

2026

INVESTISSEURS & ASSET MANAGERS

VALORISER VOS ACTIFS DE LA **STRATÉGIE ESG** À LA RÉCEPTION DES TRAVAUX

Bureaux • Résidentiel • Logistique • Commerce • Hôtellerie



« Greenta accompagne les investisseurs et les sociétés de gestion de la stratégie ESG du fonds jusqu'à la réception des travaux, actif par actif »



SOMMAIRE

01	Stratégie ISR & labellisation	p. 3
02	Conformité réglementaire	p. 4
03	Due diligence technique & environnementale	p. 5
04	Études techniques & chiffrage	p. 6
	Zoom - Campagne européenne : 71 centres commerciaux	p. 7
05	Travaux	p. 8
	Zoom - Grands ensembles et adresses prestigieuses	p. 9
06	Energy management	p. 10
07	Références	p. 11

01 • STRATÉGIE ISR & LABELLISATION

Obtenir le label ISR, puis le faire vivre



Mise en place

- Stratégie ISR et politique ESG du fonds
- Grille E, S, G : critères, pondérations, note seuil et notes cibles
- Note ESG de chaque actif avant comité d'investissement
- Plans d'amélioration à 3 ans
- Audit blanc et préparation de l'audit de labellisation



Suivi dans la durée

- Responsable ISR externalisé
- Collecte des données et des preuves par actif
- Suivi des actifs en travaux
- Reporting, comités ISR et audits de suivi
- Articulation avec SFDR, BREEAM, HQE et CRREM



Responsable ISR externalisé de deux fonds depuis 2024

Fonds Vendôme Régions et Fair Invest : diagnostic des preuves sur 144 actifs, lecture réglementaire du portefeuille, refonte de la grille du second cycle, levée des non-conformités de l'audit, reporting mensuel et préparation des audits.



CARAC

CARAC • Atream

Audits avec STD et estimation BREEAM In-Use sur 4 actifs (~20 000 m²). Immeuble Bel Air, Paris 12e : DPE E 7 C, BREEAM Good 7 Very Good.

02 • CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE

Anticiper chaque échéance, actif par actif

Avant de lancer des travaux ou d'acquérir un actif, nous chiffrons les gisements d'économies, les obligations à venir et les investissements à prévoir, pour bâtir une trajectoire réaliste sur plusieurs années.

Actifs tertiaires	Actifs concernés	Notre accompagnement
Décret Tertiaire	Surfaces tertiaires de 1 000 m ² ou plus sur un même site	Déclarations OPERAT avant le 30 septembre, année de référence, modulation, plan d'actions pour -40 % en 2030
Décret BACS	Chauffage ou climatisation de plus de 290 kW depuis le 1er janvier 2025, puis de plus de 70 kW au 1er janvier 2030	Assujettissement, étude et maîtrise d'œuvre GTB classe A ou B, exemptions
Loi APER	Parkings extérieurs de plus de 1 500 m ² : ombrières photovoltaïques sur la moitié de la surface, en 2026 ou 2028 selon la taille	Faisabilité photovoltaïque en ombrières et en toiture, dossiers d'exemption
Loi LOM (IRVE)	Parkings de plus de 20 places : un point de recharge par tranche de 20 places depuis le 1er janvier 2025	Audit IRVE, bilan de puissance, pré-équipement et points de recharge
F-Gas	Installations frigorifiques et de climatisation — règlement (UE) 2024/573	Audit des fluides, contrôles d'étanchéité, plan de transition

ACTIFS RÉSIDENTIELS

Logements loués : interdiction de louer les logements classés G depuis 2025, F en 2028 et E en 2034 (loi Climat et résilience).

Copropriétés : DPE collectif, projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT), diagnostic technique global (DTG).



120 sites
Schéma directeur et plan d'investissement à 10 ans.

03 • DUE DILIGENCE TECHNIQUE & ENVIRONNEMENTALE

Connaître le coût réel d'un actif avant de signer



Ce que nous analysons

- **Data room** : DPE, DTG, audits, contrats d'exploitation, factures, déclarations OPERAT
- **Visite technique** : enveloppe, production, distribution, ventilation, GTB et état de vétusté
- **Positionnement de l'actif face à la réglementation** : Décret Tertiaire, BACS, APER, LOM, F-Gas, DPE et interdictions de location
- **Performance énergie-carbone** et écart à la trajectoire CRREM et aux objectifs ESG du fonds



Ce que vous recevez

- **Points bloquants et réserves à lever** avant signature
- **CAPEX** à prévoir pour la vétusté des équipements et pour la mise en conformité, par poste et par échéance
- **Scénarios de travaux** pour atteindre la cible énergétique ou ESG
- **Synthèse décisionnelle** pour le comité d'investissement et la négociation du prix



Siège de l'AFD, Paris 12e

Due diligence énergétique menée aux côtés d'Egis : état des installations techniques, performance énergétique, positionnement réglementaire de l'immeuble et estimation des investissements à prévoir.

04 • ÉTUDES TECHNIQUES & CHIFFRAGE

Décider sur des bases techniques solides et des projets chiffrés

1

Audits & plans de performance

Simulation thermique dynamique, scénarios chiffrés, retour sur investissement, trajectoires CRREM

2

CVC & énergies renouvelables

Pompes à chaleur, biomasse, réseaux de chaleur, confort d'été

3

GTB

Étude fonctionnelle, classe A ou B, conformité BACS

4

Photovoltaïque & IRVE

Autoconsommation, ombrières, bornes, bilan de puissance

5

Résidentiel collectif

DPE collectif, audit énergétique, DTG, PPPT

6

Chiffrage des projets

Estimation des travaux, aides et CEE mobilisables, temps de retour

Zoom

Une campagne d'études à l'échelle européenne

71 centres commerciaux dans 6 pays : état des lieux, simulation thermique dynamique et trajectoire CRREM de chaque actif.

p. 7

Zoom

CAMPAGNE EUROPÉENNE

71 centres commerciaux dans 6 pays, une même méthode

Pour Ceetrus, représenté par Nhood, Greenta mène de 2025 à 2027 une campagne d'études sur un patrimoine de 1 330 500 m² : un état des lieux homogène de chaque actif, pour prioriser les investissements à l'échelle du portefeuille.

71

centres commerciaux

6

pays

1 330 500 m²

de surfaces

Ce que comprend l'étude de chaque actif

- État des lieux sur pièces et visites
- Simulation thermique dynamique
- Trajectoire CRREM de l'actif
- Parties communes et parties privatives

Luxembourg

Pologne

Espagne

Roumanie

Portugal

Italie

Ceetrus
FONCIÈREMENT
VIVANT

Campagne 2025-2027

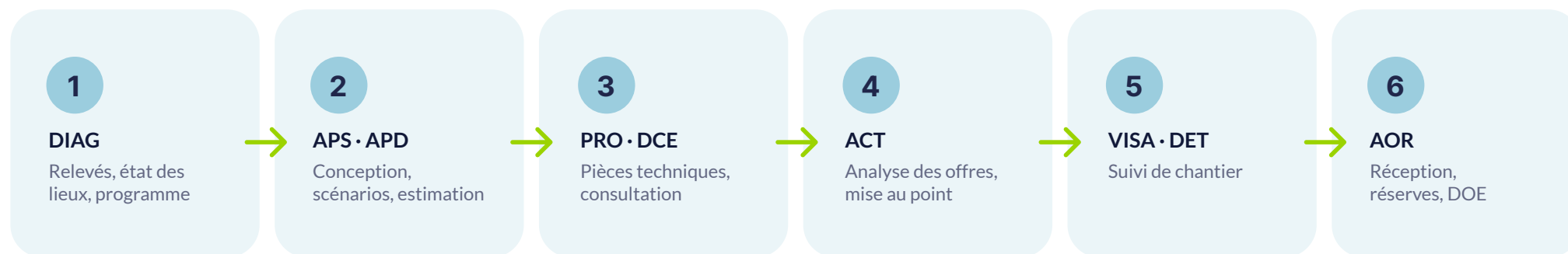
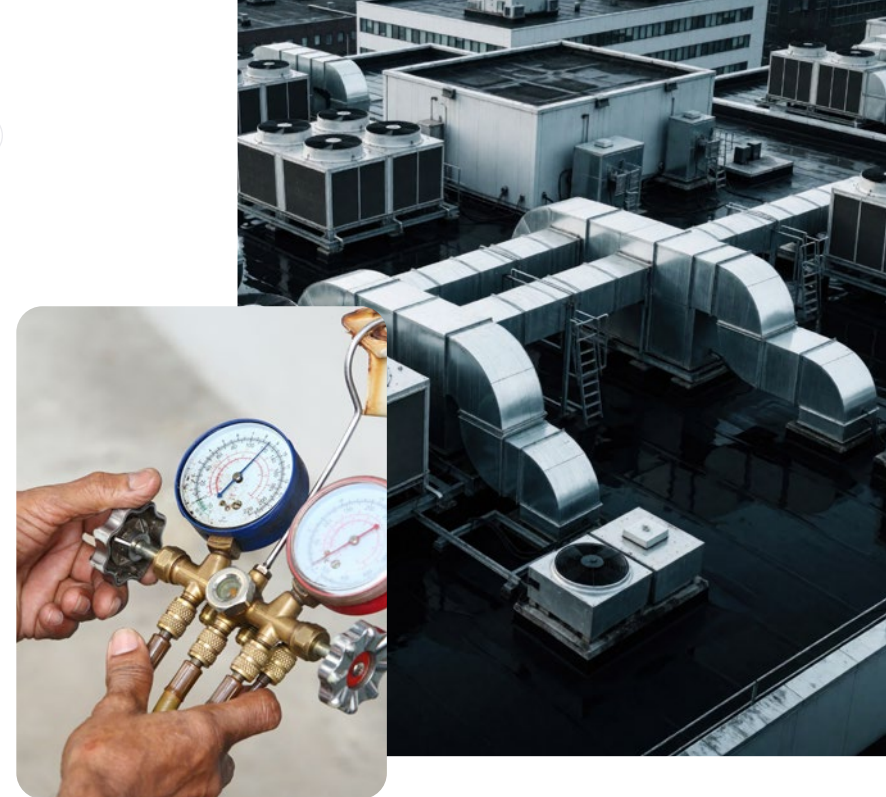
71 centres commerciaux au Portugal, en Espagne, en Italie, au Luxembourg, en Pologne et en Roumanie.



05 • RÉALISATION DES TRAVAUX

Rénovations globales et maîtrise d'oeuvre en groupement.

Lots CVC, plomberie, électricité, GTB et énergies renouvelables, coordination de l'enveloppe avec l'architecte, travaux en site occupé.



Zoom

GRANDS ENSEMBLES

Grands ensembles et adresses prestigieuses, en site occupé



MOE thermique & fluides

1 172 logements

Paris Habitat

Trois opérations à Paris : boulevard Murat (680), rue du Docteur Potain (258), rue des Amandiers (234). Ventilation hygroréglable, chauffage et ECS, enveloppe ; plus de 40 % d'économies visées, logements occupés.

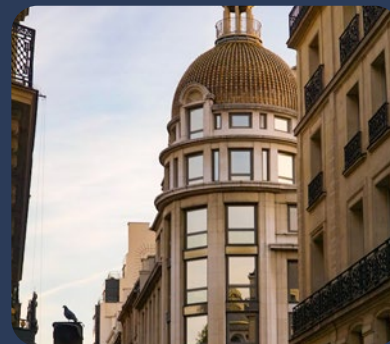


MOE thermique & fluides

558 logements

Copropriété Savigny-Pair, Aulnay

Le Gros Saule, 45 091 m² : réseaux de chauffage et d'eaux usées, ITE et toiture, menuiseries, ventilation hybride ; 35 % d'économies visées, site occupé.



MOE CVC

Bureaux · 2 466 m²

CARMF, avenue d'Iéna, Paris 16e

7 niveaux : production de chaud et de froid, centrales de traitement d'air, unités terminales, intégration GTB, continuité d'activité.



MOE GTB

Bureaux · 3 immeubles

CAVP, Paris 8e

Champs-Élysées, Faubourg Saint-Honoré, Malesherbes : GTB conforme au décret BACS, de la conception au suivi des travaux, en site occupé.

04 • ENERGY MANAGEMENT

Garantir les gains dans la durée



Mesurer

- Suivi des consommations sur la plateforme SmartGlobe
- Sous-comptage par usage : chambres, cuisine, eau chaude, piscine
- Consommations pendant les périodes de fermeture
- Alertes sur les dérives



Piloter et acheter mieux

- Réglages GTB et optimisation continue
- Rapports périodiques par établissement
- Données prêtes pour OPERAT
- Courtage : renégociation des contrats d'énergie

RÉFÉRENCES



Gare de Monaco
Diagnostic, plan d'actions et suivi.



Groupe Airelles
Val d'Isère, Courchevel et Versailles : suivi des consommations, réglages GTB et plans d'actions.

05 • RÉFÉRENCES

Ils nous font confiance

Norma Capital
Bien placé pour investir

VALOR
REAL ESTATE PARTNERS

CARAC

AFD
AGENCE FRANÇAISE
DE DÉVELOPPEMENT

LVTETIA
PARIS

AIRELLES
Collection

CEVA
LOGISTICS

PICHET
IMMOBILIER

Ceetrus
FONCIÈREMENT
VIVANT

SNCF
GARES
& CONNEXIONS

BOLLORE
LOGISTICS

FFF

CARMF
Caisse Autonome de Retraite
des Médecins de France

CAVP
Caisse d'assurance vieillesse
des pharmaciens

LA POSTE
IMMOBILIER

EdA

MA
Chambres
de Métiers
et de l'Artisanat

Paris Habitat

NOS ARCHITECTES PARTENAIRES

Architecture
Pelegriin

Fabien Gantois
Architecture

LANAA

Guillaume Baron

Dejean Marin

Z Studio



Les meilleurs choix écologiques sont aussi les meilleurs choix financiers.

Greenta fait partie du Groupe EO2 : 80 salariés, 27 M€ de chiffre d'affaires, plus de 15 ans dans la transition énergétique. Le groupe intègre l'ensemble des métiers, du financement à la maintenance, pour vous offrir un interlocuteur unique de la stratégie à l'exploitation.

Gonzague de Borde

Co-Directeur Général

gdb@greenta.fr • 06 16 29 40 64



www.greenta.fr

Greenta Ile de France

5 Rue Benjamin Raspail,
92240 MALAKOFF

Greenta Sud

7 Rue du Dr Roux Seignoret
83400 HYÈRES

Greenta Occitanie

1 Pl. du Président Thomas Wilson,
31000 TOULOUSE