, comme une possibilité complémentaire pour aller plus loin dans sa stratégie de décarbonation.

### 3.3.5 Engager des projets exemplaires

Appliqués aux actifs de M.R.M., les objectifs en matière de réduction des émissions carbone et des consommations énergétiques se traduisent par des résultats probants.

#### 3.3.5.1 L'exemple de Carré Vélizy

Afin de remplacer un réseau de chaleur urbain actuellement très carboné, des travaux ont été réalisés dans l'ensemble mixte Carré Vélizy situé à Vélizy Villacoublay pour installer des équipements CVC (chauffage-ventilation-climatisation) sur site de type DRV (à débit de réfrigérant variable), efficaces énergétiquement et peu carbonés car utilisant de l'électricité. Le réseau de chaleur reste partiellement conservé en secours. D'autres actions ont été mises en œuvre simultanément, telles que la revue de la GTB (Gestion Technique du Bâtiment), afin de mettre en place un pilotage cohérent des nouvelles installations et optimiser l'ensemble des consommations énergétiques de l'immeuble. La première phase de travaux a été terminée sur l'exercice 2023, avec un impact le plus marquant qui pourra être observé sur la période d'hiver, à partir de la fin de l'année 2023.

### 3.3.5.2 L'exemple du centre commercial Valentin

Lors de l'extension du site en 2019, une pompe à chaleur a été installée plutôt que d'étendre la boucle de chauffage existante alimentée par une chaudière au gaz. En 2022, la chaudière à gaz qui alimentait seulement la partie ancienne du bâtiment (les boutiques) a elle aussi été remplacée par une pompe à chaleur, permettant à la fois une **baisse des consommations énergétiques**, et une **réduction drastique des émissions de GES** du site, mesurable au cours des prochaines années.

Plus généralement sur ce projet, M.R.M. adopte des bonnes pratiques à hauteur des enjeux, notamment en matière de biodiversité, prenant ainsi une longueur d'avance sur les réglementations à venir. Les actions déployées par la Société ont permis de contrebalancer les impacts de cette extension. Parmi ses actions se démarquent notamment :

- un solde de **419 m<sup>2</sup> de surface désartificialisée** malgré l'extension de surface bâtie ;
- la **renaturation** du site par le biais de **plantation d'espèces locales** (118 arbres, contre 95 prévus initialement) dont la proximité du centre commercial n'entravera pas le développement. Des frênes, des charmes houblon, des amélanchiers ou encore des spirées ont été plantés ;
- l'optimisation de **l'écomobilité** grâce à la création de cheminements piétons et vélos ainsi que la facilitation d'accès au réseau de transports en commun pour inciter à une moindre utilisation de véhicules individuels ;
- l'adoption d'une **charte « chantier propre »** permettant de limiter les nuisances durant la période de travaux envers le public et l'environnement naturel. Celle-ci portait à la fois sur les pratiques de chantier elles-mêmes et sur les matériaux et outils de chantiers utilisés.

La stratégie mise en place a donc permis l'obtention de **bénéfices environnementaux globaux**. Ils englobent simultanément des résultats en matière de réduction carbone, de maintien d'espèces et d'espaces naturels, de facilitation de la lutte contre les vagues de chaleur et donc d'adaptation au changement climatique, ainsi que l'opportunité d'offrir un site agréable et intégré dans son environnement proche aux visiteurs et utilisateurs du centre.



Site de Besançon-Valentin ayant fait l'objet d'une extension

### 3.3.6 Assurer et suivre la mise en œuvre des travaux

M.R.M. effectue trimestriellement, avec ses gestionnaires de sites, des revues des budgets opérationnels et d'investissements ainsi que des CapEx engagés ou sur le point de l'être, dans le but de prévenir de trop grands écarts au regard des budgets prévisionnels.

Ces revues sont un moyen d'assurer que les investissements de la Société dans l'amélioration de la performance énergétique de ses actifs puissent être menés à bien sans que les fluctuations des coûts des matériaux ressentis à l'échelle nationale sur les derniers exercices ne soient un frein à la mise en œuvre de la décarbonation du patrimoine.

## 3.4 Acquérir des actifs performants environnementalement

---

Dans le cadre de l'acquisition de nouveaux actifs, M.R.M. mène des analyses en Due Diligence sur le plan énergétique, au regard des objectifs visés par le Décret Tertiaire, ainsi que sur le volet carbone en comparant leur performance aux seuils du *Carbon Risk Real Estate Monitor*.

Bien qu'aucun actif n'ait été acquis en 2023, donc aucune analyse menée, les résultats obtenus suite à l'intégration des sites de Flins et Ollioules sur cet exercice démontrent l'importance de la démarche d'analyse ESG en due diligence : étudiés selon ces prismes, ces deux actifs s'intègrent logiquement dans le patrimoine en se plaçant sensiblement au niveau du patrimoine historique sur les plans de la performance énergétique et carbone.

## 3.5 Émissions de gaz à effet de serre des consommations énergétiques du siège

---

Pour cette DPEF, M.R.M. présente un exercice de bilan d'émissions au niveau de son siège. Ce *reporting* Corporate se limite pour l'instant aux émissions directes et indirectes liées aux consommations énergétiques de son siège à Paris.

La méthode de calcul de cet indicateur a été consolidée en 2023, afin d'être plus représentative des émissions réelles. Les données de 2022 ont donc été également recalculées à partir de cette nouvelle méthode <sup>(1)</sup>.

(1) Le périmètre utilisé pour la répartition des consommations a été restreint (le bâtiment occupé plutôt que le Groupement de bâtiments). Les tantièmes sont ainsi essentiellement établis sur la base d'informations auditées par un organisme tiers.

Les résultats sont synthétisés dans le tableau suivant :

Émissions liées aux consommations - siège social			2023	2022
<b>Énergie</b>				
Total Scopes 1 & 2	<b>Consommation d'énergie totale</b>	<b>kWh<sub>EF</sub></b>	<b>5 326</b>	<b>4 468</b>
		<b>kWh<sub>EP</sub><sup>(1)</sup></b>	<b>8 919</b>	<b>7 157</b>
Scope 1	Dont fossile (gaz et fioul)	kWh <sub>EF</sub>	-	-
Scope 2	Dont électricité	kWh <sub>EF</sub>	2 763	2 068
	Dont réseau de chaleur	kWh <sub>EF</sub>	797	923
	Dont réseau de froid urbain	kWh <sub>EF</sub>	1 766	1 477
Total Scopes 1 & 2	<b>Consommation d'énergie totale (Par m<sup>2</sup>)</b>	<b>kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup></b>	<b>152</b>	<b>179</b>
		<b>kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup></b>	<b>152</b>	<b>286</b>
Total Scopes 1 & 2	<b>Consommation d'énergie totale (par ETP)</b>	<b>kWh<sub>EF</sub>/ETP</b>	<b>761</b>	<b>894</b>
		<b>kWh<sub>EP</sub>/ETP</b>	<b>1 274</b>	<b>1 431</b>
<b>Émissions de GES</b>				
Total Scopes 1 & 2	<b>Émissions CO<sub>2</sub> totales</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>eq</b>	<b>314</b>	<b>288</b>
Scope 1	Dont fossile (gaz et fioul)	kgCO <sub>2</sub> eq	-	-
Scope 2	Dont électricité	kgCO <sub>2</sub> eq	177	132
	Dont réseau de chaleur	kgCO <sub>2</sub> eq	125	145
	Dont réseau de froid urbain	kgCO <sub>2</sub> eq	12	10
Total Scopes 1 & 2	<b>Émissions CO<sub>2</sub> totales (par m<sup>2</sup>)</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup></b>	<b>9</b>	<b>12</b>
Total Scopes 1 & 2	<b>Émissions CO<sub>2</sub> totales (par ETP)</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>eq/ETP</b>	<b>45</b>	<b>58</b>

(1) Énergie primaire (ou EP) : énergie totale originellement nécessaire pour couvrir la consommation du bâtiment/parc. Elle est constituée de l'énergie finale à laquelle sont ajoutées les pertes de sa transformation et de son transport (pour l'électricité notamment).

Bien qu'il ne soit pas présenté au sein de ce document, M.R.M. a conscience de l'impact du Scope 3 de ses émissions, tant au niveau Corporate que dans la gestion de ses actifs. Ces émissions indirectes (scope 3) ont fait l'objet, pour la première fois, d'un bilan d'émission de gaz à effet de serre en 2023.

Suite à ce premier exercice permettant d'identifier les données supplémentaires à collecter ou préciser, les prochaines versions du Bilan Carbone de la Société seront

l'occasion de travailler à un plan approfondi de réduction de l'impact carbone de la société sur les postes où elle a la plus grande marge d'action derrière celui, principal, des consommations énergétiques.

À ce stade, M.R.M. a fait le choix de se concentrer en priorité sur les émissions issues de son périmètre de responsabilités, à savoir celles en lien avec le patrimoine dont elle a la gestion et sur lequel elle a des leviers d'action directs, qui représentent la part la plus matérielle de ses émissions.

## 3.6 Stratégie Biodiversité

### 3.6.1 Indicateurs clés 2023

<b>100 %</b>
des sites du périmètre ESG couverts par un diagnostic écologique

### 3.6.2 Prise en compte de l'enjeu

Sujet dont les acteurs de l'immobilier s'emparent encore peu par rapport à celui du carbone, la biodiversité est pourtant un enjeu complémentaire essentiel, qui constitue un pan incontournable de la transition environnementale. Sur ce sujet, le secteur immobilier a une importante responsabilité et un rôle déterminant à jouer notamment concernant l'artificialisation des sols et l'accueil et la protection des espèces (animales et végétales).

Depuis 2021, M.R.M. a lancé de nombreuses actions sur les actifs de son périmètre ESG afin de prendre connaissance, informer et préserver la biodiversité :

- premièrement, la mise en place d'actions d'identification, de préservation sur site avec notamment l'installation début 2022 de nichoirs sur la façade d'un site et d'un bac à boue à proximité, en accord avec les autorités locales, afin de faciliter le nichage des hirondelles ;
- des diagnostics faunes/flore déployés sur l'ensemble du parc afin d'identifier et de prévenir les risques auxquels les espèces présentes sont exposées ;
- et enfin, la décision d'accorder une importance particulière à la sensibilisation à la biodiversité des gestionnaires de sites, prestataires opérationnels de première ligne, afin que ces derniers s'approprient les risques spécifiques existants et puissent agir en conséquence, en communiquant des lettres de sensibilisation sur la réalisation de diagnostics environnementaux des sites dont ils assurent la gestion.

Ces audits, accompagnant les conclusions spécifiques à chacun des actifs, permettent d'identifier les enjeux clés liés à la biodiversité selon l'implantation des sites et leur emprise.

Ainsi, les centres commerciaux situés en périphérie de ville, par leur implantation particulière, représentent un enjeu important à deux niveaux :

- en termes de surface artificialisée par rapport à la surface végétalisée, puisque dans ce cas, de vastes espaces sont en jeu ; et

- en termes d'impact sur les différentes trames dans un milieu plus exposé car moins urbanisé.

Pour cette catégorie d'actifs, il s'agit de limiter au mieux l'impact que peut générer le projet sur son milieu.

Pour les sites de centre-ville, les enjeux sont liés à une urbanisation plus importante qui induit une majorité d'espaces imperméabilisés. Des espèces protégées, végétales et animales, habitent, malgré tout, ces espaces. Les enjeux pour ces sites relèvent le plus souvent de :

- la renaturation d'espaces parmi les nombreuses surfaces imperméabilisées. La renaturation favorise l'accueil des espèces sur le site en lui-même, et contribue à la limitation des îlots de chaleur et participe à l'adaptation des actifs face au changement climatique ;
- la nécessité de reconnecter les trames vertes (continuité végétale) et bleues (continuité aquatique) à l'échelle du territoire et de la ville, favorisant l'accueil et la circulation des espèces animales et végétales locales ;

Dans ce milieu, il s'agit de (re)créer des espaces favorables à la biodiversité, en phase avec les considérations ESG montantes sur ce sujet.

Les espèces (faunes et flores) ayant été répertoriées sur et aux abords des sites font l'objet d'une attention particulière de la part de la Société et de ses prestataires (en accord avec les constats réalisés et les actions menées en ce sens).

### 3.7 Récapitulatif des indicateurs environnementaux

Catégorie	Indicateur	Unité	Résultat 2023	Résultat 2022
<b>Énergie</b>	Consommation d'énergie du patrimoine	Consommation totale d'énergie finale annuelle en kWh	4 331 MWh <sub>EF</sub>	3 998 MWh <sub>EF</sub>
	Intensité énergétique du patrimoine	Intensité énergétique du patrimoine (hors parkings) en kWh/m <sup>2</sup>	73 kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	95 kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>
<b>Carbone</b>	Réduction des émissions	Comparaison annuelle avec les objectifs du CRREM	En conformité avec la trajectoire 2 °C	En conformité avec la trajectoire 2°C
		Réalisation d'un bilan d'émission des consommations du siège social chaque année	Oui	Oui
<b>Biodiversité</b>	Diagnostic environnemental	% des actifs sur lesquels un diagnostic environnemental a été réalisé	100 %	100 %
	Végétation	Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS) Moyen CBS Total	0,13 0,11	0,14 0,12

## 4. Pilier Social

M.R.M. souhaite avoir un impact social positif, une ambition qui se manifeste en interne, auprès de ses collaborateurs, mais aussi envers ses parties prenantes externes, qui sont engagées dans la stratégie ESG de l'entreprise.

### 4.1 L'engagement interne de M.R.M.

En interne, la démarche sociale de M.R.M. concerne, en 2023, ses 7 collaborateurs (dont le Directeur Général). Elle est guidée par des valeurs fondamentales relatives à l'égalité des chances et la reconnaissance du travail accompli.

M.R.M., dans sa gestion des ressources humaines, accorde une importance particulière à la mobilité professionnelle, à la formation et au développement des compétences, le tout au service de l'épanouissement professionnel de ses salariés.

Dans sa volonté d'impact social positif, **M.R.M. soutient aussi, depuis 2018, H'Up Entrepreneurs**, une association qui accompagne les entrepreneurs en situation de handicap pour le succès de leur entreprise, grâce à une équipe de 400 bénévoles.

### 4.2 Un engagement social et local fort

Les actifs du patrimoine de M.R.M., à dominante de commerces et centres commerciaux, s'inscrivent dans des dynamiques sociales et économiques locales. Les sites sont implantés dans des espaces urbains ou péri-urbains qui favorisent l'accueil de visiteurs locaux et les échanges avec les entreprises, les commerces et les collectivités locales.

M.R.M. a donc souhaité mesurer et comprendre son impact territorial, d'une part à travers la formalisation de ses pratiques d'ancrage territorial et d'autre part en analysant sa contribution au tissu économique local.

#### 4.2.1 Un engagement fort envers ses parties prenantes externes

La relation de M.R.M. avec ses parties prenantes externes (locataires, clients des centres, prestataires, etc.) fait partie intégrante de sa vision stratégique, qui se caractérise par une démarche d'ancrage territorial forte.

La collaboration de M.R.M. avec ses parties prenantes externes reflète ses valeurs éthiques : la recherche du travail bien fait grâce aux prestataires les plus compétents, la recherche de pérennité des travaux réalisés, mais aussi les actions en faveur de la santé et de la sécurité des

utilisateurs, via un suivi rigoureux de la réglementation. En effet les réglementations sont d'autant plus exigeantes sur le segment de l'immobilier commercial, comme constaté durant la pandémie et depuis lors. M.R.M. porte une attention particulière à opérer tout changement en matière réglementaire avec réactivité et exhaustivité. C'est pourquoi la Société procède à l'élaboration annuelle de plans de travaux pour 100 % de ses actifs éligibles (multilocataires). Ces plans de travaux incluent des actions visant à assurer la sécurité globale de l'ensemble des occupants, telles que l'entretien des systèmes incendie, des audits PMR ou encore l'amélioration de l'évacuation des eaux de pluie.

M.R.M. intègre par ailleurs le bien-être et la santé de ses parties prenantes externes dans sa démarche de transition, à l'image des nombreuses actions mises en place dans ses centres depuis la pandémie de Covid-19, visant à assurer des conditions sanitaires d'accueil strictes et adéquates pour ses locataires et visiteurs. Parmi ses parties prenantes sont considérées celles tout au long de sa chaîne de valeur, on y retrouve entre autres les locataires, les utilisateurs finaux, les prestataires de travaux, les sociétés de *property management*, les banques, les administrateurs de la société, ou encore ses actionnaires.

Pour les locataires, une démarche d'embarquement et de coopération est progressivement mise en œuvre afin de les intégrer aux démarches de décarbonation et de baisse des consommations énergétiques pour lesquelles ils peuvent avoir une contribution majeure. Ainsi, M.R.M. inclut à ses baux des annexes environnementales à la fois pour les baux de plus de 2,000 m<sup>2</sup>, conformément à la réglementation, mais aussi désormais sur tous les nouveaux baux qui n'y sont pas assujettis réglementairement, afin de déployer le plus largement possible sa stratégie de décarbonation sur toutes les parties prenantes concernées. **100 % des baux signés en 2023 intègrent l'annexe environnementale.**

En tant que propriétaire d'actifs commerciaux, M.R.M. souhaite, dans le cadre de sa stratégie ESG, contribuer au développement de l'activité et des acteurs économiques locaux. Cette approche est concrétisée par une démarche forte d'ancrage territorial, qui inclut le maintien d'une relation privilégiée avec toutes ses parties prenantes ainsi qu'une proximité avec les territoires au sein desquels ils sont implantés.

#### 4.2.2 La charte d'ancrage territorial : une démarche tangible et formalisée

Si l'attractivité des territoires influence grandement le choix de localisation des acteurs économiques, M.R.M. considère la réciproque avec autant d'attention en souhaitant suivre concrètement sa contribution au développement territorial. Ainsi, sa démarche est formalisée à travers deux éléments :

- depuis 2020, un *reporting* dédié à la contribution de M.R.M. au dynamisme économique et au lien social est formalisé, comprenant la réalisation d'un état des lieux et l'élaboration d'indicateurs de suivi et objectifs associés,

dans une logique d'amélioration continue de ses pratiques et de création de nouveaux projets ;

- depuis 2021, une stratégie spécifique à l'ancrage territorial à travers la mise en place d'une Charte d'ancrage territorial qui couvre 98,5 % en valeur et 90,1 % en surface des actifs multilocataires<sup>(1)</sup> a été développée. Le *reporting* quant à lui est mis en place sur 100 % du périmètre.

Les *Property Managers* des actifs de M.R.M. sont des partenaires clés dans la conduite de cette stratégie d'ancrage territorial. La Charte d'ancrage territorial les implique pleinement dans cette démarche, définissant les indicateurs à suivre, les données sources à collecter, ainsi que les actions attendues et les objectifs chiffrés que les *Property Managers* signataires se doivent d'atteindre.

La Charte d'ancrage territorial suit les indicateurs suivants :

- nombre d'emplois créés (directs et indirects) ;
- part de prestataires locaux pour la gestion opérationnelle et les travaux ;
- part de prestataires ayant signé un engagement d'approvisionnement local ;
- nombre d'animations organisées dans les centres commerciaux ;
- nombre de mises à disposition pour des actions à impact social et environnemental dans les centres commerciaux ;
- nombre de cellules prêtées gracieusement à des associations à impact social/environnemental ;
- part d'espaces vacants prêtés gracieusement à des associations à impact social/environnemental.

Cette Charte permet de formaliser la stratégie ESG de M.R.M., définissant ses objectifs de contribution en matière de dynamisme local et de suivre ses performances en la matière.

### 4.3 Contribuer au dynamisme économique local

M.R.M. favorise et participe au dynamisme économique local par le biais d'une stratégie d'ancrage territorial forte fondée sur quatre principaux piliers :

#### 4.3.1 La collaboration avec les acteurs locaux

Engagé dans la vie locale, M.R.M. développe de nombreuses initiatives en partenariat avec des acteurs de la vie culturelle, sportive ou associative des territoires dans lesquels elle est implantée tout en maintenant un dialogue ouvert avec les collectivités.

#### « Synergie centre par M.R.M. »

*Au sein de plusieurs de ses centres commerciaux de centre-ville, M.R.M. a favorisé la mise en avant des artistes locaux en mettant à leur disposition un mur d'art sur lequel des œuvres sont régulièrement exposées en partenariat avec des écoles d'art locales.*

*Afin de renforcer le tissu local en favorisant la culture, l'entraide et la connexion entre les clients de ses centres, M.R.M. a également permis la diffusion de journaux locaux et des annonces de quartier, ou encore mis à disposition des boîtes à livres favorisant à la fois la seconde vie des objets, la création de lien et de partage et l'accès à la culture.*

(1) Périmètre : actifs multilocataires ou possédant des parties communes.

### 4.3.2 Le choix de prestataires et de fournisseurs locaux

La volonté de M.R.M. est de favoriser le recours à des entreprises locales, aussi bien pour la gestion et l'entretien que pour les travaux sur ses sites. Ce choix a pour objectif de développer un dynamisme économique local, mais aussi de limiter les déplacements de personnes et de biens, afin de réduire l'impact carbone aval de son activité.

Ainsi, en 2023, entre 55 et 65 % des prestataires de services et de maintenance et entre 80 et 90 % des prestataires de travaux de M.R.M. étaient des prestataires locaux.

### 4.3.3 Le soutien matériel et de visibilité à des associations locales

En 2023, M.R.M. a soutenu financièrement l'association Jeunesse Sportive d'Allonnes (JSA) qui a pour but la pratique de sports ou d'activités culturelles. Cette aide a notamment été dirigée vers la section football de l'association afin de l'aider dans son développement.

Dans le cadre de son partenariat avec l'association ViensVoirMonTaf, M.R.M. a également accueilli un élève de l'éducation prioritaire (REP, REP +, quartiers prioritaires de la politique de la Ville) à réaliser son stage de 3<sup>e</sup> dans la société.

En tant que lieux de passage et d'accueil, M.R.M. souhaite aussi que ses centres commerciaux puissent servir à des associations locales, qui sont des acteurs de première ligne de création de lien social local. En 2023, 29,2 % des actifs en surface ont mis à disposition des espaces pour des associations (*Médecins sans frontières, les Restos du Cœur, SPA, etc*).

### 4.3.4 Un objectif de création d'emplois locaux

Implanté dans leur tissu économique local, M.R.M. et son activité sont à l'origine en 2023 de 833 emplois directs et 47 emplois indirects, liés principalement à l'activité commerciale des locataires des sites. M.R.M. favorise naturellement ces emplois locaux en valorisant au mieux l'activité de ses centres commerciaux, mais met aussi en place des actions complémentaires plus indirectes, telles que la mise en place de *Mur des petites annonces* proposant des offres d'emploi sur certains sites.

## 4.3.5 Récapitulatif des indicateurs sociaux

Thématique	Indicateur	Unité de mesure	Résultat 2023	Résultat 2022
<b>Mobilité</b>	Proximité des sites aux transports en commun	% des actifs situés à moins de 500 m des transports en commun	100 %	100 %
<b>Impact territorial/ Emploi</b>	Charte d'ancrage territorial	% d'actifs en valeur couverts par une Charte d'ancrage territorial	98,5 %	
		% d'actifs en surface couverts par une Charte d'ancrage territorial	90,1 %	88 % en surface
	Création d'emplois directs et indirects	Nombre d'emplois directs liés à l'activité des preneurs / locataires et à l'administration du centre	833	686
		Nombre d'emplois indirects liés à l'activité des prestataires de services	47	31
<b>Impact social positif</b>	Engagement associatif	% d'actifs en valeur faisant l'objet d'actions à impact social	24,9 %	
		% d'actifs en surface faisant l'objet d'actions à impact social	29,2 %	53 % en surface
<b>Santé et sécurité des occupants</b>	Manquement en matière de santé et sécurité des actifs	Occurrence (oui ou non) d'alerte indicit sécurité de Niveau 4	0	NA
		Nombre d'incident(s) majeur(s) lié(s) à la défaillance du bâtiment	0	NA
		Nombre de sanction(s) pour non-conformité en matière d'hygiène et de sécurité	0	NA

Les « % d'actifs » sont donnés pour chaque indicateur, en valeur et en surface

## 5. Annexes

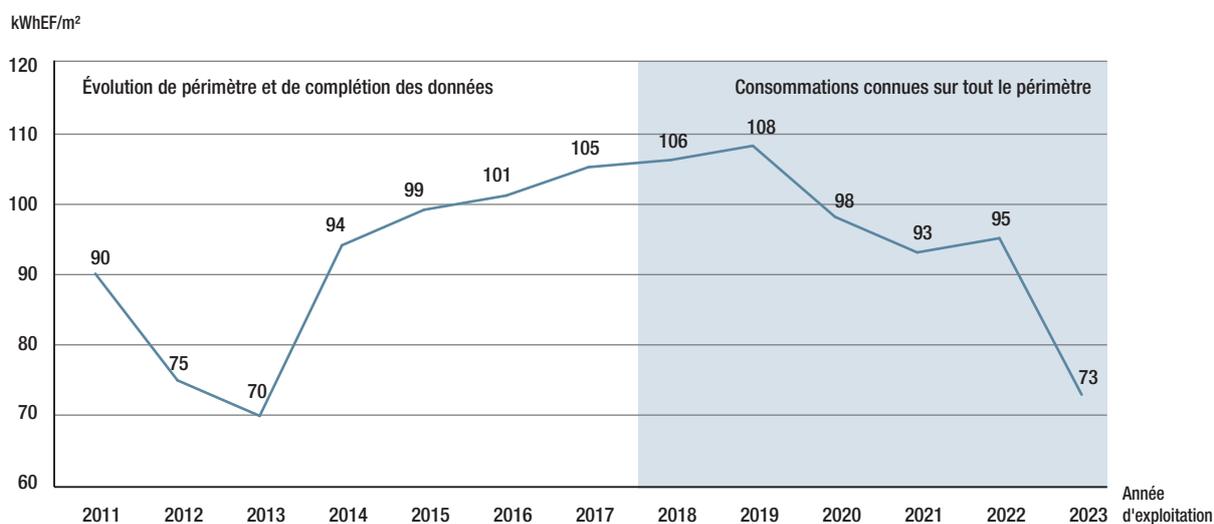
### 5.1 Graphiques

Les graphiques ci-dessous représentent les consommations énergétiques et émissions de GES historiques.

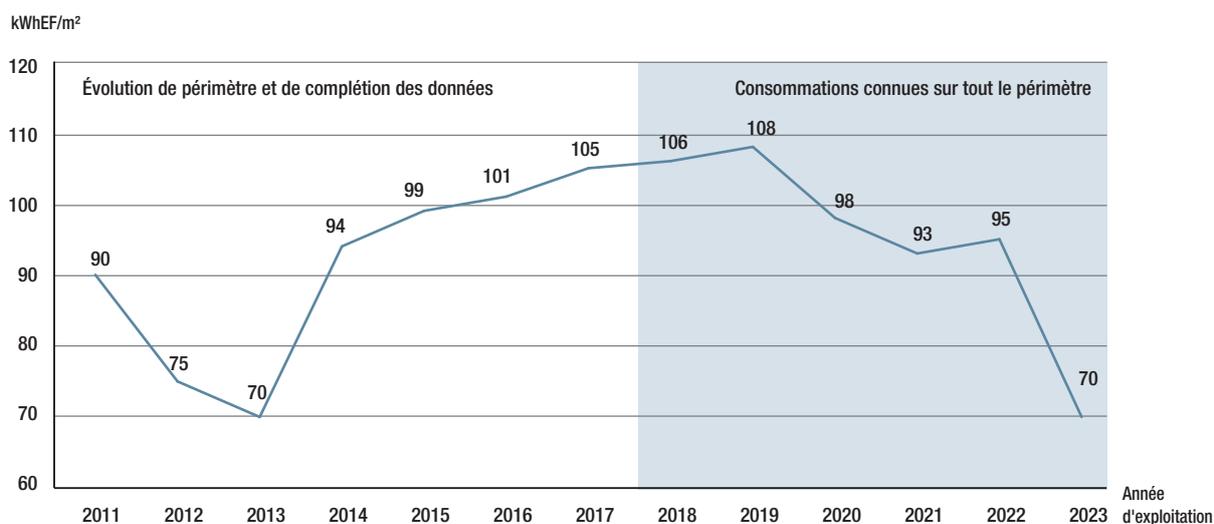
Il est à noter que le reporting énergétique couvre un périmètre qui évolue progressivement au cours des années 2010 à 2017, ce qui explique les évolutions observables sur cette période.

#### 5.1.1 Évolution de la consommation surfacique du patrimoine\* en kWhEF/m<sup>2</sup> de 2011 à 2023

##### ► ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION SURFACIQUE DU PATRIMOINE\* EN KWHEF/M<sup>2</sup> DE 2011 À 2023 (PÉRIMÈTRE COURANT)



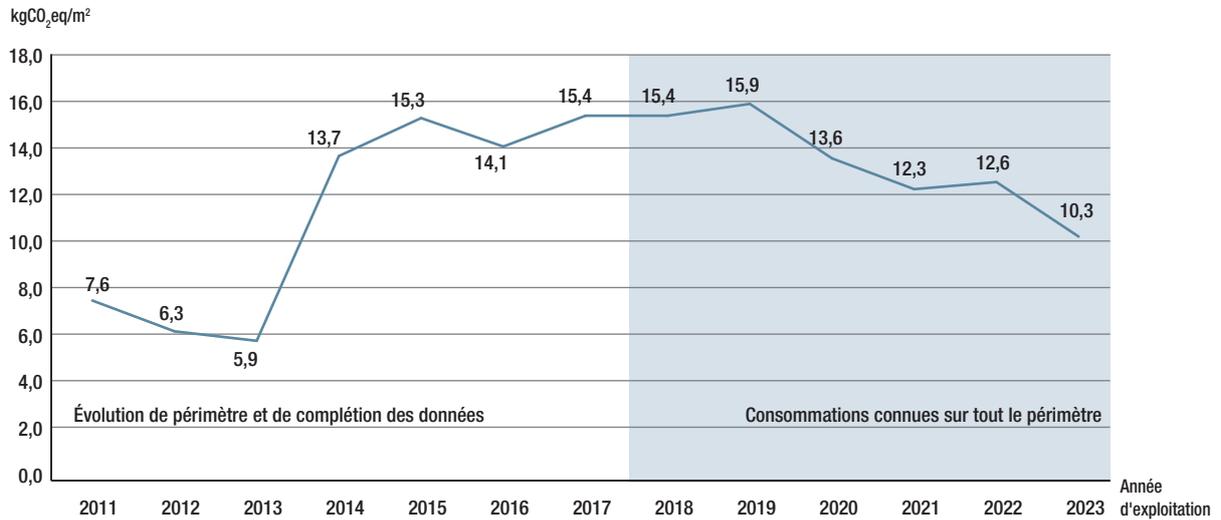
##### ► ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION SURFACIQUE DU PATRIMOINE\* EN KWHEF/M<sup>2</sup> DE 2011 À 2023 (PÉRIMÈTRE CONSTANT)



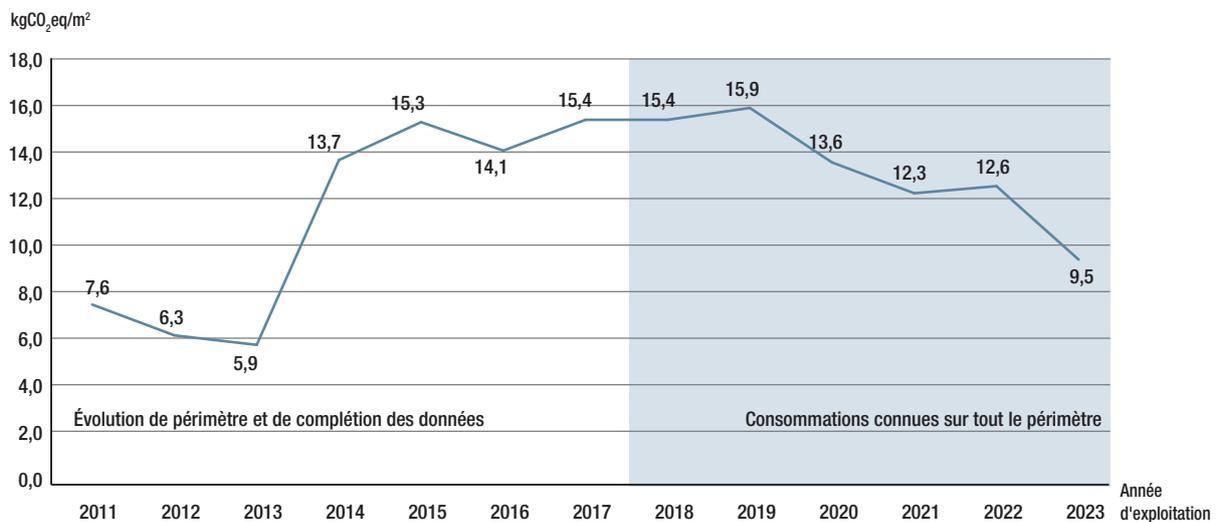
\*Sites avec consommations communes et réparties, hors parkings

### 5.1.2 Évolution des missions surfaciques du patrimoine\* en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> de 2011 à 2023

► ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS SURFACIQUES DU PATRIMOINE\* EN KGCO<sub>2</sub>EQ/M<sup>2</sup> DE 2011 À 2023 (PÉRIMÈTRE COURANT)



► ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS SURFACIQUES DU PATRIMOINE\* EN KGCO<sub>2</sub>EQ/M<sup>2</sup> DE 2011 À 2023 (PÉRIMÈTRE CONSTANT)



\*Sites avec consommations communes et réparties, hors parkings

## 5.2 Tableau plan d'action

Thématique	Risque	Indicateur	Unité	Politique d'atténuation
<b>Énergie</b>	Obligation de réduire la consommation des bâtiments	Consommation énergétique totale	MWh <sub>EF</sub>	Stratégie décret tertiaire  Analyse énergétique des sites
	Augmentation du prix des énergies fossiles	• dont fossile	MWh <sub>EF</sub>	Plan de CapEx pour amélioration de la performance énergétique (APE)
	Reporting énergétique comme critère environnemental prioritaire	• dont électricité	MWh <sub>EF</sub>	
	Contraintes réglementaires : fluides frigorigènes ; RE2020	• dont réseau urbain  • ratio surfacique	MWh <sub>EF</sub>  kWh/m <sup>2</sup>	Reporting environnemental
<b>Carbone</b>	Contraintes réglementaires carbone	Émissions de GES relative à la consommation énergétique totale	t <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub>	Mesure de émissions de gaz à effet de serre relatives à la consommation énergétique
	Décote verte	• dont directes	t <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub>	Travaux d'amélioration de la performance énergétique
		• dont indirectes	t <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub>	
		• ratio surfacique	kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	Analyse du patrimoine au regard du CRREM
	Comparaison trajectoire CRREM	kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>		
Réalisation d'un bilan carbone scope 1 et 2		t <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub>		
<b>Biodiversité</b>	Réglementations en faveur de la biodiversité	Taux de végétalisation	CBS moyen  CBS total	Investissements ponctuels en faveur du développement de la biodiversité sur le patrimoine (équipement, désartificialisation, etc.)
	Réputation et attractivité locataire	Diagnostic écologique	Part d'actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'un diagnostic écologique  Part d'actifs (en surface) ayant fait l'objet d'un diagnostic écologique	Couverture du parc par des diagnostics biodiversité (faune/flore) et étude de végétalisation généralisée (calcul de CBS moyen et total).  Activité peu concernée par l'expansion de l'artificialisation

Thématique	Risque	Indicateur	Unité	Politique d'atténuation
<b>Adaptation au changement climatique</b>	Risques climatiques physiques	Analyse de risques physiques	Part d'actifs (en surface) ayant fait l'objet d'une analyse de risques climatiques	Analyse des risques climatiques physique de l'ensemble des sites via les plateformes R4RE et Bat'Adapt
			Part d'actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une analyse de risques climatiques	Étude de végétalisation sur l'ensemble des sites
<b>Mobilité</b>	Mauvaise accessibilité en transports en commun et incompatibilité des sites avec les mobilités douces	Proximité des sites aux transports en commun	Part d'actifs en valeur situés à moins de 500 m des transports en commun	Majorité des sites en centre-ville ou centres commerciaux donc de fait desservis (sauf Gamm Vert) – accessibles en transports en commun
			Part d'actifs en surface situés à moins de 500 m des transports en commun	Plan d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
<b>Impact territorial</b>	Manque ou absence de contribution au développement socio-économique local	Charte d'ancrage territorial	Part d'actifs en valeur couverts par la Charte d'ancrage territorial	Génération d'emplois directs et indirects par le biais des commerces et de la maintenance/travaux sur parties communes
			Part d'actifs en surface couverts par la Charte d'ancrage territorial	
	Mécontentement des acteurs locaux	Création d'emplois directs et indirects	Nombre d'emplois directs liés à l'activité des preneurs et à l'administration du centre	Relations étroites avec les élus de la ville
<b>Impact social positif</b>		Engagement associatif	Part d'actifs en valeur faisant l'objet d'actions à impact social	Soutien d'associations locales
			Part d'actifs en surface faisant l'objet d'actions à impact social	Mise à disposition des centres pour des actions à impact (ex : SPA, Forum emploi, collecte resto du cœur, etc.)
			Part d'actifs en valeur appartenant ou participant activement dans des associations ou œuvre caritatives et organisant des événements	
			Part d'actifs en surface appartenant ou participant activement dans des associations ou œuvre caritatives et organisant des événements	

Thématique	Risque	Indicateur	Unité	Politique d'atténuation
<b>Confort des occupants</b>	Mécontentement des locataires	Organisation de Comités Verts	Part d'actifs en surface ayant fait l'objet d'un Comité Vert avec les locataires dans les deux dernières années.	Maintien de relation étroite avec les occupants, les PMs
		Analyse de risques physiques	Part d'actifs (en surface) ayant fait l'objet d'une analyse de risques climatiques	Analyse des risques climatiques physique de l'ensemble des sites via les plateformes R4RE et Bat'Adapt
<b>Santé et sécurité des occupants</b>	Danger pour la santé et la sécurité des locataires	Manquement en matière de santé et de sécurité des actifs	Occurrence (oui ou non) d'alerte incident sécurité de Niveau 4	Personnel de sécurité
			Nombre d'incident(s) majeur(s) lié(s) à la défaillance du bâtiment	Dispositif d'urgence
			Nombre de sanction(s) pour non-conformité en matière d'hygiène et de sécurité	Suivi de l'occurrence ou de l'absence d'alertes sécurité sur les sites lors des réunion MRM x PMs
<b>Engagement parties prenantes</b>	Crédibilité de l'entité dégradée liée à une mauvaise réputation	Organisation de Comités Verts	Part d'actifs en valeur faisant l'objet d'une réunion de gestion a minima annuelle incluant les enjeux ESG.	DPEF volontaire impliquant un suivi multithématiques régulier
			Part d'actifs en surface faisant l'objet d'une réunion de gestion a minima annuelle incluant les enjeux ESG.	Communication vérifiée par OTI
			Part d'actifs en surface ayant fait l'objet d'un Comité Vert avec les locataires dans les deux dernières années.	Communication régulière avec les PMs, mise en place de réunions récurrentes de suivi et d'échange
			Mandat Property Management	Reporting d'ancrage territorial
				Engagement des prestataires par la signature d'une clause ESG
<b>Gestion des risques ESG</b>	Mauvaise gestion de risques ESG et manque d'anticipation impactant la réputation	Due Diligence ESG	Part d'actifs (en valeur) analysés selon des critères environnementaux et/ou sociaux en phase de due-diligence	Analyse des sites en due diligence Environnementale au moment de l'acquisition
			Part d'actifs (en surface) analysés selon des critères environnementaux et/ou sociaux en phase de due-diligence	Suivi environnementale pour <i>reporting</i> ESG et Communication de la DPEF volontaire vérifiée par OTI
			Comité RSE	Organisation (oui ou non) d'un Comité RSE se réunissant au moins deux fois par an.

Thématique	Risque	Indicateur	Unité	Politique d'atténuation
<b>Collaborateurs</b>	Perte de personnes ou de compétence stratégique et matérielle pour la continuité de l'activité	Parité femme-homme	Part d'employé(e)s	Collaboration avec diverses parties prenantes favorisant le partage de l'information (collaborateurs, property managers, administrateurs, etc.)  Veille à l'épanouissement professionnel des collaborateurs
		Formation et développement des employé(e)s	Heures de formation moyennes par salarié(e) Part des salariés ayant reçu au moins une formation dans l'année	
		Appréciation des performances des employé(e)s	Part d'employé(e)s ayant bénéficié d'un examen régulier de carrière et de leurs performances	
		Recrutement et turnover	Taux de recrutement de nouveaux employés et turnover	
		Santé et sécurité employé(e)s	Part de journées perdues pour maladie ou accident du travail	
<b>Gouvernance interne</b>	Manquement vis-à-vis de la réglementation (éthique et ESG)	Composition du corps de gouvernance le plus haut	Qualitatif	Veille réglementaire  Relation étroite PM
		Processus de nomination et de sélection de ses membres	Qualitatif	Point spécifique de l'ordre du jour des CA pour traiter les sujets ESG majeurs et les potentiels conflits d'intérêt
		Processus de gestion des conflits d'intérêt	Qualitatif	
<b>Achats responsables</b>	Manque d'engagement des parties prenantes et conséquences sur l'image et la réputation de la société	Partenariats locaux	Part des prestataires locaux pour la gestion	
			Part de prestataires locaux pour les travaux	

## 5.3 Bilan d'émissions de gaz à effet des consommations énergétiques du siège

La méthode de calcul de cet indicateur a été consolidée en 2023, afin d'être plus représentative des émissions réelles. Les données de 2022 ont donc été également recalculées à partir de cette nouvelle méthode.

Les résultats en sont synthétisés dans le tableau suivant :

Émissions liées aux consommations - siège social			2023	2022
<b>Énergie</b>				
Total Scopes 1 & 2	<b>Consommation d'énergie totale</b>	<b>kWh<sub>EF</sub></b>	<b>5 326</b>	<b>4 468</b>
		<b>kWh<sub>EP</sub> <sup>(1)</sup></b>	<b>8 919</b>	<b>7 157</b>
Scope 1	<i>Dont fossile (gaz et fioul)</i>	<i>kWh<sub>EF</sub></i>	-	-
Scope 2	<i>Dont électricité</i>	<i>kWh<sub>EF</sub></i>	2 763	2 068
	<i>Dont réseau de chaleur</i>	<i>kWh<sub>EF</sub></i>	797	923
	<i>Dont réseau de froid urbain</i>	<i>kWh<sub>EF</sub></i>	1 766	1 477
Total Scopes 1 & 2	<b>Consommation d'énergie totale (par m<sup>2</sup>)</b>	<b>kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup></b>	<b>152</b>	<b>179</b>
		<b>kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup></b>	<b>255</b>	<b>286</b>
Total Scopes 1 & 2	<b>Consommation d'énergie totale (par ETP)</b>	<b>kWh<sub>EF</sub>/ETP</b>	<b>761</b>	<b>894</b>
		<b>kWh<sub>EP</sub>/ETP</b>	<b>1 274</b>	<b>1 431</b>
<b>Émissions de GES</b>				
Total Scopes 1 & 2	<b>Émissions CO<sub>2</sub> totales</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>eq</b>	<b>314</b>	<b>288</b>
Scope 1	<i>Dont fossile (gaz et fioul)</i>	<i>kgCO<sub>2</sub>eq</i>	-	-
Scope 2	<i>Dont électricité</i>	<i>kgCO<sub>2</sub>eq</i>	177	132
	<i>Dont réseau de chaleur</i>	<i>kgCO<sub>2</sub>eq</i>	125	145
	<i>Dont réseau de froid urbain</i>	<i>kgCO<sub>2</sub>eq</i>	12	10
Total Scopes 1 & 2	<b>Émissions CO<sub>2</sub> totales (par m<sup>2</sup>)</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup></b>	<b>9</b>	<b>12</b>
Total Scopes 1 & 2	<b>Émissions CO<sub>2</sub> totales (par ETP)</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>eq/ETP</b>	<b>45</b>	<b>58</b>

(1) Énergie primaire (ou EP) : énergie totale originellement nécessaire pour couvrir la consommation du bâtiment/parc. Elle est constituée de l'énergie finale à laquelle sont ajoutées les pertes de sa transformation et de son transport (pour l'électricité notamment).

## 5.4 Méthodologie de reporting

### 5.4.1 Années de référence par actif

Actif	Année de référence <sup>(1)</sup>
Mulhouse Réunion	2017
Besançon	2018
Tours	2017
Amiens	2010
Sud Canal PC	2018
Sud Canal Parking Halles	2015
Sud Canal Parking Loggia	2019
Vélizy	2016
Flins	2010
Ollioules	2016

(1) Années de références par actif, utilisées dans le calcul des évolutions des consommations du patrimoine. Elles correspondent à l'année historique consolidée [2010-2019] la plus consommatrice, en cohérence avec le Décret Tertiaire.

## 5.4.2 Tableau de concordance – périmètres

Périmètre	Nomenclature	Usage	Nombre de bâtiments
A0	<b>Périmètre courant</b> Contient tous les bâtiments du périmètre ESG (Tous sauf jardineries)	Périmètre par défaut (toujours utilisé en l'absence de précisions)	10
B0	<b>Périmètre constant</b> Périmètre A0 excluant les sites nouveaux (équivalent du A0 de l'année précédente).	Utilisé en complément pour tous les indicateurs calculés pour le Périmètre courant (A0), afin de comparer les données au périmètre courant de l'année N-1	8
A1	<b>Périmètre fluides (courant)</b> Contient tous les bâtiments pour lesquels M.R.M. à la gestion des fluides (soit A0 avec exclusion sans communs)	Périmètre par défaut (toujours utilisé en l'absence de précisions)	8
B1	<b>Périmètre fluides (constant)</b> Contient tous les bâtiments pour lesquels M.R.M. à la gestion des fluides et qui sont communs avec l'année précédente	Utilisé en complément pour tous les indicateurs calculés pour le Périmètre fluides courant (A1), afin de comparer les données au périmètre courant de l'année N-1	6
A2/B2	<b>TOP 95 % (+ 95 % en valeur)</b> Périmètre A1 ou B1 à l'exception d'un bâtiment non-stratégique pour M.R.M.	Utilisation ponctuelle	(Idem à X <sup>(1)</sup> ) - 1
A3/B3	<b>Périmètre social et de gouvernance</b> Périmètre A0 ou B0 à l'exception d'un bâtiment	Périmètre utilisé par défaut pour le calcul des indicateurs relatifs aux thématiques sociales et de gouvernance sur le patrimoine. (exemple : part d'actif...)	(Idem à X0) - 1
(X) <sub>hp</sub>	<b>Périmètre parkings exclus</b>	Utilisé dans les indicateurs (par m <sup>2</sup> )	Idem à X

(1) le X représente la variable, cela permet de couvrir tous les cas de figure. Ici par exemple, il est possible de considérer A1-1 ou B1-1.

Ainsi la première lettre indique le périmètre (A = courant ; B = constant) ;

**Le chiffre précise des exclusions de bâtiments (0 = aucune exclusion ; 1 = périmètre gestion fluides ; 2 = TOP 95 % (en valeur))**

**La mention <sub>hp</sub> signifie que les parkings indépendants ont été exclus.**

**Exemple :** On note le périmètre constant, du TOP 95 % en excluant les parkings, de la façon suivante : B2<sub>hp</sub>. Ce périmètre contient alors (6-1) = 5 bâtiments et est utilisé pour un indicateur intensif, en complément de l'indicateur A2<sub>hp</sub> afin de permettre une comparaison avec le même indicateur calculé en année N-1.

## 5.4.3 Précisions sur les méthodes de calcul et d'estimation

### • Collecte

Les données ont été collectées au format papier et/ou informatique lors d'un reporting auprès de différents interlocuteurs. Ces données ont été collectées :

- auprès des gestionnaires (Property Managers) pour ce qui est du « patrimoine »,
- auprès du personnel de M.R.M. pour ce qui est de l'Asset Management.

D'autres données complémentaires en lien avec la RSE ont été collectées lors de réunions inter locataires, de visites sur site et d'entretiens téléphoniques.

La collecte des données sources est assurée par WILD TREES auprès successivement des entités suivantes :

- M.R.M. fournit directement les données corporate RH ;
- M.R.M. fournit directement les données pour le patrimoine : des informations générales dont les surfaces des actifs des surfaces louées ;
- les property-managers fournissent les données des parties communes.

### ● Estimation

En l'absence de données sources, des estimations ou des calculs peuvent être effectués selon des méthodes d'extrapolation. Toutefois, si aucune méthode n'est concluante, l'indicateur n'est pas rapporté.

Il n'y a eu aucun recours aux estimations sur les données de consommation en 2023.

Les données énergétiques et fluides viennent en priorité des **factures transmises par les gestionnaires des sites**. Les factures ont été croisées avec les listes des Points de Livraison (PDL) transmises par ces mêmes interlocuteurs afin de s'assurer qu'aucun poste de consommation n'a été oublié.

Deux principales méthodes sont employées pour compléter les données.

#### **Méthode 1 : Reconstitution par l'historique de la donnée**

- Si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et que la consommation est disponible sur **au moins deux mois précédant et suivant le mois M**, une extrapolation au prorata mensuelle est réalisée sur ces 4 mois ;
- Si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et que **la méthode précédente n'est pas applicable**, une extrapolation au prorata mensuelle (par rapport aux mois connus) est réalisée sur le reste les consommations de l'année N-1. **L'extrapolation se fait sur base des mois connus et communs de l'année N et N-1** et doivent être supérieurs ou égal à deux ;
- Si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et **qu'aucune consommation n'est disponible sur l'année N**, une extrapolation est réalisée sur les consommations de l'année N-1.

**Dans ce cas, les consommations sont extrapolées en prenant en compte une correction climatique basée sur les DJU<sub>moy</sub> du mois en question et des mois utilisés pour l'extrapolation.**

Par exemple, pour extrapoler la consommation d'une année n sans donnée à partir de la consommation des mois de l'année n-1 :  $C_{\text{décembre}_n} = C_{\text{décembre}_{n-1}} * (DJU_{\text{décembre}_n} / DJU_{\text{décembre}_{n-1}})^{(1)}$

#### **Méthode 2 : évaluation à partir des similitudes sur le bâtiment**

Si une donnée est absente sur une partie d'un bâtiment celle-ci est extrapolée par un ratio de surface sur la donnée disponible d'un local loué comparable au sein d'un même immeuble.

Par exemple, la consommation d'énergie de 2018 du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B loué par X est remplacée par la consommation d'énergie de 2018 du 2<sup>e</sup> étage du bâtiment B loué par Y.

#### Correction en cas de valeur erronée pour les données disponibles de l'année N-1 ou N-2

Si une donnée de l'année N-1 ou N-2 était erronée, cette valeur est corrigée avec les valeurs fournies pendant l'année N afin d'utiliser la valeur corrigée pour les calculs. Par ailleurs, si une donnée avait été estimée en année N-1 ou N-2 et que la valeur réelle a été collectée depuis, cette valeur est également modifiée pour être la plus représentative.

**Ainsi, en 2023 les données 2022 ont été consolidées en ce sens** (les données indiquées dans cette DPEF 2023 peuvent donc légèrement différer des données des communications extra-financières précédentes).

### ● Précisions sur les données

#### Consommation d'énergie & Sources

- Factures des fournisseurs d'énergie
- Reporting des PM
- Reporting des locataires
- Surfaces selon données communiquées par M.R.M. et automatisation Enedis

#### Émissions de Gaz à Effet de Serre

- Les émissions de GES sont calculées à partir des consommations énergétiques par type d'énergie sur l'ensemble des actifs ; récoltées, consolidées et centralisées dans le Tableau Patrimoine. Dans le cas du calcul du périmètre Corporate, les émissions sont calculées à partir de la proportion des consommations attribuées par quote-part.
- Les facteurs d'émissions de GES relatifs aux énergies consommées utilisées sont issus de :
  - pour les réseaux de chaleur et de froid urbains : Données provenant de l'« Arrêté du 21 octobre 2021 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique », [Légifrance – Publications officielles – Journal officiel – JORF n° 0268 du 18/11/2021 \(legifrance.gouv.fr\)](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT00004268).
  - les autres facteurs d'émissions (électricité, gaz, fioul etc.) sont issus de l'« Arrêté du 31 mars 2021 modifiant diverses dispositions relatives au diagnostic de performance énergétique », [Arrêté du 31 mars 2021 modifiant diverses dispositions relatives au diagnostic de performance énergétique – Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT00004268).

À titre d'exemple, le calcul des émissions de GES relatives aux consommations énergétiques des bâtiments est réalisé en pondérant les données relatives à chaque typologie de consommation énergétique par les facteurs d'émissions de GES correspondants ;

Les émissions de GES directes et indirectes, qui ne relèvent pas des consommations énergétiques, sont obtenues grâce à la réalisation d'un bilan carbone annuel sur le périmètre « Corporate » et la réalisation d'un bilan carbone périodique sur les bâtiments du périmètre « Gestion ».

(1) DJU : Degré Jour Unifié = Ecart entre la température réelle et une température de référence. Il est utilisé entre autres pour mesurer la rigueur climatique.

#### 5.4.4 Indicateurs et méthodologie de reporting suivant les recommandations de l'EPRA/GRI

La publication annuelle des indicateurs ESG suit les recommandations du dernier guide « EPRA sBPR ».

Une partie des indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance publiés par M.R.M. sont en ligne avec les recommandations de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*). L'EPRA publie notamment des « *Sustainability Best Practices Recommendations* » (s-BPR) qui définissent les lignes directrices à suivre par les sociétés foncières cotées en matière d'information ESG afin de renforcer la

transparence et la comparabilité des données publiées dans leurs rapports annuels. La dernière version révisée des recommandations de l'EPRA est prise en compte dans ce rapport.

Une table de concordance située à la page XXX établit le parallèle entre les données de l'EPRA et les indicateurs publiés dans le présent rapport.

##### • Le périmètre de reporting

Ces recommandations sont appliquées sur le périmètre organisationnel de la société (dit « Corporate ») et sur le périmètre de l'activité de détention d'actifs immobiliers répartis sur le périmètre « Gestion/Usages ».

Périmètres	1. Corporate	2. Gestion	3. Usages
Activités prises en compte	Activité des locaux du siège et de l'entité sociale M.R.M.	Gestion des immeubles par la direction <i>asset management</i> et le <i>property-manager</i>	Usage des immeubles par les locataires
Indicateurs concernés	Ensemble des indicateurs « Corporate »	Ensemble des indicateurs « Patrimoine »	
Périmètre physique	Siège social	Parties communes des immeubles et usages communs	Parties privatives des immeubles et usages privatifs

Le *reporting* s'applique sur le patrimoine géré opérationnellement (totalement ou partiellement) par M.R.M. : 10 actifs au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (Allonnes, Reims, Sud-Canal, Vélizy, Mulhouse, Besançon, Tours, Amiens, Flins, Ollioules) ; ainsi que sur les aspects « corporate », c'est-à-dire, liés aux activités de ses collaborateurs situés au siège social (5 avenue Kléber, 75016, PARIS).

La période de *reporting* des données énergétiques et fluides du périmètre « Gestion » s'étend du 1<sup>er</sup> octobre 2022 au 30 septembre 2023. La collecte est opérée par le cabinet Wild Trees, auprès des Property Managers des actifs entrant dans le champ de *reporting* cette année-là. Elle est faite deux fois par an, une première fois en mars-avril et une deuxième fois entre octobre et janvier. Les données collectées pour le rapport ESG sont consolidées par le cabinet Wild Trees en janvier N + 1. Sauf mention

spécifique contraire, la période de *reporting* des autres indicateurs et autres périmètres s'étendent du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023.

**Tout actif acquis en année N, ne pourra être intégré qu'au reporting de l'année N + 1. De la même manière, un actif cédé en année N, est exclu du reporting de cette même année.** Les deux centres commerciaux de Flins et d'Ollioules acquis par M.R.M. à l'automne 2022 sont donc intégrés à partir de l'exercice 2023, donc dans le cadre de la présente DPEF, au périmètre de *reporting*.

Les données publiées ont fait l'objet d'une revue par un organisme tiers externe indépendant (Mazars) dont le rapport d'assurance est disponible en *Annexe 5.6*.

La version synthétique de la méthodologie de *reporting* utilisée est disponible ci-dessous.

## • Environnement

Catégorie	Indicateur	Unité	Code EPRA	Périmètre	Résultat 2023 Patrimoine	
<b>Énergie</b>	Consommation d'énergie totale	MWhEF		Corporate & Patrimoine	4 331	
	Dont fossile	MWhEF	Fuels-Abs & Fuels-LfL	Corporate & Patrimoine	1 352	
	Dont électricité	MWhEF	Elec-Abs & Elec-LfL	Corporate & Patrimoine	2 366	
	Dont réseau urbain	MWhEF	DH & C-Abs & DH & C-LfL	Corporate & Patrimoine	613	
		Ratios par m <sup>2</sup> kWhEF/m <sup>2</sup>		Energy-Int	Corporate & Patrimoine	63
	Dont fossile	Ratios par m <sup>2</sup> kWhEF/m <sup>2</sup>			Corporate & Patrimoine	20
	Dont électricité	Ratios par m <sup>2</sup> kWhEF/m <sup>2</sup>			Corporate & Patrimoine	34
	Dont réseau urbain	Ratios par m <sup>2</sup> kWhEF/m <sup>2</sup>			Corporate & Patrimoine	9
	<b>Carbone</b>	Émissions totales liées à l'énergie	teqCO <sub>2</sub>		Corporate & Patrimoine	600
Dont directes		teqCO <sub>2</sub>	GHG-Dir-Abs	Corporate & Patrimoine	307	
Dont indirectes		teqCO <sub>2</sub>	GHG-Indirect-Abs	Corporate & Patrimoine	293	
		Ratios par m <sup>2</sup> kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>		GHG-Int	Corporate & Patrimoine	8,8
Dont directes		Ratios par m <sup>2</sup> kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>			Corporate & Patrimoine	4,5
Dont indirectes		Ratios par m <sup>2</sup> kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>			Corporate & Patrimoine	4,3

## • Social

### Périmètre Corporate

Les indicateurs EPRA de performance sociale sur le périmètre « Corporate » sont collectés par M.R.M. dans le cadre de la publication de son rapport de gestion chaque année. Par soucis de cohérence avec la trame de la DPEF de M.R.M., ces indicateurs ont été **reportés dans le tableau récapitulatif des indicateurs de gouvernance à la fin du Pilier Gouvernance**. Les numéros de page sont indiqués dans la table de concordance EPRA sBPR.

### Périmètre Patrimoine

L'indicateur EPRA suivi sur le périmètre « Patrimoine », Comty-Eng, peut être reporté de plusieurs façon selon les EPRA sBPR Guidelines. Dans le cadre de cette DPEF, cet indicateur prendra l'interprétation « Les évaluations de l'impact social et environnemental : il peut s'agir de l'impact d'un actif sur l'économie locale et ses habitants, la communauté et l'environnement. Elle peut inclure un suivi continu et de la communauté locale et des programmes de développement basés sur les besoins des communautés locales ». Ainsi, l'indicateur permettant de reporter sur Comty-Eng **sera la part d'actifs couverts par une charte d'ancrage territorial**.

### Méthodologie de calcul pour l'indicateur création d'emplois directs et indirects

Pour les emplois indirects, les prestataires du site et leurs contrats ont été demandés (soit nombre d'ETP, soit montant du contrat). Selon les données fournies, plusieurs méthodes de calcul ont permis de définir le nombre d'ETP correspondant.

- ETP fournis directement
- Fréquence de passage fournie → la conversion est faite directement en ETP (ex : 1 journée/semaine = 0,2 ETP)
- Budgets fournis → équivalent de conversion défini à 60 k€ d'honoraires par ETP

Pour les emplois directs, les directeurs de site ont fourni le nombre d'ETP par locataire. Dans le cas d'une différenciation entre Temps Pleins et Temps Partiels, les Temps Partiels ont été comptabilisés à hauteur de 75 % d'un ETP.

### • Gouvernance

Les indicateurs EPRA de performance sur la gouvernance – 102- 22, 102- 24 et 102- 25 – sont situés dans le **tableau récapitulatif des indicateurs de gouvernance à la fin de la Pilier Gouvernance**. Les numéros de page sont indiqués dans la table de concordance EPRA sBPR.

## 5.5 Table de concordance EPRA

Mesures de performances selon L'EPRA	Code EPRA de la mesure de performance	Indicateurs GRI	Pages correspondantes	Correspondance des chapitres	Concordance Axes de la DPEF	Périmètre
<b>Mesures de la performance environnementale</b>						
Consommation d'électricité totale	Elec-Abs	302-1	p. 26 ; p. 53	Chapitre « Bilan d'Émissions de Gaz à Effet de Serre du Siège » ; Annexe « Indicateurs EPRA » § Environnement	Environnement	Corporate/ Gestion/ Usages
Consommation de réseau de chaud et de froid totale	DH & C-Abs	302-1	p. 26 ; p. 53	Annexe « Indicateurs EPRA » § Environnement	Environnement	Corporate/ Gestion/ Usages
Consommation totale d'énergies fossiles	Fuels-Abs	302-1	p. 26 ; p. 53	Annexe « Indicateurs EPRA » § Environnement	Environnement	Corporate/ Gestion/ Usages
Indicateur d'intensité énergétique des consommations des bâtiments	Energy-Int	302-1	p. 26 ; p. 53	Chapitre « Stratégie Bas Carbone et Sobriété Energétique » § Réduction des consommations énergétiques et décret tertiaire ; Annexe « Indicateurs EPRA » § Environnement	Environnement	Corporate/ Gestion/ Usages
Émissions directes totales de GES	GHG-Dir-Abs	305-1	p. 29 ; p. 53	Chapitre « Décarbonation du Patrimoine Immobilier de la Société » § Indicateurs clés ; Chapitre « Bilan d'Émissions de Gaz à Effet de Serre du Siège » ; Annexe « Indicateurs EPRA » § Environnement	Environnement	Corporate/ Gestion/ Usages
Émissions indirectes totales de GES	GHG-Indirect-Abs	305-2	p. 29 ; p. 53	Annexe « Indicateurs EPRA » § Environnement	Environnement	Corporate/ Gestion/ Usages
Indicateur d'intensité des émissions de GES liées à la consommation énergétique des bâtiments	GHG-Int	CRE3	p. 29 ; p. 53	Annexe « Indicateurs EPRA » § Environnement	Environnement	Corporate/ Gestion/ Usages

Mesures de performances selon L'EPRA	Code EPRA de la mesure de performance	Indicateurs GRI	Pages correspondantes	Correspondance des chapitres	Concordance Axes de la DPEF	Périmètre
<b>Mesures de la performance sociale</b>						
Engagement communautaire, évaluations d'impact et programmes de développement	Comty-Eng	413-1	p. 41	§ Récapitulatif des indicateurs sociaux	Social	Gestion/ Usages
Diversité des sexes	Diversity-Emp	405-1	p. 19-20	« Tableau récapitulatif des indicateurs de gouvernance », chapitre « Gestion des risques ESG »	Gouvernance	Corporate
Formation et développement des employés	Emp-Training	404-1	p. 19-20	« Tableau récapitulatif des indicateurs de gouvernance », chapitre « Gestion des risques ESG »	Gouvernance	Corporate
Appréciation des performances des employés	Emp-Dev	404-3	p. 19-20	« Tableau récapitulatif des indicateurs de gouvernance », chapitre « Gestion des risques ESG »	Gouvernance	Corporate
Nouvelle embauche et turn over	Emp-Turnover	401-1	p. 19-20	« Tableau récapitulatif des indicateurs de gouvernance », chapitre « Gestion des risques ESG »	Gouvernance	Corporate
Santé et sécurité des employés	H & S-Emp	403-2	p. 19-20	« Tableau récapitulatif des indicateurs de gouvernance », chapitre « Gestion des risques ESG »	Gouvernance	Corporate
<b>Mesures de la performance sur la gouvernance</b>						
Composition du corps le plus haut de la gouvernance	Gov-Board	102-22	p. 19-20	« Tableau récapitulatif des indicateurs de gouvernance », chapitre « Gestion des risques ESG »	Gouvernance	Corporate
Processus de nomination et de sélection des membres du plus haut corps de gouvernance	Gov-Selec	102-24	p. 19-20	« Tableau récapitulatif des indicateurs de gouvernance », chapitre « Gestion des risques ESG »	Gouvernance	Corporate
Processus pour gérer les situations de conflits d'intérêt	Gov-Col	102-25	p. 19-20	Règlement intérieur (Partie II, section 4)	Gouvernance	Corporate

#### • Autres indicateurs

Les autres indicateurs spécifiques à la démarche de M.R.M. et à son activité sont répartis sur l'ensemble des trois piliers Environnement, Social et Gouvernance. Ils sont reportés dans les tableaux récapitulatifs en fin de chaque pilier, ainsi que dans le corps du texte du présent rapport.

## 5.6 Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant sur la Déclaration de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

---

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, membre du réseau Mazars, commissaire aux comptes de la société M.R.M. SA, accrédité par le COFRAC Inspection sous le numéro 3-1895 (accréditation dont la liste des sites et la portée sont disponibles sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration de performance extra financière (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), préparées selon les procédures de l'Entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, présentées de manière volontaire dans le rapport de gestion de M.R.M. SA (ci-après la « Société » ou l'« Entité »), en référence aux dispositions des articles L. 225 102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

### Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la Déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

### Préparation de la Déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

### Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

## Responsabilité de la Société

Il appartient au Conseil d'administration :

- de sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- d'établir une Déclaration en référence aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance ;
- ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant.

## Responsabilité de l'Organisme Tiers Indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R.225-105 du Code de commerce ;
- la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en référence au 3° du I et du II de l'article R.225 105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques, constatées ou extrapolées.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la Direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

## Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225 1 et suivants du Code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée).

Le présent rapport est établi conformément au programme de vérification RSE\_SQ\_Programme de vérification\_DPEF.

## Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L.822-11 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention.

## Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 3 personnes et se sont déroulés entre janvier et mars 2024 sur une durée totale d'intervention de 3 semaines.

Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration représentant notamment la Direction Générale et les personnes en charge de la collecte et du traitement des données extra-financières.

## Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'Entité et de l'exposé des principaux risques ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L.225 102 1 en matière sociale et environnementale ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R.225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2<sup>ème</sup> alinéa du III de l'article L.225-102-1 ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'Entité, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
  - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et
  - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1. Nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante ;
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'Entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions,
  - des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés en central et couvrent 100 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'Entité.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

L'organisme tiers indépendant,

**Mazars SAS**

Paris La Défense, le 19 avril 2024

Edwige Rey

Associée RSE & Développement Durable

## Annexe 1 : Informations revues en tests de détail

---

### Indicateurs quantitatifs incluant les indicateurs clés de performance

---

Consommations d'énergie (kWhEF en valeur totale) des actifs et répartition en énergie fossile, électricité et réseau urbain

Consommations d'énergie (kWhEF par m<sup>2</sup>) des actifs

Émissions totales liées aux consommations d'énergie des actifs (kgCO<sub>2</sub>) et répartition en émissions directes et indirectes

Émissions totales liées aux consommations d'énergie des actifs (kgCO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup>)

Émissions de GES liées aux consommations énergétiques du siège

Taux de végétalisation total

Taux de végétalisation moyen

Part des actifs acquis en 2022 sur lesquels un diagnostic environnemental a été réalisé

Part d'actifs ayant fait l'objet d'une analyse de risques climatiques

Part de femmes parmi les employés

Taux de recrutement de nouveaux employés

Part d'employés avec une ancienneté d'au moins un an qui ont bénéficié d'un examen de leur carrière et de leur performance en 2023

Nombre d'heures de formation moyen par employé

Nombre de jours perdus pour accident de travail ou maladie par employé

Part d'actifs situés à moins de 500 m des transports en commun

Part des actifs analysés selon des critères environnementaux et/ou sociaux en phase de due-diligence

Part des actifs couverts par des mandats contenant une clause ESG

Part des actifs faisant l'objet d'actions à impact social

Occurrence d'alerte accident sécurité niveau 4

Part d'actifs couverts par la charte d'ancrage territorial

Part d'actifs (en valeur) faisant l'objet d'une réunion de gestion a minima semestrielle incluant les enjeux ESG

---



**Conception et rédaction : M.R.M.**

Conception & réalisation  **LABRADOR** +33 (0)1 53 06 30 80

**Photo page 27 : David Lebrun/Imageaste**



**MRM**

5, avenue Kléber

75016 PARIS

France

T + 33 (0) 1 58 44 70 00

F + 33 (0) 1 58 44 85 79

[www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com)