

SHOP'IN PUBLIER AMPHION

Diagnostic de vulnérabilité : étude des risques de transition

GALIMMO

Indice	Date	Rédigé par	Commentaires
A	12/04/2024	Carole T.	1 ^{ère} diffusion



Table des matières

1	Introduction	3
2	Les fiches thématiques	7
2.1	Fiche n°1 - Déchets	8
2.2	Fiche n°2 - Energie	13
2.3	Fiche n°3 - Mobilité	19
2.4	Fiche n°4 - Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes	24

1 Introduction

I. Contexte

Le **contexte national et international** évolue vers une prise en compte croissante des enjeux environnementaux et sociaux, notamment dans l'optique d'une transition vers un monde moins émetteur en gaz à effet de serre (GES) et plus résilient face aux effets du changement climatique.

Au niveau international, l'**Accord de Paris** est un traité sur la lutte contre le changement climatique qui a été signé à l'issue de la Conférence de Paris de 2015 (COP21) par 195 des 197 États de l'ONU. Entré en vigueur le 4 novembre 2016, il vise notamment à contenir la hausse moyenne des températures de la planète à un niveau nettement inférieur à +2 °C et à tout mettre en œuvre pour limiter son élévation à +1,5 °C. Cet accord, bien que non contraignant, est fondamental dans la mesure où il acte le retour d'une ambition internationale forte en faveur du climat. Sa mise en œuvre implique que les États réalisent des efforts conséquents pour, d'une part, lutter contre le changement climatique et d'autre part, s'adapter aux effets qu'il provoque. En ce sens, il vise à accélérer la transition vers une économie bas-carbone, ce qui nécessite une transformation économique et sociale forte des modèles de société actuels.

Concrètement, l'Accord de Paris fonctionne sur un cycle de cinq ans d'actions climatiques, avec des ambitions croissantes, permettant d'assurer une continuité des efforts entrepris aux niveaux nationaux et internationaux. Il s'inscrit dans le respect du principe de justice climatique. **L'article 4.19** stipule notamment que les signataires doivent élaborer et communiquer des stratégies nationales de développement à faibles émissions de GES à long terme, autrement appelées Contributions Nationales Déterminées (CDN). Dans ce document, les pays doivent inscrire les actions climatiques qu'ils vont engager sur la période post-2020.

Conformément à cet article et pour la première fois en 2015, la France a introduit via la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV), la **Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC)**. Cette dernière constitue la feuille de route de la France pour implémenter, dans l'ensemble des pans sectoriels de l'économie française, la transition vers un modèle bas-carbone, circulaire et durable. Elle couche sur le papier les grandes orientations, les indicateurs de suivi et de performance par secteur ainsi que des objectifs quantitatifs. Elle définit une trajectoire de réduction des émissions de GES jusqu'à 2050 ainsi que de l'empreinte carbone de la consommation des Français et fixe des objectifs sectoriels – dont celui de l'immobilier – à court et moyen termes au travers des budgets carbone. Son implémentation s'accompagne également de plan d'actions et de réglementations, parmi lesquels le Plan pour le climat et la transition énergétique, porté par le gouvernement en juillet 2017, la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat ou encore la loi Climat et résilience plus récemment. Cette SNBC a été révisée en 2018-2019. Alors que la première version visait une réduction de 75 % de ses émissions de GES à l'horizon 2050 par rapport à 1990, la seconde version vise désormais la neutralité carbone en 2050. En rehaussant son niveau d'ambition, la France contribue à la mise en œuvre effective de l'Accord de Paris.

De son côté, la Commission européenne a présenté en novembre 2018 sa vision stratégique à long terme en vue de parvenir à une « économie prospère, moderne, compétitive et neutre pour le climat d'ici à 2050 ». Cette stratégie couvre la quasi-totalité des politiques de l'Union européenne et respecte l'objectif de l'Accord de Paris. Parallèlement, des textes forts se sont structurés autour des enjeux de transition bas-carbone à l'échelle européenne tels que les obligations de reporting lié aux enjeux climatiques, aux risques

physiques et de transition via notamment la directive sur le reporting extra-financier (2014) ou l'alignement avec les principes de reporting de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD), le pacte vert pour l'Europe (2020) ou encore la Taxonomie Européenne.

Les collectivités ne sont de leur côté pas en reste. En effet, la LTECV a également permis d'implémenter le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET), version actualisée du PCET (Plan Climat-Energie Territorial), introduit via l'article 75 de la loi Grenelle 2. Ce projet territorial de développement durable vise d'une part, à réduire les émissions de GES pour atténuer l'impact du territoire sur le changement climatique et d'autre part, à favoriser l'adaptation du territoire afin qu'il soit moins vulnérable. Ainsi, le PCAET impose aux collectivités territoriales de plus de 20 000 habitants de décliner et de mettre en œuvre les objectifs internationaux, européens, nationaux en matière de qualité de l'air, d'énergie et de climat.

Si ces engagements internationaux, nationaux et locaux n'engagent que les États et les collectivités, les entreprises sont aussi fortement incitées à prendre part à cet effort de transition, au travers de deux leviers : **les normes et les standards**.

- Les évolutions du paradigme international et national se retranscrivent dans des obligations réglementaires, qui, de plus en plus nombreuses, ont un impact direct sur les pratiques et la réputation des entreprises. En ce qui concerne les entreprises du secteur du bâtiment, nous pouvons par exemple citer le bail vert, la réglementation environnementale 2020, le décret tertiaire ou la loi PACTE. Plus globalement, les entreprises portent une responsabilité extra-financière croissante qui se concrétise par de nouvelles obligations, comme le bilan GES, le plan de mobilité ou encore les obligations de reporting climat (DPEF, article 173-VI, etc.).
- Au-delà de l'entrée en vigueur de nombreuses normes pour le secteur du bâtiment, ce contexte ambitieux en matière environnementale a donné lieu à la création de divers labels et certifications, permettant aux entreprises de participer activement à cette transition et de certifier leurs engagements. Ces labels viennent compléter les certifications classiques (HQE, LEED, BREEAM), couvrant des sujets de plus en plus larges tels que ceux liés à l'énergie et à l'empreinte carbone (E+C, Effinergie, BBCA), au bien-être des occupants (WELL, OsmoZ), à la connectivité et à l'interopérabilité (WiredScore, Ready2Service, SmartScore). Nous pouvons également évoquer ici la création du label ISR immobilier fin 2020. Enfin et plus globalement, les entreprises sont attendues sur des standards et référentiels intégrant des enjeux bas-carbone voire un alignement de leurs activités avec une trajectoire compatible avec les +2 °C (*Assessing Low Carbon Transition, Science-Based Targets, Carbon Disclosure Project, labels liés à la RSE, etc.*).

Compte-tenu de ces évolutions, les entreprises sont donc incitées à analyser les risques liés à leur (non)adaptation à ce contexte de transition toujours plus prégnant, ainsi qu'à identifier les opportunités qui émergent de celui-ci.

II. Etude des risques de transition

1.1.1.1 Définition des risques de transition

Les risques de transition résultent de l'évolution de la réglementation et des ambitions publiques pour accompagner et mettre en œuvre la transition de l'économie vers un modèle bas-carbone.

Étudier ces risques à l'échelle d'un actif revient à comprendre dans quelles mesures celui-ci répond aux orientations inscrites dans ces stratégies de long terme. C'est un moyen de projeter l'actif dans cette future conjoncture économique bas-carbone et d'évaluer son niveau de résilience face, par exemple, à un contexte législatif de plus en plus exigeant en matière d'énergie et de déchets, aux évolutions des modes de consommation et de mobilité, à un renforcement de l'ancrage territorial et à une démultiplication des synergies locales.

Le présent document se propose d'explicitier et de **catégoriser les différents risques de transition** – qu'ils soient législatifs, de marché, de réputation, technologiques ou spécifiques –, et d'identifier leurs potentiels impacts sur l'exploitation du centre commercial ainsi que sur ses usages et ses activités. Face à ces paramètres, la vulnérabilité de l'actif sera analysée au vu de son état actuel et des actions mises en place à date. En outre, il convient de considérer l'actif dans son environnement, de s'interroger sur sa proposition de valeur et sa pertinence dans ce contexte de transition bas-carbone. En quoi sera-t-il créateur de valeur pour ses usagers, sa clientèle, son quartier ? En quoi aura-t-il un impact socio-économique positif sur le territoire dans lequel il est implanté ? L'objectif consiste in fine à identifier les risques prioritaires et les opportunités pour augmenter la résilience du centre commercial Shop'in Publier face à cette transition.

1.1.1.2 Méthodologie

La méthodologie suivie pour réaliser cette étude se structure en trois étapes clés : la compréhension du cadre réglementaire puis, l'identification des risques et des opportunités pour le centre commercial.

En premier lieu, il s'est agi de saisir le contexte réglementaire. Nous avons pour cela étudié la SNBC, et identifié les enjeux liés au secteur des centres commerciaux ainsi que les réglementations françaises en vigueur et futures, telles que la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV), la Loi d'orientation des mobilités ou encore la Loi anti-gaspillage pour l'économie circulaire. Pour ce qui est de la SNBC, nous avons focalisé notre attention sur l'orientation des politiques publiques sur les secteurs ayant un impact direct ou indirect sur l'actif : bâtiment, énergie, déchets, transports, éducation et sensibilisation.

Plus précisément, le centre commercial Shop'in Publier est situé à Publier, commune de la communauté de commune du Pays d'Evian et de la Vallée d'Abondance. Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de la communauté de commune du pays d'Evian et de la Vallée d'Abondance est disponible et a été approuvé en 2020.

Par ailleurs, nous avons intégré les grandes orientations du plan RSE *Engagé pour demain* du groupe Galimmo dans les fiches dès lors que cela était pertinent afin de mettre en exergue les convergences de l'ensemble de ces stratégies.

En second lieu, nous nous sommes attelés à comprendre les impacts et les opportunités de ce contexte mouvant sur l'actif. Nous avons regroupé par thématique les différents risques auxquels est confronté l'actif d'un point de vue exploitation et usages, fait un état des lieux et valorisé les actions menées à date (évaluation de la vulnérabilité de l'actif) et identifié les opportunités pour Galimmo en vue de réduire sa vulnérabilité face à la transition vers un modèle bas-carbone.

1.1.1.3 Périmètre

L'étude porte sur le site Shop'in Publier, décrit dans la section suivante. Les données d'entrée sont issues de la Direction du centre et les préconisations s'adressent directement à elle, en mettant en évidence les leviers d'actions à activer en matière de gestion du centre commercial et d'incitation des différentes parties prenantes.

Il est à noter que certaines démarches et obligations ne sont pas incluses dans cette étude car elles portent davantage sur le périmètre Entreprise ou Groupe (Galimmo) que sur le périmètre Site. Cela dit, elles peuvent tout de même avoir un impact important sur l'adaptation du Shop'in Publier aux risques de transition. Vous trouverez ci-dessous, les principales obligations à l'échelle des entreprises, selon leur taille, qui font partie de cette catégorie :

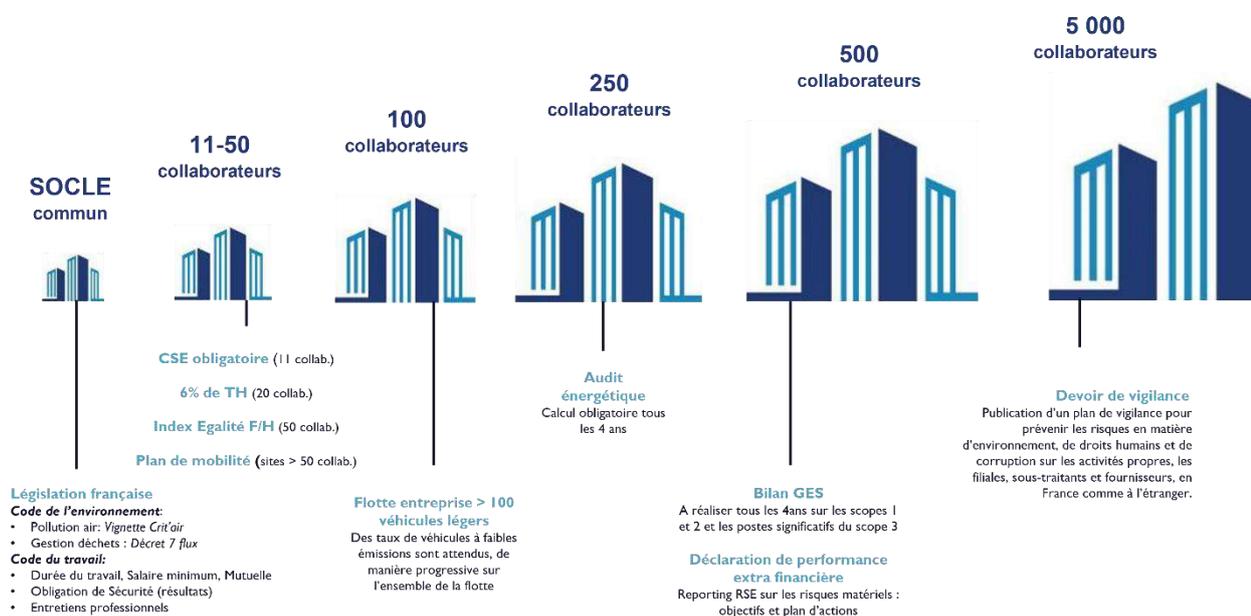


Figure 1: Les obligations s'appliquant aux entreprises en fonction du nombre de collaborateurs (source : Greenaffair)

1.1.1.4 Informations générales du site

Adresse	D1005 74500 Publier
Surface totale	18 624 m ² (galerie+ supermarché)
Date de construction	Construit en 1981 et rénové en 2018
Niveaux	R+1
Activités principales	Centre commercial
Gestionnaire	Galimmo, AFUL du C.C Cora Amphion C/O FIGA
Propriétaire	Galimmo (galerie marchande et boutiques) et Cora (hypermarché et cafétéria)

1.1.1.5 Structure du livrable

L'étude de l'application locale des ambitions nationales en matière de transition bas-carbone nous a permis de regrouper les risques de transition identifiés autour de thématiques environnementales et sociétales.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension des enjeux clés, nous avons réalisé des **fiches** qui sont des fiches liées à des thématiques environnementales, pour lesquelles le contexte réglementaire associé est fort.

Pour chaque thématique, nous avons identifié les **risques de transition associés** et regroupé les enjeux clés sous forme d'**orientations**. Pour chacune de ces lignes directrices, nous avons valorisé les **actions menées** à date et explicité des **opportunités**.

Plus précisément, les trois premières fiches suivantes vont reprendre les principales thématiques environnementales sur lesquelles Galimmo peut agir : les déchets, l'énergie et la mobilité. Pour l'ensemble de ces sujets, Galimmo a tout intérêt à intégrer ses parties prenantes et notamment ses prestataires et les enseignes de ses sites. Cela passe en particulier par la mise en place d'une politique d'achats responsables d'une part, et par l'intégration de nombreux paramètres dans l'annexe environnementale des enseignes d'autre part. Ces mesures n'ont de sens que lorsqu'elles sont entérinées par l'implémentation d'un véritable suivi, des obligations de reporting et la fixation d'objectifs d'amélioration. A travers ces actions nous le verrons, Galimmo pourra sensibiliser ses parties prenantes sur l'ensemble de ces sujets, les aider à s'améliorer, faire savoir et mutualiser les bonnes pratiques, continuer à améliorer la performance de son centre ainsi que sa transition vers une société bas-carbone. C'est tout l'objet de la fiche N°4.

Tableau récapitulatif des différentes fiches

N° Fiche	Thématique
1	Déchets
2	Energie
3	Mobilité
4	Intégration et responsabilisation des parties prenantes

2 Les fiches thématiques

2.1 Fiche n°1 - Déchets

Acteurs concernés : Galimmo, enseignes (alimentaires, non alimentaires, textile), prestataires

Contexte

- **Bail vert** (Loi Grenelle II, juillet 2010) : Obligatoire pour les enseignes de plus de 2 000 m² (Cora).
- **Décret 5 flux (juillet 2016)** : Obligation de trier 5 types de déchets dans des poubelles dédiées (papier/carton, métal, plastique, verre et bois).
- **Loi anti-gaspillage pour l'économie circulaire (février 2020)** : Lutter contre le gaspillage alimentaire dans le domaine de la restauration (article 11 de la loi du 10 février 2020), interdire la destruction des invendus, favoriser le ré-emploi.
- **Décret 7 flux (juillet 2021)** : obligation de tri des déchets des fractions minérales et de plâtre lors de constructions ou de démolitions dès maintenant et des déchets textiles à compter du 1^{er} janvier 2025 (**8 flux**).

Stratégie nationale bas-carbone

- **Améliorer la collecte et la gestion des déchets** en développant la valorisation et en améliorant l'efficacité des filières de traitement.
- **Développer la valorisation des déchets en les réorientant en premier lieu vers la valorisation matière** (réutilisation, recyclage ou valorisation organique) puis vers la valorisation énergétique.
- **Développer très fortement la mobilisation de la ressource en biomasse**¹, dans des conditions environnementales et économiques optimales, dans le respect de la biodiversité, en privilégiant les usages matériaux et en veillant à l'efficacité des filières, y compris dans la valorisation énergétique.
- **Promouvoir l'économie circulaire**, notamment via des actions d'accompagnement et de sensibilisation de l'ensemble des acteurs aux enjeux de la réduction des déchets (via par exemple des campagnes de mobilisation nationales, des programmes et défis territoriaux, l'exemplarité des services publics, la mise en place de tarification incitative de la gestion des déchets, etc.).
- **Inciter à une limitation des emballages des produits** mis sur le marché et au développement des produits en vrac.

¹ Les déchets non dangereux biodégradables de jardin ou de parc, les déchets alimentaires ou de cuisine provenant des ménages, des bureaux, des restaurants, du commerce de gros, des cantines, des traiteurs ou des magasins de vente au détail, ainsi que les déchets comparables provenant des usines de transformation de denrées alimentaires.

LE PROGRAMME D' ACTIONS

Le programme d'actions, construit autour des cinq axes stratégiques, décline en 25 thèmes de composition de fiches action opérationnelles.

Axe 1 : Un territoire d'économie locale et circulaire

Thèmes :

- Développer l'économie circulaire sur le territoire
- Renforcer la gestion et le recyclage des déchets

Actions opérationnelles :

- Étude de faisabilité pour création d'un Centre commun et valorisation des produits locaux
- Création d'une filière sur le territoire pour recycler le filaire des
- Création d'une filière textile
- Diversifier et développer la vente de produits locaux sur le territoire

Engagement N°3 | Mettre en place des services en faveur du réemploi, du recyclage et de la réparabilité

Objectifs 2025

100%
des centres bénéficient d'un point de recyclage (vêtements, électronique, autres)

ENJEUX CLÉS
Alors que l'économie circulaire promeut l'extension du cycle de vie des produits, la réduction des déchets et leur transformation en une source de matières premières, Galimmo s'engage dans cet esprit pour le réemploi, le recyclage et la réparabilité. En complément des actions de sensibilisation auprès de ses usages, Galimmo est force de proposition pour offrir des dispositifs opérationnels et à impact pour les enseignes et visiteurs des centres. A ce jour, 68% des déchets sont valorisés au sein des centres.

ACTIONS RÉALISÉES

- Mise en place d'affichages dans les locaux déchets pour optimiser la qualité du tri réalisé par les enseignes sur les centres de Shopping convivial
- Depuis 2019, installation de meubles de tri dans 31 de nos centres commerciaux

ACTIONS FUTURES

- Mettre en place des points de recyclage pour vêtements et déchets électroniques (DEE) au sein de chaque centre et s'assurer de leur recyclage ou réemploi au sein de filières et auprès de partenaires adaptés
- Augmenter les solutions de tri et organiser une réunion d'information annuelle
- Valoriser les invendus alimentaires notamment en étendant le partenariat avec TooGoodToGo et Phenix et/ou mettre en place des points de compostage des déchets alimentaires
- Sensibiliser les visiteurs des centres aux éco-gestes

Engagement N°2 | Renforcer la performance environnementale des projets et la valorisation des déchets de construction

Objectifs 2025

80%
des déchets de construction valorisés pour les projets dont le budget est supérieur à 250 000 euros d'investissement

2
sites pilote de « roof cooling »

100%
des sites Shopping convivial certifiés BREEAM - very good -

ENJEUX CLÉS
Alors que les opérations de construction et de rénovation se doivent d'être exemplaires, Galimmo souhaite mettre en œuvre des solutions innovantes, notamment en ce qui concerne la valorisation des déchets du bâtiment.

ACTIONS RÉALISÉES

- Intégration de la préservation de l'environnement dans les programmes de développement, les chartes de travaux (« Charte chantier propre » 2018), les baux ainsi que dans l'usage des centres
- Deux centres commerciaux certifiés BREEAM in-Use, quatre en cours de certification
- Prise en compte dès 2019 de l'adaptabilité du bâti dans le temps
- Gestion responsable des déchets de chantier sur 100% des programmes de rénovation et d'extension
- Installation d'une cuve de récupération des eaux de pluie lors des travaux de rénovation du centre de Villes-Semeuse

ACTIONS FUTURES

- Imposer pour les projets de redéveloppement un contrat de construction avec un pourcentage de matériaux bas carbone et biosourcés
- Inscrire dans les contrats de construction et de redéveloppement une exigence de recyclage de la majorité (en poids) des déchets de construction et de démolition
- Améliorer la récupération et la réutilisation des eaux de pluie

Les objectifs à atteindre sont :

- 80% de déchet de construction valorisés,
- 2 sites pilote de « roof cooling »
- 100% des centres bénéficient d'un centre de recyclage

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique **Déchets** qui pèsent sur le centre commercial Shop'in Publier.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R1	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> ▶ A compter du 31 décembre 2021 pour les produits soumis à une REP (Responsabilité Elargie du producteur) et du 31 décembre 2023 pour les autres produits : Interdiction de l'élimination des invendus non alimentaires ▶ A compter du 1er janvier 2022, interdiction du suremballage plastique des fruits et légumes, équipement de fontaines d'eau potable dans les ERP, interdiction des jouets en plastique proposés gratuitement aux enfants dans le cadre de menus, interdiction des étiquettes collées sur les fruits et légumes. ▶ A compter du 1er janvier 2023, interdiction de la vaisselle jetable dans les fast-foods pour les repas servis sur place. ▶ A compter du 1er janvier 2023, l'impression systématique des tickets de caisse, des tickets de carte bancaire, des tickets distribués par des automates et des bons d'achat et tickets promotionnels seront interdits. ▶ A compter du 1er janvier 2023, cette obligation s'applique aux personnes qui produisent ou détiennent plus de cinq tonnes de biodéchets par an (article L541-21-1 modifié par la loi du 10 février 2020 relative à l'économie circulaire). ▶ En 2024, la collecte séparée des biodéchets deviendra obligatoire pour tous, quel que soit le volume produit. Cette mesure de la même loi du 10 février 2020 est une transposition de la directive-cadre européenne sur les déchets révisée en 2018 (UE 2018/851). ▶ Entrée en vigueur du tri des déchets textile à compter du 1er janvier 2025. ▶ Obligation de tri à la source pour tous à l'horizon 2025 imposée par la Loi pour la transition énergétique et la croissance verte (LTECV, 2015). ▶ Décret 8 flux en 2025. ▶ Les supermarchés et cantines devront réduire le gaspillage alimentaire de 50 % par rapport au niveau de 2015 et cela d'ici 2025. Les secteurs qui produisent ou transforment des denrées alimentaires ainsi que la restauration commerciale devront également réduire de 50 % leur gaspillage alimentaire par rapport au niveau de 2015 et cela d'ici 2030.
R2	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Entrée en vigueur de nombreux principes de la Loi Anti-Gaspillage pour l'Economie Circulaire (remplacer la vaisselle jetable des fast-foods par de la vaisselle réutilisable, introduire une consigne mixte pour réemploi et recyclage, stopper l'impression systématique des tickets de caisse, agir contre l'obsolescence programmée, faciliter la réparation et favoriser l'utilisation de pièces détachées issues de l'économie circulaire, créer des fonds de réparation, etc.).
R3	Risque législatif	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Si la réglementation en matière de déchets évolue pour les foyers individuels vers un paiement au poids des déchets via une tarification éco-responsable des ordures ménagères, comme cela est expérimenté dans la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, potentiel risque de transposition sur les bâtiments commerciaux.
R4	Risque législatif	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Plus globalement, il convient d'anticiper les impacts liés à la déplétion des ressources naturelles sur nos pratiques actuelles (le pic pétrolier impliquera la dis-

		<p>parition du plastique par exemple). Les principes de l'économie circulaire remplacent progressivement ceux de l'économie linéaire et deviendront la norme. Les législations à venir cadreront ceux-ci et viendront contraindre les acteurs économiques.</p>
R5	Risques de marché	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Enjeux liés aux déchets organiques renforcés par la conjugaison de l'augmentation relative de la part des enseignes <i>food and beverage</i> dans le centre commercial et du risque législatif lié à cette typologie de déchets ▶ Hausse des coûts liés à la gestion des déchets en mélange (<i>Source : https://takeawaste.fr/pourquoi-les-dechets-en-melange-vont-couter-de-plus-en-plus-cher/</i>).
R6	Risque spécifique	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Risque lié au niveau d'acceptation des copropriétaires du centre commercial pour investir dans des équipements onéreux permettant de mettre en place et d'entériner des pratiques vertueuses.

Etat des lieux des opportunités

Orientation 1 - Mettre en place une politique déchets vertueuse et un reporting précis

Production de déchets

- ▶ Les déchets générés par les enseignes et par l'animation et la vie du centre sont importants.
- ▶ A titre d'exemple, selon les registres des déchets communiqués, le centre commercial a produit 667,4 tonnes de déchets en 2023.

Organisation gestion des déchets

- ▶ La politique de gestion des déchets est commune au centre commercial. En effet, le prestataire du centre commercial est CORA.
 - ▶ Une bonne signalétique permet de localiser le local déchets.
 - ▶ Les boutiques déposent leurs déchets dans le local déchet extérieur, qui contient des bacs pour les déchets papier / cartons, verre, plastiques souples, plastiques durs, biodéchets (uniquement pour la restauration) et DIB.
- Etat des lieux et actions menées à date**
- ▶ Un compacteur est présent pour les déchets papier / cartons.
 - ▶ Il y a un local déchets réfrigéré.
 - ▶ Un meuble de tri à destination du public est disponible dans l'espace service.
 - ▶ L'hypermarché Cora et d'autres commerçants : Dolce Terra et Coffe Break possèdent des rayons et des frigos anti-gaspi où sont vendus à prix réduits des produits arrivant à leur date limite de consommation.
 - ▶ Des partenariats sont instaurés pour le réemploi avec le centre fripe & Broc, cristalline et Too Good To Go.
 - ▶ A ce jour, Galimmo n'impose pas d'exigences en matière de gaspillage alimentaire auprès des restaurants et autres enseignes alimentaires du centre commercial.
 - ▶ Galimmo s'est fixée pour objectif de s'engager dans la lutte contre le gaspillage alimentaire en développant, d'ici 2025, des partenariats avec Too Good To Go et Phénix et/ou en mettant en place des points de compostage des déchets alimentaires.
 - ▶ Galimmo s'est fixée pour objectif d'améliorer le recyclage des déchets d'ici 2025, en mettant en place des points de recyclage des vêtements et de DEEE au sein de chaque centre et en s'assurant de leur recyclage ou réemploi au sein de filières et auprès de partenaires adaptés.

- ▶ Mettre en place une politique de gestion des déchets qui s'appuie sur les réglementations actuelles et à venir, dans une démarche proactive (par exemple, sensibiliser les enseignes de textile à la future réglementation et anticiper son entrée en vigueur).
- ▶ La collecte rigoureuse des déchets organiques peut représenter un pas en avant pour le centre commercial en matière d'indépendance énergétique. Obligation réglementaire de mettre en place des locaux spécifiques pour le tri des biodéchets (dans des locaux séparés et réfrigérés de préférence). Cette obligation s'étendra en 2024 à tout générateur de biodéchets, peu importe les tonnages.
- ▶ Définir une véritable politique déchets et impliquer l'ensemble des enseignes : réduction, ré-emploi, tri, recyclabilité, valorisation. Cela implique un suivi précis des déchets.

Suivi des déchets

- ▶ Intégrer dans l'annexe environnementale des objectifs de valorisation des déchets ainsi que des exigences spécifiques par enseigne en matière de gestion de déchets (mise en place d'un suivi des déchets par enseigne et par typologie de déchets)
- ▶ Anticiper la réglementation et commencer à utiliser Track déchet pour le suivi des BSD : Track déchets est un outil numérique gratuit, développé par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire. L'évolution réglementaire prévoit la généralisation de l'usage de la plateforme à compter du 1er janvier 2022, pour tous les acteurs du déchet dangereux (producteur, transporteur, professionnel des déchets).

Taux de valorisation

Opportunités

- ▶ Le taux moyen de valorisation constaté dans les centres commerciaux français est de 35 à 40 % (Source : Veolia <https://www.recyclage.veolia.fr/gerer-mes-dechets/entreprises/actualites-temoignages/dechets-centres-commerciaux-hammerson>). Certains centres précurseurs visent les 85%.
- ▶ Afin de faciliter le tri des déchets au niveau des enseignes, et si ce n'est pas déjà implémenté, mettre dans les enseignes des poubelles de tri qui correspondent aux poubelles de tri présentes dans le local déchets.
- ▶ Nommer un référent et effectuer un travail de pédagogie auprès des enseignes pendant et après leur ouverture. Cela passe par le rappel de leurs obligations (décret 7 flux et biodéchets), la formation au tri et par la détection d'erreur de tri par le référent qui peut alors les remonter et sensibiliser les enseignes.
- ▶ Exiger du prestataire déchets, un reporting sur les taux de valorisation de chaque typologie de déchet.
- ▶ Pour convaincre les restaurateurs d'assurer le tri : la collecte des biodéchets peut être assurée via le prestataire déchets : mise en place de nouveaux bacs à biodéchets propres, collecte des bacs pleins et acheminement jusqu'au local déchets, sans attirer l'attention des clients, grâce à des chariots banalisés (ex : Hammerson : <https://www.recyclage.veolia.fr/gerer-mes-dechets/entreprises/actualites-temoignages/dechets-centres-commerciaux-hammerson>)

Garde-fou et réduction des tonnages

- ▶ Implémenter un système de badge par enseigne pour les déchets afin de les responsabiliser et d'entériner le principe de pollueur-payeur. Ce système va de pair avec celui de pénalisation des enseignes ne respectant pas les obligations de tri. Il permettrait :
 - D'identifier les anomalies et d'en faire part aux preneurs concernés ;
 - De fixer des objectifs de réduction de déchets globaux et donc d'impliquer les enseignes dans une démarche vertueuse commune.

- Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant la politique de sélection des enseignes et les actions qui peuvent être mises en place pour encourager les enseignes à réduire leurs déchets.
- ▶ L'augmentation du coût lié à la gestion des déchets est en partie corrélée au renforcement du tri et du recyclage induit pour cette typologie de déchets. Ainsi, réduire au maximum les DIB générés permettrait de limiter l'impact de la gestion des déchets sur les finances du centre commercial.
- ▶ Impliquer le copropriétaire afin de faciliter l'acceptation sociale de certaines actions coûteuses.
- ▶ Mettre en place une communication raisonnée par rapport aux actions implémentées par le centre. Se prémunir contre des actions qui peuvent être qualifiées de greenwashing.

Orientation 2 – Faire du centre Shop'in Publier un acteur engagé en faveur de l'économie circulaire et du réemploi

Etat des lieux

- Etat des lieux et actions menées à date**
- ▶ Le cahier des charges et l'annexe environnementale ne comprennent pas d'indication en lien avec le réemploi et l'économie circulaire.
 - ▶ Le centre commercial a développé des partenariats avec de les structures : Fripe et brocs boutique de seconde main installée dans le centre commercial), cristalline et too good to go. Il y a également dans le centre une boutique de créateur locaux axés sur le réemploi
 - ▶ Shop'in Publier-Amphion réalise des événements liés à l'économie circulaire, par exemple des ateliers de sensibilisation au réemploi de tissus ou de boutons ou encore de rénovation de fauteuils avec du tissus recyclé.
 - ▶ Il n'y a pas d'enquête réalisée auprès des commerçants.
 - ▶ Conformément à sa politique RSE, Galimmo se fixe comme objectifs, d'ici 2025 :
 - Création un label spécifique pour valoriser les enseignes qui ont une activité de seconde main ou de réemploi.
 - Installation de nouvelles enseignes de seconde main dans le centre commercial, afin que 100% des centres accueillent au moins une enseigne de seconde main (pop-up store, kiosque, boutique)

- Opportunités**
- ▶ Proposer systématiquement aux enseignes des baux qui appliquent le GN10, autrement dit le fait qu'un nouveau preneur reprenne le dossier d'aménagement de l'ancien preneur en lieu et place, afin de réduire les déchets liés au réaménagement des coques commerciales.
 - ▶ Utiliser Cycle'Up, une plateforme de réemploi et de matériaux de construction. « Cycle'Up » développe des outils et des services à destination des acteurs de l'économie circulaire pour répondre à leurs besoins et accélérer la prise en compte du réemploi et de l'économie circulaire dans le domaine de la construction et de l'immobilier.
 - ▶ Réduire les déchets liés à l'animation du centre commercial via le réemploi de décoration par exemple.
 - ▶ Essayer de faire évoluer la mentalité des enseignes pour favoriser un esprit collaboratif – l'efficacité de la nouvelle organisation de gestion des déchets sera notamment le moyen d'organiser un comité vert sur ce sujet avec les commerçants.
- Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des enseignes](#) pour plus d'information sur l'importance de collaborer avec les enseignes pour améliorer la performance du site.

2.2 Fiche n°2 - Energie

Acteurs concernés : Galimmo, enseignes, prestataires

Contexte

- **Bail vert** (Loi Grenelle II, juillet 2010) : Obligatoire pour les enseignes de plus de 2 000 m² (Cora).
- **Décret tertiaire** (juillet 2019) qui concerne tout propriétaire ou locataire d'un bâtiment tertiaire public ou privé de plus de 1 000 m².
- **Arrêté relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses** (décembre 2018).
- **Décret BACS « building automation & control system »** : impose d'équiper les bâtiments tertiaires de systèmes d'automatisation et de contrôle d'ici le 1^{er} janvier 2025 (pour le chaud et froid à minima).

Stratégie nationale bas-carbone

- **Poursuivre et accentuer les actions en faveur du développement des énergies renouvelables et de récupération (chaleur et froid et électricité).**
- **S'assurer que les moyens de production thermique évoluent vers des solutions d'origine renouvelable**, dans les cas où cette évolution s'avère pertinente d'un point de vue économique et environnemental.
- **Baisser drastiquement l'intensité énergétique de l'économie française** par la mise en place d'actions dans tous les secteurs et l'adoption des technologies disponibles les plus performantes en la matière.
- **Lisser la demande en énergie** et plus précisément inciter à l'adéquation offre/demande.
- **Encourager les usages et comportements sobres en consommation d'énergie** (développement des dispositifs intelligents, report de la consommation hors période de pointe, sensibilisation des citoyens aux bonnes pratiques de consommation, etc.).
- **Préciser la fourchette de la biomasse valorisable en énergie à horizon 2050** dans le cadre de la révision de la stratégie nationale de mobilisation de la biomasse (pour mémoire, le scénario de référence de la SNBC envisage une fourchette comprise entre 400 et 450 TWh).



Axe 3 : Un territoire sobre et efficace en énergie

Thèmes

- Agir en faveur de la rénovation énergétique
- Produire de l'énergie localement, de manière raisonnée et concertée

Actions opérationnelles

- ✓ Accompagner le lancement de l'Espace Info Énergie
- ✓ Mettre en place et organiser une plateforme rénovation énergétique
- ✓ Développer les centrales photovoltaïques villageois
- ✓ Identifier les toitures et parking permettant le déploiement du photovoltaïque
- ✓ Produire de l'hydrogène vert (décarboné) en utilisant les ressources du territoire
- ✓ Identifier les secteurs propices au déploiement d'un réseau de chaleur



Les objectifs sont les suivants :

- 40% de réduction des consommations d'énergie par m² d'ici à 2030
- 70% des contrats énergétiques des sites de Shopping convivial en énergie verte à l'horizon 2023
- 40% en France et 100% en Belgique d'installation photovoltaïques
- 100% d'éclairage LED au sein des parties communes des centres en 2025

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique **Energie** qui pèsent sur le centre commercial Shop'in Publier.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R7	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Entrée en vigueur de la réglementation F-GAS et notamment l'interdiction progressive des fluides frigorigènes avec GPW > 2500 au 1er janv. 2020, > 150 au 1er janvier 2022 et l'interdiction de recharger avec du fluide régénéré ou recyclé les équipements avec GWP > 2500 au 1er janvier 2030. Arrêté relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (décembre 2018) : réglementation sur l'éclairage des enseignes. Future réglementation concernant l'affichage digital.
R8	Risques législatifs	<ul style="list-style-type: none"> Potentielle nouvelle version du DPE tertiaire (plus exigeante en termes de fiabilité de données) qui pourrait être préjudiciable à l'avenir. En cas de rénovation (notamment des bâtiments historiques), respect de la future Réglementation environnementale (RE 2020). En cas d'extension du centre commercial, l'article 86 de la Loi Biodiversité (août 2016) impose à partir du 1er mars 2017 de la production d'énergie renouvelable et/ou un système de végétalisation en toiture des centres commerciaux.
R10	Risques physiques et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> Risque lié à la demande exacerbée en climatisation du fait de la récurrence des épisodes caniculaires et de la recherche d'îlot de fraîcheur par la population. Impact du changement climatique sur le transport et l'acheminement de l'énergie. Risque de coupure d'électricité accru, qui porterait atteinte au bon fonctionnement du centre et entraînerait des difficultés notables pour la clientèle et les enseignes.
R11	Risque de marché	<ul style="list-style-type: none"> Corrélation positive entre la transition énergétique et la hausse du prix de l'énergie (Source : Observatoire de l'industrie électrique).

Etat des lieux des opportunités

Orientation 3 – Engager une démarche en accord avec le triptyque énergétique : sobriété (1/3)

- À ce jour, les enseignes ne sont pas contraintes sur leurs consommations énergétiques, bien que l'annexe environnementale leur demande d'étudier des voies de réduction possibles des consommations énergétiques réelles.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations à ce sujet.

Etat des lieux et actions menées à date

- Le centre commercial possède quelques écrans publicitaires consommateurs d'électricité.
- L'éclairage extérieur et l'éclairage des parkings sont équipés de LED et fonctionnent selon un interrupteur crépusculaire.
- L'éclairage des circulations de la galerie marchande est en partie équipé de LED et fonctionne sur détection de luminosité avec gradation et horloge.
- L'éclairage du centre a un programme horaire de 8h30 à 20h45. Les horaires d'ouverture du centre sont du lundi au samedi inclus, de 9h30-19h30. Le centre commercial est ouvert exceptionnellement de 9h30 à 19h30 certains jours fériés ainsi que 3 dimanches précédant les fêtes de fin d'année.

- ▶ Les enseignes lumineuses extérieures sont éteintes à la fermeture du centre.
- ▶ Les éclairages sont remplacés progressivement par des LED et des détecteurs de présence sont mis en place dans les zones à faible passage. Galimmo s'est fixée pour objectif que d'ici 2025, 100% des éclairages des parties communes soient des LED.
- ▶ Des baux verts ont été mis en place avec chaque enseigne depuis 2019.
- ▶ Les températures de consignes des rideaux d'air chaud sont sur programmation horaire et régulé par rapport à un thermostat positionné au-dessus des portes d'entrée.

Afin de garantir une adaptation raisonnée sur un bâtiment, la sobriété doit avant tout être favorisée, en limitant dans un premier temps les besoins de rafraîchissement par l'isolation ou encore la réduction des apports solaires.

Enseignes

- ▶ Sensibiliser les enseignes sur leurs consommations énergétiques (écogestes, suivi des consommations, etc.).
- ▶ Sensibiliser les enseignes afin d'installer des éclairages LED, d'éteindre l'éclairage de leur vitrine à la fermeture de leur magasin, d'éviter les écrans publicitaires et de ne pas laisser ouvertes les portes sur l'extérieur et de régler les portes automatiques en mode hiver.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant le contenu de l'annexe environnementale et la sensibilisation des enseignes.

Parties communes et prestataires

Opportunités

- ▶ Réduire les consommations énergétiques et la pollution lumineuse liée aux éclairages extérieurs. Les éclairages et enseignes lumineuses doivent être éteints (arrêté 2018) entre 1h et 7h du matin, ce qui est déjà le cas pour le centre. L'arrêté dit également que les éclairages peuvent être éteints 1h avant le début de l'activité. Ainsi, l'éclairage du centre peut débuter à 7h30 et peut se terminer à 20h (en période hiver) ou à 22h (en période été). Cependant Shop'in Publier peut aller plus loin en :
 - Allongeant la plage de non-fonctionnement des enseignes lumineuses, selon les règles de sécurité, également pour les éclairages ;
 - Adaptant les éclairages à des standards type BIU concernant la pollution lumineuse (orientation des éclairages vers le sol, plafond d'intensité lumineuse etc.)
 - Supprimant les enseignes lumineuses.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant le contenu de la politique achats responsables.

- ▶ S'interroger sur la manière dont pourrait s'implémenter une démarche de sobriété énergétique : nécessité des écrans par exemple.

Orientation 4 – Engager une démarche en accord avec le triptyque énergétique : efficacité (2/3)

Consommations énergétiques

Etat des lieux et actions menées à date

- ▶ Le centre commercial possède un process de remontée d'informations concernant les sujets énergétiques ou déchets. Par exemple, la consommation d'électricité totale du centre est de 433 384 kWhEF en 2023.

- ▶ Un audit énergétique a été réalisé en 2021 dans le but de réduire les charges d'exploitation et de créer un plan d'action d'économie d'énergie.
- ▶ Un DPE a été réalisé en 2013.

Chaud et froid

- ▶ Le centre commercial est chauffé grâce à une chaudière à gaz qui alimente les batteries hydrauliques de 2 rooftops.
- ▶ La production de froid est assurée par des pompes à chaleur intégrée aux 2 rooftop localisés sur la toiture de la galerie.
- ▶ Les rooftops ainsi qu'une CTA double flux au-dessus assurent le renouvellement de l'air.

Electricité

- ▶ Chaque enseigne souscrit à son propre abonnement avec le partenaire de son choix.
- ▶ Des sous-compteurs ont été mis en place pour chaque enseigne afin de répartir les charges de la manière la plus juste et de responsabiliser chaque acteur sur le sujet.
- ▶ Galimmo s'est fixée pour objectif que d'ici 2025, 70% des contrats énergétiques des sites de shopping convivial soient en énergie verte.

Suivi consommations

- ▶ Concernant les consommations d'eau un compteur d'eau général alimente les différents réseaux suivants : eau froide sanitaire galerie, eau froide hypermarché Cora, eau froide boutiques, eau froide chapiteau et eau chaude sanitaire. Il y a un sous-comptage pour chacune des boutiques. Les compteurs sont reliés à la GTC.
- ▶ Concernant les compteurs électriques les parties communes disposent de 6 sous-compteurs. Il existe 1 sous-compteur par poste de consommation : Chauffage mail (inclut les rooftops, les CTA installées en toiture et les rideaux d'air chaud), Froid, Station-service, Secours galerie, Boulangerie/pâtisserie, Eclairage.
- ▶ Concernant les compteurs d'énergie, le site dispose d'un compteur général pour le chauffage du gaz reprenant l'intégralité des consommations pour la galerie (alimentation des rooftops, des rideaux d'air chaud et des radiateurs à eau chaude, et l'hypermarché Cora.
- ▶ Le mainteneur possède une GTC qui permet la gestion du programme horaire de l'éclairage et des rooftop.

Electricité

- ▶ Valider la mise en conformité avec l'arrêté de décembre 2018 concernant l'éclairage, notamment des panneaux.

Opportunités Focus fluides frigorigènes

- ▶ La réglementation européenne « F-GAZ » prévoit l'interdiction progressive jusqu'en 2030 de l'utilisation de certains fluides frigorigènes utilisés dans les installations frigorifiques afin de réduire la mise sur le marché des HFC et de réduire les émissions de GES fluorés.
-



- ▶ Anticiper l'entrée en vigueur de cette réglementation dans les actions de performance énergétique du site. Par exemple, un diagnostic du centre commercial pourra être réalisé afin de prévoir le remplacement des fluides à fort PRG.

Consommations énergétiques

- ▶ Poursuivre la mise en place du plan d'actions permettant la mise en conformité avec décret tertiaire. Pour rappel, les propriétaires et exploitants de bâtiments tertiaires ont un an de plus (jusqu'au 30 septembre 2022) pour déclarer leurs consommations d'énergie sur la plateforme OPERAT. Cette mise en conformité est également un moyen d'atténuer les risques financiers liés à la hausse du prix de l'énergie ainsi que celle d'une amende en cas de non-respect.
- ▶ Afin de mettre en œuvre le décret tertiaire, il est primordial d'assurer un suivi énergétique précis et fiable des parties communes et de chaque enseigne via l'installation de compteurs et de sous-compteurs télé-relevables, reliés à la GTC. Il serait ainsi possible d'analyser en temps réel les consommations énergétiques et d'identifier les causes des éventuels pics de consommation.
- ▶ Par ailleurs, afin de limiter les risques liés à l'arrivée d'un nouveau DPE tertiaire impliquant une fiabilité plus forte des données et potentiellement des obligations de rénovations, Galimmo a tout intérêt à mesurer plus précisément les performances énergétiques des bâtiments du centre commercial et à intégrer ses prestataires dans cette démarche.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations sur ce sujet.

- ▶ La performance énergétique du site passe également par la performance de sa GTC. La Direction du centre doit s'assurer de la mise en conformité de la GTC avec les exigences du décret BACS, qui impose que la GTC permette de :
 - Suivre, enregistrer et analyser en continu les données de production et de consommation énergétique des systèmes techniques du bâtiment ;
 - Ajuster ces systèmes techniques le cas échéant ;
 - Situer l'efficacité énergétique du bâtiment par rapport à des valeurs de référence ;
 - Détecter les pertes d'efficacité des systèmes techniques ;
 - Informer l'exploitant des améliorations possibles d'efficacité énergétique ;
 - Permettre un arrêt manuel et la gestion autonome d'un ou de plusieurs systèmes techniques.

Orientation 5 – Engager une démarche en accord avec le triptyque énergétique : ENR (3/3)

Etat des lieux et actions menées à date	<u>Chaud et froid</u>
	<ul style="list-style-type: none">▶ Pas de possibilité de faire de la ventilation naturelle car la galerie marchande du centre commercial est de plain-pied.

Opportunités	<u>Electricité</u>
	<ul style="list-style-type: none">▶ Le programme RSE de Galimmo <i>Engagé pour demain</i> indique que Galimmo a pour objectif de développer d'ici 2030 l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment via l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings.▶ Optimisation des horaires de fonctionnement des VMC▶ Optimisation programme horaire et régulation des rooftops▶ Mise en place d'un système de gestion Technique du Bâtiment

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant le contenu de l'annexe environnementale.

2.3 Fiche n°3 - Mobilité

Acteurs concernés : Galimmo, enseignes, prestataires

Contexte

- **Bail vert** (Loi Grenelle II, juillet 2010) : Obligatoire pour les enseignes de plus de 2 000 m² (Cora).
- **Loi d'orientation des mobilités (décembre 2019)** : Investir plus et mieux dans les transports du quotidien, faciliter et encourager le déploiement de nouvelles mobilités.
- **Loi ALUR (mars 2014) et LTECV (août 2015) en cas d'extension du centre commercial** : renforcement du rôle du stationnement privé comme outil de régulation, voire de diminution de la circulation automobile.

Stratégie nationale bas-carbone

- **Fixer des objectifs clairs et cohérents avec les objectifs visés pour la transition énergétique des parcs**

Le scénario de référence vise 35 % de ventes de véhicules particuliers neufs électriques et 10 % d'hybrides rechargeables en 2030 ainsi que 100 % de ventes de véhicules particuliers neufs électriques en 2040

- **Accompagner l'évolution des flottes pour tous les modes de transport**
 - Faciliter via des mesures législatives et réglementaires et des investissements le déploiement d'un réseau pérenne d'infrastructures de recharge ouvertes au public équilibré sur l'ensemble du territoire ;
 - Faciliter la recharge à domicile et sur le lieu de travail ;
 - Etablir des objectifs ambitieux de verdissement du parc de véhicules pour les flottes publiques et certaines flottes privées, y compris à l'échelon communautaire.
- **Soutenir les collectivités locales et les entreprises dans la mise en place d'initiatives innovantes**
 - Encourager les agglomérations à développer les modes de transport propres et partagés (voies, zones d'accès, horaires et stationnements réservés en fonction des véhicules) ;
 - Inciter les entreprises à mettre en place des plans d'actions de réduction de leurs émissions de GES et à renouveler leurs flottes par des flottes plus respectueuses de l'environnement.
- **Encourager le report modal en soutenant les modalités actives et les transports massifiés et collectifs et l'intermodalité** : développement des espaces de stationnement vélo sécurisés, création d'itinéraires cyclables, accompagnement de l'usage des vélos, construction d'espaces piétonniers et cyclables lors des opérations de réhabilitation et/ou d'extension de voiries.

Fixer une trajectoire ambitieuse pour le développement de l'usage du vélo et cohérente avec les objectifs du plan vélo de 2018 : passage de 3 % à 12 % de part modale (en nombre de déplacements courte distance) dès 2030 et à 15 % en 2050.

Accompagner le développement des transports collectifs. Le scénario de référence vise une progression de la part modale des transports collectifs de 7 points entre 2015 et 2050.

- **Accompagner les citoyens dans leur propre transition bas-carbone**
Proposer des projets pédagogiques portant sur la maîtrise des émissions de GES liées à la consommation, y compris de sensibilisation à l'écoconduite et plus généralement au savoir-rouler dans le domaine de la mobilité, ainsi que sur le « calcul de l'empreinte carbone ».



Axe 2 : Un territoire à l'urbanisme et aux mobilités durables

Thèmes

- Développer les mobilités alternatives
- Développer les véhicules et carburants alternatifs
- Intégrer les enjeux dans les documents d'urbanisme

Actions opérationnelles

- ✓ Mettre en œuvre le schéma directeur de tra multimodal
- ✓ Inciter les entreprises à déployer un plan de mobilité
- ✓ Poursuivre le renouvellement du parc des transports vers des solutions décarbonées
- ✓ Accompagner la construction de quartiers bas car

Engagement N°4 | Contribuer au développement des mobilités douces



Objectifs 2025

100%

des sites Shopping Convivial équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques

100%

des sites bénéficient de parkings à vélo

100%

des sites Shopping Convivial ont une aire et une application de covoiturage à destination des clients et salariés du site

100%

des sites ont développé un dialogue local sur les transports en commun et mobilités douces

ENJEUX CLÉS

Parce que la voiture reste le mode de déplacement le plus utilisé pour se rendre dans les centres commerciaux pétroliers, Galimmo souhaite réduire son empreinte carbone en développant les transports en commun et partagés (bus, covoiturage, etc.) et les mobilités douces (piétons, vélo, etc.).

ACTIONS RÉALISÉES

- Installation d'un local à vélos couvert et sécurisé sur les extensions de Shop'in Pacé (Rennes) et du Centre Commercial Ermont en 2020
- 20 places de parking électrifiées sur l'ensemble des sites
- Mise à disposition de places de parking étagées dédiées aux familles ou aux personnes à mobilité réduite et de places dédiées au covoiturage (centres d'Ermont et de Châteauneuf)

ACTIONS FUTURES

- S'engager dans un dialogue local systématique dans le cadre des projets de redéveloppement pour l'amélioration de la connexion aux transports en commun
- Développer des solutions de covoiturage et d'autopartage (aire dédiée, application, etc.) au sein des centres Shopping convivial
- Créer des passages piétons sécurisés pour une meilleure sécurisation des flux
- Promouvoir les mobilités douces au sein des centres et en ligne (vélos, covoiturage, navettes, etc.)

FOCUS

COVOITURAGE

14 places de covoiturage ont été créées sur le parking du Centre Commercial Ermont. Les équipes du centre sont en train de faire des démarches pour les géolocaliser sur les applications de covoiturage.

Les objectifs sont :

- 100% des sites Shopping Convivial équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques
- 100% des sites bénéficient de parking à vélo
- 100% des sites Shopping convivial ont une aire et une application de covoiturage à destination des clients salariés du site
- 100% des sites ont développé un dialogue local sur les transports en commun et mobilités douces

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique **Mobilité** qui pèsent sur le centre commercial Shop'in Publoer.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R12	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Offre de bornes de recharges électriques non conforme à celle imposée par la loi LOM (2025). Absence de maîtrise des émissions de GES liées à la flotte de véhicules et des déplacements professionnels des employés. Obligation réglementaire pour les entreprises de plus de 500 salariés : bilan GES réglementaire (scopes 1 et 2) intégrant l'impact carbone de la flotte de véhicule. Obligation réglementaire pour les entreprises de plus de 100 employés : plan de mobilité.
R13	Risques de marché et de réputation	<ul style="list-style-type: none"> Perte de fréquentation liée à la faible accessibilité du site en mobilité douce. Potentielle influence sur la typologie de clients. Capacité à gérer des formes multiples de mobilité (vélos, vélos cargo, trottinettes, véhicules électriques, autopartage, covoiturage etc.).
R14	Risque technologique et spécifique	<ul style="list-style-type: none"> Risques liés à la mise en service de nombreuses bornes de recharge électrique et à la connectivité toujours plus importante du parking (notamment avec les superchargeurs Tesla).
R15	Risque spécifique et de marché	<ul style="list-style-type: none"> La potentielle baisse de fréquentation du site, ou bien simplement de voiture individuelle entraînerait l'obsolescence d'une partie des parkings.
R16	Risque de marché	<ul style="list-style-type: none"> Risque lié au transport des achats. La suppression progressive des véhicules particuliers rendra le transport de courses et de produits volumineux plus difficile.
R17	Risque de marché	<ul style="list-style-type: none"> Essor du commerce en ligne, du <i>click and collect</i>, du <i>drive</i> impliquant une mutation des transports de marchandises. Enjeux liés à la maîtrise de l'impact carbone du service de livraison.

Etat des lieux des opportunités

Orientation 6 – Anticiper les impacts de l'évolution des formes de mobilité sur l'accessibilité du centre

Etat des lieux et actions menées à date	<ul style="list-style-type: none"> Shop'in Publoer est accessible : <ul style="list-style-type: none"> - En bus via la ligne L 131 ou L 141, arrêt Vuarch - En voiture par la D1005 - En vélo grâce à la présence de racks à vélos - En moto présence d'un local à moto Shop'in Houssen bénéficie d'un parking à destination de la clientèle d'environ 1 000 places.
Opportunités	<ul style="list-style-type: none"> Créer des synergies pour développer des modes de mobilité adaptés et réfléchir aux futurs accès possibles au centre commercial. Être moteur auprès de la collectivité pour anticiper les changements à venir en matière de mobilité afin de réduire le risque de baisse de fréquentation du site et augmenter l'adaptabilité du centre aux mobilités durables.

- ▶ Etudier l'opportunité de proposer des services de mobilité (autopartage, covoiturage etc.) pour contribuer à cette stratégie globale de mobilité durable.
- ▶ Création d'accès cyclables sécurisés (pistes cyclables ou voies cyclables partagées avec les piétons) pour inciter les visiteurs à se déplacer à vélo.

Orientation 7 – Réduire l'impact carbone de la mobilité et s'engager pour la mobilité durable auprès des différentes parties prenantes

Bilan carbone

- ▶ Galimmo a réalisé un bilan carbone pour l'année 2022, estimant l'impact carbone des déplacements de visiteurs et clients, des déplacements professionnels ainsi que des trajets domicile-travail des employés de Galimmo. Cependant, ce bilan carbone n'évalue pas l'impact carbone des prestataires ou des enseignes.
- ▶ Galimmo ne possède pas de plan de mobilité. Le plan de mobilité est obligatoire pour les entreprises de plus de 100 employés : avec ses 88 employés, Galimmo n'est à ce jour pas concernée par l'obligation réglementaire.

Etat des lieux et actions menées à date

Accueil de mobilité

- ▶ 6 places de parking accessibles aux clients sont équipées de bornes de recharge pour voiture électriques.
- ▶ 12 racks à vélos sont disponibles dans un abri fermé devant le Go Sport.
- ▶ 21 places de parking pour les personnes à mobilité réduite

Partenariats

- ▶ Galimmo a lancé en 2022 le Prix de la Mobilité Douce pour encourager les projets innovants portés par des start-up pour développer le recours à la mobilité douce, le partage des trajets et l'optimisation des flottes de véhicules des clients.

Bilan carbone

- ▶ Réaliser des enquêtes afin de mesurer les émissions de GES induites par les déplacements domicile – travail des employés des enseignes.
- ▶ Réaliser un plan de mobilité pour favoriser le recours aux mobilités peu carbonées (vélo, transports en commun, covoiturage, etc.)

Clientèle

Opportunités

- ▶ Profiter de l'émergence de nouvelles formes de mobilités pour proposer de nouveaux services à la clientèle :
 - Mise à disposition de voitures en autopartage, etc. ;
 - Mise en place d'une aire de covoiturage et d'une application de covoiturage à destination des clients et des salariés grâce au partenariat avec Karos.
 - Avoir des enseignes qui proposent des équipements de vélos adéquats ;
 - Vente de vélos de seconde main ;
 - Développer les consignes comme pour les casques, pour tout autre type d'équipements ;
 - Proposer des services de proximité liés à la mobilité : entretien, réparation, recharge etc. ;
 - Sensibiliser les usagers sur les pratiques de bonne conduite et sur l'écoconduite (via de l'affichage dans les parkings ou lors de sessions ponctuelles d'animation par exemple).

Être moteur sur le sujet

- ▶ Etudier la possibilité d'améliorer les infrastructures cyclables sur site via par exemple l'augmentation de la taille des parkings à vélos, l'installation de bornes de recharge pour vélos électriques, la création de voies dédiées, etc. et à collaborer étroitement avec les collectivités locales pour améliorer leur connectivité avec les services de transport public.
-

Orientation 8 - Favoriser une gestion des flux de marchandises et une logistique bas-carbone

Etat des lieux et actions menées à date

- ▶ L'impact carbone lié aux transports des marchandises et à l'approvisionnement des enseignes n'est pas mesuré.

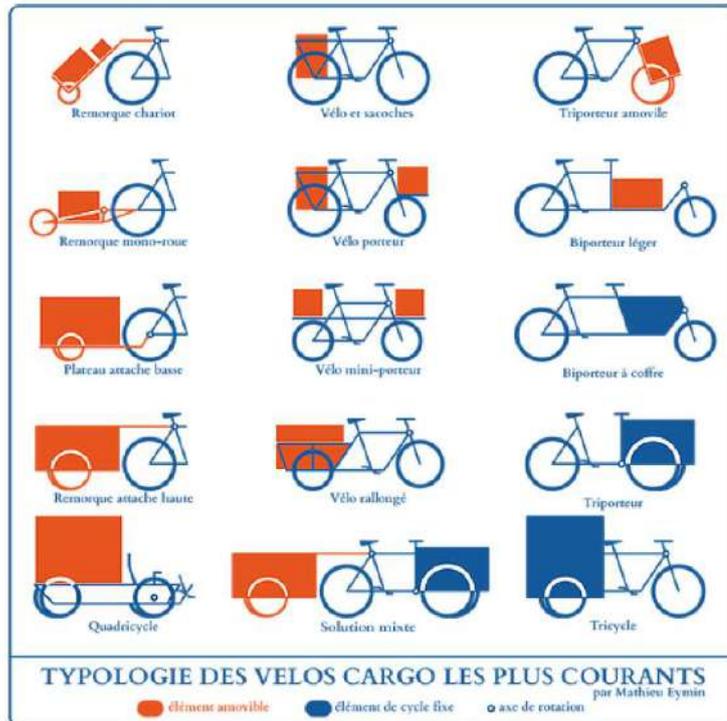
Favoriser une gestion raisonnée des flux de marchandises et une logistique bas-carbone

Opportunités

- ▶ Sensibiliser les enseignes sur les réglementations en vigueur et celles à venir, sur les projets de plateformes de logistique urbaines et les inciter à agir autrement.
- ▶ Etudier des pistes de mutualisation de la logistique des enseignes et identifier des solutions à faible impact environnemental (camion hybride, GNV, Bio-GNV, Camions frigorifiques avec système réfrigérant efficace (Fluides frigorigènes peu émissif etc.)
- ▶ Demander aux enseignes des informations sur leur politique de logistique via un questionnaire par exemple (distances entrepôt - centre commercial, fréquence, poids des camions, typologie de véhicules etc.) visant à évaluer l'impact carbone annuel généré par la livraison des marchandises.
- ▶ Favoriser et renforcer la présence d'enseignes fonctionnant en circuits courts est un des leviers qui permettra de réduire l'impact carbone de la chaîne logistique (se référer à la [partie sur la consommation responsable](#)).
- ▶ Encourager les enseignes à mettre en place un approvisionnement et une gestion des stocks raisonnés (faire un état des lieux des invendus, pénaliser les enseignes qui dépassent un certain seuil etc.) tout en prenant en compte les nouveaux défis auxquels sont confrontés les chaînes d'approvisionnement (rupture de stocks, retard de livraison etc.).

S'adapter aux évolutions du marché tout en favorisant la réduction de l'impact lié aux livraisons

- ▶ Envisager la mutualisation du parking avec les commerces alentours par exemple.
 - ▶ Etudier des pistes de mutualisation de la livraison du dernier kilomètre et identifier des solutions à faible impact environnemental.
-



Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant la sensibilisation des enseignes.

2.4 Fiche n°4 - Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes

Acteurs concernés : Galimmo, enseignes, prestataires

Contexte

Comme explicité dans les trois fiches précédentes – déchets, énergie, mobilité –, de nombreux risques pèsent sur le centre commercial. Qu'il s'agisse de risques liés à la non-conformité réglementaire ou à l'adaptation de l'actif aux évolutions induites par la stratégie nationale bas-carbone, l'enjeu principal pour la Direction du centre consiste à intégrer autant que possible ses parties prenantes externes – prestataires et enseignes plus précisément – dans sa démarche environnementale ambitieuse.

En assurant le bon fonctionnement et la maintenance du site, les prestataires du centre commercial jouent un rôle décisif dans l'amélioration de la performance environnementale du site ; ce sont eux qui peuvent lui permettre de s'aligner sur les objectifs fixés par le groupe Galimmo et sur les réglementations à venir. Les enseignes sont également un levier stratégique important pour le centre commercial, d'autant qu'elles constituent sa vitrine ainsi que celle du Groupe. Par ailleurs, il est important de souligner qu'au travers de l'offre d'enseignes et de services proposée, Shop'in Publier a une influence non négligeable sur les habitudes de consommation de sa clientèle et porte donc là aussi une forte responsabilité.

La Direction du Centre doit idéalement pouvoir être moteur en agissant à plusieurs niveaux :

- Mettre en place des critères RSE lors de la sélection en amont ;
- Fixer des objectifs, sensibiliser, former ;
- Mettre en place un système de reporting efficient avec des indicateurs de suivi et de performance (à l'échelle du centre commercial par exemple) ;
- Valoriser et mutualiser les bonnes pratiques et/ou sanctionner le non-respect potentiel d'engagements par certains acteurs.

Pour cela, les trois leviers principaux dont dispose le cCentre sont la définition d'une stratégie environnementale à l'échelle du site, l'outil réglementaire du bail vert pour les enseignes et le déploiement de la politique d'achats responsables. Plus spécifiquement, définir une stratégie environnementale adaptée au centre permettra de :

- Formaliser des objectifs communs dans une démarche publique et ainsi de fédérer l'ensemble des acteurs autour d'objectifs communs ;
- De capitaliser sur les efforts et politiques de chaque acteur dans un document unique et de clarifier les responsabilités de chacun ;
- De communiquer au grand public de manière simple sur les efforts réalisés à l'échelle du site ;
- De créer une réelle gouvernance développement durable en intégrant les parties prenantes clés du site (enseignes, prestataires, gestionnaire, propriétaires, riverains etc.).

Pour rappel, le **bail vert** s'applique à partir du 1er janvier 2012 pour les baux nouvellement conçus ou renouvelés. Pour les baux en cours, il s'appliquera à partir du 14 juillet 2014. L'annexe environnementale stipule plusieurs éléments. Le bailleur et le locataire ont l'obligation mutuelle d'information sur :

- La description des équipements de chauffage ;
- Le relevé des consommations ;
- Les informations sur les déchets.

Le bailleur et le preneur doivent par la suite mettre en œuvre un programme d'actions, dans lequel des objectifs d'économie d'énergie seront définis. La répartition des coûts doit être également indiquée.

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique **Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes** qui pèsent sur le centre commercial Shop'in Publier.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R18	Risque de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Non-conformité avec le principe de mise en place d'un programme d'actions et de fixation d'objectifs dans le cadre de l'annexe environnementale.
R19	Risque spécifique	<ul style="list-style-type: none"> Incapacité à remonter les informations nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie RSE du groupe Galimmo.
R20	Risque de réputation	<ul style="list-style-type: none"> Risque que, dans le cas où l'une des enseignes ou l'un des prestataires a une mauvaise réputation ou fait l'objet de scandales environnementaux ou sociaux (du fait de ses activités ou de manière ponctuelle), cela porte préjudice au centre commercial et altère son image.

Etat des lieux des opportunités

Orientation 9 – Mettre en œuvre et généraliser l'implémentation d'un bail vert ambitieux ainsi que celle d'un système de remontée d'information fiable

Etat des lieux et actions menées à date	<ul style="list-style-type: none"> L'annexe environnementale indique que le bailleur et le preneur peuvent constituer, si elles le souhaitent, un comité développement durable afin d'assurer le suivi de la mise en œuvre de l'annexe environnementale. Cette rencontre permettrait de réaliser un bilan des actions et de la performance environnementale du centre et des locaux loués, et de définir les initiatives et les objectifs coordonnés dans ce domaine pour la période à venir. L'annexe environnementale indique que le preneur devra communiquer annuellement, au plus tard le 30 juin de chaque année, au bailleur ses consommations d'énergies par type d'énergie consommée. Nous n'avons pas d'information sur l'existence d'un process de reporting ou de remontée d'informations concernant les déchets de la part des enseignes auprès de Galimmo à date. A priori, l'annexe environnementale est généralisée à l'ensemble des baux commerciaux du centre Shop'in Publier.
--	--

Ci-dessous plusieurs exemples de thématiques (découlant des fiches précédentes) qu'il serait important d'intégrer dans l'annexe environnementale :

Opportunités	<ul style="list-style-type: none"> Rendre obligatoire la tenue de comité développement durable en le bailleur et le preneur pour chaque centre commercial, a minima un comité développement durable par an ; Exigences spécifiques selon la typologie d'enseigne en matière de gestion de déchets (mise en place d'un suivi des déchets par enseigne et par typologie de déchets) ; Obligation de mettre en place une démarche de limitation des emballages et des encombrants et de mise en place des principes de l'économie circulaire ; Transparence vis-à-vis de leur politique d'approvisionnement via un questionnaire par exemple (distances entrepôt - centre commercial, fréquence, poids des camions, typologie de véhicules etc.) visant à évaluer l'impact carbone annuel généré par la livraison des marchandises ;
---------------------	---

- ▶ Transparence vis-à-vis de la gestion de leur flotte de véhicules et sur les transports utilisés par les salariés pour réaliser leurs déplacements domicile-travail, dans l'optique de mettre en place des solutions de mobilité durable ;
- ▶ Critère lié aux fluides frigorigènes utilisés dans le cas de petites installations frigorifiques.

Spécifiquement pour les enseignes alimentaires dont les restaurants :

- ▶ Exiger le recours à une solution de lutte contre le gaspillage alimentaire via la récupération d'invendus, auprès d'entreprises du type Too Good To Go ou d'associations de redistribution.
- ▶ Critères liés à la provenance des aliments par exemple. Cela obligerait les restaurateurs à être transparents et apporterait une garantie aux consommateurs. Cela pourrait également réduire le risque de réputation en renforçant l'image saine des offres gastronomiques proposées par le centre.
- ▶ Grâce à la généralisation des baux verts à l'ensemble des enseignes, le centre commercial doit saisir l'opportunité d'intégrer contractuellement leur contribution aux objectifs de réduction des consommations énergétiques fixés par le décret tertiaire (rappel : réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010).
- ▶ Pour chacune des thématiques, fixer conjointement avec l'enseigne des objectifs de réduction et s'accorder sur des indicateurs de suivi et des KPIs.

Orientation 10 – Diffuser en amont et en aval la stratégie RSE du site pour être plus performant à ce niveau

Etat des lieux et actions menées à date

- ▶ Au début de la relation commerciale, les enseignes doivent renseigner un questionnaire d'évaluation de l'intégrité, où figurent des questions en lien avec la politique éthique et la RSE de l'enseigne.
- ▶ Concernant le choix des enseignes, la politique de Galimmo consiste à trouver un bon équilibre entre acteurs locaux et nationaux. Ainsi, 28 % des surfaces sont dédiées aux commerçants locaux et indépendants en France. Galimmo s'est fixée pour objectif d'atteindre 30 % des surfaces occupées par des commerçants indépendants locaux.
- ▶ Les actions vertueuses menées par les enseignes seront mise en avant grâce à un label spécifique qui valorisera les enseignes qui ont une activité de seconde main ou de réemploi. A date, Galimmo communique sur ces actions vertueuses via des communiqués de presse disponibles sur le site internet www.galimmo.com.
- ▶ Galimmo s'est fixée pour objectif de communiquer sur les engagements des centres en termes d'économie circulaire et de RSE.

Prendre en compte la nature des activités et les engagements RSE des enseignes lors de leur sélection

Opportunités

- ▶ Favoriser les enseignes qui intègrent dans leur business model des pratiques à faible impact environnemental (seconde main, distribution en vrac, produits reconditionnés, écoconçus etc.).
- ▶ Favoriser et renforcer la présence d'enseignes fonctionnant en circuits courts est un des leviers qui permettra de réduire l'impact carbone de la chaîne logistique.
- ▶ Au niveau des engagements sociaux, sociétaux et éthiques, des critères liés à la formation des collaborateurs, à la mobilité interne, au type de management, à la qualité de vie au travail,

au respect des droits humains, à la sécurité et à la santé des collaborateurs, au respect du principe de non-discrimination à l'embauche etc. peuvent être pris en compte.

- ▮ Afin de s'assurer de la véracité des engagements éthiques et RSE des enseignes, il serait intéressant d'interroger les enseignes plus en détails (au travers d'un questionnaire par exemple) sur leurs engagements et notamment sur leur maîtrise de leur *supply chain* ainsi que sur la provenance des matières premières etc.
- ▮ Continuer à intégrer les commerçants en leur montrant l'intérêt de la Direction du centre pour les sujets RSE ; mais aller plus loin en dédiant du temps à l'analyse des politiques RSE des enseignes, en mettant en place un suivi de leur stratégie RSE au sein du centre.
- ▮ De la même manière et comme mis en exergue dans la fiche relative aux déchets, il est primordial d'intégrer les commerçants dans les démarches environnementales mises en place par la Direction du centre afin de créer des synergies vertueuses. Le Centre doit continuer à être proactif sur ces sujets et forces de proposition pour entraîner progressivement l'ensemble des occupants du site dans l'amélioration de la performance environnementale du site.

Sensibiliser les enseignes

Ci-dessous plusieurs exemples de thématiques (découlant des fiches précédentes) sur lesquelles il serait important de sensibiliser (et/ou contraindre) les enseignes :

1. Déchets

- ▮ Sensibiliser les enseignes sur leurs obligations réglementaires en matière de tri des déchets (respect des 5 flux notamment).
- ▮ Généraliser le recours des enseignes alimentaires (restaurants, primeurs, supermarchés) à une solution de lutte contre le gaspillage alimentaire via la récupération d'invendus, auprès d'entreprises du type Too Good To Go ou d'associations de redistribution.
- ▮ Préconiser fortement aux enseignes de loisir la dématérialisation de leur billetterie.
- ▮ Imposer aux enseignes le fait de ne sortir le ticket de caisse uniquement sur demande du client et de proposer systématiquement la dématérialisation du ticket.
- ▮ Demander aux enseignes de travailler sur l'emballage des produits liés à l'exploitation du centre et de se fixer des objectifs de réduction.

2. Transparence

- ▮ Encourager les enseignes à être de plus en plus transparentes au niveau de la traçabilité de leurs produits notamment.

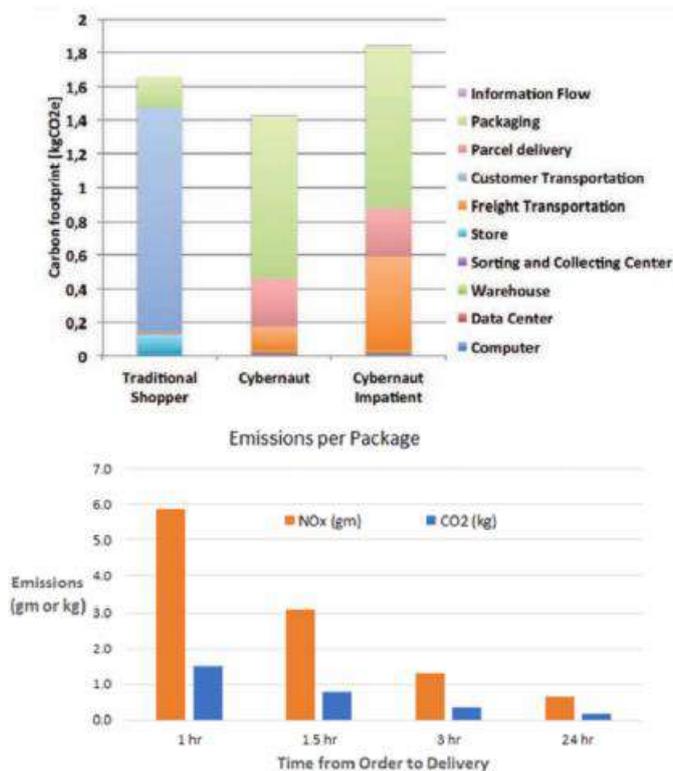
3. Consommations énergétiques

- ▮ Sensibiliser les enseignes sur leurs consommations énergétiques (écogestes, etc.). La mise en place d'un bail vert sur l'ensemble des enseignes permettra notamment d'analyser les consommations énergétiques de chacun et de réfléchir à des pistes d'améliorations.
- ▮ Sensibiliser les enseignes afin d'installer des éclairages LED, d'éteindre l'éclairage de leur vitrine à la fermeture de leur magasin et d'éviter la mise en place d'écrans publicitaires dans leurs vitrines.

4. Approvisionnement

- ▮ Sensibiliser les enseignes sur les réglementations en vigueur et celles à venir, sur les projets de plateformes de logistique urbaines et les inciter à agir autrement.
- ▮ Encourager les enseignes à mettre en place un approvisionnement et une gestion des stocks raisonnés : faire un état des lieux des invendus, pénaliser les enseignes qui dépassent un certain seuil etc.

- Recommander fortement aux enseignes pratiquant la livraison à domicile à mettre en place une logistique urbaine bas-carbone jusqu'au dernier kilomètre (autrement dit, l'utilisation de transports doux pour la livraison ou des solutions bas-carbone).
- Sensibiliser les enseignes et les usagers sur l'impact carbone de la livraison rapide (plus important que celui d'une livraison 24h) et les inciter à limiter ce type de livraison en communiquant sur cet aspect.



Source : Carbone 4

Recenser les actions vertueuses menées et valoriser les enseignes

- Recenser l'ensemble des bonnes pratiques initiées par certaines enseignes.
- Communiquer sur ces sujets via une newsletter et valoriser les enseignes qui sont rigoureuses et forces de proposition afin d'encourager les autres bailleurs à les mettre en œuvre également.
- Si cela est envisageable, il pourrait être bénéfique pour le centre de créer des groupes de travail entre les enseignes pour mutualiser les bonnes pratiques, les faire réfléchir ensemble sur certains sujets.

Orientation 11 - Implémenter la politique d'achats responsables

Etat des lieux et actions menées à date

- Il existe une première version de la procédure pour les achats à l'échelle de Galimmo. Cette version devra être étoffée avec l'ajout d'objectifs et d'exigences concrètes concernant, par exemple, le suivi précis des données des prestataires en matière de collecte, le tri et la valorisation des déchets, l'efficacité énergétique ou encore l'utilisation de consommables et produits écoresponsables.
- A date, les contrats transmis possèdent une clause environnementale.

-
- ▶ La pondération des critères RSE ne figure pas dans les documents relatifs à la politique achats responsables du centre commercial, ce qui ne permet pas de déterminer le poids qu'ils jouent dans le processus de sélection des prestataires.
-
- ▶ Développer la politique d'achats responsables de Galimmo puis la déployer sur l'ensemble des sites.
 - ▶ Intégrer cette politique d'achats responsables dans les contrats avec les prestataires.
 - ▶ S'assurer du respect des obligations contractuelles de tous les prestataires et les accompagner autant que possible dans la mise en œuvre des principes de la stratégie RSE du Groupe et du centre dès lors qu'elle sera structurée et déployée.
 - ▶ Mettre en œuvre une grille d'évaluation et de sélection des prestataires. Intégrer dans la Charte achats responsables ou à la grille de critères de choix des prestataires (AO), un critère sur le taux de fournisseurs locaux. Par exemple, un prestataire d'entretien des espaces verts qui privilégie les équipements achetés en France, un mainteneur qui privilégie les EPI et matériel de maintenance fabriqués en France, etc.

Opportunités

Sur la base des fiches réalisées sur les sujets environnementaux, voici quelques propositions de thématiques à aborder dans la partie achats responsables :

- ▶ Critères liés à l'économie circulaire, à l'écoconception et au réemploi ;
 - ▶ Critères liés à la gestion des déchets d'exploitation (fixation d'objectifs de réduction et de valorisation) : concrètement, intégrer dans l'ensemble des contrats de maintenance et de service (MMT, entretien, hospitality management, etc.) des clauses sur la gestion des déchets : obligation de déployer un reporting déchets comprenant les tonnages précis des déchets générés par typologie, le taux de valorisation, suivi des BSD (Track déchet), etc. Le sous-traitant doit également s'engager à minimiser le volume de déchets générés ;
 - ▶ Intégrer la notion de performance énergétique auprès des prestataires concernés (ascenseurs, espaces verts (machines), etc.) avec une obligation de reporting et de plan d'actions visant à réduire les consommations annuelles ;
 - ▶ Critères liés à la flotte de véhicules des prestataires, leur demander de mesurer l'impact carbone de leurs déplacements professionnels et domicile-travail, et de se fixer des objectifs de réduction.
-

GALIMMO - ERMONT

Etude des risques de transition

Indice	Date	Rédacteur	Commentaires
1	03/05/2024	Louis CORDIER	
2	30/05/2024	Louis CORDIER	



Table des matières

1. Introduction	3
1.1 Contexte	3
1.2 Etude des risques de transition	4
2. Les fiches thématiques	9
Fiche N°1 – Déchets	9
Fiche N°2 – Energie	16
Fiche N°3 – Mobilité	23
Fiche N°4 – Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes	29

1. Introduction

1.1 Contexte

Le **contexte national et international** évolue vers une prise en compte croissante des enjeux environnementaux et sociaux, notamment dans l'optique d'une transition vers un monde moins émetteur en gaz à effet de serre (GES) et plus résilient face aux effets du changement climatique.

Au niveau international, l'**Accord de Paris** est un traité sur la lutte contre le changement climatique qui a été signé à l'issue de la Conférence de Paris de 2015 (COP21) par 195 des 197 États de l'ONU. Entré en vigueur le 4 novembre 2016, il vise notamment à contenir la hausse moyenne des températures de la planète à un niveau nettement inférieur à +2 °C et à tout mettre en œuvre pour limiter son élévation à +1,5 °C. Cet accord, bien que non contraignant, est fondamental dans la mesure où il acte le retour d'une ambition internationale forte en faveur du climat. Sa mise en œuvre implique que les États réalisent des efforts conséquents pour, d'une part, lutter contre le changement climatique et d'autre part, s'adapter aux effets qu'il provoque. En ce sens, il vise à accélérer la transition vers une économie bas-carbone, ce qui nécessite une transformation économique et sociale forte des modèles de société actuels.

Concrètement, l'Accord de Paris fonctionne sur un cycle de cinq ans d'actions climatiques, avec des ambitions croissantes, permettant d'assurer une continuité des efforts entrepris aux niveaux nationaux et internationaux. Il s'inscrit dans le respect du principe de justice climatique. **L'article 4.19** stipule notamment que les signataires doivent élaborer et communiquer des stratégies nationales de développement à faibles émissions de GES à long terme, autrement appelées Contributions Nationales Déterminées (CDN). Dans ce document, les pays doivent inscrire les actions climatiques qu'ils vont engager sur la période post-2020.

Conformément à cet article et pour la première fois en 2015, la France a introduit via la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV), la **Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC)**. Cette dernière constitue la feuille de route de la France pour implémenter, dans l'ensemble des pans sectoriels de l'économie française, la transition vers un modèle bas-carbone, circulaire et durable. Elle couche sur le papier les grandes orientations, les indicateurs de suivi et de performance par secteur ainsi que des objectifs quantitatifs. Elle définit une trajectoire de réduction des émissions de GES jusqu'à 2050 ainsi que de l'empreinte carbone de la consommation des Français et fixe des objectifs sectoriels – dont celui de l'immobilier – à court et moyen termes au travers des budgets carbone. Son implémentation s'accompagne également de plan d'actions et de réglementations, parmi lesquels le Plan pour le climat et la transition énergétique, porté par le gouvernement en juillet 2017, la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat ou encore la loi Climat et résilience plus récemment. Cette SNBC a été révisée en 2018-2019. Alors que la première version visait une réduction de 75 % de ses émissions de GES à l'horizon 2050 par rapport à 1990, la seconde version vise désormais la neutralité carbone en 2050. En rehaussant son niveau d'ambition, la France contribue à la mise en œuvre effective de l'Accord de Paris.

De son côté, la Commission européenne a présenté en novembre 2018 sa vision stratégique à long terme en vue de parvenir à une « économie prospère, moderne, compétitive et neutre pour le climat d'ici à 2050 ». Cette stratégie couvre la quasi-totalité des politiques de l'Union européenne et respecte l'objectif de l'Accord de Paris. Parallèlement, des textes forts se sont structurés autour des enjeux de transition bas-carbone à l'échelle européenne tels que les obligations de reporting lié aux enjeux climatiques, aux risques physiques et de transition via notamment la directive sur le reporting extra-financier (2014) ou l'alignement avec les principes de reporting de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD), le pacte vert pour l'Europe (2020) ou encore la Taxonomie Européenne.

Les collectivités ne sont de leur côté pas en reste. En effet, la LTECV a également permis d'implémenter le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET), version actualisée du PCET (plan climat-énergie territorial), introduit via l'article 75 de la loi Grenelle 2. Ce projet territorial de développement durable vise d'une part, à réduire les émissions de GES pour atténuer l'impact du territoire sur le changement climatique et d'autre part, à favoriser l'adaptation du territoire afin qu'il soit moins vulnérable. Ainsi, le PCAET impose aux collectivités territoriales de plus de 20 000 habitants de décliner et de mettre en œuvre les objectifs internationaux, européens, nationaux en matière de qualité de l'air, d'énergie et de climat.

Si ces engagements internationaux, nationaux et locaux n'engagent que les États et les collectivités, les entreprises sont aussi fortement incitées à prendre part à cet effort de transition, au travers de deux leviers : **les normes et les standards**.

- Les évolutions du paradigme international et national se retranscrivent dans des obligations réglementaires, qui, de plus en plus nombreuses, ont un impact direct sur les pratiques et la réputation des entreprises. En ce qui concerne les entreprises du secteur du bâtiment, nous pouvons par exemple citer le bail vert, la réglementation environnementale 2020, le décret tertiaire ou la loi PACTE. Plus globalement, les entreprises portent une responsabilité extra-financière croissante qui se concrétise par de nouvelles obligations, comme le bilan GES, le plan de mobilité ou encore les obligations de reporting climat (DPEF, article 173-VI, etc.).
- Au-delà de l'entrée en vigueur de nombreuses normes pour le secteur du bâtiment, ce contexte ambitieux en matière environnementale a donné lieu à la création de divers labels et certifications, permettant aux entreprises de participer activement à cette transition et de certifier leurs engagements. Ces labels viennent compléter les certifications classiques (HQE, LEED, BREEAM), couvrant des sujets de plus en plus larges tels que ceux liés à l'énergie et à l'empreinte carbone (E+C, Effinergie, BBCA), au bien-être des occupants (WELL, OsmoZ), à la connectivité et à l'interopérabilité (WiredScore, Ready2Service, SmartScore). Nous pouvons également évoquer ici la création du label ISR immobilier fin 2020. Enfin et plus globalement, les entreprises sont attendues sur des standards et référentiels intégrant des enjeux bas-carbone voire un alignement de leurs activités avec une trajectoire compatible avec les +2 °C (*Assessing Low Carbon Transition, Science-Based Targets, Carbon Disclosure Project*, labels liés à la RSE, etc.).

Compte-tenu de ces évolutions, les entreprises sont donc incitées à analyser les risques liés à leur (non)adaptation à ce contexte de transition toujours plus présent, ainsi qu'à identifier les opportunités qui émergent de celui-ci.

1.2 Etude des risques de transition

1.2.1 Définition des risques de transition

Les risques de transition résultent de l'évolution de la réglementation et des ambitions publiques pour accompagner et mettre en œuvre la transition de l'économie vers un modèle bas-carbone.

Étudier ces risques à l'échelle d'un actif revient à comprendre dans quelles mesures celui-ci répond aux orientations inscrites dans ces stratégies de long terme. C'est un moyen de projeter l'actif dans cette future conjoncture économique bas-carbone et d'évaluer son niveau de résilience face, par exemple, à un contexte législatif de plus en plus exigeant en matière d'énergie et de déchets, aux évolutions des modes

de consommation et de mobilité, à un renforcement de l’ancrage territorial et à une démultiplication des synergies locales.

Le présent document se propose d’expliciter et de **catégoriser les différents risques de transition** – qu’ils soient législatifs, de marché, de réputation, technologiques ou spécifiques, et d’identifier leurs potentiels impacts sur l’exploitation du centre commercial ainsi que sur ses usages et ses activités. Face à ces paramètres, la vulnérabilité de l’actif sera analysée au vu de son état actuel et des actions mises en place à date. En outre, il convient de considérer l’actif dans son environnement, de s’interroger sur sa proposition de valeur et sa pertinence dans ce contexte de transition bas-carbone. En quoi sera-t-il créateur de valeur pour ses usagers, sa clientèle, son quartier ? En quoi aura-t-il un impact socio-économique positif sur le territoire dans lequel il est implanté ? L’objectif consiste in fine à identifier les risques prioritaires et les opportunités pour augmenter la résilience du centre commercial d’Ermont face à cette transition.

1.2.2 Méthodologie

La méthodologie suivie pour réaliser cette étude se structure en trois étapes clés : la compréhension du cadre réglementaire puis, l’identification des risques et des opportunités pour le centre commercial.

En premier lieu, il s’agit de saisir le contexte réglementaire. Nous avons pour cela étudié la SNBC, et identifié les enjeux liés au secteur des centres commerciaux ainsi que les réglementations françaises en vigueur et futures, telles que la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV), la Loi d’orientation des mobilités (LOM) ou encore la Loi anti-gaspillage pour l’économie circulaire (AGEC). Pour ce qui est de la SNBC, nous avons focalisé notre attention sur l’orientation des politiques publiques sur les secteurs ayant un impact direct ou indirect sur l’actif : bâtiment, énergie, déchets, transports, éducation et sensibilisation.

Ensuite, le centre commercial d’Ermont qui est situé dans le département du Val d’Oise (95120), fait partie de la Communauté d’Agglomération Val Parisis. Celle-ci possède un PCAET (Plan Climat – Air – Energie Territorial) adopté en juillet 2023 et disponible avec le lien suivant : https://valparisis.fr/sites/valparisis/files/document/annexe_27a_pcaet_cavp_programme-actions.pdf. En voici les 6 grands axes :

- Développer une mobilité adaptée à la diversité de l’espace et respectueuse de l’environnement et de la santé
- Développer les énergies renouvelables et les filières de produits biosourcés
- Stimuler une économie circulaire, les innovations et emplois verts et une alimentation locale et responsable
- Aménager un territoire plus résilient aux changements climatiques, contribuant directement à l’amélioration de la qualité de l’air et propice au développement de la biodiversité
- Promouvoir la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments
- Adapter l’organisation de l’agglomération, promouvoir et accompagner le changement

Beaucoup d’actions concrètes sont développées en lien avec ses grands axes, et des budgets sont alloués pour chacune d’entre elles. Ce plan d’actions constitue donc une source de financement très intéressante.

De plus, nous avons intégré les grandes orientations du plan RSE « Engagé pour demain » du groupe Galimmo dans les fiches dès lors que cela était pertinent afin de mettre en exergue les convergences de l’ensemble de ces stratégies.

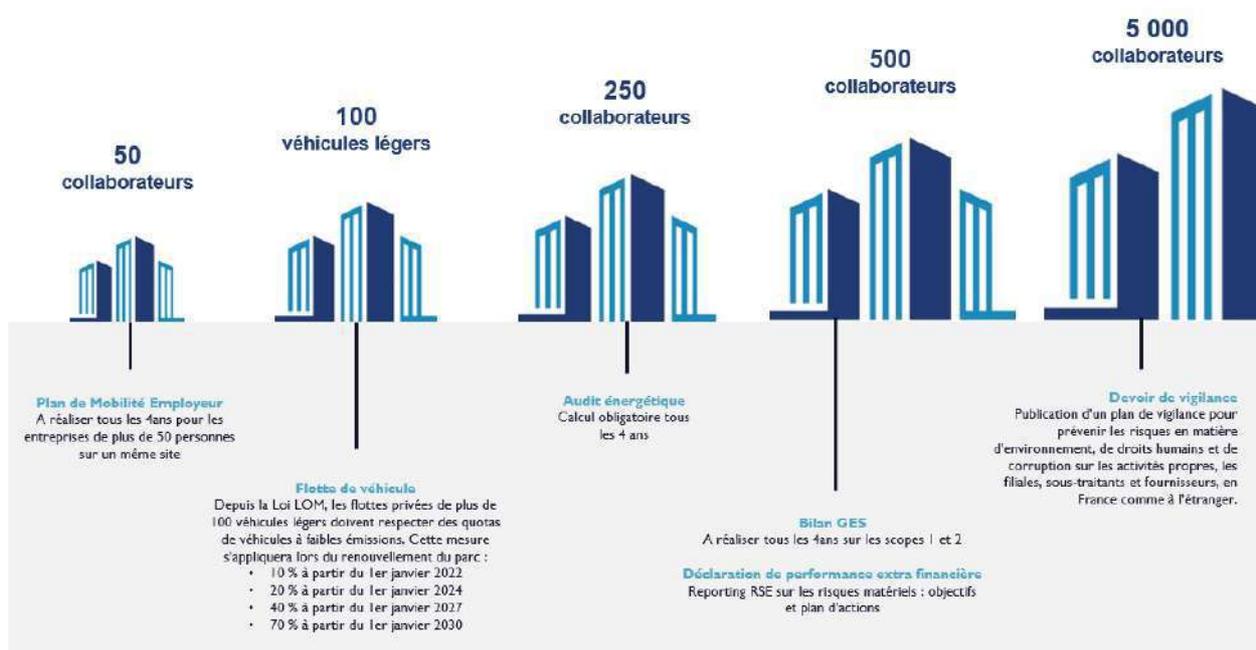
Enfin, nous nous sommes attelés à comprendre les impacts et les opportunités de ce contexte mouvant sur l’actif. Nous avons regroupé par thématique les différents risques auxquels est confronté l’actif d’un

point de vue exploitation et usages, fait un état des lieux et valorisé les actions menées à date (évaluation de la vulnérabilité de l'actif) et identifié les opportunités pour GALIMMO en vue de réduire sa vulnérabilité face à la transition vers un modèle bas-carbone.

1.2.3 Périmètre

L'étude porte sur le site d'Ermon, décrit dans la section suivante. Le périmètre étudié comprend le bâtiment dans sa globalité. Les données d'entrée sont issues de la Direction du centre et les préconisations s'adressent directement à elle, en mettant en évidence les leviers d'actions à activer en matière de gestion du centre commercial et d'incitation des différentes parties prenantes.

Il est à noter que certaines démarches et obligations ne sont pas incluses dans cette étude car elles portent davantage sur le périmètre Entreprise ou Groupe que sur le périmètre Site. Cela dit, elles peuvent tout de même avoir un impact important sur l'adaptation du centre aux risques de transition. Vous trouverez ci-dessous les principales obligations à l'échelle des entreprises selon leur taille :



1.2.4 Informations générales du site

Adresse	Av. du Président Georges Pompidou, 95120 Ermon
Surface totale GLA	35 958 m ²
Date de construction	Rénovation en 2020
Niveaux	Un RDC composé de la galerie et ses boutiques attenantes. Un R+1 composé de bureaux CORA.
Activités principales	Centre commercial
Gestionnaire	GALIMMO
Propriétaire	GALIMMO



Périmètre d'étude

1.2.5 Structure du livrable

L'étude de l'application locale des ambitions nationales en matière de transition bas-carbone nous a permis de regrouper les risques de transition identifiés autour de thématiques environnementales.

Nous avons réalisé des fiches sur chacune de ces thématiques. Chaque fiche recense les **risques de transition associés** et dresse l'état des lieux des actions menées et opportunités sous la forme **d'orientations**.

Les 3 premières fiches s'adressent aux enjeux suivants : les déchets, l'énergie et la mobilité.

Pour l'ensemble de ces sujets, GALIMMO a tout intérêt à intégrer ses parties prenantes, notamment ses prestataires et les enseignes de ses sites. Cela passe en particulier par la mise en place d'une politique d'achats responsables d'une part, et par l'intégration de nombreux paramètres dans l'annexe environnementale des enseignes d'autre part.

Ces mesures n'ont de sens que lorsqu'elles sont entérinées par l'implémentation d'un véritable suivi, des obligations de reporting et la fixation d'objectifs d'amélioration. A travers ces actions nous le verrons, GALIMMO pourra sensibiliser ses parties prenantes sur l'ensemble de ces sujets, les aider à s'améliorer, faire savoir et mutualiser les bonnes pratiques, continuer à améliorer la performance de son centre ainsi que sa transition vers une société bas-carbone. C'est tout l'objet de la fiche N°4.

Tableau récapitulatif des différentes fiches

<i>N° Fiche</i>	<i>Thématique</i>
1	Déchets
2	Energie
3	Mobilité
4	Intégration et responsabilisation des parties prenantes

2. Les fiches thématiques

Fiche N°1 – Déchets



Acteurs concernés : Galimmo, enseignes (alimentaires, non alimentaires, textile), prestataires

Contexte règlementaire

- **Bail vert (Loi Grenelle II, juillet 2010)** : Obligatoire pour les enseignes de plus de 2 000 m².
- **Décret 5 flux (juillet 2016)** : Obligation de trier 5 types de déchets dans des poubelles dédiées (papier/carton, métal, plastique, verre et bois).
- **Décret 7 flux (juillet 2021)** : obligation de tri des déchets des fractions minérales et de plâtre lors de constructions ou de démolitions, des biodéchets depuis 2024 (**8 flux**) et des déchets textiles à compter du 1^{er} janvier 2025 (**9 flux**).
- **Loi anti-gaspillage pour l'économie circulaire (février 2020)** : Lutter contre le gaspillage alimentaire dans le domaine de la restauration (article 11 de la loi du 10 février 2020), interdire la destruction des invendus, favoriser le réemploi.
- **Code de l'environnement** : Depuis le 1^{er} janvier 2024, le tri à la source des biodéchets est obligatoire pour l'ensemble des ménages et des organisations.

Stratégie nationale bas-carbone

- **Améliorer la collecte et la gestion des déchets** en développant la valorisation et en améliorant l'efficacité des filières de traitement.
- **Développer la valorisation des déchets en les réorientant en premier lieu vers la valorisation matière** (réutilisation, recyclage ou valorisation organique) **puis vers la valorisation énergétique**.
- **Développer très fortement la mobilisation de la ressource en biomasse**, dans des conditions environnementales et économiques optimales, dans le respect de la biodiversité, en privilégiant les usages matériaux et en veillant à l'efficacité des filières, y compris dans la valorisation énergétique.
- **Promouvoir l'économie circulaire**, notamment via des actions d'accompagnement et de sensibilisation de l'ensemble des acteurs aux enjeux de la réduction des déchets (via par exemple des campagnes de mobilisation nationales, des programmes et défis territoriaux, l'exemplarité des services publics, la mise en place de tarification incitative de la gestion des déchets, etc.).
- **Inciter à une limitation des emballages des produits** mis sur le marché et au développement des produits en vrac.

¹ Les déchets non dangereux biodégradables de jardin ou de parc, les déchets alimentaires ou de cuisine provenant des ménages, des bureaux, des restaurants, du commerce de gros, des cantines, des traiteurs ou des magasins de vente au détail, ainsi que les déchets comparables provenant des usines de transformation de denrées alimentaires.



Axe 3

Action 3.1 : Organiser une gestion harmonisée des déchets, tester de nouveaux modes de fonctionnement et favoriser le réemploi des ressources en réponse aux enjeux climat

- Tendre vers une politique communautaire de mutualisation de la gestion des déchets
- Tester sur un périmètre pilote un fonctionnement en mode REOM (Redevance incitative pour l'Enlèvement des Ordures ménagères)
- Encourager le recours au réemploi des matériaux et/ou à leur valorisation
- Organiser et coordonner avec les acteurs publics des actions de ramassages pour lutter contre les dépôts sauvages, tout en assurant un accompagnement pour une meilleure identification des points de dépôts des déchets auprès des acteurs privés.

Indicateurs d'évaluation :

- Poids des déchets ménagers ultimes recyclés et verts recyclés du territoire
- % de déchets faisant l'objet d'une production d'énergie et/ou de recyclage
- Tonnage de dépôts sauvages ramassés
- Volume de déchets traités par le site pilote de la REOM

Engagement
N°3 | **Mettre en place des services en faveur du réemploi, du recyclage et de la réparabilité**



Objectifs 2025

100%

des centres bénéficient d'un point de recyclage (vêtements, électronique, autre)

16 Engagé pour demain
GALIMMO

ENJEUX CLÉS

Alors que l'économie circulaire promeut l'extension du cycle de vie des produits, la réduction des déchets et leur transformation en une source de matières premières, Galimmo s'engage dans cet esprit pour le réemploi, le recyclage et la réparabilité. En complément des actions de sensibilisation auprès de ses usagers, Galimmo est force de proposition pour offrir des dispositifs opérationnels et à impact pour les enseignes et visiteurs des centres. A ce jour, 68% des déchets sont valorisés au sein des centres.

ACTIONS RÉALISÉES

- Mise en place d'affichages dans les locaux déchets pour optimiser la qualité du tri réalisé par les enseignes sur les centres de Shopping convivial
- Depuis 2019, installation de meubles de tri dans 31 de nos centres commerciaux

ACTIONS FUTURES

- **Mettre en place des points de recyclage pour vêtements et déchets électroniques (D3E) au sein de chaque centre et s'assurer de leur recyclage ou réemploi au sein de filières et auprès de partenaires adaptés**
- **Augmenter les solutions de tri et organiser une réunion d'information annuelle**
- **Valoriser les invendus alimentaires notamment en étendant le partenariat avec TooGoodtoGo et Phenix et/ou mettre en place des points de compostage des déchets alimentaires**
- **Sensibiliser les visiteurs des centres aux éco-gestes**

Engagement
N°2 | **Renforcer la performance environnementale des projets et la valorisation des déchets de construction**



Objectifs 2025

80%

des déchets de construction valorisés pour les projets dont le budget est supérieur à 250 000 euros d'investissement

2

sites pilote de « roof cooling »

100%

des sites Shopping convivial certifiés BREEAM « very good »



ENJEUX CLÉS

Alors que les opérations de construction et de rénovation se doivent d'être exemplaires, Galimmo souhaite mettre en œuvre des solutions innovantes, notamment en ce qui concerne la valorisation des déchets du bâtiment.

ACTIONS RÉALISÉES

- Intégration de la préservation de l'environnement dans les programmes de développement, les chartes de travaux (« Charte chantier propre » 2018), les baux ainsi que dans l'usage des centres
- Deux centres commerciaux certifiés BREEAM In-Use, quatre en cours de certification
- Prise en compte dès 2019 de l'adaptabilité du bâti dans le temps
- Gestion responsable des déchets de chantier sur 100% des programmes de rénovation et d'extension
- Installation d'une cuve de récupération des eaux de pluie lors des travaux de rénovation du centre de Villers-Semeuse

ACTIONS FUTURES

- **Imposer pour les projets de redéveloppement un contrat de construction avec un pourcentage de matériaux bas carbone et biosourcés**
- **Inscrire dans les contrats de construction et de redéveloppement une exigence de recyclage de la majorité (en poids) des déchets de construction et de démolition**
- **Améliorer la récupération et la réutilisation des eaux de pluie**

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique **Déchets** qui pèsent sur le site d'Ermont

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R1	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> ▶ A compter du 31 décembre 2021 pour les produits soumis à une REP (Responsabilité Élargie du producteur) et du 31 décembre 2023 pour les autres produits : Interdiction de l'élimination des invendus non alimentaires
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ A compter du 1er janvier 2022, interdiction du suremballage plastique des fruits et légumes, obligation d'installation de fontaines d'eau potable dans les ERP, interdiction des jouets en plastique proposés gratuitement aux enfants dans le cadre de menus, interdiction des étiquettes collées sur les fruits et légumes.
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ A compter du 1er janvier 2023, interdiction de la vaisselle jetable dans les fast-foods pour les repas servis sur place.
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ A compter du 1er janvier 2023, l'impression systématique des tickets de caisse, des tickets de carte bancaire, des tickets distribués par des automates et des bons d'achat et tickets promotionnels seront interdits.
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ En 2024, la collecte séparée des biodéchets deviendra obligatoire pour tous, quel que soit le volume produit. Cette mesure de la même loi du 10 février 2020 est une transposition de la directive-cadre européenne sur les déchets révisée en 2018 (UE 2018/851). ▶ Décret 9 flux : entrée en vigueur du tri des déchets textile à compter du 1^{er} janvier 2025 ▶ Les supermarchés et cantines devront réduire le gaspillage alimentaire de 50 % par rapport au niveau de 2015 et cela d'ici 2025. Les secteurs qui produisent ou transforment des denrées alimentaires ainsi que la restauration commerciale devront également réduire de 50 % leur gaspillage alimentaire par rapport au niveau de 2015 et cela d'ici 2030.
R2	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Entrée en vigueur de nombreux principes de la Loi anti-gaspillage pour l'économie circulaire (Remplacer la vaisselle jetable des fast-foods par de la vaisselle réutilisable, Introduire une consigne mixte pour réemploi et recyclage, Stopper l'impression systématique des tickets de caisse, Agir contre l'obsolescence programmée, Faciliter la réparation et favoriser l'utilisation de pièces détachées issues de l'économie circulaire, Créer des fonds de réparation, etc.).
R3	Risque législatif	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Si la réglementation en matière de déchets évolue pour les foyers individuels vers un paiement au poids des déchets via une tarification éco-responsable des ordures ménagères, comme cela est expérimenté dans la communauté de communes Val Parisis, il y a un potentiel risque de transposition sur les bâtiments commerciaux.
R4	Risque législatif	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Plus globalement, il convient d'anticiper les impacts liés à la déplétion des ressources naturelles sur nos pratiques actuelles (le pic pétrolier impliquera la disparition du plastique par exemple). Les principes de l'économie circulaire remplacent progressivement ceux de l'économie linéaire et deviendront la norme. Les législations à venir cadreront ceux-ci et viendront contraindre les acteurs économiques.
R5	Risques de marché	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Enjeux liés aux déchets organiques renforcés par l'augmentation de la part des enseignes <i>food and beverage</i> dans le centre commercial et du risque législatif lié à cette typologie de déchets
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Hausse des coûts liés à la gestion des déchets en mélange (Source : https://takeawaste.fr/pourquoi-les-dechets-en-melange-vont-couter-de-plus-en-plus-cher/).

R6

Risque spécifique

- Risque lié au niveau d'acceptation des copropriétaires du centre commercial pour investir dans des équipements onéreux permettant de mettre en place et d'entériner des pratiques vertueuses.

Orientation 1 – Mettre en place une politique déchet vertueuse et un reporting précis

Gestion des déchets du centre d'Ermont :

La gestion des déchets de carton, de plastiques souples de DIB et de palettes est assurée par Cora, en tant que plus gros producteur du centre. Des presses à balles sont présentes sur site pour les cartons et plastiques.

D'autres déchets sont collectés dans le centre, chacun avec des filières et prestataires différents :

Etat des lieux et actions menées à date

- Piles
- Ampoules
- Bouchons plastiques
- Bouchons en liège
- Capsules de café
- Pneus (centre auto Feu-Vert) : renforcement de la filière REP pneumatiques en 2024

La production de biodéchets du centre est importante, avec de nombreuses enseignes de restauration dont Mac Donald's. Il n'existe à ce jour pas de solution pour la gestion des biodéchets.

- ▶ Mettre en place une politique de gestion des déchets commune au centre commercial qui s'appuie sur les réglementations actuelles et à venir, dans une démarche proactive (par exemple, sensibiliser les enseignes de textile à la future réglementation et anticiper son entrée en vigueur). Cela implique un suivi précis des déchets.
- ▶ Obligation réglementaire de mettre en place des locaux spécifiques pour le tri des biodéchets (dans des locaux séparés et réfrigérés de préférence). Cette obligation s'étend depuis le 1^{er} janvier 2024 à tout générateur de biodéchets, peu importe les tonnages.
- ▶ Définir une véritable politique déchets et impliquer l'ensemble des enseignes : réduction, réemploi, tri, recyclabilité, valorisation. Cela implique un suivi précis des déchets.

Suivi des déchets

- ▶ Intégrer dans l'annexe environnementale des exigences spécifiques par enseigne en matière de gestion de déchets. Mise en place d'un suivi des déchets par enseigne et par typologie de déchets, et non pas seulement en termes de réduction, qui, sans suivi, ne peut être mesurées.

Opportunités

- ▶ Anticiper la réglementation et commencer à utiliser Track déchet pour le suivi des BSD : Track déchets est un outil numérique gratuit, développé par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire. L'évolution réglementaire prévoit la généralisation de l'usage de la plateforme à compter du 1^{er} janvier 2022, pour tous les acteurs du déchet dangereux (producteur, transporteur, professionnel des déchets).

Taux de valorisation

- ▶ Le taux moyen de valorisation constaté dans les centres commerciaux français est de 35 à 40 % (Source : Veolia (lien plus bas)). Certains centres précurseurs visent les 75%.
- ▶ Afin de faciliter le tri des déchets au niveau des enseignes, et si ce n'est pas déjà implémenté, mettre dans les enseignes des poubelles de tri qui correspondent aux poubelles de tri présentes dans le local déchets.
- ▶ Nommer un référent et effectuer un travail de pédagogie auprès des enseignes pendant et après leur ouverture. Cela passe par le rappel de leurs obligations (décret 7 flux et biodéchets), la formation au tri et par la détection d'erreur de tri par le référent qui peut alors les remonter et sensibiliser les enseignes.
- ▶ Exiger de Cora, un reporting sur les taux de valorisation de chaque typologie de déchet.

-
- ▶ Pour convaincre les restaurateurs d'assurer le tri : la collecte des biodéchets peut être assurée via le prestataire déchet : mise en place de nouveaux bacs à biodéchets propres, collecte des bacs pleins et acheminement jusqu'au local déchets, sans attirer l'attention des clients, grâce à des chariots banalisés (ex : Hammerson : <https://www.recyclage.veolia.fr/gerer-mes-de-chets/entreprises/actualites-temoignages/dechets-centres-commerciaux-hammerson>)

Garde-fou et réduction des tonnages

- ▶ Implémenter un système de badge par enseigne pour les déchets afin de les responsabiliser et d'entériner le principe de pollueur-payeur. Ce système va de pair avec celui de pénalisation des enseignes ne respectant pas les obligations de tri. Il permettrait :
 - D'identifier les anomalies et d'en faire part aux preneurs concernés ;
 - De fixer des objectifs de réduction de déchets globaux et donc d'impliquer les enseignes dans une démarche vertueuse commune.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant la politique de sélection des enseignes et les actions qui peuvent être mises en place pour encourager les enseignes à réduire leurs déchets.

- ▶ L'augmentation du coût lié à la gestion des déchets est en grande partie due à l'augmentation du coût d'enfouissement et d'incinération. Ainsi, aller vers de plus en plus de valorisation matière permettrait de limiter l'impact de la gestion des déchets sur les finances du centre commercial.
- ▶ Impliquer les copropriétaires également afin de faciliter l'acceptation sociale de certaines actions coûteuses.
- ▶ Mettre en place une communication raisonnée par rapport aux actions implémentées par le centre. Se prémunir contre des actions qui peuvent être qualifiées de greenwashing.

Orientation 2 – Faire du centre d'Ermont un acteur engagé en faveur de l'économie circulaire et du réemploi

Etat des lieux et actions menées à date

Deux locaux déchets spécifiques au réemploi ont été mis en place. L'un concerne les déchets de l'activité de maintenance et l'autre les produits de la construction lors des travaux des locataires.

Des affiches ont également été créées pour maximiser l'utilisation de ces locaux

Opportunités

- ▶ Proposer systématiquement aux enseignes des baux qui appliquent le GN10, autrement dit le fait qu'un nouveau preneur reprenne le dossier d'aménagement de l'ancien preneur en lieu et place, afin de réduire les déchets liés au réaménagement des coques commerciales.
- ▶ Utiliser Cycle'Up, une plateforme de réemploi et de matériaux de construction. « Cycle'Up » développe des outils et des services à destination des acteurs de l'économie circulaire pour répondre à leurs besoins et accélérer la prise en compte du réemploi et de l'économie circulaire dans le domaine de la construction et de l'immobilier.
- ▶ Réduire les déchets liés à l'animation du centre commercial via le réemploi de décoration par exemple.
- ▶ Essayer de faire évoluer la mentalité des enseignes pour favoriser un esprit collaboratif – l'effectivité de la nouvelle organisation de gestion des déchets sera notamment le moyen d'organiser un comité vert sur ce sujet avec les commerçants.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des enseignes](#) pour plus d'information sur l'importance de collaborer avec les enseignes pour améliorer la performance du site.





Acteurs concernés : Galimmo, enseignes (alimentaires, non alimentaires, textile), prestataires

Contexte

- **Bail vert (Loi Grenelle II, juillet 2010)** : Obligatoire pour les enseignes de plus de 2 000 m²
- **Décret tertiaire** (juillet 2019) qui concerne tout propriétaire ou locataire d'un bâtiment tertiaire public ou privé de plus de 1 000 m².
- **Arrêté relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses** (décembre 2018).
- **Décret BACS « building automation & control system »** : impose d'équiper les bâtiments tertiaires de systèmes d'automatisation et de contrôle d'ici le 1^{er} janvier 2025 (pour le chaud et froid a minima).

Stratégie nationale bas-carbone

- **Poursuivre et accentuer les actions en faveur du développement des énergies renouvelables et de récupération (chaleur et froid et électricité).**
- **S'assurer que les moyens de production thermique évoluent vers des solutions d'origine renouvelable**, dans les cas où cette évolution s'avère pertinente d'un point de vue économique et environnemental.
- **Baisser drastiquement l'intensité énergétique de l'économie française** par la mise en place d'actions dans tous les secteurs et l'adoption des technologies disponibles les plus performantes en la matière.
- **Lisser la demande en énergie** et plus précisément inciter à l'adéquation offre/demande.
- **Encourager les usages et comportements sobres en consommation d'énergie** (développement des dispositifs intelligents, report de la consommation hors période de pointe, sensibilisation des citoyens aux bonnes pratiques de consommation, etc.).
- **Préciser la fourchette de la biomasse valorisable en énergie à horizon 2050** dans le cadre de la révision de la stratégie nationale de mobilisation de la biomasse (pour mémoire, le scénario de référence de la SNBC envisage une fourchette comprise entre 400 et 450 TWh).



Axe 2

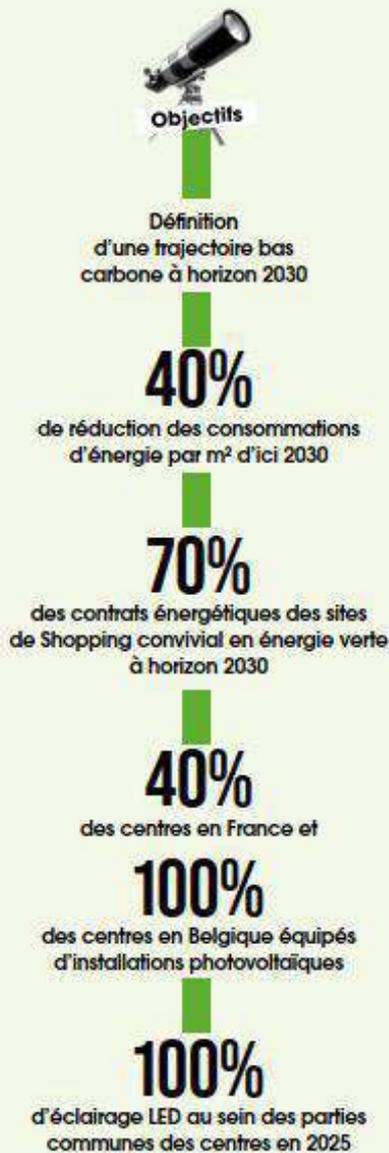
Action 2.1 : Favoriser le développement des énergies renouvelables et de récupération

- Prendre la compétence relative aux énergies renouvelables, et notamment les 2 réseaux de chaleur et de froid - Réalisé depuis le 1er janvier 2023
- Rédiger le **schéma directeur des EnR** qui inclura :
 - Une actualisation du diagnostic énergétique du PCAET en tout point du territoire
 - Une feuille de route de la stratégie à adopter sur 10 ans avec une réflexion sur l'intégration des EnR
 - Un focus sur l'optimisation des réseaux de chaleurs et l'utilisation d'énergies vertes pour les alimenter
- Mettre en œuvre le programme d'actions validé dans le cadre du schéma directeur, portant notamment sur le verdissement des sources d'énergie et l'extension géographique des réseaux
- **Développer le recours au photovoltaïque** :
 - Réalisation d'un cadastre solaire visant à identifier le potentiel de production d'énergie photovoltaïque sur le territoire
 - Accompagner les acteurs publics et privés dans la mise en œuvre des gisements de production identifiés
 - Déployer des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments communaux et intercommunaux

Indicateurs d'évaluation

- Consommation énergétique finale du territoire
- Part de la consommation énergétique finale issue des EnR
- Production énergétique finale des réseaux de chaleur de l'agglomération

Engagement N°1 | S'engager dans une trajectoire bas carbone



ENJEUX CLÉS

En 2020, le secteur du bâtiment représente 43% des consommations énergétiques annuelles françaises et 23% des émissions de gaz à effet de serre, générées tout au long de son cycle de vie, de la construction à la démolition, et tout au long de son exploitation¹. Conscient de l'impact écologique du secteur, Galimmo s'engage à mettre en œuvre des solutions alliant efficacité et respect de l'environnement afin de réduire ses consommations énergétiques et son empreinte carbone.

ACTIONS RÉALISÉES

- 4,3% de réduction des émissions de gaz à effet de serre entre 2017 et 2020 sur les sites en France
- En 2021, réalisation d'audits énergétiques pour 10 sites
- En 2022, réalisation du bilan carbone et formalisation d'une trajectoire carbone (SBTI)
- Déploiement d'ombrières photovoltaïques
- Mise en place d'un réseau de sous-comptage permettant de suivre les consommations par type d'usage et par location (en cours)
- Réalisation d'une étude de faisabilité sur l'installation d'ombrières photovoltaïques sur des sites pilotes (en cours)

ACTIONS FUTURES

- **Réaliser annuellement un bilan carbone des centres du Groupe Galimmo en France et Belgique, en lien avec Cora**
- **Définir la trajectoire bas carbone Galimmo et le plan d'actions associé incluant des objectifs de réduction de consommation énergétique et, également, d'eau et de déchets**
- **Mobiliser les enseignes pour la performance énergétique de l'usage du bâti (charte et éco-gestes, gestion automatisée et suivi des consommations) et réaliser une réunion annuelle avec les enseignes**
- **Développer l'utilisation d'énergies renouvelables**



FOCUS

INSTALLATION D'OMBRIÈRES PHOTOVOLTAÏQUES

Depuis 2019, Galimmo a installé des ombrières photovoltaïques sur les parkings de tous ses centres commerciaux en Belgique et sur ceux de deux centres en France, tandis que deux autres projets sont en développement.

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique **Energie** qui pèsent sur le centre d'Ermont.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R7	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Entrée en vigueur de la réglementation F-GAS et notamment l'interdiction progressive des fluides frigorigènes avec GPW > 2500 au 1er janv. 2020, > 150 au 1er janvier 2022 et l'interdiction de recharger avec du fluide régénéré ou recyclé les équipements avec GWP > 2500 au 1er janvier 2030.
		<ul style="list-style-type: none"> Arrêté relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (décembre 2018) : réglementation sur l'éclairage des enseignes.
		<ul style="list-style-type: none"> Future réglementation concernant l'affichage digital.
R8	Risques législatifs	<ul style="list-style-type: none"> Potentielle nouvelle version du DPE tertiaire (plus exigeante en termes de fiabilité de données) qui pourrait être préjudiciable à l'avenir.
		<ul style="list-style-type: none"> En cas de rénovation (notamment des bâtiments historiques), respect de la future Réglementation environnementale (RE 2020).
		<ul style="list-style-type: none"> En cas d'extension du centre commercial, l'article 86 de la Loi Biodiversité (août 2016) impose à partir du 1er mars 2017 de la production d'énergie renouvelable et/ou un système de végétalisation en toiture des centres commerciaux.
R10	Risques physiques et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> Risque lié à la demande exacerbée en climatisation du fait de la récurrence des épisodes caniculaires et de la recherche d'îlot de fraîcheur par la population.
		<ul style="list-style-type: none"> Impact du changement climatique sur le transport et l'acheminement de l'énergie. Risque de coupure d'électricité accru, qui porterait atteinte au bon fonctionnement du centre et entraînerait des difficultés notables pour la clientèle et les enseignes.
R11	Risque de marché	<ul style="list-style-type: none"> Corrélation positive entre la transition énergétique et la hausse du prix de l'énergie (Source : Observatoire de l'industrie électrique).

Orientation 3 – Engager une démarche en accord avec le triptyque énergétique : sobriété (1/3)

Etat des lieux et actions menées à date

A ce jour, les enseignes ne sont pas contraintes sur leur consommation énergétique. Toutefois, aucune enseigne lumineuse commerciale ne peut rester allumée la nuit.

Les enseignes sont également fortement incitées à passer en 100% LED le plus rapidement.

Elles ont également comme obligation de vérifier annuellement leur système de climatisation/chauffage.

Afin de garantir une adaptation raisonnée sur un bâtiment, la sobriété doit avant tout être favorisée, en limitant dans un premier temps les besoins de rafraîchissement par l'isolation ou encore la réduction des apports solaires en été.

Enseignes

- ▶ Sensibiliser les enseignes sur leurs consommations énergétiques (écogestes, etc.). La mise en place d'un bail vert sur l'ensemble des enseignes permettra notamment d'analyser les consommations énergétiques de chacun et de réfléchir à des pistes d'améliorations.
- ▶ Sensibiliser les enseignes afin d'installer des éclairages leds, d'éteindre l'éclairage de leur vitrine à la fermeture de leur magasin et d'éviter les écrans publicitaires.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant le contenu de l'annexe environnementale et la sensibilisation des enseignes.

Parties communes et prestataires

Opportunités

- ▶ L'éclairage des parties communes est performant avec des rubans LED dans les jouées de la galerie et des spots LED sur les faux plafonds. La gestion d'une partie de l'éclairage via la GTC est bien optimisée sur la GTC et bien pilotée par les utilisateurs. Comme précisé dans l'audit énergétique réalisé par Greenaffair, il est préconisé d'installer des sondes crépusculaires dans les parties communes pour limiter les consommations lorsque l'éclairement naturel est suffisant
- ▶ Réduire les consommations énergétiques et la pollution lumineuse liée aux éclairages extérieurs. Les éclairages et enseignes lumineuses doivent être éteints (arrêté 2018) entre 1h et 7h du matin (ou 1h avant le début de l'activité). Cependant le site d'Ermont peut aller plus loin en :
 - Allongeant la plage de non-fonctionnement des enseignes lumineuses ;
 - Adaptant les éclairages à des standards type BIU concernant la pollution lumineuse (sonde crépusculaire, orientation des éclairages vers le sol, plafond d'intensité lumineuse etc.)

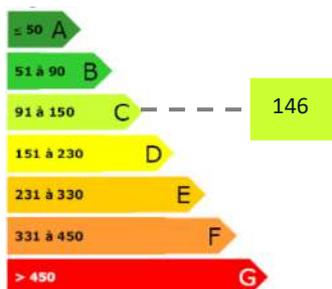
Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant le contenu de la politique achats responsables.

- ▶ S'interroger sur la manière dont pourrait s'implémenter une démarche de sobriété énergétique : nécessité des écrans dans le mail commercial et suppression des enseignes lumineuses.

Consommations énergétiques

- La consommation d'énergie totale du site en 2023 a été de 145 MWh, consommation exclusivement électrique. En effet, la production de chaud et de froid de la galerie du centre commercial est assurée depuis 2021 par 2 Rooftop disposés sur la toiture du centre commercial
- Rapporté à la surface des parties communes, cela correspond à une consommation en énergie finale de 64 kWh/m². La consommation en énergie primaire correspondante est de 146 kWh/m² (Ceci car le coefficient de conversion pour l'énergie électrique est de 2,58 : il faut 2,58 kWh d'énergie primaire pour obtenir 1 kWh d'électricité). L'étiquette énergétique du site est donc la suivante :

Etat des lieux et actions menées à date



Étiquette DPE non-réglementaire_(kWh_{EP}/m²/an)

- Attention, cette étiquette n'a pas vocation à se substituer à un DPE réglementaire. Ces indicateurs sont donnés à titre informatif afin de situer les performances du bâtiment. Voir Audit énergétique pour plus de détail

Consommations

- Poursuivre la mise en place du plan d'actions permettant la mise en conformité avec décret tertiaire. Pour rappel, les propriétaires et exploitants de bâtiments tertiaires ont un an de plus (jusqu'au 30 septembre 2022) pour déclarer leurs consommations d'énergie sur la plateforme Operat. Cette mise en conformité est également un moyen d'atténuer les risques financiers liés à la hausse du prix de l'énergie ainsi que celle d'une amende en cas de non-respect.
- Afin de mettre en œuvre le décret tertiaire, il est primordial d'assurer un suivi énergétique précis et fiable des parties communes et de chaque enseigne : mettre en place un système de sous-compteur pour chaque enseigne afin de répartir les charges de la manière la plus juste et de responsabiliser chaque acteur sur le sujet.
- Par ailleurs, afin de limiter les risques liés à l'arrivée d'un nouveau DPE tertiaire impliquant une fiabilité plus forte des données et potentiellement des obligations de rénovations, Galimmo a tout intérêt à mesurer plus précisément les performances énergétiques des bâtiments du centre commercial et à intégrer ses prestataires dans cette démarche.

Opportunités

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations sur ce sujet.

- Valider la mise en conformité avec l'arrêté de décembre 2018 concernant l'éclairage, notamment des panneaux.

- ▶ La performance énergétique du site passe également par la performance de sa GTB. La Direction du centre doit s'assurer de la mise en conformité de la GTB avec les exigences du décret BACS, qui impose que la GTB permette de :
 - Suivre, enregistrer et analyse en continu les données de production et de consommation énergétique des systèmes techniques du bâtiment ;
 - Ajuster ces systèmes techniques le cas échéant ;
 - Situer l'efficacité énergétique du bâtiment par rapport à des valeurs de référence ;
 - Détecter les pertes d'efficacité des systèmes techniques ;
 - Informer l'exploitant des améliorations possibles d'efficacité énergétique ;
 - Permettre un arrêt manuel et la gestion autonome d'un ou de plusieurs systèmes techniques.

Au vu de la puissance installée du site (>70 kW), l'obligation s'imposera en 2027 lors du renouvellement du système de chauffage/climatisation

- ▶ Enfin, nous préconisons l'installation de sous-compteurs permettant de suivre les consommations d'eau de chaque bloc sanitaire, avec détection de fuite d'eau si possible. Il n'existe pas encore de contrainte réglementaire sur les consommations d'eau d'un site, mais les fuites sont très préjudiciables pour les finances d'un site et son empreinte écologique

Fluides frigorigènes

- ▶ La réglementation européenne « F-GAZ » prévoit l'interdiction progressive jusqu'en 2030 de l'utilisation de certains fluides frigorigènes utilisés dans les installations frigorifiques afin de réduire la mise sur le marché des HFC et de réduire les émissions de GES fluorés.



- ▶ Anticiper l'entrée en vigueur de cette réglementation dans les actions de performance énergétique du site. Par exemple, un diagnostic du centre commercial pourra être réalisé afin de prévoir le remplacement des fluides à fort PRG. Les 2 rooftops du site fonctionnent actuellement avec du R32.
- ▶ La Direction du centre devra largement communiquer aux enseignes sur ce changement pour anticiper la transition des unités de climatisation indépendantes (les petites installations étant visées directement par la réglementation) et intégrer ce nouveau critère dans l'annexe environnementale pour les nouvelles enseignes. De plus, un droit de regard pourra être porté sur les fluides utilisés, et à fortiori les systèmes de climatisation décrits dans les dossiers d'aménagement.

Etat des lieux et actions menées à date

Le site ne dispose actuellement pas de production d'énergie renouvelable. Toutefois, la structure du toit a été renforcée lors de la rénovation de 2020 en vue d'une future installation de panneaux photovoltaïque.

Electricité

- ▶ La mise en place d'un bail vert pour l'ensemble des enseignes peut être un moyen de les contraindre se fournir en électricité verte à 100 %.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant le contenu de l'annexe environnementale.

Electricité

- ▶ Il est préconisé de mettre en place une installation photovoltaïque d'autoconsommation sur le parking. Ceci car l'article 40 de la loi sur l'accélération des énergies renouvelables prévoit depuis le 1er juillet 2023 que tous les parkings extérieurs de plus de 1 500 m² installent des panneaux solaires sur au moins la moitié de leur surface. C'est le cas ici. Voir audit énergétique pour plus de détails

Opportunités

- ▶ Envisager la possibilité d'étendre la production d'énergie locale.
 - Etudier la possibilité d'installer un méthaniseur et profiter de l'augmentation relative de la part des enseignes *food and beverage* dans le centre commercial, conjuguée à l'obligation de tri des déchets organiques peut représenter une opportunité pour centre commercial d'Ermont.
 - Etudier la possibilité de mettre en place de la géothermie de surface, qui permet de rafraichir les espaces intérieurs du bâtiment et de préserver le confort thermique des occupants en période estivale. Sa mise en place peut donner lieu à d'importantes économie d'énergie, permettant d'alléger la facture énergétique du bâtiment et de réduire l'impact environnemental des équipements, notamment du fait de l'absence de transport.
 - Il pourrait être intéressant de réaliser une étude afin de mettre en place un free-cooling naturel (par ventilation naturelle). Il y aurait possibilité d'installer des ventelles, au-dessus des portes, à la place de certains vitrages dans les sas d'entrée pour permettre un rafraîchissement naturel l'été à l'aube, tout en respectant les aspects de sécurité du site.



Acteurs concernés : Galimmo, prestataires, enseignes

Contexte

- **Bail vert (Loi Grenelle II, juillet 2010) :** Obligatoire pour les enseignes de plus de 2 000 m²
- **Loi d'orientation des mobilités (décembre 2019) :** Investir plus et mieux dans les transports du quotidien, faciliter et encourager le déploiement de nouvelles mobilités.
- **Loi ALUR (mars 2014) et LTECV (août 2015) en cas d'extension du centre commercial :** renforcement du rôle du stationnement privé comme outil de régulation, voire de diminution de la circulation automobile.

Stratégie nationale bas-carbone

- **Fixer des objectifs clairs et cohérents avec les objectifs visés pour la transition énergétique des parcs**

Le scénario de référence vise 35 % de ventes de véhicules particuliers neufs électriques et 10 % d'hybrides rechargeables en 2030 ainsi que 100 % de ventes de véhicules particuliers neufs électriques en 2040

- **Accompagner l'évolution des flottes pour tous les modes de transport**
 - Faciliter via des mesures législatives et réglementaires et des investissements le déploiement d'un réseau pérenne d'infrastructures de recharge ouvertes au public équilibré sur l'ensemble du territoire ;
 - Faciliter la recharge à domicile et sur le lieu de travail ;
 - Etablir des objectifs ambitieux de verdissement du parc de véhicules pour les flottes publiques et certaines flottes privées, y compris à l'échelon communautaire.
- **Soutenir les collectivités locales et les entreprises dans la mise en place d'initiatives innovantes**
 - Encourager les agglomérations à développer les modes de transport propres et partagés (voies, zones d'accès, horaires et stationnements réservés en fonction des véhicules) ;
 - Inciter les entreprises à mettre en place des plans d'actions de réduction de leurs émissions de GES et à renouveler leurs flottes par des flottes plus respectueuses de l'environnement.
- **Encourager le report modal en soutenant les modalités actives et les transports massifiés et collectifs et l'intermodalité :** développement des espaces de stationnement vélo sécurisés, création d'itinéraires cyclables, accompagnement de l'usage des vélos, construction d'espaces piétonniers et cyclables lors des opérations de réhabilitation et/ou d'extension de voiries.

Fixer une trajectoire ambitieuse pour le développement de l'usage du vélo et cohérente avec les objectifs du plan vélo de 2018 : passage de 3 % à 12 % de part modale (en nombre de déplacements courte distance) dès 2030 et à 15 % en 2050.

Accompagner le développement des transports collectifs. Le scénario de référence vise une progression de la part modale des transports collectifs de 7 points entre 2015 et 2050.

- **Accompagner les citoyens dans leur propre transition bas-carbone**

Proposer des projets pédagogiques portant sur la maîtrise des émissions de GES liées à la consommation, y compris de sensibilisation à l'écoconduite et plus généralement au savoir-rouler dans le domaine de la mobilité, ainsi que sur le « calcul de l'empreinte carbone ».



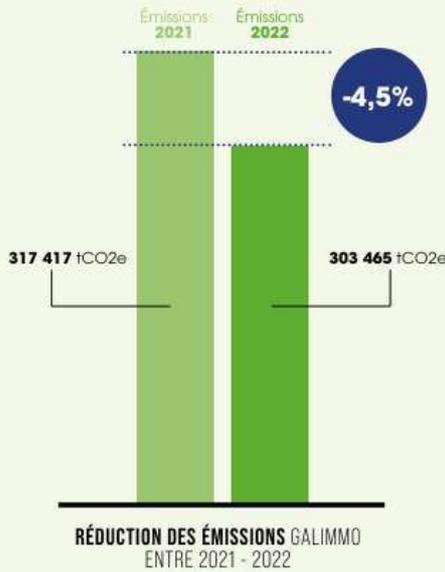
Axe 1 : Développer une mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé

- Initier et soutenir le développement des déplacements à vélo
- Développer une mobilité souple et alternative au profit des entreprises, notamment au sein des ZAE
Favoriser l'augmentation des pratiques de déplacements partagés
- Développer l'offre de distribution pour les motorisations alternatives
- Concevoir et soutenir un réseau de transport collectif ambitieux sur les questions climat-air-énergie
- Renforcer l'attrait des gares et des nœuds de transport grâce aux travaux de modernisation
- Analyser les impacts relatifs à la mise en place et au renforcement d'une zone à faible émissions (ZFE) à l'échelle de la Métropole du Grand Paris

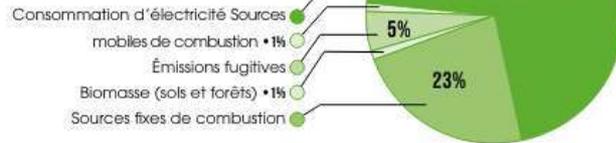
Indicateurs clefs

Nombre de points de distribution de motorisation alternative sur le territoire, nombre d'utilisation des bornes IRVE - sessions de recharge par an, etc.

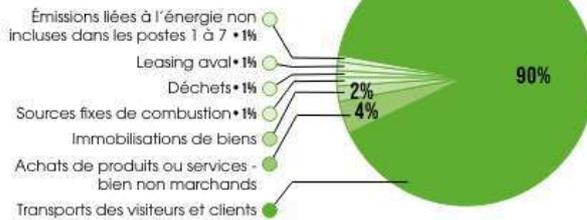
BILAN CARBONE 2022



DISTRIBUTION DES ÉMISSIONS GALIMMO PAR POSTE SCOPE 1 ET 2 (EN %)



DISTRIBUTION DES ÉMISSIONS GALIMMO PAR POSTE SCOPE 3 (EN %)



Engagement N°4 | Contribuer au développement des mobilités douces



ENJEUX CLÉS

Parce que la voiture reste le mode de déplacement le plus utilisé pour se rendre dans les centres commerciaux périurbains¹, Galimmo souhaite réduire son empreinte carbone en développant les transports en commun et partagés (bus, covoiturage, etc.) et les mobilités douces (piétons, vélo, etc.).

ACTIONS RÉALISÉES

- Installation d'un local à vélos couvert et sécurisé sur les extensions de Shop'in Pacé (Rennes) et du Centre Commercial Ermont en 2020
- 26 places de parking électrifiées sur l'ensemble des sites
- Mise à disposition de places de parking élargies dédiées aux familles ou aux personnes à mobilité réduite et de places dédiées au covoiturage (centres d'Ermont et de Châtelineau)

ACTIONS FUTURES

- S'engager dans un dialogue local systématique dans le cadre des projets de redéveloppement pour l'amélioration de la connexion aux transports en commun
- Développer des solutions de co-voiturage et d'autopartage (aire dédiée, application, etc.) au sein des centres Shopping convivial
- Créer des passages piétons sécurisés pour une meilleure sécurisation des flux
- Promouvoir les mobilités douces au travers d'une campagne de communication dédiée au sein des centres et en ligne (vélos, covoiturage, navettes, etc.)

FOCUS

COVOITURAGE

14 places de covoiturage ont été créées sur le parking du Centre Commercial Ermont. Les équipes du centre sont en train de faire des démarches pour les géolocaliser sur les applications de covoiturage.

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique **Mobilité** qui pèsent sur le centre d'Ermont.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R12	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Offre de bornes de recharges électriques non conforme à celle imposée par la loi LOM (2025). Absence de maîtrise des émissions de GES liées à la flotte de véhicules et des déplacements professionnels des employés. Obligation réglementaire pour les entreprises de plus de 500 salariés : bilan GES réglementaire (scopes 1 et 2) intégrant l'impact carbone de la flotte de véhicule. Obligation réglementaire pour les entreprises de plus de 100 employés : plan de mobilité.
R13	Risques de marché et de réputation	<ul style="list-style-type: none"> Perte de fréquentation liée à la faible accessibilité du site en mobilité douce. Potentielle influence sur la typologie de clients. Capacité à gérer des formes multiples de mobilité (vélos, vélos cargo, trottinettes, véhicules électriques, autopartage, covoiturage etc.).
R14	Risque technologique et spécifique	<ul style="list-style-type: none"> Risques liés à la mise en service de nombreuses bornes de recharge électrique et à la connectivité toujours plus importante du parking (notamment avec les superchargeurs Tesla).
R15	Risque spécifique et de marché	<ul style="list-style-type: none"> La potentielle baisse de fréquentation du site, ou bien simplement de voiture individuelle entraînerait l'obsolescence d'une partie des parkings.
R16	Risque de marché	<ul style="list-style-type: none"> Risque lié au transport des achats. La suppression progressive des véhicules particuliers rendra le transport de courses et de produits volumineux plus difficile.
R17	Risque de marché	<ul style="list-style-type: none"> Essor du commerce en ligne, du <i>click and collect</i>, du <i>drive</i> impliquant une mutation des transports de marchandises. Enjeux liés à la maîtrise de l'impact carbone du service de livraison.

Etat des lieux et opportunités

Orientation 6 – Anticiper les impacts de l'évolution des formes de mobilité sur l'accessibilité du centre

Etat des lieux et actions menées à date	<p>Des travaux ont été réalisés et sont en cours de réalisation pour inciter les visiteurs à utiliser des modes de transport moins polluants.</p> <p>Il y a actuellement 6 places pour véhicules électriques.</p> <p>Il y a actuellement 45 places dédiées au covoiturage, soit 5% du total de places du parking.</p> <p>17 racks à vélo sont en cours de travaux pour arriver à un total de 37 places (conformes BREEAM).</p>
Opportunités	<ul style="list-style-type: none"> Etudier l'opportunité de proposer des services de mobilité (autopartage, vélos de la Ville etc.) pour contribuer à cette stratégie globale de mobilité durable. Utiliser les ressources disponibles en interne, afin d'arbitrer les décisions d'investissement et leur pertinence vis-à-vis du centre commercial, de l'impact carbone que cela permet d'éviter, des coûts financiers et du temps d'implémentation.

Parking

- ▶ Anticiper la réglementation à venir et prééquiper à minima 5% des places de parking du centre commercial : soit environ 50 places. Tous les bâtiments non résidentiels de plus de 20 places, neufs ou existants, devront disposer d'1 borne de recharge pour véhicule électrique toutes les 20 places dont 1 place PMR.

Si l'entreprise emploie moins de 250 personnes et génère moins de 50 millions d'euros de CA/an, elle échappe pour l'instant à toute obligation en matière d'adaptation de ses infrastructures déjà existantes aux véhicules électriques. Pour les plus grandes sociétés en revanche, l'obligation des 5% de places équipées en 2025 prévaut, qu'il s'agisse d'un immeuble ancien ou actuellement en construction.

- ▶ Utiliser les données générées par le jalonnement dynamique des parkings pour avoir une vision claire de leur taux d'occupation selon les semaines et les mois ; l'objectif étant de redimensionner cet espace afin qu'il soit adapté aux besoins réels de la clientèle, et d'utiliser de manière plus vertueuse l'espace actuellement dédié à la mobilité thermique, comme par exemple en déployant l'agriculture urbaine.
- ▶ Anticiper l'accueil des nouvelles formes de mobilité (voitures autonomes notamment) dans le parking via la réalisation d'étude sur les possibilités d'agencement. Selon une étude de chercheurs canadiens (Pr. Matthew Roorda, mars 2018), les voitures autonomes pourraient quasiment doubler la capacité des parkings. Il serait intéressant d'intégrer ce paramètre dans l'étude.
- ▶ Mettre en place des espaces dédiés au covoiturage : zoning signalisé à proximité des principales entrées du centre commercial.

Orientation 7 – Réduire l'impact carbone de la mobilité et s'engager pour la mobilité durable auprès des différentes parties prenantes

Bilan carbone

- ▶ Le centre commercial n'est pas desservi par une gare ou une station de métro, c'est un centre à destination voiture. L'enquête de satisfaction menée par Greenaffair a démontrée qu'une grande majorité des trajets s'effectuent en voiture.
- ▶ Galimmo a réalisé un bilan carbone pour l'année 2022, estimant l'impact carbone des déplacements de visiteurs et clients, des déplacements professionnels ainsi que des trajets domicile-travail des employés. L'étude montre qu'en prenant en compte le scope 3, 80% des émissions de carbone sont dues à la mobilité des visiteurs des centres.

Etat des lieux et actions menées à date

- ▶ Galimmo ne possède pas de plan de mobilité. Le plan de mobilité est obligatoire pour les entreprises de plus de 100 employés : avec ses 88 employés, Galimmo n'est à ce jour pas concernée par l'obligation réglementaire.
- ▶ Pas d'obligation aux enseignes sur le sujet de la mobilité électrique ou douce.

Partenariats

- ▶ Galimmo a lancé en 2022 le Prix de la Mobilité Douce pour encourager les projets innovants portés par des start-ups pour développer le recours à la mobilité douce, le partage des trajets et l'optimisation des flottes de véhicules des clients. Galimmo s'est engagé à ce que pour 2025, 100% des centres de shopping conviviaux Galimmo auront mis en place :
 - Des solutions de mobilité douce ;
- ▶ Une aire de covoiturage ou une application à destination de ses client.es et de ses salarié.es.

Bilan carbone

- ▶ Réaliser des enquêtes afin de mesurer les émissions de GES induites par les déplacements domicile – centre commercial de la clientèle.

Opportunités

Clientèle

- ▶ Profiter de l'émergence de nouvelles formes de mobilités pour proposer de nouveaux services à la clientèle :
 - Mise à disposition de voitures en autopartage, vélos de la Ville etc. ;

- Avoir des enseignes qui proposent des équipements de vélos adéquats ;
- Vente de vélos de seconde main ;
- Développer les consignes comme pour les casques, pour tout autre type d'équipements ;
- Proposer des services de proximité liés à la mobilité : entretien, réparation, recharge etc. ;
- Mettre en place des services pour faciliter le transport des achats (sacoques pour vélo sur consignes par exemple) ;
- Sensibiliser les usagers sur les pratiques de bonne conduite et sur l'écoconduite (via de l'affichage dans les parkings ou lors de sessions ponctuelles d'animation par exemple).

Être moteur sur le sujet

- ▶ Proposer systématiquement à ses visiteurs, commerçants et collaborateurs une offre élargie de transports durables, comme le covoiturage courte distance, les solutions d'autopartage, les bornes de recharge pour véhicules électriques, les infrastructures cyclables adaptées et les solutions électriques autonomes innovantes transport.
- ▶ Etudier la possibilité d'implémenter un projet « *Come by Bike* » qui consiste à améliorer les infrastructures cyclables sur site via par exemple l'augmentation de la taille des parkings à vélos, l'installation de bornes de recharge pour vélos électriques, la création de voies dédiées, etc. et à collaborer étroitement avec les collectivités locales pour améliorer leur connectivité avec les services de transport public.

Orientation 8 – Favoriser une gestion des flux de marchandises et une logistique bas-carbone

Etat des lieux et actions menées à date

- ▶ L'impact carbone lié aux transports des marchandises et à l'approvisionnement des enseignes n'est pas mesuré et il n'y a pas d'actions en place pour la réduction des émissions de ces livraisons.

Favoriser une gestion raisonnée des flux de marchandises et une logistique bas-carbone

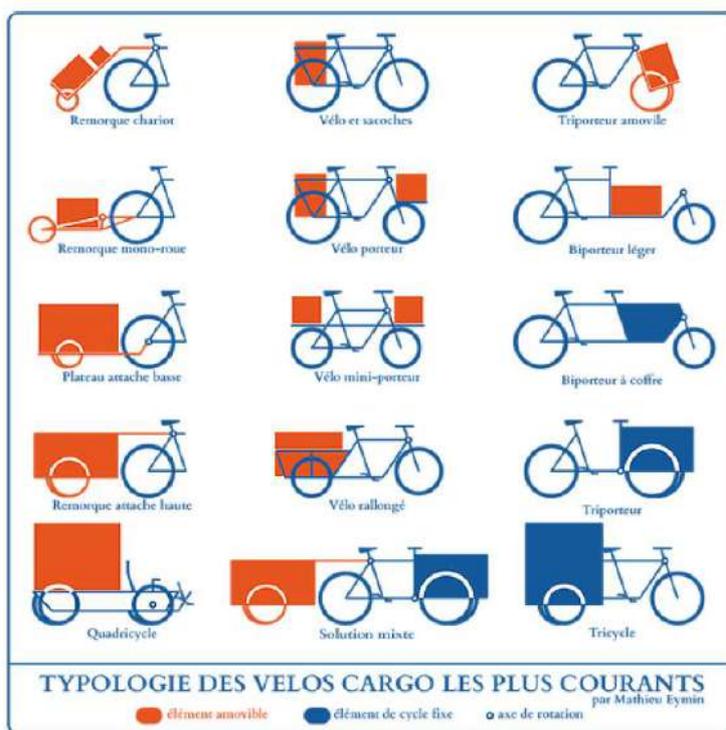
- ▶ Sensibiliser les enseignes sur les réglementations en vigueur et celles à venir, sur les projets de plateformes de logistique urbaines et les inciter à agir autrement.
- ▶ Etudier des pistes de mutualisation de la logistique des enseignes et identifier des solutions à faible impact environnemental (camion hybride, GNV, Bio-GNV, Camions frigorifiques avec système réfrigérant efficace (Fluides frigorigènes peu émissif etc.)
- ▶ Etudier la possibilité d'utiliser une partie du parking en plateforme de logistique urbaine.
- ▶ Demander aux enseignes des informations sur leur politique de logistique via un questionnaire par exemple (distances entrepôt - centre commercial, fréquence, poids des camions, typologie de véhicules etc.) visant à évaluer l'impact carbone annuel généré par la livraison des marchandises.

Opportunités

- ▶ Favoriser et renforcer la présence d'enseignes fonctionnant en circuits courts est un des leviers qui permettra de réduire l'impact carbone de la chaîne logistique (se référer à la [partie sur la consommation responsable](#)).
- ▶ Encourager les enseignes à mettre en place un approvisionnement et une gestion des stocks raisonnés (faire un état des lieux des invendus, pénaliser les enseignes qui dépassent un certain seuil etc.) tout en prenant en compte les nouveaux défis auxquels sont confrontés les chaînes d'approvisionnement (rupture de stocks, retard de livraison etc.).

S'adapter aux évolutions du marché tout en favorisant la réduction de l'impact lié aux livraisons

- ▶ Envisager la mutualisation du parking avec les résidences alentours par exemple.
- ▶ Etudier des pistes de mutualisation de la livraison du dernier kilomètre et identifier des solutions à faible impact environnemental.



Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant la sensibilisation des enseignants.

Fiche N°4 – Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes



Acteurs concernés : Galimmo, prestataires, enseignes

Contexte

Comme explicité dans les trois fiches précédentes – déchets, énergie, mobilité –, de nombreux risques pèsent sur le centre commercial. Qu'il s'agisse de risques liés à la non-conformité réglementaire ou à l'adaptation de l'actif aux évolutions induites par la stratégie nationale bas-carbone, l'enjeu principal pour la Direction du centre consiste à intégrer autant que possible ses parties prenantes externes – prestataires et enseignes plus précisément – dans sa démarche environnementale ambitieuse.

En assurant le bon fonctionnement et la maintenance du site, les prestataires du centre commercial jouent un rôle décisif dans l'amélioration de la performance environnementale du site ; ce sont eux qui peuvent lui permettre de s'aligner sur les objectifs fixés par le groupe Galimmo et sur les réglementations à venir. Les enseignes sont également un levier stratégique important pour le centre commercial, d'autant qu'elles constituent sa vitrine ainsi que celle du Groupe. Par ailleurs, il est important de souligner qu'au travers de l'offre d'enseignes et de services proposée, le site d'Ermont a une influence non négligeable sur les habitudes de consommation de sa clientèle et porte donc là aussi une forte responsabilité.

Cette nécessité d'intégrer et de responsabiliser les prestataires et les bailleurs s'inscrit en parfaite cohérence avec la stratégie RSE du groupe, *Engagé pour demain*, comme en témoigne l'encadré ci-dessous.

ENGAGÉ POUR DEMAIN GALIMMO

- **Co-concevoir des espaces de commerce et de vie** en mobilisant les acteurs locaux et en s'adaptant à leurs besoins.
- **Favoriser l'économie circulaire, la réparabilité et le réemploi** en mobilisant les enseignes et les visiteurs.
- **Maîtriser l'impact environnemental** et agir pour la transition écologique.
- **S'engager pour la participation et le bien-être des collaborateurs** en favorisant la co-conception, la confiance et la transparence.

La Direction du centre doit idéalement pouvoir être moteur en agissant à plusieurs niveaux :

- Mettre en place des critères RSE lors de la sélection en amont ;
- Fixer des objectifs, sensibiliser, former ;
- Mettre en place un système de reporting efficient avec des indicateurs de suivi et de performance (à l'échelle du centre commercial par exemple) ;
- Valoriser et mutualiser les bonnes pratiques et/ou sanctionner le non-respect potentiel d'engagements par certains acteurs.

Pour cela, les trois leviers principaux dont dispose le centre sont la définition d'une stratégie environnementale à l'échelle du site, l'outil réglementaire du bail vert pour les enseignes et le déploiement de la politique d'achats responsables. Plus spécifiquement, définir une stratégie environnementale adaptée au centre permettra de :

- Formaliser des objectifs communs dans une démarche publique et ainsi de fédérer l'ensemble des acteurs autour d'objectifs communs ;
- De capitaliser sur les efforts et politiques de chaque acteur dans un document unique et de clarifier les responsabilités de chacun ;
- De communiquer au grand public de manière simple sur les efforts réalisés à l'échelle du site ;
- De créer une réelle gouvernance développement durable en intégrant les parties prenantes clés du site (enseignes, prestataires, gestionnaire, propriétaires, riverains etc.).

Pour rappel, le bail vert doit s'appliquer à partir du 1er janvier 2012 pour les baux nouvellement conçus ou renouvelés. Pour les baux en cours, il s'appliquera à partir du 14 juillet 2014. L'annexe environnementale stipule plusieurs éléments. Le bailleur et le locataire ont l'obligation mutuelle d'information sur :

- La description des équipements de chauffage ;
- Le relevé des consommations ;
- Les informations sur les déchets.

Le bailleur et le preneur doivent par la suite mettre en œuvre un programme d'actions, dans lequel des objectifs d'économie d'énergie seront définis. La répartition des coûts doit être également indiquée.

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique **Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes** qui pèsent sur le centre commercial d'Ermont.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R18	Risque de non-conformité réglementaire	Non-conformité avec le principe de mise en place d'un programme d'actions et de fixation d'objectifs dans le cadre de l'annexe environnementale.
R19	Risque spécifique	Incapacité à remonter les informations nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie RSE du groupe Galimmo.
R20	Risque de réputation	Risque que, dans le cas où l'une des enseignes ou l'un des prestataires a une mauvaise réputation ou fait l'objet de scandales environnementaux ou sociaux (du fait de ses activités ou de manière ponctuelle), cela porte préjudice au centre commercial et altère son image.

Etat des lieux et opportunités

Orientation 9 – Mettre en œuvre et généraliser l'implémentation d'un bail vert ambitieux ainsi que celle d'un système de remontée d'information fiable

Etat des lieux et actions menées à date	• L'annexe environnementale indique que le bailleur et le preneur peuvent constituer, si elles le souhaitent, un comité développement durable afin d'assurer le suivi de la mise en œuvre de l'annexe environnementale. Cette rencontre permettrait de réaliser un bilan des actions et de la performance environnementale du centre et des locaux loués, et de définir les initiatives et les objectifs coordonnés dans ce domaine pour la période à venir.
	• L'annexe environnementale indique que le preneur devra communiquer annuellement, au plus tard le 30 juin de chaque année, au bailleur ses consommations d'énergies par type d'énergie consommée.
	• Il y a un processus de remontée d'informations concernant les sujets énergétiques réalisé par le prestataire Esa Contrôle qui récupère les consommations des enseignes et les mets sur la plateforme Operat.
	• De plus, Galimmo organise des comités verts avec les commerçants afin de mettre en avant les actions environnementales et sociétales auprès de tous leurs locataires.

Ci-dessous plusieurs exemples de thématiques (découlant des fiches précédentes) qu'il serait important d'intégrer dans l'annexe environnementale :

Opportunités	• Exigences spécifiques selon la typologie d'enseigne en matière de gestion de déchets (mise en place d'un suivi des déchets par enseigne et par typologie de déchets) ;
	• Obligation de mettre en place une démarche de limitation des emballages et des encombrants et de mise en place des principes de l'économie circulaire ;

- ▮ Transparence vis-à-vis de leur politique d’approvisionnement via un questionnaire par exemple (distances entrepôt - centre commercial, fréquence, poids des camions, typologie de véhicules etc.) visant à évaluer l’impact carbone annuel généré par la livraison des marchandises ;
- ▮ Transparence vis-à-vis de la gestion de leur flotte de véhicules et sur les transports utilisés par les salariés pour réaliser leurs déplacements domicile-travail, dans l’optique de mettre en place des solutions de mobilité durable ;
- ▮ Critère lié aux fluides frigorigènes utilisés dans le cas de petites installations frigorifiques.

Spécifiquement pour les enseignes alimentaires dont les restaurants :

- ▮ Exiger le recours à une solution de lutte contre le gaspillage alimentaire via la récupération d’inventus, auprès d’entreprises du type Too Good To Go ou d’associations de redistribution.
- ▮ Critères liés à la provenance des aliments par exemple. Cela obligerait les restaurateurs à être transparents et apporterait une garantie aux consommateurs. Cela pourrait également réduire le risque de réputation en renforçant l’image saine des offres gastronomiques proposées par le centre.
- ▮ Grâce à la généralisation des baux verts à l’ensemble des enseignes, le centre commercial doit saisir l’opportunité d’intégrer contractuellement leur contribution aux objectifs de réduction des consommations énergétiques fixés par le décret tertiaire (rappel : réduction de la consommation d’énergie finale pour l’ensemble des bâtiments soumis à l’obligation d’au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010).
- ▮ Pour chacune des thématiques, fixer conjointement avec l’enseigne des objectifs de réduction et s’accorder sur des indicateurs de suivi et des KPIs.

Orientation 10 – Diffuser en amont et en aval la stratégie RSE du site pour être plus performant à ce niveau

Etat des lieux et actions menées à date

- ▮ Galimmo n’a à ce jour pas de politique visant à favoriser les enseignes dotées de politiques RSE avec des critères environnementaux tels que la distribution de produits en vrac, de seconde main, reconditionnés par exemple ou qui s’inscrivent dans une démarche « zéro déchet ».
- ▮ Selon Galimmo les enseignes travaillent naturellement sur la RSE.
- ▮ Plateforme Friday pour faire des matchs associatifs, Galimmo finance la participation à un match par an.
- ▮ Galimmo organise également une charityday et une journée solidarité.
- ▮ Concernant le choix des enseignes, la politique de Galimmo consiste à trouver un bon équilibre entre acteurs locaux et nationaux. Ainsi, 28 % des surfaces sont dédiées aux commerçants locaux et indépendants en France. Galimmo s’est fixée pour objectif d’atteindre 30 % des surfaces occupées par des commerçants indépendants locaux.
- ▮ Les actions vertueuses menées par les enseignes seront mise en avant grâce à un label spécifique qui valorisera les enseignes qui ont une activité de seconde main ou de réemploi. A date, Galimmo communique sur ces actions vertueuses via des communiqués de presse disponibles sur le site internet www.galimmo.com.
- ▮ Galimmo s’est fixée pour objectif de communiquer sur les engagements des centres en termes d’économie circulaire et de RSE.

Prendre en compte la nature des activités et les engagements RSE des enseignes lors de leur sélection

Opportunités

- ▮ Favoriser les enseignes qui intègrent dans leur business model des pratiques à faible impact environnemental (seconde main, distribution en vrac, produits reconditionnés, écoconçus etc.).
- ▮ Favoriser et renforcer la présence d’enseignes fonctionnant en circuits courts est un des leviers qui permettra de réduire l’impact carbone de la chaîne logistique.
- ▮ Au niveau des engagements sociaux, sociétaux et éthiques, des critères liés à la formation des collaborateurs, à la mobilité interne, au type de management, à la qualité de vie au travail, au respect des droits humains, à la sécurité et à la santé des collaborateurs, au respect du principe de non-discrimination à l’embauche etc. peuvent être pris en compte.
- ▮ Afin de s’assurer de la véracité des engagements éthiques et RSE des enseignes, il serait intéressant d’interroger les enseignes plus en détails (au travers d’un questionnaire par exemple) sur leurs engagements

et notamment sur leur maîtrise de leur *supply chain* ainsi que sur la provenance des matières premières etc.

- ▶ Continuer à intégrer les commerçants en leur montrant l'intérêt de la Direction du centre pour les sujets RSE ; mais aller plus loin en dédiant du temps à l'analyse des politiques RSE des enseignes, en mettant en place un suivi de leur stratégie RSE au sein du centre.
- ▶ De la même manière et comme mis en exergue dans la fiche relative aux déchets, il est primordial d'intégrer les commerçants dans les démarches environnementales mises en place par la Direction du centre afin de créer des synergies vertueuses. Le Centre doit continuer à être proactif sur ces sujets et forces de proposition pour entraîner progressivement l'ensemble des occupants du site dans l'amélioration de la performance environnementale du site.

Sensibiliser les enseignes

Ci-dessous plusieurs exemples de thématiques (découlant des fiches précédentes) sur lesquelles il serait important de sensibiliser (et/ou contraindre) les enseignes :

1. Déchets

- ▶ Sensibiliser les enseignes sur leurs obligations réglementaires en matière de tri des déchets (respect des 5 flux notamment).
- ▶ Préconiser fortement aux enseignes de loisir la dématérialisation de leur billetterie.
- ▶ Imposer aux enseignes le fait de ne sortir le ticket de caisse uniquement sur demande du client et de proposer systématiquement la dématérialisation du ticket.
- ▶ Demander aux enseignes de travailler sur l'emballage des produits liés à l'exploitation du centre et de se fixer des objectifs de réduction.

2. Transparence

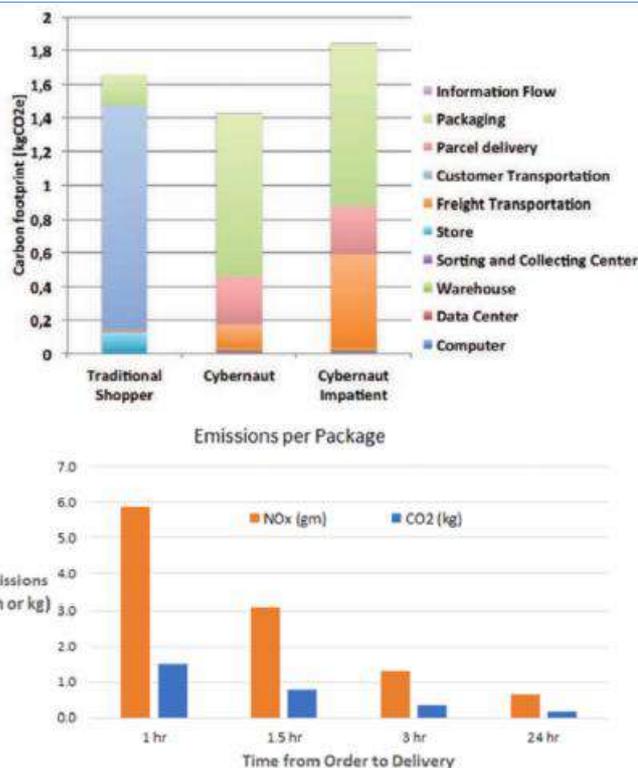
- ▶ Encourager les enseignes à être de plus en plus transparentes au niveau de la traçabilité de leurs produits notamment.

3. Consommations énergétiques

- ▶ Sensibiliser les enseignes sur leurs consommations énergétiques (écogestes, etc.). La mise en place d'un bail vert sur l'ensemble des enseignes permettra notamment d'analyser les consommations énergétiques de chacun et de réfléchir à des pistes d'améliorations.
- ▶ Sensibiliser les enseignes afin d'installer des éclairages leds, d'éteindre l'éclairage de leur vitrine à la fermeture de leur magasin et d'éviter la mise en place d'écrans publicitaires dans leurs vitrines.

4. Approvisionnement

- ▶ Sensibiliser les enseignes sur les réglementations en vigueur et celles à venir, sur les projets de plateformes de logistique urbaines et les inciter à agir autrement.
- ▶ Encourager les enseignes à mettre en place un approvisionnement et une gestion des stocks raisonnés : faire un état des lieux des invendus, pénaliser les enseignes qui dépassent un certain seuil etc.
- ▶ Recommander fortement aux enseignes pratiquant la livraison à domicile à mettre en place une logistique urbaine bas-carbone jusqu'au dernier kilomètre (autrement dit, l'utilisation de transports doux pour la livraison ou des solutions bas-carbone).
- ▶ Sensibiliser les enseignes et les usagers sur l'impact carbone de la livraison rapide (plus important que celui d'une livraison 24h) et les inciter à limiter ce type de livraison en communiquant sur cet aspect.



Source : Carbone 4

Recenser les actions vertueuses menées et valoriser les enseignes

- ▮ Recenser l'ensemble des bonnes pratiques initiées par certaines enseignes comme cela a été initié via l'enquête de satisfaction.
- ▮ Communiquer sur ces sujets via une newsletter et valoriser les enseignes qui sont rigoureuses et fortes de proposition afin d'encourager les autres bailleurs à les mettre en œuvre également.
- ▮ Si cela est envisageable, il pourrait être bénéfique pour le centre de créer des groupes de travail entre les enseignes pour mutualiser les bonnes pratiques, les faire réfléchir ensemble sur certains sujets.

Orientation 11 – Implémenter la politique d'achats responsables

Etat des lieux et actions menées à date

- ▮ Il existe une première version de la procédure pour les achats à l'échelle de Galimmo. Cette version devra être étoffée avec l'ajout d'objectifs et d'exigences concrètes concernant, par exemple, le suivi précis des données des prestataires en matière de collecte, le tri et la valorisation des déchets, l'efficacité énergétique ou encore l'utilisation de consommables et produits écoresponsables.
- ▮ La pondération des critères RSE ne figure pas dans les documents relatifs à la politique achats responsables du centre commercial, ce qui ne permet pas de déterminer le poids qu'ils jouent dans le processus de sélection des prestataires.

- ▮ Déployer la politique d'achats responsables déjà développée par le Groupe au niveau du site.
- ▮ S'assurer du respect des obligations contractuelles de tous les prestataires et les accompagner autant que possible dans la mise en œuvre des principes de la stratégie RSE du Groupe et du centre dès lors qu'elle sera structurée et déployée.

Opportunités

- ▮ Mettre en œuvre une grille d'évaluation et de sélection des prestataires. Intégrer dans la Charte achats responsables ou à la grille de critères de choix des prestataires (AO), un critère sur le taux de fournisseurs locaux. Par exemple, un prestataire d'entretien des espaces verts qui privilégie les équipements achetés en France, un mainteneur qui privilégie les EPI et matériel de maintenance fabriqués en France, etc.

Sur la base des fiches réalisées sur les sujets environnementaux, voici quelques propositions de thématiques à aborder dans la partie achats responsables :

- ▶ Critères liés à l'économie circulaire, à l'écoconception et au réemploi ;
 - ▶ Critères liés à la gestion des déchets d'exploitation (fixation d'objectifs de réduction et de valorisation) : concrètement, intégrer dans l'ensemble des contrats de maintenance et de service (MMT, espaces verts, entretien, hospitality management, etc.) des clauses sur la gestion des déchets : obligation de déployer un reporting déchets comprenant les tonnages précis des déchets générés par typologie, le taux de valorisation, suivi des BSD (Track déchet), etc. Le sous-traitant doit également s'engager à minimiser le volume de déchets générés ;
 - ▶ Intégrer la notion de performance énergétique auprès des prestataires concernés (ascenseurs, espaces verts (machines), etc.) avec une obligation de reporting et de plan d'actions visant à réduire les consommations annuelles ;
 - ▶ Critères liés à la flotte de véhicules des prestataires, leur demander de mesurer l'impact carbone de leurs déplacements professionnels et domicile-travail, et de se fixer des objectifs de réduction ;
-

CENTRE COMMERCIAL DREUX

Diagnostic de vulnérabilité : étude des risques de transition

Galimmo



Indice	Date	Rédigé par	Commentaires
A	13/05/2024	Isaline C.	1 ^{ère} diffusion



Table des matières

1	Introduction	3
2	Les fiches thématiques	8
2.1	Fiche n°1 - Déchets	9
2.2	Fiche n°2 - Energie	14
2.3	Fiche n°3 - Mobilité	20
2.4	Fiche n°4 - Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes	25

1 Introduction

I. Contexte

Le contexte national et international évolue vers une prise en compte croissante des enjeux environnementaux et sociaux, notamment dans l'optique d'une transition vers un monde moins émetteur en gaz à effet de serre (GES) et plus résilient face aux effets du changement climatique.

Au niveau international, l'Accord de Paris est un traité sur la lutte contre le changement climatique qui a été signé à l'issue de la Conférence de Paris de 2015 (COP21) par 195 des 197 États de l'ONU. Entré en vigueur le 4 novembre 2016, il vise notamment à contenir la hausse moyenne des températures de la planète à un niveau nettement inférieur à +2 °C et à tout mettre en œuvre pour limiter son élévation à +1,5 °C. Cet accord, bien que non contraignant, est fondamental dans la mesure où il acte le retour d'une ambition internationale forte en faveur du climat. Sa mise en œuvre implique que les États réalisent des efforts conséquents pour, d'une part, lutter contre le changement climatique et d'autre part, s'adapter aux effets qu'il provoque. En ce sens, il vise à accélérer la transition vers une économie bas-carbone, ce qui nécessite une transformation économique et sociale forte des modèles de société actuels.

Concrètement, l'Accord de Paris fonctionne sur un cycle de cinq ans d'actions climatiques, avec des ambitions croissantes, permettant d'assurer une continuité des efforts entrepris aux niveaux nationaux et internationaux. Il s'inscrit dans le respect du principe de justice climatique. L'article 4.19 stipule notamment que les signataires doivent élaborer et communiquer des stratégies nationales de développement à faibles émissions de GES à long terme, autrement appelées Contributions Nationales Déterminées (CDN). Dans ce document, les pays doivent inscrire les actions climatiques qu'ils vont engager sur la période post-2020.

Conformément à cet article et pour la première fois en 2015, la France a introduit via la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV), la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC). Cette dernière constitue la feuille de route de la France pour implémenter, dans l'ensemble des pans sectoriels de l'économie française, la transition vers un modèle bas-carbone, circulaire et durable. Elle couche sur le papier les grandes orientations, les indicateurs de suivi et de performance par secteur ainsi que des objectifs quantitatifs. Elle définit une trajectoire de réduction des émissions de GES jusqu'à 2050 ainsi que de l'empreinte carbone de la consommation des Français et fixe des objectifs sectoriels – dont celui de l'immobilier – à court et moyen termes au travers des budgets carbone. Son implémentation s'accompagne également de plan d'actions et de réglementations, parmi lesquels le Plan pour le climat et la transition énergétique, porté par le gouvernement en juillet 2017, la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat ou encore la loi Climat et résilience plus récemment. Cette SNBC a été révisée en 2018-2019. Alors que la première version visait une réduction de 75 % de ses émissions de GES à l'horizon 2050 par rapport à 1990, la seconde version vise désormais la neutralité carbone en 2050. En rehaussant son niveau d'ambition, la France contribue à la mise en œuvre effective de l'Accord de Paris.

De son côté, la Commission européenne a présenté en novembre 2018 sa vision stratégique à long terme en vue de parvenir à une « économie prospère, moderne, compétitive et neutre pour le climat d'ici à 2050 ». Cette stratégie couvre la quasi-totalité des politiques de l'Union européenne et respecte l'objectif de l'Accord de Paris. Parallèlement, des textes forts se sont structurés autour des enjeux de transition bas-carbone à l'échelle européenne tels que les obligations de reporting lié aux enjeux climatiques, aux risques

physiques et de transition via notamment la directive sur le reporting extra-financier (2014) ou l'alignement avec les principes de reporting de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD), le pacte vert pour l'Europe (2020) ou encore la Taxonomie Européenne.

Les collectivités ne sont de leur côté pas en reste. En effet, la LTECV a également permis d'implémenter le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET), version actualisée du PCET (Plan Climat-Energie Territorial), introduit via l'article 75 de la loi Grenelle 2. Ce projet territorial de développement durable vise d'une part, à réduire les émissions de GES pour atténuer l'impact du territoire sur le changement climatique et d'autre part, à favoriser l'adaptation du territoire afin qu'il soit moins vulnérable. Ainsi, le PCAET impose aux collectivités territoriales de plus de 20 000 habitants de décliner et de mettre en œuvre les objectifs internationaux, européens, nationaux en matière de qualité de l'air, d'énergie et de climat.

Si ces engagements internationaux, nationaux et locaux n'engagent que les États et les collectivités, les entreprises sont aussi fortement incitées à prendre part à cet effort de transition, au travers de deux leviers : les normes et les standards.

- Les évolutions du paradigme international et national se retranscrivent dans des obligations réglementaires, qui, de plus en plus nombreuses, ont un impact direct sur les pratiques et la réputation des entreprises. En ce qui concerne les entreprises du secteur du bâtiment, nous pouvons par exemple citer le bail vert, la réglementation environnementale 2020, le décret tertiaire ou la loi PACTE. Plus globalement, les entreprises portent une responsabilité extra-financière croissante qui se concrétise par de nouvelles obligations, comme le bilan GES, le plan de mobilité ou encore les obligations de reporting climat (DPEF, article 173-VI, etc.).
- Au-delà de l'entrée en vigueur de nombreuses normes pour le secteur du bâtiment, ce contexte ambitieux en matière environnementale a donné lieu à la création de divers labels et certifications, permettant aux entreprises de participer activement à cette transition et de certifier leurs engagements. Ces labels viennent compléter les certifications classiques (HQE, LEED, BREEAM), couvrant des sujets de plus en plus larges tels que ceux liés à l'énergie et à l'empreinte carbone (E+C, Effinergie, BBCA), au bien-être des occupants (WELL, OsmoZ), à la connectivité et à l'interopérabilité (WiredScore, Ready2Service, SmartScore). Nous pouvons également évoquer ici la création du label ISR immobilier fin 2020. Enfin et plus globalement, les entreprises sont attendues sur des standards et référentiels intégrant des enjeux bas-carbone voire un alignement de leurs activités avec une trajectoire compatible avec les +2 °C (*Assessing Low Carbon Transition, Science-Based Targets, Carbon Disclosure Project, labels liés à la RSE, etc.*).

Compte-tenu de ces évolutions, les entreprises sont donc incitées à analyser les risques liés à leur (non)adaptation à ce contexte de transition toujours plus prégnant, ainsi qu'à identifier les opportunités qui émergent de celui-ci.

II. Etude des risques de transition

1.1.1.1 Définition des risques de transition

Les risques de transition résultent de l'évolution de la réglementation et des ambitions publiques pour accompagner et mettre en œuvre la transition de l'économie vers un modèle bas-carbone.

Étudier ces risques à l'échelle d'un actif revient à comprendre dans quelles mesures celui-ci répond aux orientations inscrites dans ces stratégies de long terme. C'est un moyen de projeter l'actif dans cette future conjoncture économique bas-carbone et d'évaluer son niveau de résilience face, par exemple, à un contexte législatif de plus en plus exigeant en matière d'énergie et de déchets, aux évolutions des modes de consommation et de mobilité, à un renforcement de l'ancrage territorial et à une démultiplication des synergies locales.

Le présent document se propose d'explicitier et de catégoriser les différents risques de transition – qu'ils soient législatifs, de marché, de réputation, technologiques ou spécifiques –, et d'identifier leurs potentiels impacts sur l'exploitation du centre commercial ainsi que sur ses usages et ses activités. Face à ces paramètres, la vulnérabilité de l'actif sera analysée au vu de son état actuel et des actions mises en place à date. En outre, il convient de considérer l'actif dans son environnement, de s'interroger sur sa proposition de valeur et sa pertinence dans ce contexte de transition bas-carbone. En quoi sera-t-il créateur de valeur pour ses usagers, sa clientèle, son quartier ? En quoi aura-il un impact socio-économique positif sur le territoire dans lequel il est implanté ? L'objectif consiste in fine à identifier les risques prioritaires et les opportunités pour augmenter la résilience du centre commercial Dreux face à cette transition.

1.1.1.2 Méthodologie

La méthodologie suivie pour réaliser cette étude se structure en trois étapes clés : la compréhension du cadre réglementaire puis, l'identification des risques et des opportunités pour le centre commercial.

En premier lieu, il s'est agi de saisir le contexte réglementaire. Nous avons pour cela étudié la SNBC, et identifié les enjeux liés au secteur des centres commerciaux ainsi que les réglementations françaises en vigueur et futures, telles que la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV), la Loi d'orientation des mobilités ou encore la Loi anti-gaspillage pour l'économie circulaire. Pour ce qui est de la SNBC, nous avons focalisé notre attention sur l'orientation des politiques publiques sur les secteurs ayant un impact direct ou indirect sur l'actif : bâtiment, énergie, déchets, transports, éducation et sensibilisation.

Plus précisément, le centre commercial Dreux est situé à Dreux, commune de l'agglomération du Pays de Dreux. Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de l'agglomération du Pays de Dreux a été approuvé le 03 Juin 2022.

Par ailleurs, nous avons intégré les grandes orientations du plan RSE *Engagé pour demain* du groupe Galimmo dans les fiches dès lors que cela était pertinent afin de mettre en exergue les convergences de l'ensemble de ces stratégies.

En second lieu, nous nous sommes attelés à comprendre les impacts et les opportunités de ce contexte mouvant sur l'actif. Nous avons regroupé par thématique les différents risques auxquels est confronté l'actif

d'un point de vue exploitation et usages, fait un état des lieux et valorisé les actions menées à date (évaluation de la vulnérabilité de l'actif) et identifié les opportunités pour Galimmo en vue de réduire sa vulnérabilité face à la transition vers un modèle bas-carbone.

1.1.1.3 Périmètre

L'étude porte sur le site du Centre Commercial Dreux, décrit dans la section suivante. Les données d'entrée sont issues de la Direction du centre et les préconisations s'adressent directement à elle, en mettant en évidence les leviers d'actions à activer en matière de gestion du centre commercial et d'incitation des différentes parties prenantes.

Il est à noter que certaines démarches et obligations ne sont pas incluses dans cette étude car elles portent davantage sur le périmètre Entreprise ou Groupe (Galimmo) que sur le périmètre Site. Cela dit, elles peuvent tout de même avoir un impact important sur l'adaptation du Centre Commercial Dreux aux risques de transition. Vous trouverez ci-dessous, les principales obligations à l'échelle des entreprises, selon leur taille, qui font partie de cette catégorie :

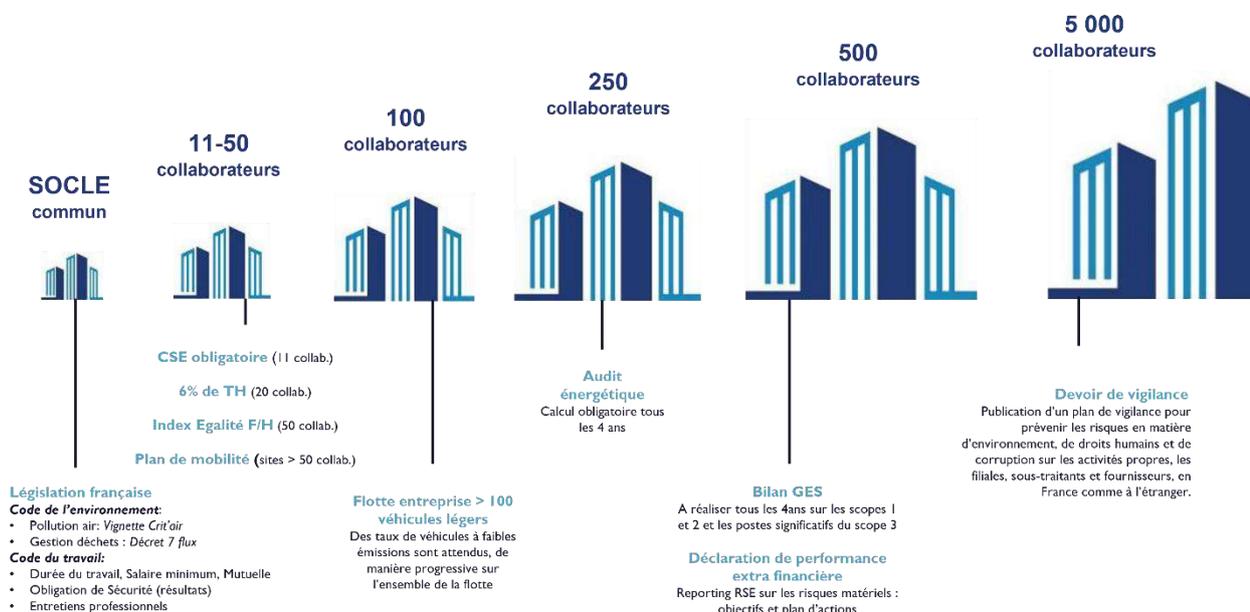


Figure 1 : Les obligations s'appliquant aux entreprises en fonction du nombre de collaborateurs (source : Greenaffair)

1.1.1.4 Informations générales du site

Adresse	Rue des Bas Buissons, 28100 Dreux
Surface totale	12 700 m ² (hypermarché inclus)
Date de construction	Construit en 1999 et rénové en 2012
Niveaux	R+1 pour les bureaux
Activités principales	Centre commercial
Gestionnaire	Galimmo, AFUL du C.C Cora Dreux
Propriétaire	Galimmo (galerie marchande et boutiques) et Cora (hypermarché et cafétéria)

1.1.1.5 Structure du livrable

L'étude de l'application locale des ambitions nationales en matière de transition bas-carbone nous a permis de regrouper les risques de transition identifiés autour de thématiques environnementales et sociales.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension des enjeux clés, nous avons réalisé des fiches qui sont des fiches liées à des thématiques environnementales, pour lesquelles le contexte réglementaire associé est fort.

Pour chaque thématique, nous avons identifié les risques de transition associés et regroupé les enjeux clés sous forme d'orientations. Pour chacune de ces lignes directrices, nous avons valorisé les actions menées à date et explicité des opportunités.

Plus précisément, les trois premières fiches suivantes vont reprendre les principales thématiques environnementales sur lesquelles Galimmo peut agir : les déchets, l'énergie et la mobilité. Pour l'ensemble de ces sujets, Galimmo a tout intérêt à intégrer ses parties prenantes et notamment ses prestataires et les enseignes de ses sites. Cela passe en particulier par la mise en place d'une politique d'achats responsables d'une part, et par l'intégration de nombreux paramètres dans l'annexe environnementale des enseignes d'autre part. Ces mesures n'ont de sens que lorsqu'elles sont entérinées par l'implémentation d'un véritable suivi, des obligations de reporting et la fixation d'objectifs d'amélioration. A travers ces actions nous le verrons, Galimmo pourra sensibiliser ses parties prenantes sur l'ensemble de ces sujets, les aider à s'améliorer, faire savoir et mutualiser les bonnes pratiques, continuer à améliorer la performance de son centre ainsi que sa transition vers une société bas-carbone. C'est tout l'objet de la fiche N°4.

Tableau récapitulatif des différentes fiches

N° Fiche	Thématique
1	Déchets
2	Energie
3	Mobilité
4	Intégration et responsabilisation des parties prenantes

2 Les fiches thématiques

2.1 Fiche n°1 - Déchets

Acteurs concernés: Galimmo, enseignes (alimentaires, non alimentaires, textile), prestataires

Contexte

- Bail vert (Loi Grenelle II, juillet 2010) : Obligatoire pour les enseignes de plus de 2 000 m² (Cora).
- Décret 5 flux (juillet 2016) : Obligation de trier 5 types de déchets dans des poubelles dédiées (papier/carton, métal, plastique, verre et bois).
- Loi anti-gaspillage pour l'économie circulaire (février 2020) : Lutter contre le gaspillage alimentaire dans le domaine de la restauration (article 11 de la loi du 10 février 2020), interdire la destruction des invendus, favoriser le ré-emploi.
- Décret 7 flux (juillet 2021) : obligation de tri des déchets des fractions minérales et de plâtre lors de constructions ou de démolitions dès maintenant et des déchets textiles à compter du 1^{er} janvier 2025 (8 flux).

Stratégie nationale bas-carbone

- Améliorer la collecte et la gestion des déchets en développant la valorisation et en améliorant l'efficacité des filières de traitement.
- Développer la valorisation des déchets en les réorientant en premier lieu vers la valorisation matière (réutilisation, recyclage ou valorisation organique) puis vers la valorisation énergétique.
- Développer très fortement la mobilisation de la ressource en biomasse¹, dans des conditions environnementales et économiques optimales, dans le respect de la biodiversité, en privilégiant les usages matériaux et en veillant à l'efficacité des filières, y compris dans la valorisation énergétique.
- Promouvoir l'économie circulaire, notamment via des actions d'accompagnement et de sensibilisation de l'ensemble des acteurs aux enjeux de la réduction des déchets (via par exemple des campagnes de mobilisation nationales, des programmes et défis territoriaux, l'exemplarité des services publics, la mise en place de tarification incitative de la gestion des déchets, etc.).
- Inciter à une limitation des emballages des produits mis sur le marché et au développement des produits en vrac.

¹ Les déchets non dangereux biodégradables de jardin ou de parc, les déchets alimentaires ou de cuisine provenant des ménages, des bureaux, des restaurants, du commerce de gros, des cantines, des traiteurs ou des magasins de vente au détail, ainsi que les déchets comparables provenant des usines de transformation de denrées alimentaires.

Extrait du PCAET Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux

Plan Climat Air Energie Territorial		CLAE
Action n° A1 Améliorer le tri des déchets des ménages	Référence BRADDET : Objectifs 1, 2, 3, 5, 6, 11, 14, 16 à 20, Régies n° 8, 42, 43	Lien avec PLU (compostage) Affectation : Plan Qualité de l'Air
Axe stratégique : Sobriété énergétique		
Objectifs	Contexte	
Déjà engagé : constitution des comités de base pour les plateformes papier/méta	Depuis 2016, le service déchets de l'agglomération organise le programme de sensibilisation sur le tri des déchets.	
2026 : Faire baisser le taux de refus du geste emballage et papier en mélange, sur l'ensemble du territoire. Objectif annuel : 12 % en moyenne sur la période et limiter une déviation plus élevée. (Classification des filières des G1 Azules Alimentaires)	Les deux premiers objectifs aux établissements commerciaux et scolaires, pour chaque année sur un mois : le tri et le triage des déchets, la prévention (compostage, gaspillage alimentaire...), les DEEE (Déchets d'Équipement Électriques et Électroniques...). En 2019, près de 4 200 élèves ont été concernés.	
2030 : 30 % en moyenne par rapport à 2023	Le suivi sur le taux de refus du geste emballage : paperia prévention des déchets, repose sur la communication et le contrôle de caractérisation par enquête du contenu de la poubelle des recyclables (25 enquêtes annuelle d'une semaine), avec suivi de refus en cas d'absence de tri important ou de présence de déchets dangereux.	
2050 : 60 % en moyenne par rapport à 2023	Des études en équilibre des déchets en 2035 et 2050 afin de généraliser le compostage individuel dans le cadre du Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets à horizon 2025 et d'optimiser les circuits et rythmes de collecte.	
Cible	Potentiel de réduction des GES	
Les ménages, les élus, le public scolaire, les agents des communes, les personnels de ménage et de cantine	D'après bilan carbone établi en 2020 sur la partie service déchets : -12 % x 704 602 tonnes = -84,54 GCO2eq en 2024	
Pilotage de l'action	Délais	
DRTEVA, Agglo du Pays de Dreux	Opération débutée depuis 2016 à achever pour la partie scolaire en 2025	
Partenaires : Essi-organismes sur les supports pédagogiques / ADÉFÉ pour les données de référence ; Communauté communale pour le volet en vrac	Liens avec les fiches A1 et A2	
Descriptif		
1. A titre de pilote de l'action, sur un établissement scolaire et une autre opportunité sur les déchets (déchets d'énergie et le programme de prévention des déchets), ces démarches permettront de former les enseignants, les agents contractuels, et de sensibiliser le domaine.		
2. Evaluer		
3. Étendre selon un programme à l'ensemble des établissements, et des services municipaux la démarche		
4. Amener/démarcher des déchets auprès des commerces, selon plan de communication à définir afin de promouvoir la vente au vrac et des habitants		
Moyens		
Techniques : balence et composteur (à la demande)	Financiers : Auto-financement	
Humains : Service déchets - Service Climat Energie		
Communication : Pas de moyens spécifiques	Liens avec la fiche A2	
Indicateurs de suivi	Nombre de communes, Quantités de déchets évités	
Étapes de réalisation		
Mettre au point le programme pilote et rechercher une commune volontaire	Évaluer et prévoir l'organisation pour massifier - Définir un programme pluriannuel	Lancer le programme de première année auprès des communes volontaires
		Généraliser le programme aux déchets à toutes les communes

Extrait du CRTE Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux

4.1.4 : Déchets		
Agglomération du Pays de Dreux	Optimisation des collectes de déchets sur le territoire et efficacité du service rendu	Projet
Agglomération du Pays de Dreux	Étude technique et financière sur le tri à la source des bio-déchets	Projet
Agglomération du Pays de Dreux	Mise en place d'une stratégie circulaire sur le territoire	Projet
Agglomération du Pays de Dreux	Programme de sensibilisation au tri des déchets	Projet

Les objectifs à atteindre sont :

- 98% de déchet en moins en 2050 par rapport à 2015.

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique Déchets qui pèsent sur le centre commercial Dreux.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R1	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> ▶ A compter du 31 décembre 2021 pour les produits soumis à une REP (Responsabilité Elargie du producteur) et du 31 décembre 2023 pour les autres produits : Interdiction de l'élimination des invendus non alimentaires ▶ A compter du 1er janvier 2022, interdiction du suremballage plastique des fruits et légumes, équipement de fontaines d'eau potable dans les ERP, interdiction des jouets en plastique proposés gratuitement aux enfants dans le cadre de menus, interdiction des étiquettes collées sur les fruits et légumes. ▶ A compter du 1er janvier 2023, interdiction de la vaisselle jetable dans les fast-foods pour les repas servis sur place. ▶ A compter du 1er janvier 2023, l'impression systématique des tickets de caisse, des tickets de carte bancaire, des tickets distribués par des automates et des bons d'achat et tickets promotionnels seront interdits. ▶ A compter du 1^{er} janvier 2023, cette obligation s'applique aux personnes qui produisent ou détiennent plus de cinq tonnes de biodéchets par an (article L541-21-1 modifié par la loi du 10 février 2020 relative à l'économie circulaire). ▶ En 2024, la collecte séparée des biodéchets deviendra obligatoire pour tous, quel que soit le volume produit. Cette mesure de la même loi du 10 février 2020 est une transposition de la directive-cadre européenne sur les déchets révisée en 2018 (UE 2018/851). ▶ Entrée en vigueur du tri des déchets textile à compter du 1^{er} janvier 2025. ▶ Obligation de tri à la source pour tous à l'horizon 2025 imposée par la Loi pour la transition énergétique et la croissance verte (LTECV, 2015). ▶ Décret 8 flux en 2025. ▶ Les supermarchés et cantines devront réduire le gaspillage alimentaire de 50 % par rapport au niveau de 2015 et cela d'ici 2025. Les secteurs qui produisent ou transforment des denrées alimentaires ainsi que la restauration commerciale devront également réduire de 50 % leur gaspillage alimentaire par rapport au niveau de 2015 et cela d'ici 2030.
R2	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Entrée en vigueur de nombreux principes de la Loi Anti-Gaspillage pour l'Economie Circulaire (remplacer la vaisselle jetable des fast-foods par de la vaisselle réutilisable, introduire une consigne mixte pour réemploi et recyclage, stopper l'impression systématique des tickets de caisse, agir contre l'obsolescence programmée, faciliter la réparation et favoriser l'utilisation de pièces détachées issues de l'économie circulaire, créer des fonds de réparation, etc.).
R3	Risque législatif	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Si la réglementation en matière de déchets évolue pour les foyers individuels vers un paiement au poids des déchets via une tarification éco-responsable des ordures ménagères, comme cela est expérimenté dans la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, potentiel risque de transposition sur les bâtiments commerciaux.
R4	Risque législatif	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Plus globalement, il convient d'anticiper les impacts liés à la dépletion des ressources naturelles sur nos pratiques actuelles (le pic pétrolier impliquera la disparition du plastique par exemple). Les principes de l'économie circulaire remplacent progressivement ceux l'économie linéaire et deviendront la norme. Les

		législations à venir cadreront ceux-ci et viendront contraindre les acteurs économiques.
R5	Risques de marché	<ul style="list-style-type: none"> Enjeux liés aux déchets organiques renforcés par la conjugaison de l'augmentation relative de la part des enseignes <i>food and beverage</i> dans le centre commercial et du risque législatif lié à cette typologie de déchets Hausse des coûts liés à la gestion des déchets en mélange (<i>Source</i> : https://takeawaste.fr/pourquoi-les-dechets-en-melange-vont-couter-de-plus-en-plus-cher/).
R6	Risque spécifique	Risque lié au niveau d'acceptation des copropriétaires du centre commercial pour investir dans des équipements onéreux permettant de mettre en place et d'entériner des pratiques vertueuses.

Etat des lieux des opportunités

Orientation 1 – Mettre en place une politique déchets vertueuse et un reporting précis

Production de déchets

- Les déchets générés par les enseignes et par l'animation et la vie du centre sont importants.
- A titre d'exemple, selon les registres des déchets communiqués, le centre commercial a produit 43 tonnes de déchets en octobre 2023.

Organisation gestion des déchets

- La politique de gestion des déchets est commune au centre commercial. En effet, le prestataire du centre commercial est CORA. Les déchets de la cafétéria et de l'hypermarché sont également traités par CORA.
- Une bonne signalétique permet de localiser le local déchets.
- Les boutiques déposent leurs déchets dans le local déchet intérieur, qui contient des bacs pour les déchets papier / cartons, plastiques souples, plastiques durs, biodéchets (uniquement pour la restauration) et DIB.
- Le local déchets extérieur contient des bacs pour les déchets verre, plastiques souples, plastiques durs, biodéchets (uniquement pour la restauration) et DIB. Les DIB sont à déposer dans des containers identifiés. Un compacteur est présent pour les déchets papiers / cartons.
- Un meuble de tri à destination du public est disponible dans l'espace service.
- L'hypermarché Cora de Dreux possède des rayons et des frigos anti-gaspi où sont vendus à prix réduits des produits arrivant à leur date limite de consommation. De plus, l'ensemble des hypermarchés Cora sont partenaires de Too Good To Go.
- A ce jour, Galimmo n'impose pas d'exigences en matière de gaspillage alimentaire auprès des restaurants et autres enseignes alimentaires du centre commercial.
- Galimmo s'est fixée pour objectif de s'engager dans la lutte contre le gaspillage alimentaire en développant, d'ici 2025, des partenariats avec Too Good To Go et Phénix et/ou en mettant en place des points de compostage des déchets alimentaires.
- Galimmo s'est fixée pour objectif d'améliorer le recyclage des déchets d'ici 2025, en mettant en place des points de recyclage des vêtements et de DEEE au sein de chaque centre et en s'assurant de leur recyclage ou réemploi au sein de filières et auprès de partenaires adaptés.

Etat des lieux et actions menées à date

Opportunités

- Mettre en place une politique de gestion des déchets qui s'appuie sur les réglementations actuelles et à venir, dans une démarche proactive (par exemple, sensibiliser les enseignes de textile à la future réglementation et anticiper son entrée en vigueur).

- ▶ La collecte rigoureuse des déchets organiques peut représenter un pas en avant pour le centre commercial en matière d'indépendance énergétique. Obligation réglementaire de mettre en place des locaux spécifiques pour le tri des biodéchets (dans des locaux séparés et réfrigérés de préférence). Cette obligation s'étendra en 2024 à tout générateur de biodéchets, peu importe les tonnages.
- ▶ Définir une véritable politique déchets et impliquer l'ensemble des enseignes : réduction, ré-emploi, tri, recyclabilité, valorisation. Cela implique un suivi précis des déchets.

Suivi des déchets

- ▶ Intégrer dans l'annexe environnementale des objectifs de valorisation des déchets ainsi que des exigences spécifiques par enseigne en matière de gestion de déchets (mise en place d'un suivi des déchets par enseigne et par typologie de déchets)
- ▶ Anticiper la réglementation et commencer à utiliser Track déchet pour le suivi des BSD : Track déchets est un outil numérique gratuit, développé par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire. L'évolution réglementaire prévoit la généralisation de l'usage de la plateforme à compter du 1er janvier 2022, pour tous les acteurs du déchet dangereux (producteur, transporteur, professionnel des déchets).

Taux de valorisation

- ▶ Le taux moyen de valorisation constaté dans les centres commerciaux français est de 35 à 40 % (Source : Veolia <https://www.recyclage.veolia.fr/gerer-mes-dechets/entreprises/actualites-temoignages/dechets-centres-commerciaux-hammerson>). Certains centres précurseurs visent les 85%.
- ▶ Afin de faciliter le tri des déchets au niveau des enseignes, et si ce n'est pas déjà implémenté, mettre dans les enseignes des poubelles de tri qui correspondent aux poubelles de tri présentes dans le local déchets.
- ▶ Nommer un référent et effectuer un travail de pédagogie auprès des enseignes pendant et après leur ouverture. Cela passe par le rappel de leurs obligations (décret 7 flux et biodéchets), la formation au tri et par la détection d'erreur de tri par le référent qui peut alors les remonter et sensibiliser les enseignes.
- ▶ Exiger du prestataire déchets, un reporting sur les taux de valorisation de chaque typologie de déchet.
- ▶ Pour convaincre les restaurateurs d'assurer le tri : la collecte des biodéchets peut être assurée via le prestataire déchets : mise en place de nouveaux bacs à biodéchets propres, collecte des bacs pleins et acheminement jusqu'au local déchets, sans attirer l'attention des clients, grâce à des chariots banalisés (ex : Hammerson : <https://www.recyclage.veolia.fr/gerer-mes-dechets/entreprises/actualites-temoignages/dechets-centres-commerciaux-hammerson>)

Garde-fou et réduction des tonnages

- ▶ Implémenter un système de badge par enseigne pour les déchets afin de les responsabiliser et d'entériner le principe de pollueur-payeur. Ce système va de pair avec celui de pénalisation des enseignes ne respectant pas les obligations de tri. Il permettrait :
 - D'identifier les anomalies et d'en faire part aux preneurs concernés ;
 - De fixer des objectifs de réduction de déchets globaux et donc d'impliquer les enseignes dans une démarche vertueuse commune.
 - Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant la politique de sélection des enseignes et les actions qui peuvent être mises en place pour encourager les enseignes à réduire leurs déchets.

- ▶ L'augmentation du coût lié à la gestion des déchets est en partie corrélée au renforcement du tri et du recyclage induit pour cette typologie de déchets. Ainsi, réduire au maximum les DIB générés permettrait de limiter l'impact de la gestion des déchets sur les finances du centre commercial.
- ▶ Impliquer le copropriétaire afin de faciliter l'acceptation sociale de certaines actions coûteuses.
- ▶ Mettre en place une communication raisonnée par rapport aux actions implémentées par le centre. Se prémunir contre des actions qui peuvent être qualifiées de greenwashing.

Orientation 2 – Faire du centre commercial Dreux un acteur engagé en faveur de l'économie circulaire et du réemploi

Etat des lieux

- Etat des lieux et actions menées à date
- ▶ Le cahier des charges et l'annexe environnementale ne comprennent pas d'indication en lien avec le réemploi et l'économie circulaire.
 - ▶ Le centre commercial n'a pas de partenariats avec des structures pour faire du réemploi (sauf Cora Moulins-Lès-Metz = Emmaus et Cora Nancy Houdemont = The Second Life).
 - ▶ Il n'y a pas d'enquête réalisée auprès des commerçants.
 - ▶ Conformément à sa politique RSE, Galimmo se fixe comme objectifs, d'ici 2025 :
 - Création un label spécifique pour valoriser les enseignes qui ont une activité de seconde main ou de réemploi.
 - Installation de nouvelles enseignes de seconde main dans le centre commercial, afin que 100% des centres accueillent au moins une enseigne de seconde main (pop-up store, kiosque, boutique)

- Opportunités
- ▶ Proposer systématiquement aux enseignes des baux qui appliquent le GN10, autrement dit le fait qu'un nouveau preneur reprenne le dossier d'aménagement de l'ancien preneur en lieu et place, afin de réduire les déchets liés au réaménagement des coques commerciales.
 - ▶ Utiliser Cycle'Up, une plateforme de réemploi et de matériaux de construction. « Cycle'Up » développe des outils et des services à destination des acteurs de l'économie circulaire pour répondre à leurs besoins et accélérer la prise en compte du réemploi et de l'économie circulaire dans le domaine de la construction et de l'immobilier.
 - ▶ Réduire les déchets liés à l'animation du centre commercial via le réemploi de décoration par exemple.
 - ▶ Essayer de faire évoluer la mentalité des enseignes pour favoriser un esprit collaboratif – l'efficacité de la nouvelle organisation de gestion des déchets sera notamment le moyen d'organiser un comité vert sur ce sujet avec les commerçants.
- Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des enseignes](#) pour plus d'information sur l'importance de collaborer avec les enseignes pour améliorer la performance du site.

2.2 Fiche n°2 - Energie

Acteurs concernés : Galimmo, enseignes, prestataires

Contexte

- Bail vert (Loi Grenelle II, juillet 2010) : Obligatoire pour les enseignes de plus de 2 000 m² (Cora).
- Décret tertiaire (juillet 2019) qui concerne tout propriétaire ou locataire d'un bâtiment tertiaire public ou privé de plus de 1 000 m².
- Arrêté relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (décembre 2018).
- Décret BACS « building automation & control system » : impose d'équiper les bâtiments tertiaires de systèmes d'automatisation et de contrôle d'ici le 1^{er} janvier 2025 (pour le chaud a minima).

Stratégie nationale bas-carbone

- Poursuivre et accentuer les actions en faveur du développement des énergies renouvelables et de récupération (chaleur et froid et électricité).
- S'assurer que les moyens de production thermique évoluent vers des solutions d'origine renouvelable, dans les cas où cette évolution s'avère pertinente d'un point de vue économique et environnemental.
- Baisser drastiquement l'intensité énergétique de l'économie française par la mise en place d'actions dans tous les secteurs et l'adoption des technologies disponibles les plus performantes en la matière.
- Lisser la demande en énergie et plus précisément inciter à l'adéquation offre/demande.
- Encourager les usages et comportements sobres en consommation d'énergie (développement des dispositifs intelligents, report de la consommation hors période de pointe, sensibilisation des citoyens aux bonnes pratiques de consommation, etc.).
- Préciser la fourchette de la biomasse valorisable en énergie à horizon 2050 dans le cadre de la révision de la stratégie nationale de mobilisation de la biomasse (pour mémoire, le scénario de référence de la SNBC envisage une fourchette comprise entre 400 et 450 TWh).

Extrait du PCAET Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux

Plan Climat Air Energie Territorial		CLER Climat Lutte Energie Région	
Action n° C4 Etudier la possibilité de financer le développement des énergies renouvelables et de réseaux	Référence SRADDET Décret n° 5, 6, 7, 11, 14, 16 Régie n° 29	Lien avec les PLU, ORT, PLH	Atténuation
Axe stratégique : Energies renouvelables			
Référence Plan d'actions - PCAET		Contexte	
Objectifs 2026 1- Inciter les communes à accueillir des unités de production d'énergies renouvelables ou des réseaux de chaleur 2 - Impliquer de façon positive les habitants 3 - Favoriser la fourniture d'énergies renouvelables 2030 Généraliser le dispositif de fonds de concours et de participation citoyenne à tous les projets d'installation d'énergies renouvelables et de réseaux		La facilité de l'impôt Forfaitaire sur l'Energie et les Réseaux avantage le Département, la Région et les EPCI au détriment des communes qui pourtant supporte les nuisances et contraintes liées aux installations Les projets suscitent une opposition importante et des recours préjudiciables aux implantations	
Cible		Potentiel de réduction des GES	
Communes, habitants		Fonction des puissances installées	
Pilotage de l'action		Délais	
Agglo du Pays de Dreux		Sur la durée du Plan Climat Air Energie Territorial	
Partenaires : Cedis, Développeurs, Energie Partagée, bailleurs sociaux (NPMRI), communes (commandes de fourniture d'énergie renouvelable), Fibris		Lien avec les fiches B2, C1, C2, C3, C5	
Descriptif			
1 - Etudier la création d'un fonds de concours permettant d'instaurer un équilibre de recettes fiscales entre la commune et l'Agglo du Pays de Dreux ; ce fonds de concours sera fléché sur la rénovation énergétique des bâtiments communaux prioritairement dans les communes d'accus et les communes limitrophes ; et financé par la recette fiscale IFR perçue par l'Agglo lors de nouvelles implantations (effet neutre sur le budget actuel)			
2 - Réaliser une action exemplaire de financement par épargne participative citoyenne			
3 - Intégrer le critère ENR dans le marché public de fourniture d'énergie notamment dans le groupement d'achat électricité			
4 - Labelliser un fibre bois énergie locale avec le soutien de l'association Fibris			
Humains :		Financiers :	
Pas de moyens spécifiques Service Climat Energie		A étudier sur la partie Fonds de Concours	
Communication : Pas de moyens spécifiques			
Indicateurs de suivi		Nombre de Communes bénéficiaires du fonds de concours ; Montant attribué ; Nombre d'installations, Puissance installée, Nombre de souscripteurs à l'épargne citoyenne, Montant solde	
Chaque de réalisation pour le fonds de concours :			
Evaluer l'IFER, définir les conditions d'attribution du fonds de concours et des bénéficiaires	Choisir un projet d'installation soumis à pilotage	Etudier l'action	Cadrer/valider à tous les projets d'installation

Les objectifs sont les suivants :

- La rénovation énergétique performante de 56% du résidentiels et 56% du tertiaires existants
- Suppression de la consommation de fioul et de charbon dès 2030
- 77% de mix énergétique en 2050

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique Energie qui pèsent sur le centre commercial Dreux.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R7	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Entrée en vigueur de la réglementation F-GAS et notamment l'interdiction progressive des fluides frigorigènes avec GPW > 2500 au 1er janv. 2020, > 150 au 1er janvier 2022 et l'interdiction de recharger avec du fluide régénéré ou recyclé les équipements avec GWP > 2500 au 1er janvier 2030. Arrêté relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (décembre 2018) : réglementation sur l'éclairage des enseignes. Future réglementation concernant l'affichage digital.
R8	Risques législatifs	<ul style="list-style-type: none"> Potentielle nouvelle version du DPE tertiaire (plus exigeante en termes de fiabilité de données) qui pourrait être préjudiciable à l'avenir. En cas de rénovation (notamment des bâtiments historiques), respect de la future Réglementation environnementale (RE 2020). En cas d'extension du centre commercial, l'article 86 de la Loi Biodiversité (août 2016) impose à partir du 1er mars 2017 de la production d'énergie renouvelable et/ou un système de végétalisation en toiture des centres commerciaux.
R10	Risques physiques et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> Risque lié à la demande exacerbée en climatisation du fait de la récurrence des épisodes caniculaires et de la recherche d'îlot de fraîcheur par la population. Impact du changement climatique sur le transport et l'acheminement de l'énergie. Risque de coupure d'électricité accru, qui porterait atteinte au bon fonctionnement du centre et entraînerait des difficultés notables pour la clientèle et les enseignes.
R11	Risque de marché	<ul style="list-style-type: none"> Corrélation positive entre la transition énergétique et la hausse du prix de l'énergie (<i>Source</i>: Observatoire de l'industrie électrique).

Etat des lieux des opportunités

Orientation 3 – Engager une démarche en accord avec le triptyque énergétique : sobriété (1/3)

- A ce jour, les enseignes ne sont pas contraintes sur leurs consommations énergétiques, bien que l'annexe environnementale leur demande d'étudier des voies de réduction possibles des consommations énergétiques réelles.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations à ce sujet.

Etat des lieux et actions menées à date

- Le centre commercial possède quelques écrans publicitaires consommateurs d'électricité.
- L'éclairage extérieur et l'éclairage des parkings fonctionnent selon une programmation horaire.
- L'éclairage des circulations de la galerie marchande est équipé de LED avec une programmation horaire.
- L'éclairage du centre a un programme horaire de 8h55 à 21h. Les horaires d'ouverture du centre sont du lundi au samedi inclus, de 9h-19h30. Le centre commercial est ouvert exceptionnellement certains jours fériés.
- Les enseignes lumineuses extérieures sont éteintes à la fermeture du centre.

- ▶ Les éclairages sont remplacés progressivement par des LED et des détecteurs de présence sont mis en place dans les zones à faible passage. Galimmo s'est fixée pour objectif que d'ici 2025, 100% des éclairages des parties communes soient des LED.
- ▶ Des baux verts ont été mis en place avec chaque enseigne depuis 2019.

Afin de garantir une adaptation raisonnée sur un bâtiment, la sobriété doit avant tout être favorisée, en limitant dans un premier temps les besoins de rafraîchissement par l'isolation ou encore la réduction des apports solaires.

Enseignes

- ▶ Sensibiliser les enseignes sur leurs consommations énergétiques (écogestes, suivi des consommations, etc.).
- ▶ Sensibiliser les enseignes afin d'installer des éclairages LED, d'éteindre l'éclairage de leur vitrine à la fermeture de leur magasin, d'éviter les écrans publicitaires et de ne pas laisser ouvertes les portes sur l'extérieur et de régler les portes automatiques en mode hiver.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant le contenu de l'annexe environnementale et la sensibilisation des enseignes.

Parties communes et prestataires

Opportunités

- ▶ Régler les températures de consignes des rideaux d'air chaud.
- ▶ Réduire les consommations énergétiques et la pollution lumineuse liée aux éclairages extérieurs. Les éclairages et enseignes lumineuses doivent être éteints (arrêté 2018) entre 1h et 7h du matin, ce qui est déjà le cas pour le centre. L'arrêté dit également que les éclairages peuvent être éteints 1h avant le début de l'activité. Ainsi, l'éclairage du centre peut débuter à 8h30 et peut se terminer à 20h (en période hiver) ou à 22h (en période été). Cependant le Centre Commercial de Dreux peut aller plus loin en :
 - Allongeant la plage de non-fonctionnement des enseignes lumineuses, selon les règles de sécurité, également pour les éclairages ;
 - Adaptant les éclairages à des standards type BIU concernant la pollution lumineuse (orientation des éclairages vers le sol, plafond d'intensité lumineuse etc.)
 - Supprimant les enseignes lumineuses.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant le contenu de la politique achats responsables.

- ▶ S'interroger sur la manière dont pourrait s'implémenter une démarche de sobriété énergétique : nécessité des écrans par exemple.

Orientation 4 – Engager une démarche en accord avec le triptyque énergétique : efficacité (2/3)

Consommations énergétiques

Etat des lieux et actions menées à date

- ▶ Le centre commercial possède un process de remontée d'informations concernant les sujets énergétiques ou déchets. Par exemple, la consommation d'électricité totale du centre est de 71 076 kWhEF en 2023.
- ▶ Un audit énergétique a été réalisé en 2024 dans le but de réduire les charges d'exploitation et de créer un plan d'action d'économie d'énergie.
- ▶ Un DPE a été réalisé.

Chaud et froid

- Le centre commercial est chauffé grâce à 2 chaudières à gaz. La climatisation est assurée par 4 rooftops. Le circuit des rooftop est composé d'un fluide frigorigène R22 désormais interdit à l'utilisation. Pour les boutiques, le froid et chaud est majoritairement assuré par des climatiseurs réversibles.
- Les rooftops assurent la ventilation hygiénique de la galerie. Des VMC simple flux assurent la ventilation dans les sanitaires. La ventilation des Rooftops fonctionne par programme horaire.

Electricité

- Chaque enseigne souscrit à son propre abonnement avec le partenaire de son choix.
- Des sous-compteurs ont été mis en place pour chaque enseigne afin de répartir les charges de la manière la plus juste et de responsabiliser chaque acteur sur le sujet.
- Galimmo s'est fixée pour objectif que d'ici 2025, 70% des contrats énergétiques des sites de shopping convivial soient en énergie verte.

Suivi consommations

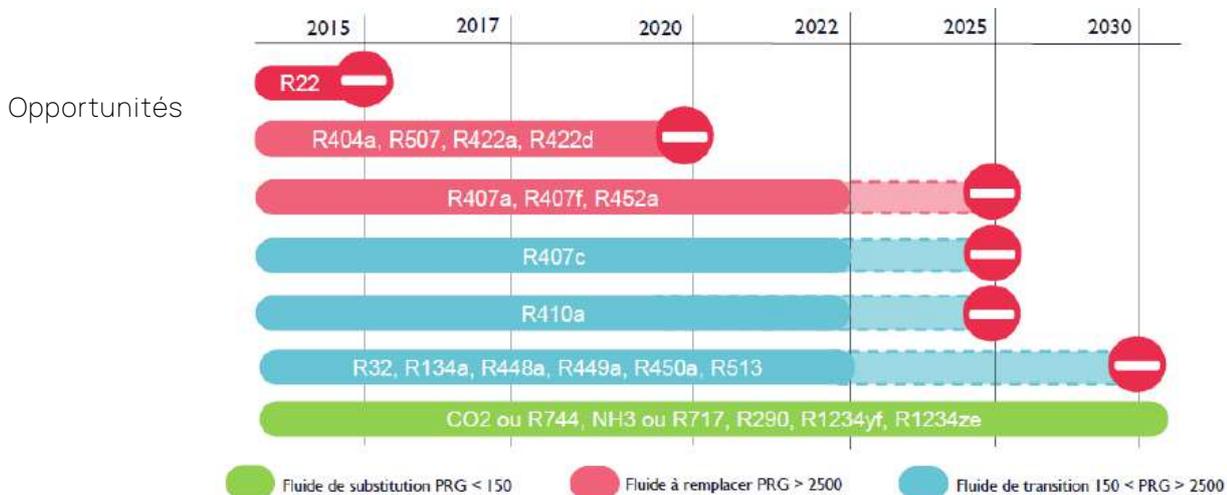
- Concernant les consommations d'eau, des compteurs d'eau froide sont présents sur l'arrivée d'eau générale, sur les sanitaires, le sprinkler, le RIA, le local déchet carton et l'entrée du centre commercial. Les compteurs d'eau ne sont pas reliés à la GTC. Chaque commerce bénéficie de son propre compteur d'eau froide.
- Concernant les compteurs d'énergie, un compteur général électrique est présent. Des sous-compteurs électriques sont également disponibles : le chauffage, le parking. Chaque commerce bénéficie de son propre compteur d'électricité. Les sous-compteurs ne sont pas télé-relevables.
- Le mainteneur possède une GTC.

Electricité

- Valider la mise en conformité avec l'arrêté de décembre 2018 concernant l'éclairage, notamment des panneaux.

Focus fluides frigorigènes

- La réglementation européenne « F-GAZ » prévoit l'interdiction progressive jusqu'en 2030 de l'utilisation de certains fluides frigorigènes utilisés dans les installations frigorifiques afin de réduire la mise sur le marché des HFC et de réduire les émissions de GES fluorés.



- ▶ Anticiper l'entrée en vigueur de cette réglementation dans les actions de performance énergétique du site. Par exemple, un diagnostic du centre commercial pourra être réalisé afin de prévoir le remplacement des fluides à fort PRG.

Consommations énergétiques

- ▶ Poursuivre la mise en place du plan d'actions permettant la mise en conformité avec décret tertiaire. Pour rappel, les propriétaires et exploitants de bâtiments tertiaires ont un an de plus (jusqu'au 30 septembre 2022) pour déclarer leurs consommations d'énergie sur la plateforme OPERAT. Cette mise en conformité est également un moyen d'atténuer les risques financiers liés à la hausse du prix de l'énergie ainsi que celle d'une amende en cas de non-respect.
- ▶ Afin de mettre en œuvre le décret tertiaire, il est primordial d'assurer un suivi énergétique précis et fiable des parties communes et de chaque enseigne via l'installation de compteurs et de sous-compteurs télé-relevables, reliés à la GTC. Il serait ainsi possible d'analyser en temps réel les consommations énergétiques et d'identifier les causes des éventuels pics de consommation.
- ▶ Par ailleurs, afin de limiter les risques liés à l'arrivée d'un nouveau DPE tertiaire impliquant une fiabilité plus forte des données et potentiellement des obligations de rénovations, Galimmo a tout intérêt à mesurer plus précisément les performances énergétiques des bâtiments du centre commercial et à intégrer ses prestataires dans cette démarche.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations sur ce sujet.

- ▶ La performance énergétique du site passe également par la performance de sa GTC. La Direction du centre doit s'assurer de la mise en conformité de la GTC avec les exigences du décret BACS, qui impose que la GTC permette de :
 - Suivre, enregistrer et analyse en continu les données de production et de consommation énergétique des systèmes techniques du bâtiment ;
 - Ajuster ces systèmes techniques le cas échéant ;
 - Situer l'efficacité énergétique du bâtiment par rapport à des valeurs de référence ;
 - Détecter les pertes d'efficacité des systèmes techniques ;
 - Informer l'exploitant des améliorations possibles d'efficacité énergétique ;
 - Permettre un arrêt manuel et la gestion autonome d'un ou de plusieurs systèmes techniques.

Orientation 5 – Engager une démarche en accord avec le triptyque énergétique : ENR (3/3)

Chaud et froid

Etat des lieux
et actions
menées à
date

- ▶ Pas de possibilité de faire de la ventilation naturelle car la galerie marchande du centre commercial est de plain-pied.

Electricité

- ▶ Des études de faisabilité sur l'installation d'ombrières photovoltaïques sont en cours sur ce site.

Électricité

Opportunités

- ▶ Le programme RSE de Galimmo *Engagé pour demain* indique que Galimmo a pour objectif de développer d'ici 2030 l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment via l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant le contenu de l'annexe environnementale.

2.3 Fiche n°3 - Mobilité

Acteurs concernés : Galimmo, enseignes, prestataires

Contexte

- Bail vert (Loi Grenelle II, juillet 2010) : Obligatoire pour les enseignes de plus de 2 000 m² (Cora).
- Loi d'orientation des mobilités (décembre 2019) : Investir plus et mieux dans les transports du quotidien, faciliter et encourager le déploiement de nouvelles mobilités.
- Loi ALUR (mars 2014) et LTECV (août 2015) en cas d'extension du centre commercial : renforcement du rôle du stationnement privé comme outil de régulation, voire de diminution de la circulation automobile.

Stratégie nationale bas-carbone

- Fixer des objectifs clairs et cohérents avec les objectifs visés pour la transition énergétique des parcs

Le scénario de référence vise 35 % de ventes de véhicules particuliers neufs électriques et 10 % d'hybrides rechargeables en 2030 ainsi que 100 % de ventes de véhicules particuliers neufs électriques en 2040

- Accompagner l'évolution des flottes pour tous les modes de transport
 - o Faciliter via des mesures législatives et réglementaires et des investissements le déploiement d'un réseau pérenne d'infrastructures de recharge ouvertes au public équilibré sur l'ensemble du territoire ;
 - o Faciliter la recharge à domicile et sur le lieu de travail ;
 - o Etablir des objectifs ambitieux de verdissement du parc de véhicules pour les flottes publiques et certaines flottes privées, y compris à l'échelon communautaire.
- Soutenir les collectivités locales et les entreprises dans la mise en place d'initiatives innovantes
 - o Encourager les agglomérations à développer les modes de transport propres et partagés (voies, zones d'accès, horaires et stationnements réservés en fonction des véhicules) ;
 - o Inciter les entreprises à mettre en place des plans d'actions de réduction de leurs émissions de GES et à renouveler leurs flottes par des flottes plus respectueuses de l'environnement.
- Encourager le report modal en soutenant les modalités actives et les transports massifiés et collectifs et l'intermodalité : développement des espaces de stationnement vélo sécurisés, création d'itinéraires cyclables, accompagnement de l'usage des vélos, construction d'espaces piétonniers et cyclables lors des opérations de réhabilitation et/ou d'extension de voiries.

Fixer une trajectoire ambitieuse pour le développement de l'usage du vélo et cohérente avec les objectifs du plan vélo de 2018 : passage de 3 % à 12 % de part modale (en nombre de déplacements courte distance) dès 2030 et à 15 % en 2050.

Accompagner le développement des transports collectifs. Le scénario de référence vise une progression de la part modale des transports collectifs de 7 points entre 2015 et 2050.

- Accompagner les citoyens dans leur propre transition bas-carbone
Proposer des projets pédagogiques portant sur la maîtrise des émissions de GES liées à la consommation, y compris de sensibilisation à l'écoconduite et plus généralement au savoir-rouler dans le domaine de la mobilité, ainsi que sur le « calcul de l'empreinte carbone ».

Extrait du PCAET Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux

Plan Climat Air Energie Territorial		
Action n° A5 Développer la pratiques des mobilités douces	Référence BRACET : Objectifs 2, 3, 5, 7, 11 Règle n°16, 17, 17	Lien avec le PDU Atterrissage + Plan Qualité de l'Air
Axe stratégique : Sobriété énergétique		
Objectifs		Contexte
<p>Déjà engagé : 55 communes équipées de bornes de recharge électrique ; Plan Administration Responsable ; deux pôles sociaux.</p> <p>2020 : 1 - Créer un service public de location longue durée de vélos électriques</p> <p>2 - Etablir un guide des bonnes pratiques à l'usage des élus municipaux</p> <p>3 - Accompagner la création de 4 pôles ou vélos en lien avec le défi école énergie</p> <p>4 - Développer le réseau de bornes électriques de recharge sur les 16 communes restantes (concessions SILEX, ELY et GELIA) dans la ville de Dreux et dans les parcs d'activités communautaires de façon favoriser le covoiturage</p> <p>5 - Intégrer des Plans de déplacements dans les grandes entreprises ou sur un des parcs d'activités communautaires (à l'issue d'une demande ETI voir fiche A4)</p> <p>2030 - Généraliser les Plans de déplacements dans les grands parcs d'activités.</p>		<p>Ces déplacements internes au cœur urbain de l'agglomération se font majoritairement en voiture (75 %), 1 % des déplacements se font en vélo.</p> <p>Deux pôles scolaires existent sur deux communes rurales.</p> <p>Le Schéma des mobilités douces adopté en 2019 prévoit 14 actions afin de développer les mobilités douces dont notamment la création d'un service public de location longue durée de vélos et d'assistance électrique, l'édition d'un guide de bonnes pratiques à destination des élus, et développement des parcs et vélos.</p> <p>Le syndicat Energie Eure et Loir a déposé une convention de bornes de recharge électriques sur ses 69 communes membres, incluses dans le territoire de l'Agglo du pays de Dreux.</p> <p>L'Agglo du Pays de Dreux a mis en place un Plan Administration Responsable en 2011.</p>
Cible		Potential de réduction des GES
Communes, élus, public scolaire, habitants.		Trajets domicile-école, trajets urbains : à évaluer
Pilotage de l'action		Délais
Pour la part vélo : Agglo du Pays de Dreux service Transports - service Climat Energie - Office de Tourisme pour le service de location ; Pour la part bornes électriques Energie Eure et Loir et les autres fournisseurs d'énergie ; Pour la part PDE : Chambres des Métiers et d'Artisanat et Chambre de Commerce et d'Industrie		Sur la période
Partenaires : Communes, Etablissements scolaires, Enseignement, Sécurité Routière, Réseau Régional Cyclable, conférence régionale des Autorités Organisatrices des Mobilités (AOM), ANADEM		Lien avec les fiches A0, A1, et B6
Descriptif		
Vélos et pistes		
1 - Sensibiliser les élus		
2 - Appuyer sur le défi école énergie pour venir mode d'un pôle vélos/vélos et les actions de sensibilisation au service transports (titre de la recette)		
3 - Mettre le plan de financement du service public de location longue durée de vélos électriques		
4 - Ouvrir le service de location		
Bornes électriques		
Intégrer les conclusions :		
Moyens		
Techniques : Pas de moyens spécifiques		Financiers : Auto-financement
Humains : Service transports - service climat énergie - office de tourisme		
Indicateurs de suivi : Taux d'utilisation des vélos électriques en location, nombre de parcs/vélos, bornes.		
Diagramme de réalisation		
<p>Editer le guide des bonnes pratiques et le diffuser / Evaluer les progrès existants → Utiliser le défi école énergie comme support de lancement des pôles vélos dans une première commune ciblée → Financer chaque année le même appareil → Mesurer les émissions de GES évitées</p>		

Extrait du CRTE Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux

Orientation 3 : « Soutenir le développement des mobilités douces et durables »

La mobilité est un enjeu majeur pour l'attractivité et le développement d'un territoire : elle conditionne l'accès aux emplois et aux services, particulièrement en milieu péri-urbain et rural, où la concentration des services dans les centre-bourgs et l'insuffisance en transport en commun pénalise certaines populations au premier rang desquelles les jeunes et les personnes les plus âgées. Par ailleurs, la mobilité présente de nombreux enjeux en termes de consommation d'énergies fossiles et de qualité de l'air ainsi que de santé publique. L'Agglomération du Pays de Dreux et les communes qui la composent réalisent donc des aménagements pour le développement de mobilités douces et plus durables en réduisant les discontinuités d'itinéraires cyclables, en déployant des dispositifs de recharge de véhicules électriques et en engageant des réflexions sur le redéploiement du fret ferroviaire.

Les objectifs sont les suivants :

- Développer les pistes cyclables
- Favoriser les véhicules hybrides ou dé-carbonés

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique Mobilité qui pèsent sur le centre commercial Dreux.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R12	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Offre de bornes de recharges électriques non conforme à celle imposée par la loi LOM (2025). Absence de maîtrise des émissions de GES liées à la flotte de véhicules et des déplacements professionnels des employés. Obligation réglementaire pour les entreprises de plus de 500 salariés : bilan GES réglementaire (scopes 1 et 2) intégrant l'impact carbone de la flotte de véhicule. Obligation réglementaire pour les entreprises de plus de 100 employés : plan de mobilité.
R13	Risques de marché et de réputation	<ul style="list-style-type: none"> Perte de fréquentation liée à la faible accessibilité du site en mobilité douce. Potentielle influence sur la typologie de clients. Capacité à gérer des formes multiples de mobilité (vélos, vélos cargo, trottinettes, véhicules électriques, autopartage, covoiturage etc.).
R14	Risque technologique et spécifique	<ul style="list-style-type: none"> Risques liés à la mise en service de nombreuses bornes de recharge électrique et à la connectivité toujours plus importante du parking (notamment avec les superchargeurs Tesla).
R15	Risque spécifique et de marché	<ul style="list-style-type: none"> La potentielle baisse de fréquentation du site, ou bien simplement de voiture individuelle entraînerait l'obsolescence d'une partie des parkings.
R16	Risque de marché	<ul style="list-style-type: none"> Risque lié au transport des achats. La suppression progressive des véhicules particuliers rendra le transport de courses et de produits volumineux plus difficile.
R17	Risque de marché	<ul style="list-style-type: none"> Essor du commerce en ligne, du <i>click and collect</i>, du <i>drive</i> impliquant une mutation des transports de marchandises. Enjeux liés à la maîtrise de l'impact carbone du service de livraison.

Etat des lieux des opportunités

Orientation 6 – Anticiper les impacts de l'évolution des formes de mobilité sur l'accessibilité du centre

Etat des lieux et actions menées à date	<ul style="list-style-type: none"> Le Centre commercial Dreux est accessible : <ul style="list-style-type: none"> En bus via la ligne n°1, arrêt Les Coralines En voiture via la Nationale N12 ainsi que la N154 En vélo grâce à la présence de racks à vélos Le Centre Commercial Dreux bénéficie d'un parking à destination de la clientèle d'environ 600 places.
Opportunités	<ul style="list-style-type: none"> Créer des synergies pour développer des modes de mobilité adaptés et réfléchir aux futurs accès possibles au centre commercial. Être moteur auprès de la collectivité pour anticiper les changements à venir en matière de mobilité afin de réduire le risque de baisse de fréquentation du site et augmenter l'adaptabilité du centre aux mobilités durables.

- ▶ Etudier l'opportunité de proposer des services de mobilité (autopartage, covoiturage etc.) pour contribuer à cette stratégie globale de mobilité durable.
- ▶ Création d'accès cyclables sécurisés (pistes cyclables ou voies cyclables partagées avec les piétons) pour inciter les visiteurs à se déplacer à vélo.

Orientation 7 – Réduire l'impact carbone de la mobilité et s'engager pour la mobilité durable auprès des différentes parties prenantes

Bilan carbone

- ▶ Galimmo a réalisé un bilan carbone pour l'année 2022, estimant l'impact carbone des déplacements de visiteurs et clients, des déplacements professionnels ainsi que des trajets domicile-travail des employés de Galimmo. Cependant, ce bilan carbone n'évalue pas l'impact carbone des prestataires ou des enseignes.
- ▶ Galimmo ne possède pas de plan de mobilité. Le plan de mobilité est obligatoire pour les entreprises de plus de 100 employés : avec ses 88 employés, Galimmo n'est à ce jour pas concernée par l'obligation réglementaire.

Etat des lieux
et actions
menées à
date

Accueil de mobilité

- ▶ Des places de parking accessibles aux clients seront équipées de bornes de recharge pour voiture électriques.
- ▶ Des racks à vélos sont disponibles sur le parvis, devant le centre commercial

Partenariats

- ▶ Galimmo a lancé en 2022 le Prix de la Mobilité Douce pour encourager les projets innovants portés par des starts-up pour développer le recours à la mobilité douce, le partage des trajets et l'optimisation des flottes de véhicules des clients.

Bilan carbone

- ▶ Réaliser des enquêtes afin de mesurer les émissions de GES induites par les déplacements domicile - travail des employés des enseignes.
- ▶ Réaliser un plan de mobilité pour favoriser le recours aux mobilités peu carbonées (vélo, transports en commun, covoiturage, etc.)

Clientèle

Opportunités

- ▶ Profiter de l'émergence de nouvelles formes de mobilités pour proposer de nouveaux services à la clientèle :
 - Mise à disposition de voitures en autopartage, etc. ;
 - Mise en place d'une aire de covoiturage et d'une application de covoiturage à destination des clients et des salariés grâce au partenariat avec Karos.
 - Avoir des enseignes qui proposent des équipements de vélos adéquats ;
 - Vente de vélos de seconde main ;
 - Développer les consignes comme pour les casques, pour tout autre type d'équipements ;
 - Proposer des services de proximité liés à la mobilité : entretien, réparation, recharge etc. ;

- Sensibiliser les usagers sur les pratiques de bonne conduite et sur l'écoconduite (via de l'affichage dans les parkings ou lors de sessions ponctuelles d'animation par exemple).

Être moteur sur le sujet

- ▶ Etudier la possibilité d'améliorer les infrastructures cyclables sur site via par exemple l'augmentation de la taille des parkings à vélos, l'installation de bornes de recharge pour vélos électriques, la création de voies dédiées, etc. et à collaborer étroitement avec les collectivités locales pour améliorer leur connectivité avec les services de transport public.

Orientation 8 – Favoriser une gestion des flux de marchandises et une logistique bas-carbone

Etat des lieux
et actions
menées à
date

- ▶ L'impact carbone lié aux transports des marchandises et à l'approvisionnement des enseignes n'est pas mesuré.

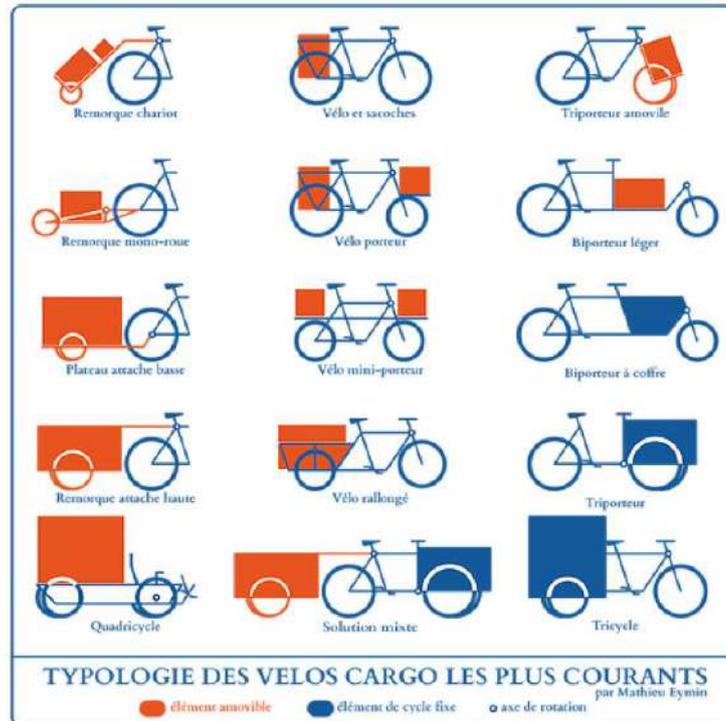
Favoriser une gestion raisonnée des flux de marchandises et une logistique bas-carbone

- ▶ Sensibiliser les enseignes sur les réglementations en vigueur et celles à venir, sur les projets de plateformes de logistique urbaines et les inciter à agir autrement.
- ▶ Etudier des pistes de mutualisation de la logistique des enseignes et identifier des solutions à faible impact environnemental (camion hybride, GNV, Bio-GNV, Camions frigorifiques avec système réfrigérant efficace (Fluides frigorigènes peu émissif etc.)
- ▶ Demander aux enseignes des informations sur leur politique de logistique via un questionnaire par exemple (distances entrepôt - centre commercial, fréquence, poids des camions, typologie de véhicules etc.) visant à évaluer l'impact carbone annuel généré par la livraison des marchandises.
- ▶ Favoriser et renforcer la présence d'enseignes fonctionnant en circuits courts est un des leviers qui permettra de réduire l'impact carbone de la chaîne logistique (se référer à la [partie sur la consommation responsable](#)).
- ▶ Encourager les enseignes à mettre en place un approvisionnement et une gestion des stocks raisonnés (faire un état des lieux des invendus, pénaliser les enseignes qui dépassent un certain seuil etc.) tout en prenant en compte les nouveaux défis auxquels sont confrontés les chaînes d'approvisionnement (rupture de stocks, retard de livraison etc.).

Opportunités

S'adapter aux évolutions du marché tout en favorisant la réduction de l'impact lié aux livraisons

- ▶ Envisager la mutualisation du parking avec les commerces alentours par exemple.
- ▶ Etudier des pistes de mutualisation de la livraison du dernier kilomètre et identifier des solutions à faible impact environnemental.



Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant la sensibilisation des enseignants.

2.4 Fiche n°4 - Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes

Acteurs concernés : Galimmo, enseignes, prestataires

Contexte

Comme explicité dans les trois fiches précédentes – déchets, énergie, mobilité –, de nombreux risques pèsent sur le centre commercial. Qu'il s'agisse de risques liés à la non-conformité réglementaire ou à l'adaptation de l'actif aux évolutions induites par la stratégie nationale bas-carbone, l'enjeu principal pour la Direction du centre consiste à intégrer autant que possible ses parties prenantes externes – prestataires et enseignes plus précisément – dans sa démarche environnementale ambitieuse.

En assurant le bon fonctionnement et la maintenance du site, les prestataires du centre commercial jouent un rôle décisif dans l'amélioration de la performance environnementale du site ; ce sont eux qui peuvent lui permettre de s'aligner sur les objectifs fixés par le groupe Galimmo et sur les réglementations à venir. Les enseignes sont également un levier stratégique important pour le centre commercial, d'autant qu'elles constituent sa vitrine ainsi que celle du Groupe. Par ailleurs, il est important de souligner qu'au travers de l'offre d'enseignes et de services proposée, le Centre Commercial Dreux a une influence non négligeable sur les habitudes de consommation de sa clientèle et porte donc là aussi une forte responsabilité.

La Direction du Centre doit idéalement pouvoir être moteur en agissant à plusieurs niveaux :

- Mettre en place des critères RSE lors de la sélection en amont ;
- Fixer des objectifs, sensibiliser, former ;
- Mettre en place un système de reporting efficient avec des indicateurs de suivi et de performance (à l'échelle du centre commercial par exemple) ;
- Valoriser et mutualiser les bonnes pratiques et/ou sanctionner le non-respect potentiel d'engagements par certains acteurs.

Pour cela, les trois leviers principaux dont dispose le cCentre sont la définition d'une stratégie environnementale à l'échelle du site, l'outil réglementaire du bail vert pour les enseignes et le déploiement de la politique d'achats responsables. Plus spécifiquement, définir une stratégie environnementale adaptée au centre permettra de :

- Formaliser des objectifs communs dans une démarche publique et ainsi de fédérer l'ensemble des acteurs autour d'objectifs communs ;
- De capitaliser sur les efforts et politiques de chaque acteur dans un document unique et de clarifier les responsabilités de chacun ;
- De communiquer au grand public de manière simple sur les efforts réalisés à l'échelle du site ;
- De créer une réelle gouvernance développement durable en intégrant les parties prenantes clés du site (enseignes, prestataires, gestionnaire, propriétaires, riverains etc.).

Pour rappel, le bail vert s'applique à partir du 1er janvier 2012 pour les baux nouvellement conçus ou renouvelés. Pour les baux en cours, il s'appliquera à partir du 14 juillet 2014. L'annexe environnementale stipule plusieurs éléments. Le bailleur et le locataire ont l'obligation mutuelle d'information sur :

- La description des équipements de chauffage ;
- Le relevé des consommations ;
- Les informations sur les déchets.

Le bailleur et le preneur doivent par la suite mettre en œuvre un programme d'actions, dans lequel des objectifs d'économie d'énergie seront définis. La répartition des coûts doit être également indiquée.

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes qui pèsent sur le centre commercial Dreux.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R18	Risque de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Non-conformité avec le principe de mise en place d'un programme d'actions et de fixation d'objectifs dans le cadre de l'annexe environnementale.
R19	Risque spécifique	<ul style="list-style-type: none"> Incapacité à remonter les informations nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie RSE du groupe Galimmo.
R20	Risque de réputation	<ul style="list-style-type: none"> Risque que, dans le cas où l'une des enseignes ou l'un des prestataires a une mauvaise réputation ou fait l'objet de scandales environnementaux ou sociaux (du fait de ses activités ou de manière ponctuelle), cela porte préjudice au centre commercial et altère son image.

Etat des lieux des opportunités

Orientation 9 – Mettre en œuvre et généraliser l'implémentation d'un bail vert ambitieux ainsi que celle d'un système de remontée d'information fiable

Etat des lieux et actions menées à date	<ul style="list-style-type: none"> L'annexe environnementale indique que le bailleur et le preneur peuvent constituer, si elles le souhaitent, un comité développement durable afin d'assurer le suivi de la mise en œuvre de l'annexe environnementale. Cette rencontre permettrait de réaliser un bilan des actions et de la performance environnementale du centre et des locaux loués, et de définir les initiatives et les objectifs coordonnés dans ce domaine pour la période à venir. L'annexe environnementale indique que le preneur devra communiquer annuellement, au plus tard le 30 juin de chaque année, au bailleur ses consommations d'énergies par type d'énergie consommée. Nous n'avons pas d'information sur l'existence d'un process de reporting ou de remontée d'informations concernant les déchets de la part des enseignes auprès de Galimmo à date. A priori, l'annexe environnementale est généralisée à l'ensemble des baux commerciaux du centre commercial Dreux.
---	---

Ci-dessous plusieurs exemples de thématiques (découlant des fiches précédentes) qu'il serait important d'intégrer dans l'annexe environnementale :

Opportunités	<ul style="list-style-type: none"> Rendre obligatoire la tenue de comité développement durable en le bailleur et le preneur pour chaque centre commercial, a minima un comité développement durable par an ; Exigences spécifiques selon la typologie d'enseigne en matière de gestion de déchets (mise en place d'un suivi des déchets par enseigne et par typologie de déchets) ; Obligation de mettre en place une démarche de limitation des emballages et des encombrants et de mise en place des principes de l'économie circulaire ; Transparence vis-à-vis de leur politique d'approvisionnement via un questionnaire par exemple (distances entrepôt - centre commercial, fréquence, poids des camions, typologie de véhicules etc.) visant à évaluer l'impact carbone annuel généré par la livraison des marchandises ;
--------------	---

- ▶ Transparence vis-à-vis de la gestion de leur flotte de véhicules et sur les transports utilisés par les salariés pour réaliser leurs déplacements domicile-travail, dans l'optique de mettre en place des solutions de mobilité durable ;
- ▶ Critère lié aux fluides frigorigènes utilisés dans le cas de petites installations frigorifiques.

Spécifiquement pour les enseignes alimentaires dont les restaurants :

- ▶ Exiger le recours à une solution de lutte contre le gaspillage alimentaire via la récupération d'invendus, auprès d'entreprises du type Too Good To Go ou d'associations de redistribution.
- ▶ Critères liés à la provenance des aliments par exemple. Cela obligerait les restaurateurs à être transparents et apporterait une garantie aux consommateurs. Cela pourrait également réduire le risque de réputation en renforçant l'image saine des offres gastronomiques proposées par le centre.
- ▶ Grâce à la généralisation des baux verts à l'ensemble des enseignes, le centre commercial doit saisir l'opportunité d'intégrer contractuellement leur contribution aux objectifs de réduction des consommations énergétiques fixés par le décret tertiaire (rappel : réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010).
- ▶ Pour chacune des thématiques, fixer conjointement avec l'enseigne des objectifs de réduction et s'accorder sur des indicateurs de suivi et des KPIs.

Orientation 10 – Diffuser en amont et en aval la stratégie RSE du site pour être plus performant à ce niveau

Etat des lieux
et actions
menées à
date

- ▶ Au début de la relation commerciale, les enseignes doivent renseigner un questionnaire d'évaluation de l'intégrité, où figurent des questions en lien avec la politique éthique et la RSE de l'enseigne.
- ▶ Concernant le choix des enseignes, la politique de Galimmo consiste à trouver un bon équilibre entre acteurs locaux et nationaux. Ainsi, 28 % des surfaces sont dédiées aux commerçants locaux et indépendants en France. Galimmo s'est fixée pour objectif d'atteindre 30 % des surfaces occupées par des commerçants indépendants locaux.
- ▶ Les actions vertueuses menées par les enseignes seront mise en avant grâce à un label spécifique qui valorisera les enseignes qui ont une activité de seconde main ou de réemploi. A date, Galimmo communique sur ces actions vertueuses via des communiqués de presse disponibles sur le site internet www.galimmo.com.
- ▶ Galimmo s'est fixée pour objectif de communiquer sur les engagements des centres en termes d'économie circulaire et de RSE.

Prendre en compte la nature des activités et les engagements RSE des enseignes lors de leur sélection

Opportunités

- ▶ Favoriser les enseignes qui intègrent dans leur business model des pratiques à faible impact environnemental (seconde main, distribution en vrac, produits reconditionnés, écoconçus etc.).
- ▶ Favoriser et renforcer la présence d'enseignes fonctionnant en circuits courts est un des leviers qui permettra de réduire l'impact carbone de la chaîne logistique.
- ▶ Au niveau des engagements sociaux, sociétaux et éthiques, des critères liés à la formation des collaborateurs, à la mobilité interne, au type de management, à la qualité de vie au travail,

au respect des droits humains, à la sécurité et à la santé des collaborateurs, au respect du principe de non-discrimination à l'embauche etc. peuvent être pris en compte.

- ▮ Afin de s'assurer de la véracité des engagements éthiques et RSE des enseignes, il serait intéressant d'interroger les enseignes plus en détails (au travers d'un questionnaire par exemple) sur leurs engagements et notamment sur leur maîtrise de leur *supply chain* ainsi que sur la provenance des matières premières etc.
- ▮ Continuer à intégrer les commerçants en leur montrant l'intérêt de la Direction du centre pour les sujets RSE ; mais aller plus loin en dédiant du temps à l'analyse des politiques RSE des enseignes, en mettant en place un suivi de leur stratégie RSE au sein du centre.
- ▮ De la même manière et comme mis en exergue dans la fiche relative aux déchets, il est primordial d'intégrer les commerçants dans les démarches environnementales mises en place par la Direction du centre afin de créer des synergies vertueuses. Le Centre doit continuer à être proactif sur ces sujets et forces de proposition pour entraîner progressivement l'ensemble des occupants du site dans l'amélioration de la performance environnementale du site.

Sensibiliser les enseignes

Ci-dessous plusieurs exemples de thématiques (découlant des fiches précédentes) sur lesquelles il serait important de sensibiliser (et/ou contraindre) les enseignes :

1. Déchets

- ▮ Sensibiliser les enseignes sur leurs obligations réglementaires en matière de tri des déchets (respect des 5 flux notamment).
- ▮ Généraliser le recours des enseignes alimentaires (restaurants, primeurs, supermarchés) à une solution de lutte contre le gaspillage alimentaire via la récupération d'invendus, auprès d'entreprises du type Too Good To Go ou d'associations de redistribution.
- ▮ Préconiser fortement aux enseignes de loisir la dématérialisation de leur billetterie.
- ▮ Imposer aux enseignes le fait de ne sortir le ticket de caisse uniquement sur demande du client et de proposer systématiquement la dématérialisation du ticket.
- ▮ Demander aux enseignes de travailler sur l'emballage des produits liés à l'exploitation du centre et de se fixer des objectifs de réduction.

2. Transparence

- ▮ Encourager les enseignes à être de plus en plus transparentes au niveau de la traçabilité de leurs produits notamment.

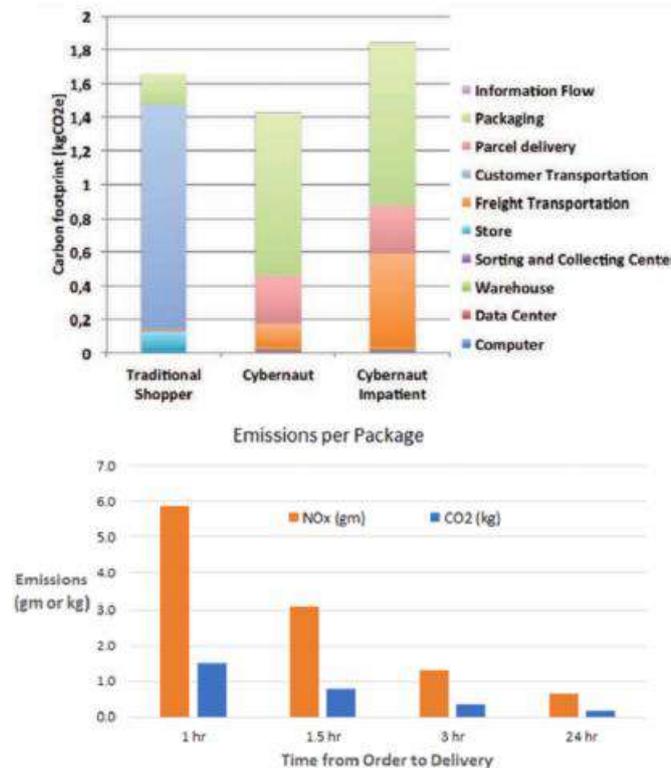
3. Consommations énergétiques

- ▮ Sensibiliser les enseignes sur leurs consommations énergétiques (écogestes, etc.). La mise en place d'un bail vert sur l'ensemble des enseignes permettra notamment d'analyser les consommations énergétiques de chacun et de réfléchir à des pistes d'améliorations.
- ▮ Sensibiliser les enseignes afin d'installer des éclairages LED, d'éteindre l'éclairage de leur vitrine à la fermeture de leur magasin et d'éviter la mise en place d'écrans publicitaires dans leurs vitrines.

4. Approvisionnement

- ▮ Sensibiliser les enseignes sur les réglementations en vigueur et celles à venir, sur les projets de plateformes de logistique urbaines et les inciter à agir autrement.
- ▮ Encourager les enseignes à mettre en place un approvisionnement et une gestion des stocks raisonnés : faire un état des lieux des invendus, pénaliser les enseignes qui dépassent un certain seuil etc.

- Recommander fortement aux enseignes pratiquant la livraison à domicile à mettre en place une logistique urbaine bas-carbone jusqu'au dernier kilomètre (autrement dit, l'utilisation de transports doux pour la livraison ou des solutions bas-carbone).
- Sensibiliser les enseignes et les usagers sur l'impact carbone de la livraison rapide (plus important que celui d'une livraison 24h) et les inciter à limiter ce type de livraison en communiquant sur cet aspect.



Source : Carbone 4

Recenser les actions vertueuses menées et valoriser les enseignes

- Recenser l'ensemble des bonnes pratiques initiées par certaines enseignes.
- Communiquer sur ces sujets via une newsletter et valoriser les enseignes qui sont rigoureuses et forces de proposition afin d'encourager les autres bailleurs à les mettre en œuvre également.
- Si cela est envisageable, il pourrait être bénéfique pour le centre de créer des groupes de travail entre les enseignes pour mutualiser les bonnes pratiques, les faire réfléchir ensemble sur certains sujets.

Orientation 11 – Implémenter la politique d'achats responsables

Etat des lieux et actions menées à date

- Il existe une première version de la procédure pour les achats à l'échelle de Galimmo. Cette version devra être étoffée avec l'ajout d'objectifs et d'exigences concrètes concernant, par exemple, le suivi précis des données des prestataires en matière de collecte, le tri et la valorisation des déchets, l'efficacité énergétique ou encore l'utilisation de consommables et produits écoresponsables.
- A date, les contrats transmis ne possédaient pas de clause environnementale.

-
- La pondération des critères RSE ne figure pas dans les documents relatifs à la politique achats responsables du centre commercial, ce qui ne permet pas de déterminer le poids qu'ils jouent dans le processus de sélection des prestataires.
-

- Développer la politique d'achats responsables de Galimmo puis la déployer sur l'ensemble des sites.
- Intégrer cette politique d'achats responsables dans les contrats avec les prestataires.
- S'assurer du respect des obligations contractuelles de tous les prestataires et les accompagner autant que possible dans la mise en œuvre des principes de la stratégie RSE du Groupe et du centre dès lors qu'elle sera structurée et déployée.
- Mettre en œuvre une grille d'évaluation et de sélection des prestataires. Intégrer dans la Charte achats responsables ou à la grille de critères de choix des prestataires (AO), un critère sur le taux de fournisseurs locaux. Par exemple, un prestataire d'entretien des espaces verts qui privilégie les équipements achetés en France, un mainteneur qui privilégie les EPI et matériel de maintenance fabriqués en France, etc.

Opportunités

Sur la base des fiches réalisées sur les sujets environnementaux, voici quelques propositions de thématiques à aborder dans la partie achats responsables :

- Critères liés à l'économie circulaire, à l'écoconception et au réemploi ;
 - Critères liés à la gestion des déchets d'exploitation (fixation d'objectifs de réduction et de valorisation) : concrètement, intégrer dans l'ensemble des contrats de maintenance et de service (MMT, entretien, hospitality management, etc.) des clauses sur la gestion des déchets : obligation de déployer un reporting déchets comprenant les tonnages précis des déchets générés par typologie, le taux de valorisation, suivi des BSD (Track déchet), etc. Le sous-traitant doit également s'engager à minimiser le volume de déchets générés ;
 - Intégrer la notion de performance énergétique auprès des prestataires concernés (ascenseurs, espaces verts (machines), etc.) avec une obligation de reporting et de plan d'actions visant à réduire les consommations annuelles ;
 - Critères liés à la flotte de véhicules des prestataires, leur demander de mesurer l'impact carbone de leurs déplacements professionnels et domicile-travail, et de se fixer des objectifs de réduction.
-

B

B

B

v' yB / d' B

I B B BB B
B B B D

D

sC: y • ' B

D

D

D	v D	D D	p	D
CB	B	: Bè• y B	B B	D

D

D



d B B BB B B B B BB BB B

B

B B B

B _ B BB

B **B B B** B BB

B r B BB B B B B B B B B

B

B

B

B

B

B

B

B

B

B

B

D

B

d B B B B B B BB B B

B

3 D D D D D

v D D D D D

B B B B B B B B B B B B B B

f B B BB B B B BB B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B B B B

: B B B B B B B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B B B B B

B BB B BB B B B B B B B B B B B

B

D

: B B B B B B B B B B B B B B B

è B B BB B B B BB B B B B B B B B B B / Za B B

B B B B B B B B B B B B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B B B B B B B B

B BB B B B B BB B B B B B B B B B B

B B B B

s B B B B B B B B B B B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B B B B B B B

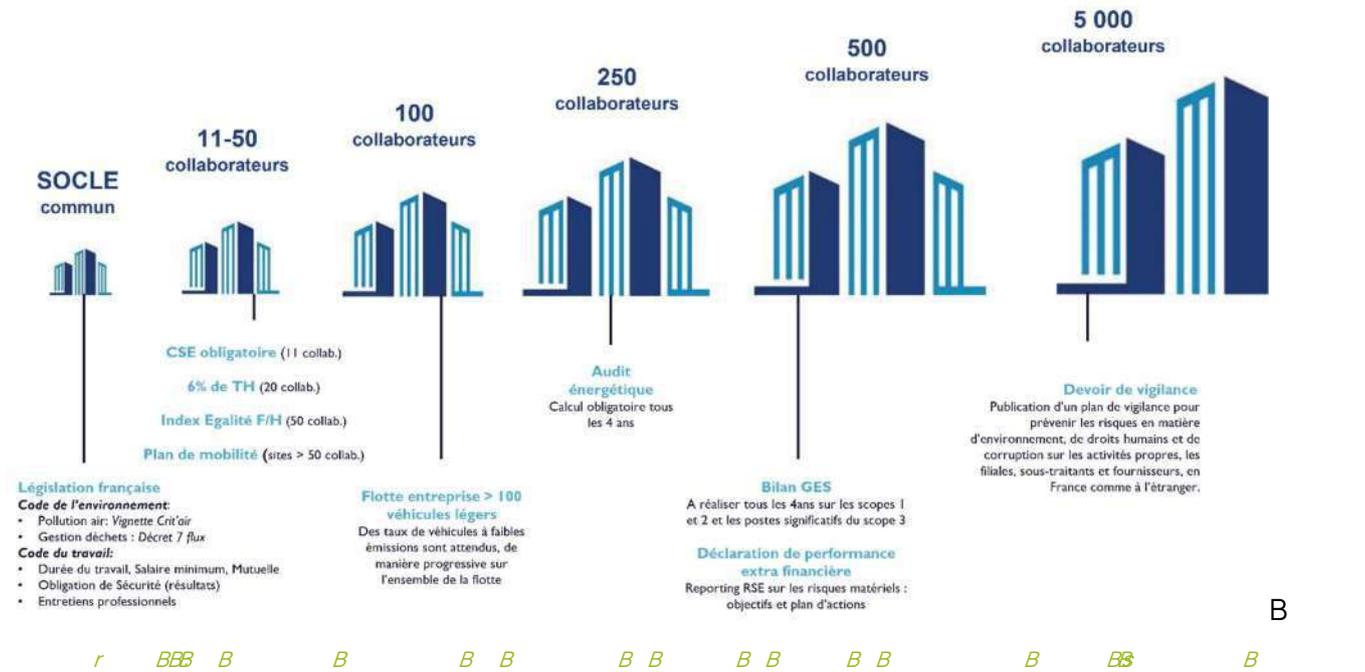
è B B B B B BB B B B B B B B B B B

B

d B B BB B B B B BB BB B
 B
 B B B B B B B B B B B B B B
 B BB B B B B B B B B B B B B
 BB B B B B B B

D

: B B BB B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B B B
 B B BB B B B B B B B B B B
 B BB
 yB BB B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B B B
 B B BB



B
 D D D

C	B	B	B	B	B	B
	B	B	B	B	B	B
d	B	B	B	B	B	B
/	B	B	B	B	B	B
C	B	B	B	B	B	B
s	B	B	B	B	B	B
	B	B	B	B	B	B

d B B B B B B BB BB B

D D D

: B B B B B B B B B BB
B B B B B B B B B B B B

C B B B B B B B B B B B B B B B
B BB B B B B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B B B
B B B B B B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B B
B B B B B B B B B B B B B B
B B B B B B B B B B B B B
B B B B B B B B B B B B B
B B B B B B B B B B B B B
B B B B B B B B B B B B B
B B B B B B B B B B B B B
B B B B B B B B B B B B B

_____ B B B B

B	B
B	d B
B	è B
B	• B
B	y B B B B

B
B

D D D

D

B

d B B BB B B B B BB CBB B

B

: B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B

d B B B B B B B B BB B
 B B B B B B B B B B
 B
 B B B

y B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B

C BB B B BB B B B BB B dBB B
 B B B B B B B BB B BB B B
 B B B B B B B B B B B BB BB
 B B B B B B B B B B B B

B
 B B B

: B B B B B B B B B B B B BB B
 B BB B
 B B B B B B

C B B BB B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B
 B BB B B

/ B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B
 BB B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B

è B B B B B B B B B B B B
 B B

B B B B B BB BB B B B B B
 B BB B BB B B B BB B B B
 B B B B B B B B B B B B
 BB B B B BB BB

s B B B B B

y B B B B B B B B B B B B
 B BB B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B

o d B B B B B B B B B BB
 o d B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B

o B BB B B B B B B B B B B
 B B B BB B B B B B B B B
 B B B B B B B B BB B B B

B



d B B BB B B B B BB CBB B

B

B BB B

a B B B B B B B B B B B B

.

B B B B I B

B

B

B

B

è B B B BB B sC B B B B B B

B B B B B BB B B B B BB B B B

B B B B B B B B B B B B

C B BBB BBB B BBB B B B

B B B BB B B B B B B

r B B B B B B

B B B B B B B B B B B B

B B B B B BB B B B B

è B B B B B B BB B B B

è B B B B B B B B B B B B

B BB B B B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B

y B B B B B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B

B B B

a B B B B B B B B B B B B

B BB B B B B B

B

p B B B B B

BBB B B B B B B BB B B

CB B B B B B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B

B BB B B B B B B B B B B B B

p

B B B : B B B B B B B B B

B B : B B B BBB B B B

BB : B B B B BBB B B B B B B

B B B B B B B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B B B

B BB B BBB B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B B B

B BB B B B B B B B B B B B

B

d B B BB B B B B BB BB B

B

a B B B

► : B B B B B B B BBB B B B B B B B
d B BB B B B B B B B B B B
B B B B B B C B B B B B
► : B B B B B B B B B B B B B B
► B B B C y · ' B B B B B B Ca B B B B

è B

► a B B BB B B B BB B B B B
► d B B B B B B B B B B B B B B
BB BB B B B B B B B B B B
► s B B B B B B B B B B B B B B B

B B

► a B B B B B B B B B B B B B B
B B B B B B B B B B B B B B
B B B B B B B B C B B B B B B B
► a B B B B B B B B B B B B B B
B B B B B B B B B B B B B B B
B B B B B B B B B B B B B B
B B B B B B B B B B B B B B
► B a B B B B B B B B B B B B B B
o B B B B B B B B B B B B B
o B B B B B B B B B B B B B
o B B B B B B B B B B B B B

B

è B

► BB B B B B B B B B B B

r B B B

► : B B B BB s C BB B B B B B B B
B B B B B B B B B B B B B B
BB B B B B B B B B B B B B B B

d B B BB B B B B BB BB B

B

▶ a B B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B B
 BB B B B B B B BB B B B B
 B B B B B B B B B B B B B
 ▶ è B B B B B B B B B B B B B
 BB B B B B B B B B B B B B
 ▶ a B B B B B B B B B B B B B
 B B B B BB B BB B

D

BBB B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B

Z B B
 ▶ s BB B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B B
 ▶ s B B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B B

p

B B
 B B
 B
 BB

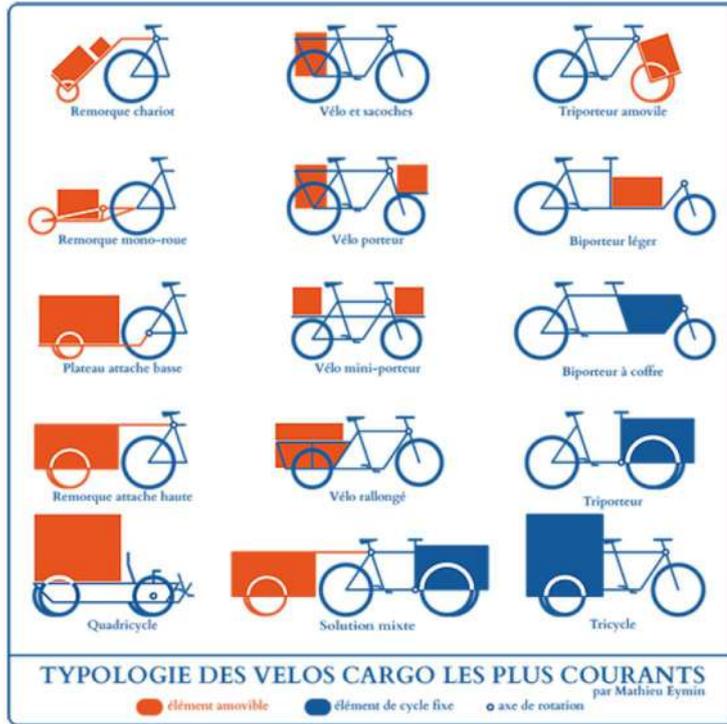
C B B B
 ▶ B B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B B
 d B B BB B B B BB B B B B B
 B B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B B
 o d B B B B BB
 o B B B B B B BB B B B B B B B
 B

BB

Z B B
 ▶ B B B B B B B B B B B B B
 BB B B B B BB
 ▶ B B B B B B BB B B B B B
 B B B B B B
 B
 a B
 ▶ B B B B B B B B B B B B
 B B BB
 o • BB B B B B B BB
 o • B B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B

B

d B B BB B B B B BB BBB B



B BB B B B B B B B B B B B B

D

D

B

d B B BB B B B B BB BB B

B



C B BB B B B



a B B B B B B BB B B BB B B B
BB B B B B B BB B BB B B B
B B BB B B B B BB B B BB B
B B B B B BB B B BB B B B

è B BB B BBB B B B B B B B B B B B
B B B BB B B BB B B B B B B B B B
B B B B BB B B B B BB B B B B B B
B B BB B B B B B B B B B B B B B
BB B B B B B B B B B B B B B B
B B B B B B B B B B B B B B

: B B B B B B BB B BB
• • B B B B B B B BB
• r B B B B BB
• • B B B B B B B B B B B B
B B B B B BB
• B B B B B B B B B B B

B

B B B B B B B BB B B B B
B B B B B B B B BB B BB B B
B B B B B B B B B BB
r B B B B B B B B B B B
B B B BB
d B B B B B B B B B B B B B
B B BB
d B B B B B B B BB B B BB
d B B B B B B B B B B B B
B B B B B BB

B B B B BB B B B B B B B B B B B B
B B BB BB B B B B B B B B B B B
B B B B B B BB
: B B B BB
: B B B BB
: B B B B B

: B BBB B B BB B B B B B B B B B
B B B B B B B B B B B B

D

B

d B B BB B B B B BB BB B

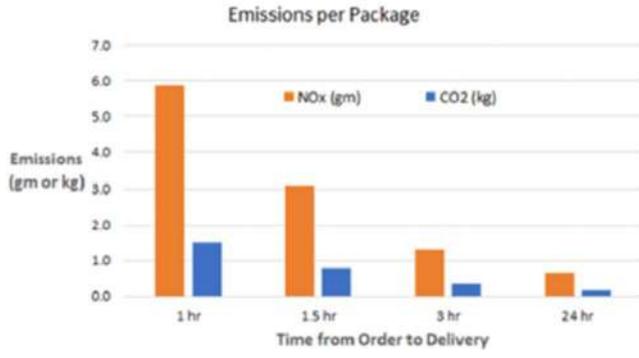
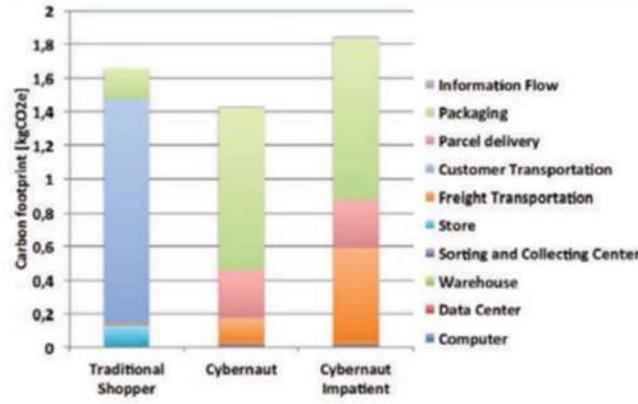
B

B B B B B B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B B

B B B B



B B B B B B B B B

B B B B B B B B B

a B B B B B B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B B

B B

D

B B B B B B B

yB B B B B B B B B B B B B B B

p B B B B B B B B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B B

B B B B B B B B B B B B B

CB B B B B B B B B B

CENTRE COMMERCIAL DE VILLERS-SEMEUSE

Etude des risques de transition liés au changement climatique



Indice	Date	Rédacteur	Commentaires
1	27/05/2024	Juliette D.	



Table des matières

1	Introduction	3
1.1	Contexte	3
1.2	Etude des risques de transition	4
1.2.1	Définition des risques de transition	4
1.2.2	Méthodologie	5
1.2.3	Périmètre	5
1.2.4	Informations générales du site	6
1.2.5	Structure du livrable	7
2	Les fiches thématiques	9
1.1	Fiche N°1 – Déchets	9
1.2	Fiche N°2 – Energie	14
1.3	Fiche N°3 – Mobilité	20
1.4	Fiche N°4 – Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes	26

1 Introduction

1.1 Contexte

Le **contexte national et international** évolue vers une prise en compte croissante des enjeux environnementaux et sociaux, notamment dans l'optique d'une transition vers un monde moins émetteur en gaz à effet de serre (GES) et plus résilient face aux effets du changement climatique.

Au niveau international, l'**Accord de Paris** est un traité sur la lutte contre le changement climatique qui a été signé à l'issue de la Conférence de Paris de 2015 (COP21) par 195 des 197 États de l'ONU. Entré en vigueur le 4 novembre 2016, il vise notamment à contenir la hausse moyenne des températures de la planète à un niveau nettement inférieur à +2 °C et à tout mettre en œuvre pour limiter son élévation à +1,5 °C. Cet accord, bien que non contraignant, est fondamental dans la mesure où il acte le retour d'une ambition internationale forte en faveur du climat. Sa mise en œuvre implique que les États réalisent des efforts conséquents pour, d'une part, lutter contre le changement climatique et d'autre part, s'adapter aux effets qu'il provoque. En ce sens, il vise à accélérer la transition vers une économie bas-carbone, ce qui nécessite une transformation économique et sociale forte des modèles de société actuels.

Concrètement, l'Accord de Paris fonctionne sur un cycle de cinq ans d'actions climatiques, avec des ambitions croissantes, permettant d'assurer une continuité des efforts entrepris aux niveaux nationaux et internationaux. Il s'inscrit dans le respect du principe de justice climatique. **L'article 4.19** stipule notamment que les signataires doivent élaborer et communiquer des stratégies nationales de développement à faibles émissions de GES à long terme, autrement appelées Contributions Nationales Déterminées (CDN). Dans ce document, les pays doivent inscrire les actions climatiques qu'ils vont engager sur la période post-2020.

Conformément à cet article et pour la première fois en 2015, la France a introduit via la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV), la **Stratégie Nationale Bas Carbone** (SNBC). Cette dernière constitue la feuille de route de la France pour implémenter, dans l'ensemble des pans sectoriels de l'économie française, la transition vers un modèle bas-carbone, circulaire et durable. Elle couche sur le papier les grandes orientations, les indicateurs de suivi et de performance par secteur ainsi que des objectifs quantitatifs. Elle définit une trajectoire de réduction des émissions de GES jusqu'à 2050 ainsi que de l'empreinte carbone de la consommation des Français et fixe des objectifs sectoriels – dont celui de l'immobilier – à court et moyen termes au travers des budgets carbone. Son implémentation s'accompagne également de plan d'actions et de réglementations, parmi lesquels le Plan pour le climat et la transition énergétique, porté par le gouvernement en juillet 2017, la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat ou encore la loi Climat et résilience plus récemment. Cette SNBC a été révisée en 2018-2019. Alors que la première version visait une réduction de 75 % de ses émissions de GES à l'horizon 2050 par rapport à 1990, la seconde version vise désormais la neutralité carbone en 2050. En rehaussant son niveau d'ambition, la France contribue à la mise en œuvre effective de l'Accord de Paris.

De son côté, la Commission européenne a présenté en novembre 2018 sa vision stratégique à long terme en vue de parvenir à une « économie prospère, moderne, compétitive et neutre pour le climat d'ici à 2050 ». Cette stratégie couvre la quasi-totalité des politiques de l'Union européenne et respecte l'objectif de l'Accord de Paris. Parallèlement, des textes forts se sont structurés autour des enjeux de transition bas-carbone à l'échelle européenne tels que les obligations de reporting lié aux enjeux climatiques, aux risques physiques et de transition via notamment la directive sur le reporting extra-financier (2014) ou l'alignement avec les principes de reporting de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD), le pacte vert pour l'Europe (2020) ou encore la Taxonomie Européenne.

Les collectivités ne sont de leur côté pas en reste. En effet, la LTECV a également permis d'implémenter le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET), version actualisée du PCET (plan climat-énergie territorial), introduit via l'article 75 de la loi Grenelle 2. Ce projet territorial de développement durable vise d'une part, à réduire les émissions de GES pour atténuer l'impact du territoire sur le changement climatique et d'autre part, à favoriser l'adaptation du territoire afin qu'il soit moins vulnérable. Ainsi, le PCAET impose aux collectivités territoriales de plus de 20 000 habitants de décliner et de mettre en œuvre les objectifs internationaux, européens, nationaux en matière de qualité de l'air, d'énergie et de climat.

Si ces engagements internationaux, nationaux et locaux n'engagent que les États et les collectivités, les entreprises sont aussi fortement incitées à prendre part à cet effort de transition, au travers de deux leviers : **les normes et les standards**.

- Les évolutions du paradigme international et national se retranscrivent dans des obligations réglementaires, qui, de plus en plus nombreuses, ont un impact direct sur les pratiques et la réputation des entreprises. En ce qui concerne les entreprises du secteur du bâtiment, nous pouvons par exemple citer le bail vert, la réglementation environnementale 2020, le décret tertiaire ou la loi PACTE. Plus globalement, les entreprises portent une responsabilité extra-financière croissante qui se concrétise par de nouvelles obligations, comme le bilan GES, le plan de mobilité ou encore les obligations de reporting climat (DPEF, article 173-VI, etc.).
- Au-delà de l'entrée en vigueur de nombreuses normes pour le secteur du bâtiment, ce contexte ambitieux en matière environnementale a donné lieu à la création de divers labels et certifications, permettant aux entreprises de participer activement à cette transition et de certifier leurs engagements. Ces labels viennent compléter les certifications classiques (HQE, LEED, BREEAM), couvrant des sujets de plus en plus larges tels que ceux liés à l'énergie et à l'empreinte carbone (E+C, Effinergie, BBCA), au bien-être des occupants (WELL, OsmoZ), à la connectivité et à l'interopérabilité (WiredScore, Ready2Service, SmartScore). Nous pouvons également évoquer ici la création du label ISR immobilier fin 2020. Enfin et plus globalement, les entreprises sont attendues sur des standards et référentiels intégrant des enjeux bas-carbone voire un alignement de leurs activités avec une trajectoire compatible avec les +2 °C (*Assessing Low Carbon Transition, Science-Based Targets, Carbon Disclosure Project*, labels liés à la RSE, etc.).

Compte-tenu de ces évolutions, les entreprises sont donc incitées à analyser les risques liés à leur (non)adaptation à ce contexte de transition toujours plus prégnant, ainsi qu'à identifier les opportunités qui émergent de celui-ci.

1.2 Etude des risques de transition

1.2.1 Définition des risques de transition

Les risques de transition résultent de l'évolution de la réglementation et des ambitions publiques pour accompagner et mettre en œuvre la transition de l'économie vers un modèle bas-carbone.

Étudier ces risques à l'échelle d'un actif revient à comprendre dans quelles mesures celui-ci répond aux orientations inscrites dans ces stratégies de long terme. C'est un moyen de projeter l'actif dans cette future conjoncture économique bas-carbone et d'évaluer son niveau de résilience face, par exemple, à un contexte législatif de plus en plus exigeant en matière d'énergie et de déchets, aux évolutions des modes

de consommation et de mobilité, à un renforcement de l’ancrage territorial et à une démultiplication des synergies locales.

Le présent document se propose d’expliciter et de **catégoriser les différents risques de transition** – qu’ils soient législatifs, de marché, de réputation, technologiques ou spécifiques –, et d’identifier leurs potentiels impacts sur l’exploitation du centre commercial ainsi que sur ses usages et ses activités. Face à ces paramètres, la vulnérabilité de l’actif sera analysée au vu de son état actuel et des actions mises en place à date. En outre, il convient de considérer l’actif dans son environnement, de s’interroger sur sa proposition de valeur et sa pertinence dans ce contexte de transition bas-carbone. En quoi sera-t-il créateur de valeur pour ses usagers, sa clientèle, son quartier ? En quoi aura-t-il un impact socio-économique positif sur le territoire dans lequel il est implanté ? L’objectif consiste in fine à identifier les risques prioritaires et les opportunités pour augmenter la résilience du centre commercial Shop’In Pacé de Rennes face à cette transition.

1.2.2 Méthodologie

La méthodologie suivie pour réaliser cette étude se structure en trois étapes clés : la compréhension du cadre réglementaire puis, l’identification des risques et des opportunités pour le centre commercial.

En premier lieu, il s’est agi de saisir le contexte réglementaire. Nous avons pour cela étudié la SNBC, et identifié les enjeux liés au secteur des centres commerciaux ainsi que les réglementations françaises en vigueur et futures, telles que la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV), la Loi d’orientation des mobilités ou encore la Loi anti-gaspillage pour l’économie circulaire. Pour ce qui est de la SNBC, nous avons focalisé notre attention sur l’orientation des politiques publiques sur les secteurs ayant un impact direct ou indirect sur l’actif : bâtiment, énergie, déchets, transports, éducation et sensibilisation.

Plus précisément, le centre commercial Shop’In, qui est situé à Pacé, fait partie de la métropole de Rennes. Celle-ci possède à ce jour, un PCAET contenant une feuille de route ambitieuse déclinée en 10 ambitions.

Par ailleurs, nous avons intégré les grandes orientations du plan RSE *Engagé pour demain* du groupe Galimmo dans les fiches dès lors que cela était pertinent afin de mettre en exergue les convergences de l’ensemble de ces stratégies.

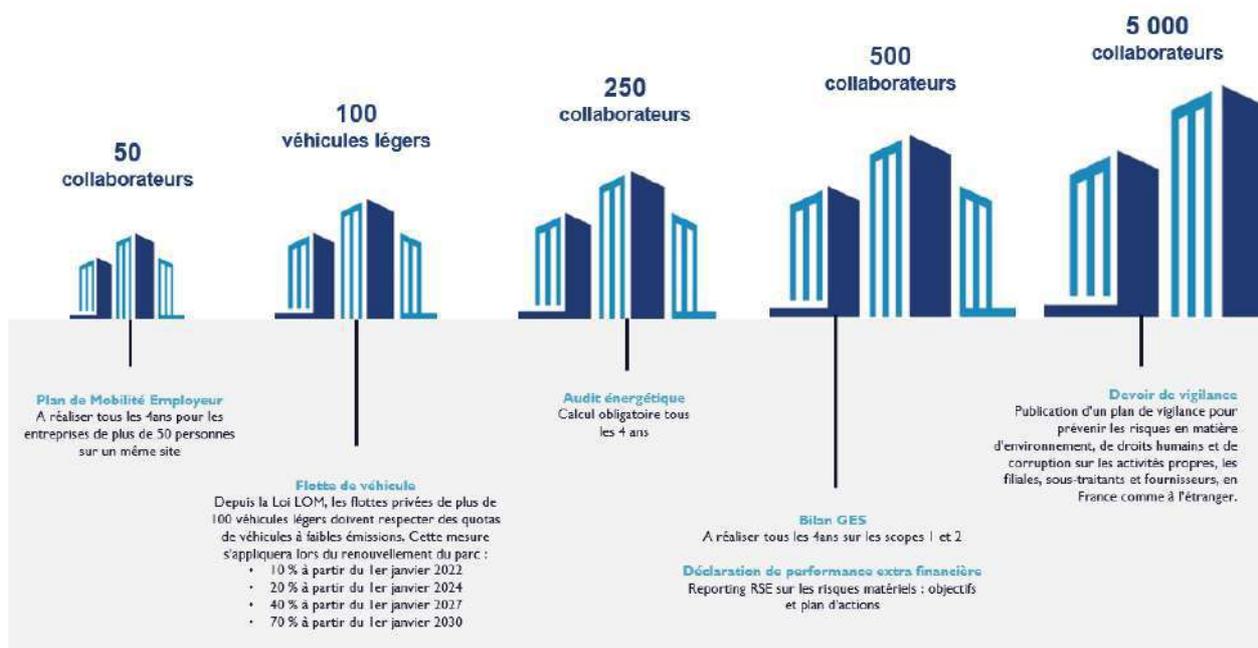
En second lieu, nous nous sommes attelés à comprendre les impacts et les opportunités de ce contexte mouvant sur l’actif. Nous avons regroupé par thématique les différents risques auxquels est confronté l’actif d’un point de vue exploitation et usages, fait un état des lieux et valorisé les actions menées à date (évaluation de la vulnérabilité de l’actif) et identifié les opportunités pour Galimmo en vue de réduire sa vulnérabilité face à la transition vers un modèle bas-carbone.

1.2.3 Périmètre

L’étude porte sur le site Shop’In Pacé, décrit dans la section suivante. Le périmètre étudié comprend le bâtiment dans sa globalité. Les données d’entrée sont issues de la Direction du centre et les préconisations s’adressent directement à elle, en mettant en évidence les leviers d’actions à activer en matière de gestion du centre commercial et d’incitation des différentes parties prenantes.

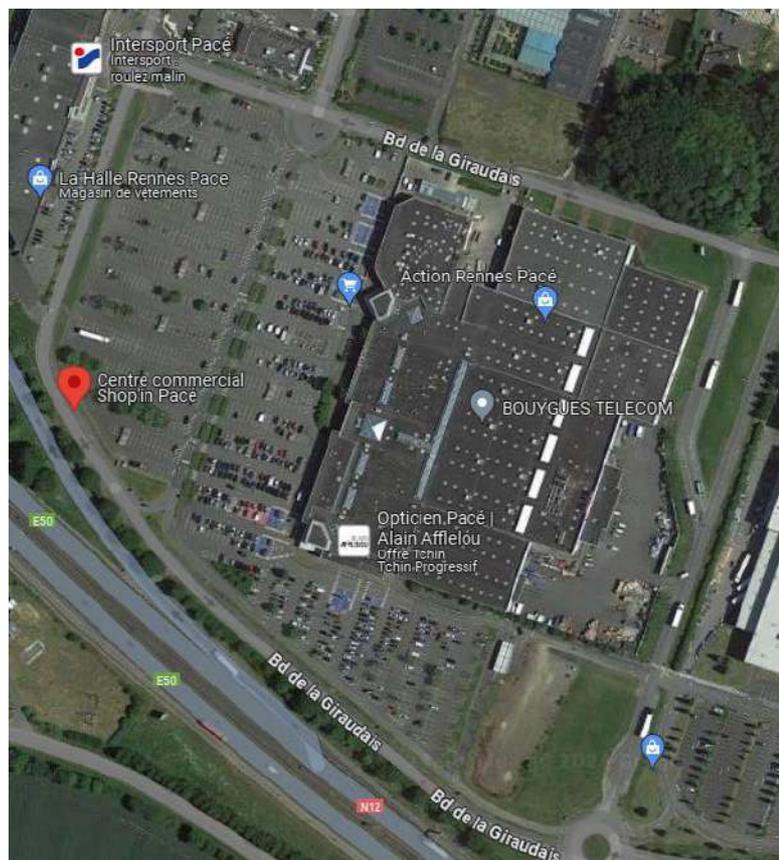
Il est à noter que certaines démarches et obligations ne sont pas incluses dans cette étude car elles portent davantage sur le périmètre Entreprise ou Groupe que sur le périmètre Site. Cela dit, elles peuvent tout de

même avoir un impact important sur l'adaptation du centre commercial Shop'In Pacé aux risques de transition. Vous trouverez ci-dessous, les principales obligations à l'échelle des entreprises, selon leur taille, qui font partie de cette catégorie :



1.2.4 Informations générales du site

Adresse	BP 99 – ZAC de la Giraudais, 35740 Pacé, France
Surface totale GLA	18 100 m ²
Date de construction	Construit en 1996 et agrandi en 2021
Niveaux	Plain-pied et mezzanine
Activités principales	Centre commercial
Gestionnaire	Galimmo



Périmètre d'étude

Centre commercial Shop'in Pacé

1.2.5 Structure du livrable

L'étude de l'application locale des ambitions nationales en matière de transition bas-carbone nous a permis de regrouper les risques de transition identifiés autour de thématiques environnementales et sociales.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension des enjeux clés, nous avons réalisé **des fiches vertes** qui sont liées à des thématiques environnementales, pour lesquelles le contexte réglementaire associé est fort.

Pour chaque thématique, nous avons identifié les **risques de transition associés** et regroupé les enjeux clés sous forme d'**orientations**. Pour chacune de ces lignes directrices, nous avons valorisé les **actions menées** à date et explicité des **opportunités**.

Plus précisément, les trois premières fiches suivantes vont reprendre les principales thématiques environnementales sur lesquelles Galimmo peut agir : les déchets, l'énergie et la mobilité. Pour l'ensemble de ces sujets, Galimmo a tout intérêt à intégrer ses parties prenantes et notamment ses prestataires et les enseignes de ses sites. Cela passe en particulier par la mise en place d'une politique d'achats responsables d'une part, et par l'intégration de nombreux paramètres dans l'annexe environnementale des enseignes d'autre part. Ces mesures n'ont de sens que lorsqu'elles sont entérinées par l'implémentation d'un véritable suivi, des obligations de reporting et la fixation d'objectifs d'amélioration. A travers ces actions nous le verrons, Galimmo pourra sensibiliser ses parties prenantes sur l'ensemble de ces sujets, les aider à s'améliorer, faire savoir et mutualiser les bonnes pratiques, continuer à améliorer la performance de son centre ainsi que sa transition vers une société bas-carbone.

Tableau récapitulatif des différentes fiches

N° Fiche	Thématique
1	Déchets
2	Energie
3	Mobilité
4	Intégration et responsabilisation des parties prenantes

2 Les fiches thématiques

1.1 Fiche N°1 – Déchets



Acteurs concernés : Galimmo, enseignes (alimentaires, non alimentaires, textile), prestataires

Contexte

- **Bail vert (Loi Grenelle II, juillet 2010)** : Obligatoire pour les enseignes de plus de 2 000 m² (Cora et Cora Cafétéria).
- **Décret 5 flux (juillet 2016)** : Obligation de trier 5 types de déchets dans des poubelles dédiées (papier/carton, métal, plastique, verre et bois).
- **Loi anti-gaspillage pour l'économie circulaire (février 2020)** : Lutter contre le gaspillage alimentaire dans le domaine de la restauration (article 11 de la loi du 10 février 2020), interdire la destruction des invendus, favoriser le réemploi.
- **Décret 7 flux (juillet 2021)** : obligation de tri des déchets des fractions minérales et de plâtre lors de constructions ou de démolitions dès maintenant et des déchets textiles à compter du 1^{er} janvier 2025 (**8 flux**).

Stratégie nationale bas-carbone



- **Améliorer la collecte et la gestion des déchets** en développant la valorisation et en améliorant l'efficacité des filières de traitement.
 - **Développer la valorisation des déchets en les réorientant en premier lieu vers la valorisation matière** (réutilisation, recyclage ou valorisation organique) **puis vers la valorisation énergétique**.
 - **Développer très fortement la mobilisation de la ressource en biomasse**¹, dans des conditions environnementales et économiques optimales, dans le respect de la biodiversité, en privilégiant les usages matériaux et en veillant à l'efficacité des filières, y compris dans la valorisation énergétique.
 - **Promouvoir l'économie circulaire**, notamment via des actions d'accompagnement et de sensibilisation de l'ensemble des acteurs aux enjeux de la réduction des déchets (via par exemple des campagnes de mobilisation nationales, des programmes et défis territoriaux, l'exemplarité des services publics, la mise en place de tarification incitative de la gestion des déchets, etc.).
 - **Inciter à une limitation des emballages des produits** mis sur le marché et au développement des produits en vrac.
- La réduction des flux de matière repose notamment sur le développement de l'économie circulaire qui vise à ce que les co-produits d'une activité soient des ressources utilisées par une autre activité et non pas des déchets dont il s'agirait de se débarrasser. Dans cette perspective, **Rennes Métropole fixe l'objectif de 100% des déchets valorisés à l'horizon 2024.**
 - Dans le cadre du programme « Zéro déchet, zéro gaspillage » lancé en 2015, Rennes Métropole s'est fixée les objectifs suivants à horizon 2020 :
 - réduction de 10 % des déchets ménagers à 450 kg par habitant et par an ;
 - réduction à la source à hauteur de 20 % des tonnages de végétaux collectés ou apportés en déchèterie, soit un objectif de 55 kg par habitant et par an ;
 - 63 % des foyers en maisons individuelles équipés de composteurs ;
 - 20 % des foyers en habitat collectif bénéficient d'une aire de compostage collectif avec l'ouverture de 90 aires supplémentaires depuis 2015 ;
 - tous les gros producteurs de biodéchets inclus dans le service public disposent d'une solution de tri à la source.

¹ Les déchets non dangereux biodégradables de jardin ou de parc, les déchets alimentaires ou de cuisine provenant des ménages, des bureaux, des restaurants, du commerce de gros, des cantines, des traiteurs ou des magasins de vente au détail, ainsi que les déchets comparables provenant des usines de transformation de denrées alimentaires.

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique **Déchets** qui pèsent sur le centre commercial Shop'In Pacé.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R1	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> ▶ A compter du 31 décembre 2021 pour les produits soumis à une REP (Responsabilité Élargie du producteur) et du 31 décembre 2023 pour les autres produits : Interdiction de l'élimination des invendus non alimentaires ▶ A compter du 1er janvier 2022, interdiction du suremballage plastique des fruits et légumes, équipement de fontaines d'eau potable dans les ERP, interdiction des jouets en plastique proposés gratuitement aux enfants dans le cadre de menus, interdiction des étiquettes collées sur les fruits et légumes. ▶ A compter du 1er janvier 2023, interdiction de la vaisselle jetable dans les fast-foods pour les repas servis sur place. ▶ A compter du 1er janvier 2023, l'impression systématique des tickets de caisse, des tickets de carte bancaire, des tickets distribués par des automates et des bons d'achat et tickets promotionnels seront interdits. ▶ A compter du 1er janvier 2023, cette obligation s'applique aux personnes qui produisent ou détiennent plus de cinq tonnes de biodéchets par an (article L541-21-1 modifié par la loi du 10 février 2020 relative à l'économie circulaire). ▶ En 2024, la collecte séparée des biodéchets deviendra obligatoire pour tous, quel que soit le volume produit. Cette mesure de la même loi du 10 février 2020 est une transposition de la directive-cadre européenne sur les déchets révisée en 2018 (UE 2018/851). ▶ Entrée en vigueur du tri des déchets textile à compter du 1er janvier 2025. ▶ Obligation de tri à la source pour tous à l'horizon 2025 imposée par la Loi pour la transition énergétique et la croissance verte (LTECV, 2015). ▶ Décret 8 flux en 2025. ▶ Les supermarchés et cantines devront réduire le gaspillage alimentaire de 50 % par rapport au niveau de 2015 et cela d'ici 2025. Les secteurs qui produisent ou transforment des denrées alimentaires ainsi que la restauration commerciale devront également réduire de 50 % leur gaspillage alimentaire par rapport au niveau de 2015 et cela d'ici 2030.
R2	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Entrée en vigueur de nombreux principes de la Loi anti-gaspillage pour l'économie circulaire (Remplacer la vaisselle jetable des fast-foods par de la vaisselle réutilisable, Introduire une consigne mixte pour réemploi et recyclage, Stopper l'impression systématique des tickets de caisse, Agir contre l'obsolescence programmée, Faciliter la réparation et favoriser l'utilisation de pièces détachées issues de l'économie circulaire, Créer des fonds de réparation, etc.).
R3	Risque législatif	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Si la réglementation en matière de déchets évolue pour les foyers individuels vers un paiement au poids des déchets via une tarification éco-responsable des ordures ménagères, comme cela est expérimenté dans la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, potentiel risque de transposition sur les bâtiments commerciaux.
R4	Risque législatif	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Plus globalement, il convient d'anticiper les impacts liés à la déplétion des ressources naturelles sur nos pratiques actuelles (le pic pétrolier impliquera la disparition du plastique par exemple). Les principes de l'économie circulaire remplacent progressivement ceux de l'économie linéaire et deviendront la norme. Les législations à venir cadreront ceux-ci et viendront contraindre les acteurs économiques.
R5	Risques de marché	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Enjeux liés aux déchets organiques renforcés par la conjugaison de l'augmentation relative de la part des enseignes <i>food and beverage</i> dans le centre commercial et du risque législatif lié à cette typologie de déchets

R6

Risque spécifique

- Hausse des coûts liés à la gestion des déchets en mélange (Source : <https://takeawaste.fr/pourquoi-les-dechets-en-melange-vont-couter-de-plus-en-plus-cher/>).
- Risque lié au niveau d'acceptation des copropriétaires du centre commercial pour investir dans des équipements onéreux permettant de mettre en place et d'entériner des pratiques vertueuses.

Etat des lieux et opportunités

Orientation 1 – Mettre en place une politique déchets vertueuse et un reporting précis

Production de déchets

- Les déchets générés par les enseignes et par l'animation et la vie du centre sont importants.
- Selon les registres des déchets communiqués, le centre commercial a produit 512 tonnes de déchets en 2022. 231,1 tonnes de cartons, 92,3 tonnes de DIB, 115,9 tonnes de bio-déchets, 18,9 tonnes de bois, 12,9 tonnes de métaux, 33,8 tonnes de palettes et 7,5 tonnes d'autres déchets.

Organisation gestion des déchets

- Le taux de tri du centre commerciale est de 73%
- A ce jour, Galimmo n'impose pas d'exigences en matière de gaspillage alimentaire auprès des restaurants et autres enseignes alimentaires du centre commercial.
- Un meuble de tri à destination du public est disponible dans l'espace service.
- Zone de recyclage avec collecteur d'ampoules, de piles et de bouchons. Dans chaque magasin reprise des appareils usagés (téléphones portables, cartouches filtrantes d'eau, batterie, cartouche d'imprimante...)
- L'hypermarché Shop'in Pacé possède des rayons et des frigos antigaspi où sont vendus à prix réduits des produits arrivant à leur date limite de consommation.
- Galimmo s'est fixée pour objectif de s'engager dans la lutte contre le gaspillage alimentaire en développant, d'ici 2025, des partenariats avec Too Good To Go et Phénix et/ou en mettant en place des points de compostage des déchets alimentaires.
- Galimmo s'est fixée pour objectif d'améliorer le recyclage des déchets d'ici 2025, en mettant en place des points de recyclage des vêtements et de DEEE au sein de chaque centre et en s'assurant de leur recyclage ou réemploi au sein de filières et auprès de partenaires adaptés.

Etat des lieux et actions menées à date

- Mettre en place une politique de gestion des déchets commune au centre commercial qui s'appuie sur les réglementations actuelles et à venir dès que possible, dans une démarche proactive (par exemple, sensibiliser les enseignes de textile à la future réglementation et anticiper son entrée en vigueur).
- La collecte rigoureuse des déchets organiques peut représenter un pas en avant pour le centre commercial en matière d'indépendance énergétique. Obligation réglementaire de mettre en place des locaux spécifiques pour le tri des biodéchets (dans des locaux séparés et réfrigérés de préférence). Cette obligation s'étendra en 2024 à tout générateur de biodéchets, peu importe les tonnages.
- Définir une véritable politique déchets et impliquer l'ensemble des enseignes : réduction, réemploi, tri, recyclabilité, valorisation. Cela implique un suivi précis des déchets.

Opportunités

Suivi des déchets

- Intégrer dans l'annexe environnementale des exigences spécifiques par enseigne en matière de gestion de déchets (mise en place d'un suivi des déchets par enseigne et par typologie de déchets) et non pas seulement en termes de réduction, qui, sans suivi, ne peut être mesurées.
- Anticiper la réglementation et commencer à utiliser Track déchet pour le suivi des BSD : Track déchets est un outil numérique gratuit, développé par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire. L'évolution réglementaire prévoit la généralisation de l'usage de la plateforme à compter du 1er janvier 2022, pour tous les acteurs du déchet dangereux (producteur, transporteur, professionnel des déchets).

Taux de valorisation

- ▶ Le taux moyen de valorisation constaté dans les centres commerciaux français est de 35 à 40 % (Source : Veolia (lien plus bas)). Certains centres précurseurs visent les 75%.
- ▶ Afin de faciliter le tri des déchets au niveau des enseignes, et si ce n'est pas déjà implémenté, mettre dans les enseignes des poubelles de tri qui correspondent aux poubelles de tri présentes dans le local déchets.
- ▶ Nommer un référent et effectuer un travail de pédagogie auprès des enseignes pendant et après leur ouverture. Cela passe par le rappel de leurs obligations (décret 7 flux et biodéchets), la formation au tri et par la détection d'erreur de tri par le référent qui peut alors les remonter et sensibiliser les enseignes.
- ▶ La collecte rigoureuse des déchets organiques peut représenter un pas en avant pour Héron Parc en matière d'indépendance énergétique du territoire (production de biogaz à partir de leur incinération).
- ▶ Pour convaincre les restaurateurs d'assurer le tri : la collecte des biodéchets peut être assurée via le prestataire déchet : mise en place de nouveaux bacs à biodéchets propres, collecte des bacs pleins et acheminement jusqu'au local déchets, sans attirer l'attention des clients, grâce à des chariots banalisés (ex : Hammerson : <https://www.recyclage.veolia.fr/gerer-mes-de-chets/entreprises/actualites-temoignages/dechets-centres-commerciaux-hammerson>)

Garde-fou et réduction des tonnages

- ▶ Implémenter un système de badge par enseigne pour les déchets afin de les responsabiliser et d'entériner le principe de pollueur-payeur. Ce système va de pair avec celui de pénalisation des enseignes ne respectant pas les obligations de tri. Il permettrait :
 - D'identifier les anomalies et d'en faire part aux preneurs concernés ;
 - De fixer des objectifs de réduction de déchets globaux et donc d'impliquer les enseignes dans une démarche vertueuse commune.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant la politique de sélection des enseignes et les actions qui peuvent être mises en place pour encourager les enseignes à réduire leurs déchets.

- ▶ L'augmentation du coût lié à la gestion des déchets est en partie corrélée au renforcement du tri et du recyclage induit pour cette typologie de déchets. Ainsi, réduire au maximum les DIB générés permettrait de limiter l'impact de la gestion des déchets sur les finances du centre commercial.
- ▶ Impliquer les copropriétaires également afin de faciliter l'acceptation sociale de certaines actions coûteuses.
- ▶ Mettre en place une communication raisonnée par rapport aux actions implémentées par le centre. Se prémunir contre des actions qui peuvent être qualifiées de greenwashing.

Orientation 2 – Faire de Shop'In Pacé un acteur engagé en faveur de l'économie circulaire et du réemploi

Etat des lieux

Etat des lieux et actions menées à date

- ▶ Une enquête a été réalisée auprès des commerçants du centre commercial Shop'in Pacé dans le cadre de la mission avec Greenaffair en mars 2024.
- ▶ Conformément à sa politique RSE, Galimmo se fixe comme objectifs, d'ici 2025 :
 - Création un label spécifique pour valoriser les enseignes qui ont une activité de seconde main ou de réemploi.

Opportunités

- ▶ Proposer systématiquement aux enseignes des baux qui appliquent le GN10, autrement dit le fait qu'un nouveau preneur reprenne le dossier d'aménagement de l'ancien preneur en lieu et place, afin de réduire les déchets liés au réaménagement des coques commerciales.
- ▶ S'assurer de l'application systématique des offres Cycle'Up lorsqu'une situation correspondant aux missions proposées se présente à Shop'In Pacé.

-
- ▶ Réduire les déchets liés à l'animation du centre commercial via le réemploi de décoration par exemple.
 - ▶ Essayer de faire évoluer la mentalité des enseignes pour favoriser un esprit collaboratif – l'effectivité de la nouvelle organisation de gestion des déchets sera notamment le moyen d'organiser un comité vert sur ce sujet avec les commerçants.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des enseignes](#) pour plus d'information sur l'importance de collaborer avec les enseignes pour améliorer la performance du site.

1.2 Fiche N°2 – Energie



Acteurs concernés : Galimmo, prestataires, enseignes

Contexte

- **Bail vert (Loi Grenelle II, juillet 2010)** : Obligatoire pour les enseignes de plus de 2 000 m² (Cora et Cora Cafétéria).
- **Décret tertiaire** (juillet 2019) qui concerne tout propriétaire ou locataire d'un bâtiment tertiaire public ou privé de plus de 1 000 m².
- **Arrêté relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses** (décembre 2018).
- **Décret BACS « building automation & control system »** : impose d'équiper les bâtiments tertiaires de systèmes d'automatisation et de contrôle d'ici le 1^{er} janvier 2025 (pour le chaud et froid a minima).

Stratégie nationale bas-carbone

- Poursuivre et accentuer les actions en faveur du développement des énergies renouvelables et de récupération (chaleur et froid et électricité).
- S'assurer que les moyens de production thermique évoluent vers des solutions d'origine renouvelable, dans les cas où cette évolution s'avère pertinente d'un point de vue économique et environnemental.
- Baisser drastiquement l'intensité énergétique de l'économie française par la mise en place d'actions dans tous les secteurs et l'adoption des technologies disponibles les plus performantes en la matière.
- Lisser la demande en énergie et plus précisément inciter à l'adéquation offre/demande.
- Encourager les usages et comportements sobres en consommation d'énergie (développement des dispositifs intelligents, report de la consommation hors période de pointe, sensibilisation des citoyens aux bonnes pratiques de consommation, etc.).
- Préciser la fourchette de la biomasse valorisable en énergie à horizon 2050 dans le cadre de la révision de la stratégie nationale de mobilisation de la biomasse (pour mémoire, le scénario de référence de la SNBC envisage une fourchette comprise entre 400 et 450 TWh).

ENGAGÉ POUR DEMAIN GALIMMO

- S'engager dans une trajectoire bas carbone à partir de l'élaboration et du suivi du bilan carbone et du développement de l'utilisation des énergies renouvelables.
- Définition d'une trajectoire bas carbone à horizon 2030.
- 40% de réduction des consommations d'énergie par m² d'ici 2030.
- 70% des contrats énergétiques des sites de Shopping convivial en énergie verte à horizon 2030.
- Mise en place d'installations photovoltaïques sur 40% des centres en France et 100% des centres en Belgique en 2025.
- 100% d'éclairage LED au sein des parties communes des centres en 2025.

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique **Energie** qui pèsent sur le centre commercial Shop'In Pacé.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R7	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Entrée en vigueur de la réglementation F-GAS et notamment l'interdiction progressive des fluides frigorigènes avec GPW > 2500 au 1er janv. 2020, > 150 au 1er janvier 2022 et l'interdiction de recharger avec du fluide régénéré ou recyclé les équipements avec GWP > 2500 au 1er janvier 2030. Arrêté relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (décembre 2018) : réglementation sur l'éclairage des enseignes. Future réglementation concernant l'affichage digital.
R8	Risques législatifs	<ul style="list-style-type: none"> Potentielle nouvelle version du DPE tertiaire (plus exigeante en termes de fiabilité de données) qui pourrait être préjudiciable à l'avenir. En cas de rénovation (notamment des bâtiments historiques), respect de la future Réglementation environnementale (RE 2020). En cas d'extension du centre commercial, l'article 86 de la Loi Biodiversité (août 2016) impose à partir du 1er mars 2017 de la production d'énergie renouvelable et/ou un système de végétalisation en toiture des centres commerciaux.
R9	Risque spécifique	<ul style="list-style-type: none"> Sous-dimensionnement du bac à glaçons et donc potentielle impossibilité de répondre à la hausse des besoins en climatisation.
R10	Risques physiques et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> Risque lié à la demande exacerbée en climatisation du fait de la récurrence des épisodes caniculaires et de la recherche d'îlot de fraîcheur par la population. Impact du changement climatique sur le transport et l'acheminement de l'énergie. Risque de coupure d'électricité accru, qui porterait atteinte au bon fonctionnement du centre et entraînerait des difficultés notables pour la clientèle et les enseignes.
R11	Risque de marché	<ul style="list-style-type: none"> Corrélation positive entre la transition énergétique et la hausse du prix de l'énergie (Source : Observatoire de l'industrie électrique).

Etat des lieux et opportunités

Orientation 3 – Engager une démarche en accord avec le triptyque énergétique : sobriété (1/3)

- À ce jour, les enseignes ne sont pas contraintes sur leurs consommations énergétiques, bien que ce volet figure dans l'annexe environnementale.

Etat des lieux et actions menées à date

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations à ce sujet.

- Le parking du centre commercial possède plusieurs écrans publicitaires Publi'D.
- Le centre Shop'in Pacé passe progressivement à un éclairage à LED de façon à limiter significativement la consommation d'électricité.

Afin de garantir une adaptation raisonnée sur un bâtiment, la sobriété doit avant tout être favorisée, en limitant dans un premier temps les besoins de rafraîchissement par l'isolation ou encore la réduction des apports solaires.

Opportunités

Enseignes

- Sensibiliser les enseignes sur leurs consommations énergétiques (écogestes, etc.). La mise en place d'un bail vert sur l'ensemble des enseignes permettra notamment d'analyser les consommations énergétiques de chacun et de réfléchir à des pistes d'améliorations.

-
- ▶ Sensibiliser les enseignes afin d'installer des éclairages LED, d'éteindre l'éclairage de leur vitrine à la fermeture de leur magasin et d'éviter les écrans publicitaires.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant le contenu de l'annexe environnementale et la sensibilisation des enseignes.

Parties communes et prestataires

- ▶ En ce qui concerne les parties communes (dont parkings, circulations, bureaux, locaux techniques) remplacement des éclairages par des éclairages de type leds quand cela n'a pas encore été réalisé. Dans les bureaux, il est envisageable de mettre des détecteurs de présence/mouvement et détecteur de luminosité. Dans le mail, la mise en place de détecteur de luminosité peut être étudiée notamment au vu de l'apport de lumière naturelle.
- ▶ Réduire les consommations énergétiques et la pollution lumineuse liée aux éclairages extérieurs. Les éclairages et enseignes lumineuses doivent être éteints (arrêté 2018) entre 1h et 7h du matin (ou 1h avant le début de l'activité). Cependant Shop'In Pacé peut aller plus loin en :
 - Allongeant la plage de non-fonctionnement des enseignes lumineuses, selon les règles de sécurité, également pour les éclairages ;
 - Adaptant les éclairages à des standards type BIU concernant la pollution lumineuse (sonde crépusculaire, orientation des éclairages vers le sol, plafond d'intensité lumineuse etc.)
 - Supprimant les enseignes lumineuses.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant le contenu de la politique achats responsables.

- ▶ S'interroger sur la manière dont pourrait s'implémenter une démarche de sobriété énergétique : nécessité des écrans ClearChannel par exemple.

Orientation 4 – Engager une démarche en accord avec le triptyque énergétique : efficacité (2/3)

Consommations énergétiques

- ▶ La consommation d'énergie totale du site en 2023 est de 696 791 kWh ce qui représente une consommation surfacique de 197 kWh/m². Les émissions totales de GES du site sont de 63 646 kgCO₂/an ce qui représente 18 kgCO₂/m² /an
- ▶ DPE (2023) : Bâtiment noté D : consommation estimée : 197 kWh/m²/an et estimation des émissions de GES : 18 kgeqCO₂/m²/an.

Chaud et froid

- ▶ La production de chaud et de froid de la galerie du centre commercial doit être assurée par 7 Rooftop disposés sur la toiture du centre commercial. Ces 7 Rooftop sont tous indiqués HS. Les Rooftop sont constitués d'un circuit frigorifique réversible permettant la production de chaud et de froid. Ce circuit composé d'un fluide frigorigène R22 devenu interdit à l'utilisation. De plus, les compresseurs sont HS ce qui ne permet pas de traiter thermiquement l'air soufflé.
- ▶ La production de chaud est complétée avec une chaudière à gaz. Cette production permet le traitement calorifique de l'air pour la galerie, pour les boutiques, pour les rideaux d'air chauds.
- ▶ La production de chaud/froid du PCS et du bureau est assurée par des unités extérieures DAIKIN. Ces dernières sont disposées en toiture du centre commercial.

Electricité

- ▶ Shop'In Pacé est équipé d'un système de comptage individualisé qui permet d'avoir une vision précise de ses consommations énergétiques. Ce suivi garantit une gestion optimale des installations et favorise une utilisation rationnelle de l'énergie.

Etat des lieux et actions menées à date

Suivi consommations énergétiques

- Le centre commercial Shop'In Pacé est équipé d'un système de comptage individualisé qui permet d'avoir une vision précise de ses consommations énergétiques. Ce suivi garantit une gestion optimale des installations et favorise une utilisation rationnelle de l'énergie
- Les systèmes de CVC n'ont pas de GTB. Le pilotage de l'ensemble des systèmes CVC doit être piloté manuellement, système par système.

Electricité

- Les pages 7 et 8 du DPE proposent des recommandations pour les différents usages (gestionnaire énergie, chauffage, ventilation, eau chaude sanitaire, confort d'été, éclairage, bureaucratie, sensibilisation des occupants et du personnel).
- Mettre en place un système de sous-compteur pour chaque enseigne afin de répartir les charges de la manière la plus juste et de responsabiliser chaque acteur sur le sujet.
- Valider la mise en conformité avec l'arrêté de décembre 2018 concernant l'éclairage, notamment des panneaux.

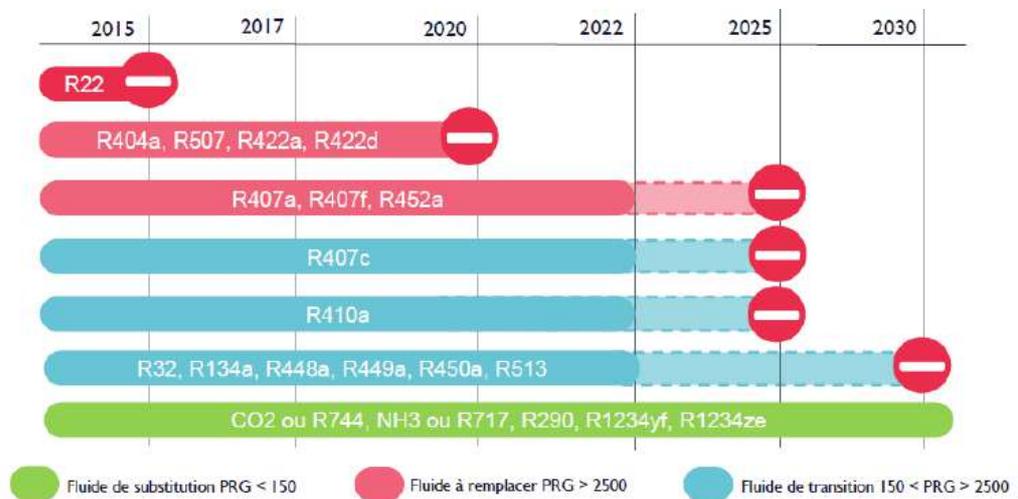
Chaud et froid

- Généralisation du bac à glaçons dans les autres bâtiments.
- Prendre en compte les effets du changement climatique et notamment la récurrence des vagues de chaleur pour dimensionner les prochains bacs à glaçons.

Focus fluides frigorigènes

- La réglementation européenne « F-GAZ » prévoit l'interdiction progressive jusqu'en 2030 de l'utilisation de certains fluides frigorigènes utilisés dans les installations frigorifiques afin de réduire la mise sur le marché des HFC et de réduire les émissions de GES fluorés.

Opportunités



- Anticiper l'entrée en vigueur de cette réglementation dans les actions de performance énergétique du site. Par exemple, un diagnostic du centre commercial pourra être réalisé afin de prévoir le remplacement des fluides à fort PRG.
- La Direction du centre devra largement communiquer aux enseignes sur ce changement pour anticiper la transition des unités de climatisation indépendantes (les petites installations étant visées directement par la réglementation) et intégrer ce nouveau critère dans l'annexe environnementale pour les nouvelles enseignes. De plus, un droit de regard pourra être porté sur les fluides utilisés, et a fortiori les systèmes de climatisation décrits dans les dossiers d'aménagement.

Consommations énergétiques

- ▶ Poursuivre la mise en place du plan d'actions permettant la mise en conformité avec décret tertiaire. Pour rappel, les propriétaires et exploitants de bâtiments tertiaires ont un an de plus (jusqu'à 30 septembre 2022) pour déclarer leurs consommations d'énergie sur la plateforme Operat. Cette mise en conformité est également un moyen d'atténuer les risques financiers liés à la hausse du prix de l'énergie ainsi que celle d'une amende en cas de non-respect.
- ▶ Afin de mettre en œuvre le décret tertiaire, il est primordial d'assurer un suivi énergétique précis et fiable des parties communes et de chaque enseigne.
- ▶ Par ailleurs, afin de limiter les risques liés à l'arrivée d'un nouveau DPE tertiaire impliquant une fiabilité plus forte des données et potentiellement des obligations de rénovations, Galimmo a tout intérêt à mesurer plus précisément les performances énergétiques des bâtiments du centre commercial et à intégrer ses prestataires dans cette démarche.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations sur ce sujet.

- ▶ La performance énergétique du site passe également par la performance de sa GTB. La Direction du centre doit s'assurer de l'installation d'une GTB avec les exigences du décret BACS, qui impose que la GTB permette de :
 - Suivre, enregistrer et analyser en continu les données de production et de consommation énergétique des systèmes techniques du bâtiment ;
 - Ajuster ces systèmes techniques le cas échéant ;
 - Situer l'efficacité énergétique du bâtiment par rapport à des valeurs de référence ;
 - Détecter les pertes d'efficacité des systèmes techniques ;
 - Informer l'exploitant des améliorations possibles d'efficacité énergétique ;
 - Permettre un arrêt manuel et la gestion autonome d'un ou de plusieurs systèmes techniques.

Orientation 5 – Engager une démarche en accord avec le triptyque énergétique : ENR (3/3)

Etat des lieux et actions menées à date ▶ Peu d'informations sont disponibles et ne permettent pas de réaliser un état des lieux pour cette partie.

Electricité

- ▶ En accord avec le *Green lease appendix* qui indique que « *In order to cover all of its electricity needs (including lighting, HVAC power supply and ventilation), the Tenant undertakes to sign up for an electricity supply of 100% renewable origin with the supplier of its choice from 1 January 2020 at the latest, unless it can demonstrate that the cost of this electricity is manifestly non-competitive.* », la mise en place d'un bail vert pour l'ensemble des enseignes peut être un moyen de les contraindre à se fournir en électricité verte à 100 %.

Opportunités

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant le contenu de l'annexe environnementale.

- ▶ Envisager la possibilité d'étendre la production d'énergie locale.
 - Etudier la possibilité d'installer un méthaniseur et profiter de l'augmentation relative de la part des enseignes *food and beverage* dans le centre commercial, conjuguée à l'obligation de tri des déchets organiques peut représenter une opportunité pour le centre Shop'In Pacé.

-
- Etudier la possibilité de mettre en place de la géothermie de surface, qui permet de rafraîchir les espaces intérieurs du bâtiment et de préserver le confort thermique des occupants en période estivale. Sa mise en place peut donner lieu à d'importantes économies d'énergie, permettant d'alléger la facture énergétique du bâtiment et de réduire l'impact environnemental des équipements, notamment du fait de l'absence de transport.
-

1.3 Fiche N°3 – Mobilité



Acteurs concernés : Galimmo, prestataires, enseignes

Contexte

- **Bail vert (Loi Grenelle II, juillet 2010) :** Obligatoire pour les enseignes de plus de 2 000 m² (Cora et Cora cafétéria).
- **Loi d'orientation des mobilités (décembre 2019) :** Investir plus et mieux dans les transports du quotidien, faciliter et encourager le déploiement de nouvelles mobilités.
- **Loi ALUR (mars 2014) et LTECV (août 2015) en cas d'extension du centre commercial :** renforcement du rôle du stationnement privé comme outil de régulation, voire de diminution de la circulation automobile.

Stratégie nationale bas-carbone



- **Fixer des objectifs clairs et cohérents avec les objectifs visés pour la transition énergétique des parcs**

Le scénario de référence vise 35 % de ventes de véhicules particuliers neufs électriques et 10 % d'hybrides rechargeables en 2030 ainsi que 100 % de ventes de véhicules particuliers neufs électriques en 2040

- **Accompagner l'évolution des flottes pour tous les modes de transport**
 - Faciliter via des mesures législatives et réglementaires et des investissements le déploiement d'un réseau pérenne d'infrastructures de recharge ouvertes au public équilibré sur l'ensemble du territoire ;
 - Faciliter la recharge à domicile et sur le lieu de travail ;
 - Etablir des objectifs ambitieux de verdissement du parc de véhicules pour les flottes publiques et certaines flottes privées, y compris à l'échelon communautaire.
- **Soutenir les collectivités locales et les entreprises dans la mise en place d'initiatives innovantes**
 - Encourager les agglomérations à développer les modes de transport propres et partagés (voies, zones d'accès, horaires) et stationnements réservés en fonction des véhicules ;
 - Inciter les entreprises à mettre en place des plans d'actions de réduction de leurs émissions de GES et à renouveler leurs flottes par des flottes plus respectueuses de l'environnement.
- **Encourager le report modal en soutenant les modalités actives et les transports massifiés et collectifs et l'intermodalité :** développement des espaces de stationnement vélo sécurisés, création d'itinéraires cyclables, accompagnement de l'usage des vélos, construction d'espaces piétonniers et cyclables lors des opérations de réhabilitation et/ou d'extension de voiries.

Fixer une trajectoire ambitieuse pour le développement de l'usage du vélo et cohérente avec les objectifs du plan vélo de 2018 : passage de 3 % à 12 % de part modale (en nombre de déplacements courte distance) dès 2030 et à 15 % en 2050.

- **Le projet PDU, arrêté en janvier 2019, définit quatre priorités :**

- a. Provoquer des changements de comportements en matière de mobilité quotidienne par la sensibilisation de tous
- b. Garantir une mobilité pour tous en contribuant à l'amélioration de la santé publique, notamment par l'amélioration de la qualité de l'air, et à la « transition énergétique »
- c. Hiérarchiser et territorialiser les modes de déplacements selon la zone de pertinence de leurs usages ; assumer une géographie différenciée des solutions de mobilité (hiérarchisation des voies et plan de modération des vitesses, fonctions et rôle des pôles d'échanges...)
- d. Renforcer l'intermodalité à l'échelle du bassin de vie rennais par l'émergence d'une culture partagée de la mobilité entre acteurs du territoire et fixe notamment les objectifs suivants :
 - D'attendre les parts modales suivantes en 2030 sur le territoire de Rennes Métropole
 - 40 % de déplacements en voiture/moto
 - 9 % de déplacements à vélo
 - 35 % de déplacements à pied
 - 16 % de déplacements en transports collectifs
 - D'inciter à un fort report modal depuis la voiture solo vers des usages de covoiturage (ou d'autres solutions de mobilités alternatives à la voiture solo), en se déplaçant chacun différemment « 1 jour par semaine ».

- **Contribuer au développement des mobilités douces.**
- 100% des sites Shopping Convivial équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques
- 100% des sites disposent de 50 emplacements pour vélos
- 100% des sites Shopping Convivial ont une aire de covoiturage et une application covoiturage à destination des clients et salariés du site
- 100% des sites ont développé un dialogue local sur les transports en commun et mobilités douces
- **ENJEUX CLÉS :**
Alors que le transport en voiture des visiteurs et des clients jusqu'aux centres commerciaux représente 90% des émissions de gaz à effet de serre scope 3 de Galimmo en 2022, le Groupe souhaite réduire son empreinte carbone en développant les transports en commun et partagés (bus, covoiturage etc.) et les mobilités douces (piétons, vélo, etc.).
- **ACTIONS RÉALISÉES :**
 - Installation d'un local à vélos couvert et sécurisé sur les extensions de Shop'in Pacé (Rennes) et du Centre Commercial Ermont en 2020
 - Installation de places dédiées au covoiturage (centre d'Ermont et de Châtelineau) et consolidation d'une charte en cours
- **ACTIONS FUTURES :**
 - Déploiement d'une solution de co-voiturage et d'auto-partage pour les salariés au sein de 6 centres alsaciens Galimmo en partenariat avec Karos
 - En cours : promotion des mobilités douces au travers d'une campagne de communication dédiée au sein des centres et en ligne (vélos, covoiturage, navettes, etc.)
- **ACTIONS FUTURES :**
 - **S'engager dans un dialogue local systématique dans le cadre des projets de redéveloppement pour l'amélioration de la connexion aux transports en commun**
 - **Créer des passages piétons sécurisés pour une meilleure sécurisation des flux**
 - **Mettre en place au moins un local couvert sécurisé pour vélo sur 100% des sites Shopping convivial**

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique **Mobilité** qui pèsent sur le centre commercial Shop'In Pacé.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R12	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Offre de bornes de recharges électriques non conforme à celle imposée par la loi LOM (2025). • Absence de maîtrise des émissions de GES liées à la flotte de véhicules et des déplacements professionnels des employés. • Obligation réglementaire pour les entreprises de plus de 500 salariés : bilan GES réglementaire (scopes 1 et 2) intégrant l'impact carbone de la flotte de véhicule. • Obligation réglementaire pour les entreprises de plus de 100 employés : plan de mobilité.
R13	Risques de marché et de réputation	<ul style="list-style-type: none"> • Perte de fréquentation liée à la faible accessibilité du site en mobilité douce. Potentielle influence sur la typologie de clients. • Capacité à gérer des formes multiples de mobilité (vélos, vélos cargo, trottinettes, véhicules électriques, autopartage, covoiturage etc.).
R14	Risque technologique et spécifique	<ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à la mise en service de nombreuses bornes de recharge électrique et à la connectivité toujours plus importante du parking (notamment avec les superchargeurs Tesla).
R15	Risque spécifique et de marché	<ul style="list-style-type: none"> • La potentielle baisse de fréquentation du site, ou bien simplement de voiture individuelle entraînerait l'obsolescence d'une partie des parkings.
R16	Risque de marché	<ul style="list-style-type: none"> • Risque lié au transport des achats. La suppression progressive des véhicules particuliers rendra le transport de courses et de produits volumineux plus difficile.

- Essor du commerce en ligne, du *click and collect*, du *drive* impliquant une mutation des transports de marchandises. Enjeux liés à la maîtrise de l'impact carbone du service de livraison.

Etat des lieux et opportunités

Orientation 6 – Anticiper les impacts de l'évolution des formes de mobilité sur l'accessibilité du centre

- Etat des lieux et actions menées à date**
- Shop'in Pacé est accessible :
 - En bus via la ligne 52, 77 ou 65
 - En voiture via la N12
 - À vélo via les pistes cyclables, un local à vélo est installé sur le centre d'après la politique RSE.
 - Créer des synergies pour développer des modes de mobilité adaptés et réfléchir aux futurs accès possibles au centre commercial. Être moteur auprès de la collectivité pour anticiper les changements à venir en matière de mobilité afin de réduire le risque de baisse de fréquentation du site et augmenter l'adaptabilité du centre aux mobilités durables.
 - Etudier l'opportunité de proposer des services de mobilité (autopartage, vélos de la Ville etc.) pour contribuer à cette stratégie globale de mobilité durable.
 - Utiliser les ressources disponibles en interne. Recourir au livret réalisé par Galimmo afin d'arbitrer les décisions d'investissement et leur pertinence vis-à-vis du centre commercial, de l'impact carbone que cela permet d'éviter, des coûts financiers et du temps d'implémentation.

Parking

- Anticiper la réglementation à venir et prééquiper à minima 5% des places de parking du centre commercial : soit environ 50 places. Tous les bâtiments non résidentiels de plus de 20 places, neufs ou existants, devront disposer d'1 borne de recharge pour véhicule électrique toutes les 20 places dont 1 place PMR.

Opportunités

Si l'entreprise emploie moins de 250 personnes et génère moins de 50 millions d'euros de CA/an, elle échappe pour l'instant à toute obligation en matière d'adaptation de ses infrastructures déjà existantes aux véhicules électriques. Pour les plus grandes sociétés en revanche, l'obligation des 5% de places équipées en 2025 prévaut, qu'il s'agisse d'un immeuble ancien ou actuellement en construction.

- Utiliser les données générées par le jalonnement dynamique des parkings pour avoir une vision claire de leur taux d'occupation selon les semaines et les mois ; l'objectif étant de redimensionner cet espace afin qu'il soit adapté aux besoins réels de la clientèle, et d'utiliser de manière plus vertueuse l'espace actuellement dédié à la mobilité thermique, comme par exemple en déployant l'agriculture urbaine.
- Anticiper l'accueil des nouvelles formes de mobilité (voitures autonomes notamment) dans le parking via la réalisation d'étude sur les possibilités d'agencement. Selon une étude de chercheurs canadiens (Pr. Matthew Roorda, mars 2018), les voitures autonomes pourraient quasiment doubler la capacité des parkings. Il serait intéressant d'intégrer ce paramètre dans l'étude.
- Mettre en place des espaces dédiés au covoiturage : zoning signalisé à proximité des principales entrées du centre commercial.

Orientation 7 – Réduire l'impact carbone de la mobilité et s'engager pour la mobilité durable auprès des différentes parties prenantes

Bilan carbone

- Etat des lieux et actions menées à date**
- Le centre commercial n'est pas desservi par une gare ou une station de métro, c'est un centre à destination voiture, 87 % de la clientèle vient en voiture, seulement 13 % en transports en commun.
 - Galimmo ne possède pas de plan de mobilité. Le plan de mobilité est obligatoire pour les entreprises de plus de 100 employés : avec ses 88 employés, Galimmo n'est à ce jour pas concernée par l'obligation réglementaire.

-
- ▶ Galimmo possède un plan de mobilité (communication sur les mobilités douces, prévision de rajout d'arceaux vélos, deplaces 2 roues et trottinettes).

Accueil de mobilité

- ▶ Le centre est doté de nombreux parcs de stationnement. Le parking comporte 1 600. Par ailleurs, il y a 6 bornes de recharges électriques Power dot.
- ▶ Néanmoins, il n'y a aucun suivi dynamique et/ou en temps réel du taux d'occupation du parking et les données ne sont pas utilisées.

Partenariats

- ▶ Galimmo a lancé en 2022 le Prix de la Mobilité Douce pour encourager les projets innovants portés par des start-ups pour développer le recours à la mobilité douce, le partage des trajets et l'optimisation des flottes de véhicules des clients. Galimmo s'est engagé à ce que pour 2025, 100% des centres de shopping conviviaux Galimmo auront mis en place :
 - Des solutions de mobilité douce ;
 - Une aire de covoiturage ou une application à destination de ses client.es et de ses salarié.es.

Bilan carbone

- ▶ Réaliser des enquêtes afin de mesurer les émissions de GES induites par les déplacements domicile – centre commercial de la clientèle.
- ▶ Bilan carbone monstrueux de la clientèle, positionnement du centre commercial pas en accord avec la stratégie *Engagé pour demain*.

Clientèle

- ▶ Profiter de l'émergence de nouvelles formes de mobilités pour proposer de nouveaux services à la clientèle :
 - Mise à disposition de voitures en autopartage, vélos de la Ville etc. ;
 - Avoir des enseignes qui proposent des équipements de vélos adéquats ;
 - Vente de vélos de seconde main ;
 - Développer les consignes comme pour les casques, pour tout autre type d'équipements ;
 - Proposer des services de proximité liés à la mobilité : entretien, réparation, recharge etc. ;
 - Mettre en place des services pour faciliter le transport des achats (sacoques pour vélo estampillées Shop'In Pacé sur consignes par exemple) ;
 - Sensibiliser les usagers sur les pratiques de bonne conduite et sur l'écoconduite (via de l'affichage dans les parkings ou lors de sessions ponctuelles d'animation par exemple).

Opportunités

Être moteur sur le sujet

- ▶ S'investir pleinement dans la démarche *Engagé pour demain* qui consiste à proposer systématiquement à ses visiteurs, commerçants et collaborateurs une offre élargie de transports durables, comme le covoiturage courte distance, les solutions d'autopartage, les bornes de recharge pour véhicules électriques, les infrastructures cyclables adaptées et les solutions électriques autonomes innovantes transport.
- ▶ Etudier la possibilité d'implémenter un projet « *Come by Bike* » qui consiste à améliorer les infrastructures cyclables sur site via par exemple l'augmentation de la taille des parkings à vélos, l'installation de bornes de recharge pour vélos électriques, la création de voies dédiées, etc. et à collaborer étroitement avec les collectivités locales pour améliorer leur connectivité avec les services de transport public.

Orientation 8 – Favoriser une gestion des flux de marchandises et une logistique bas-carbone

Etat des lieux et actions menées à date

- ▶ L'impact carbone lié aux transports des marchandises et à l'approvisionnement des enseignes n'est pas mesuré.

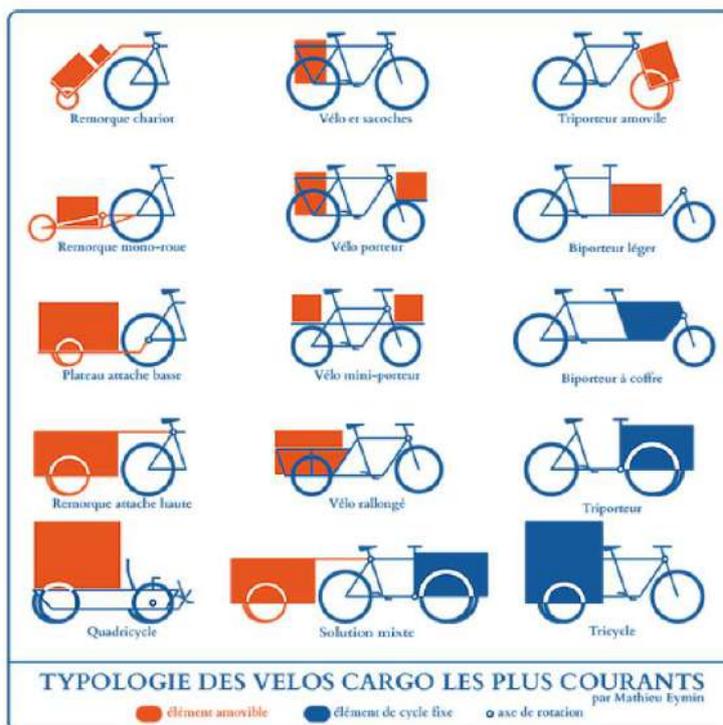
Favoriser une gestion raisonnée des flux de marchandises et une logistique bas-carbone

- ▶ Sensibiliser les enseignes sur les réglementations en vigueur et celles à venir, sur les projets de plateformes de logistique urbaines et les inciter à agir autrement.
- ▶ Etudier des pistes de mutualisation de la logistique des enseignes et identifier des solutions à faible impact environnemental (camion hybride, GNV, Bio-GNV, Camions frigorifiques avec système réfrigérant efficace (Fluides frigorigènes peu émissif etc.)
- ▶ Etudier la possibilité d'utiliser une partie du parking en plateforme de logistique urbaine.
- ▶ Demander aux enseignes des informations sur leur politique de logistique via un questionnaire par exemple (distances entrepôt - centre commercial, fréquence, poids des camions, typologie de véhicules etc.) visant à évaluer l'impact carbone annuel généré par la livraison des marchandises.
- ▶ Favoriser et renforcer la présence d'enseignes fonctionnant en circuits courts est un des leviers qui permettra de réduire l'impact carbone de la chaîne logistique (se référer à la [partie sur la consommation responsable](#)).
- ▶ Encourager les enseignes à mettre en place un approvisionnement et une gestion des stocks raisonnés (faire un état des lieux des inventus, pénaliser les enseignes qui dépassent un certain seuil etc.) tout en prenant en compte les nouveaux défis auxquels sont confrontés les chaînes d'approvisionnement (rupture de stocks, retard de livraison etc.).

S'adapter aux évolutions du marché tout en favorisant la réduction de l'impact lié aux livraisons

- ▶ Envisager la mutualisation du parking avec les résidences alentours par exemple.
- ▶ Etudier des pistes de mutualisation de la livraison du dernier kilomètre et identifier des solutions à faible impact environnemental.

Opportunités



Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant la sensibilisation des enseignants.

1.4 Fiche N°4 – Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes



Acteurs concernés : Shop'In Pacé, prestataires, enseignes

Contexte

Comme explicité dans les trois fiches précédentes – déchets, énergie, mobilité –, de nombreux risques pèsent sur le centre commercial. Qu'il s'agisse de risques liés à la non-conformité réglementaire ou à l'adaptation de l'actif aux évolutions induites par la stratégie nationale bas-carbone, l'enjeu principal pour la Direction du centre consiste à intégrer autant que possible ses parties prenantes externes – prestataires et enseignes plus précisément – dans sa démarche environnementale ambitieuse.

En assurant le bon fonctionnement et la maintenance du site, les prestataires du centre commercial jouent un rôle décisif dans l'amélioration de la performance environnementale du site ; ce sont eux qui peuvent lui permettre de s'aligner sur les objectifs fixés par le groupe Galimmo et sur les réglementations à venir. Les enseignes sont également un levier stratégique important pour le centre commercial, d'autant qu'elles constituent sa vitrine ainsi que celle du Groupe. Par ailleurs, il est important de souligner qu'au travers de l'offre d'enseignes et de services proposée, Shop'In Pacé a une influence non négligeable sur les habitudes de consommation de sa clientèle et porte donc là aussi une forte responsabilité.

Cette nécessité d'intégrer et de responsabiliser les prestataires et les bailleurs s'inscrit en parfaite cohérence avec la stratégie RSE du groupe, *Engagé pour demain*, comme en témoigne l'encadré ci-dessous.



- **Co-concevoir des espaces de commerce et de vie** en mobilisant les acteurs locaux et en s'adaptant à leurs besoins.
- **Favoriser l'économie circulaire, la réparabilité et le réemploi** en mobilisant les enseignes et les visiteurs.
- **Maîtriser l'impact environnemental** et agir pour la transition écologique.
- **S'engager pour la participation et le bien-être des collaborateurs** en favorisant la co-conception, la confiance et la transparence.

La Direction du centre doit idéalement pouvoir être moteur en agissant à plusieurs niveaux :

- Mettre en place des critères RSE lors de la sélection en amont ;
- Fixer des objectifs, sensibiliser, former ;
- Mettre en place un système de reporting efficient avec des indicateurs de suivi et de performance (à l'échelle du plan *Engagé pour demain* et du centre commercial par exemple) ;
- Valoriser et mutualiser les bonnes pratiques et/ou sanctionner le non-respect potentiel d'engagements par certains acteurs.

Pour cela, les trois leviers principaux dont dispose le centre sont la définition d'une stratégie environnementale à l'échelle du site, l'outil réglementaire du bail vert pour les enseignes et le déploiement de la politique d'achats responsables. Plus spécifiquement, définir une stratégie environnementale adaptée au centre permettra de :

- Formaliser des objectifs communs dans une démarche publique et ainsi de fédérer l'ensemble des acteurs autour d'objectifs communs ;
- De capitaliser sur les efforts et politiques de chaque acteur dans un document unique et de clarifier les responsabilités de chacun ;
- De communiquer au grand public de manière simple sur les efforts réalisés à l'échelle du site ;

- De créer une réelle gouvernance développement durable en intégrant les parties prenantes clés du site (enseignes, prestataires, gestionnaire, propriétaires, riverains etc.).

Pour rappel, le bail vert doit s'appliquer à partir du 1er janvier 2012 pour les baux nouvellement conçus ou renouvelés. Pour les baux en cours, il s'appliquera à partir du 14 juillet 2014. L'annexe environnementale stipule plusieurs éléments. Le bailleur et le locataire ont l'obligation mutuelle d'information sur :

- La description des équipements de chauffage ;
- Le relevé des consommations ;
- Les informations sur les déchets.

Le bailleur et le preneur doivent par la suite mettre en œuvre un programme d'actions, dans lequel des objectifs d'économie d'énergie seront définis. La répartition des coûts doit être également indiquée.

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique **Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes** qui pèsent sur le centre commercial Shop'In Pacé.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R18	Risque de non-conformité réglementaire	Non-conformité avec le principe de mise en place d'un programme d'actions et de fixation d'objectifs dans le cadre de l'annexe environnementale.
R19	Risque spécifique	Incapacité à remonter les informations nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie RSE du groupe UWR.
R20	Risque de réputation	Risque que, dans le cas où l'une des enseignes ou l'un des prestataires a une mauvaise réputation ou fait l'objet de scandales environnementaux ou sociaux (du fait de ses activités ou de manière ponctuelle), cela porte préjudice au centre commercial et altère son image.

Etat des lieux et opportunités

Orientation 9 – Mettre en œuvre et généraliser l'implémentation d'un bail vert ambitieux ainsi que celle d'un système de remontée d'information fiable

Etat des lieux et actions menées à date	<ul style="list-style-type: none"> • L'annexe environnementale indique que le bailleur et le preneur peuvent constituer, si elles le souhaitent, un comité développement durable afin d'assurer le suivi de la mise en œuvre de l'annexe environnementale. Cette rencontre permettrait de réaliser un bilan des actions et de la performance environnementale du centre et des locaux loués, et de définir les initiatives et les objectifs coordonnés dans ce domaine pour la période à venir.
	<ul style="list-style-type: none"> • L'annexe environnementale indique que le preneur devra communiquer annuellement, au plus tard le 30 juin de chaque année, au bailleur ses consommations d'énergies par type d'énergie consommée.
	<ul style="list-style-type: none"> • Galimmo organise des comités verts avec les commerçants afin de mettre en avant les actions environnementales et sociétales auprès de tous leurs locataires.

Opportunités

Ci-dessous plusieurs exemples de thématiques (découlant des fiches précédentes) qu'il serait important d'intégrer dans l'annexe environnementale :

- Exigences spécifiques selon la typologie d'enseigne en matière de gestion de déchets (mise en place d'un suivi des déchets par enseigne et par typologie de déchets) ;

- ▮ Obligation de mettre en place une démarche de limitation des emballages et des encombrants et de mise en place des principes de l'économie circulaire ;
- ▮ Transparence vis-à-vis de leur politique d'approvisionnement via un questionnaire par exemple (distances entrepôt - centre commercial, fréquence, poids des camions, typologie de véhicules etc.) visant à évaluer l'impact carbone annuel généré par la livraison des marchandises ;
- ▮ Transparence vis-à-vis de la gestion de leur flotte de véhicules et sur les transports utilisés par les salariés pour réaliser leurs déplacements domicile-travail, dans l'optique de mettre en place des solutions de mobilité durable ;
- ▮ Critère lié aux fluides frigorigènes utilisés dans le cas de petites installations frigorifiques.

Spécifiquement pour les enseignes alimentaires dont les restaurants :

- ▮ Exiger le recours à une solution de lutte contre le gaspillage alimentaire via la récupération d'invendus, auprès d'entreprises du type Too Good To Go ou d'associations de redistribution.
- ▮ Critères liés à la provenance des aliments par exemple. Cela obligerait les restaurateurs à être transparents et apporterait une garantie aux consommateurs. Cela pourrait également réduire le risque de réputation en renforçant l'image saine des offres gastronomiques proposées par le centre.
- ▮ Grâce à la généralisation des baux verts à l'ensemble des enseignes, le centre commercial doit saisir l'opportunité d'intégrer contractuellement leur contribution aux objectifs de réduction des consommations énergétiques fixés par le décret tertiaire (rappel : réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010).
- ▮ Pour chacune des thématiques, fixer conjointement avec l'enseigne des objectifs de réduction et s'accorder sur des indicateurs de suivi et des KPIs.

Orientation 10 – Diffuser en amont et en aval la stratégie RSE du site pour être plus performant à ce niveau

Etat des lieux et actions menées à date

- ▮ Concernant le choix des enseignes, la politique de Galimmo consiste à trouver un bon équilibre entre acteurs locaux et nationaux. Ainsi, 28 % des surfaces sont dédiées aux commerçants locaux et indépendants en France. Galimmo s'est fixée pour objectif d'atteindre 30 % des surfaces occupées par des commerçants indépendants locaux.
- ▮ Les actions vertueuses menées par les enseignes seront mise en avant grâce à un label spécifique qui valorisera les enseignes qui ont une activité de seconde main ou de réemploi. A date, Galimmo communique sur ces actions vertueuses via des communiqués de presse disponibles sur le site internet www.galimmo.com.
- ▮ Galimmo s'est fixée pour objectif de communiquer sur les engagements des centres en termes d'économie circulaire et de RSE.

Prendre en compte la nature des activités et les engagements RSE des enseignes lors de leur sélection

Opportunités

- ▮ Favoriser les enseignes qui intègrent dans leur business model des pratiques à faible impact environnemental (seconde main, distribution en vrac, produits reconditionnés, écoconçus etc.).
- ▮ Favoriser et renforcer la présence d'enseignes fonctionnant en circuits courts est un des leviers qui permettra de réduire l'impact carbone de la chaîne logistique.
- ▮ Au niveau des engagements sociaux, sociétaux et éthiques, des critères liés à la formation des collaborateurs, à la mobilité interne, au type de management, à la qualité de vie au travail, au respect des droits humains, à la sécurité et à la santé des collaborateurs, au respect du principe de non-discrimination à l'embauche etc. peuvent être pris en compte.
- ▮ Afin de s'assurer de la véracité des engagements éthiques et RSE des enseignes, il serait intéressant d'interroger les enseignes plus en détails (au travers d'un questionnaire par exemple) sur leurs engagements et notamment sur leur maîtrise de leur *supply chain* ainsi que sur la provenance des matières premières etc.

-
- ▶ Continuer à intégrer les commerçants en leur montrant l'intérêt de la Direction du centre pour les sujets RSE ; mais aller plus loin en dédiant du temps à l'analyse des politiques RSE des enseignes, en mettant en place un suivi de leur stratégie RSE au sein du centre.
 - ▶ De la même manière et comme mis en exergue dans la fiche relative aux déchets, il est primordial d'intégrer les commerçants dans les démarches environnementales mises en place par la Direction du centre afin de créer des synergies vertueuses. Le Centre doit continuer à être proactif sur ces sujets et forces de proposition pour entraîner progressivement l'ensemble des occupants du site dans l'amélioration de la performance environnementale du site.

Sensibiliser les enseignes

Ci-dessous plusieurs exemples de thématiques (découlant des fiches précédentes) sur lesquelles il serait important de sensibiliser (et/ou contraindre) les enseignes :

1. Déchets

- ▶ Sensibiliser les enseignes sur leurs obligations réglementaires en matière de tri des déchets (respect des 5 flux notamment).
- ▶ Généraliser le recours des enseignes alimentaires (restaurants, primeurs, supermarchés) à une solution de lutte contre le gaspillage alimentaire via la récupération d'invendus, auprès d'entreprises du type Too Good To Go ou d'associations de redistribution.
- ▶ Préconiser fortement aux enseignes de loisir la dématérialisation de leur billetterie.
- ▶ Imposer aux enseignes le fait de ne sortir le ticket de caisse uniquement sur demande du client et de proposer systématiquement la dématérialisation du ticket.
- ▶ Demander aux enseignes de travailler sur l'emballage des produits liés à l'exploitation du centre et de se fixer des objectifs de réduction.

2. Transparence

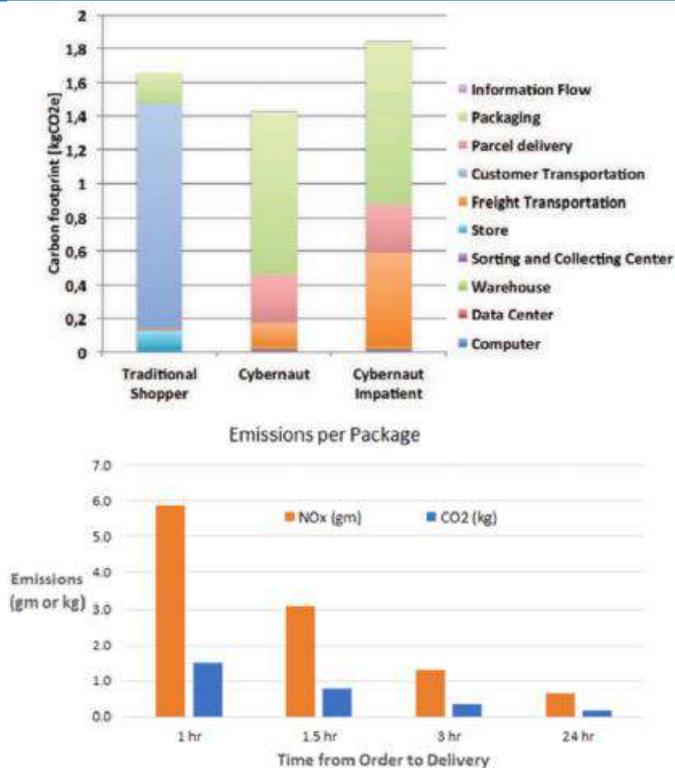
- ▶ Encourager les enseignes à être de plus en plus transparentes au niveau de la traçabilité de leurs produits notamment.

3. Consommations énergétiques

- ▶ Sensibiliser les enseignes sur leurs consommations énergétiques (écogestes, etc.). La mise en place d'un bail vert sur l'ensemble des enseignes permettra notamment d'analyser les consommations énergétiques de chacun et de réfléchir à des pistes d'améliorations.
- ▶ Sensibiliser les enseignes afin d'installer des éclairages leds, d'éteindre l'éclairage de leur vitrine à la fermeture de leur magasin et d'éviter la mise en place d'écrans publicitaires dans leurs vitrines.

4. Approvisionnement

- ▶ Sensibiliser les enseignes sur les réglementations en vigueur et celles à venir, sur les projets de plateformes de logistique urbaines et les inciter à agir autrement.
- ▶ Encourager les enseignes à mettre en place un approvisionnement et une gestion des stocks raisonnés : faire un état des lieux des invendus, pénaliser les enseignes qui dépassent un certain seuil etc.
- ▶ Recommander fortement aux enseignes pratiquant la livraison à domicile à mettre en place une logistique urbaine bas-carbone jusqu'au dernier kilomètre (autrement dit, l'utilisation de transports doux pour la livraison ou des solutions bas-carbone).
- ▶ Sensibiliser les enseignes et les usagers sur l'impact carbone de la livraison rapide (plus important que celui d'une livraison 24h) et les inciter à limiter ce type de livraison en communiquant sur cet aspect.



Source : Carbone 4

Recenser les actions vertueuses menées et valoriser les enseignes

- ▮ Recenser l'ensemble des bonnes pratiques initiées par certaines enseignes comme cela a été initié via l'enquête de satisfaction.
- ▮ Communiquer sur ces sujets via une newsletter et valoriser les enseignes qui sont rigoureuses et fortes de proposition afin d'encourager les autres bailleurs à les mettre en œuvre également.
- ▮ Si cela est envisageable, il pourrait être bénéfique pour le centre de créer des groupes de travail entre les enseignes pour mutualiser les bonnes pratiques, les faire réfléchir ensemble sur certains sujets.

Orientation 11 – Implémenter la politique d'achats responsables

Etat des lieux et actions menées à date

- ▮ Il existe une première version de la procédure pour les achats à l'échelle de Galimmo. Cette version devra être étoffée avec l'ajout d'objectifs et d'exigences concrètes concernant, par exemple, le suivi précis des données des prestataires en matière de collecte, le tri et la valorisation des déchets, l'efficacité énergétique ou encore l'utilisation de consommables et produits écoresponsables.
- ▮ La pondération des critères RSE ne figure pas dans les documents relatifs à la politique achats responsables du centre commercial, ce qui ne permet pas de déterminer le poids qu'ils jouent dans le processus de sélection des prestataires.

- ▮ Déployer la politique d'achats responsables déjà développée par le Groupe au niveau du site.
- ▮ S'assurer du respect des obligations contractuelles de tous les prestataires et les accompagner autant que possible dans la mise en œuvre des principes de la stratégie RSE du Groupe et du centre dès lors qu'elle sera structurée et déployée.

Opportunités

- ▮ Mettre en œuvre une grille d'évaluation et de sélection des prestataires. Intégrer dans la Charte achats responsables ou à la grille de critères de choix des prestataires (AO), un critère sur le taux de fournisseurs locaux. Par exemple, un prestataire d'entretien des espaces verts qui privilégie les équipements achetés en France, un mainteneur qui privilégie les EPI et matériel de maintenance fabriqués en France, etc.

Sur la base des fiches réalisées sur les sujets environnementaux, voici quelques propositions de thématiques à aborder dans la partie achats responsables :

- ▶ Critères liés à l'économie circulaire, à l'écoconception et au réemploi ;
 - ▶ Critères liés à la gestion des déchets d'exploitation (fixation d'objectifs de réduction et de valorisation) : concrètement, intégrer dans l'ensemble des contrats de maintenance et de service (MMT, espaces verts, entretien, hospitality management, etc.) des clauses sur la gestion des déchets : obligation de déployer un reporting déchets comprenant les tonnages précis des déchets générés par typologie, le taux de valorisation, suivi des BSD (Track déchet), etc. Le sous-traitant doit également s'engager à minimiser le volume de déchets générés ;
 - ▶ Intégrer la notion de performance énergétique auprès des prestataires concernés (ascenseurs, espaces verts (machines), etc.) avec une obligation de reporting et de plan d'actions visant à réduire les consommations annuelles ;
 - ▶ Critères liés à la flotte de véhicules des prestataires, leur demander de mesurer l'impact carbone de leurs déplacements professionnels et domicile-travail, et de se fixer des objectifs de réduction.
-

CENTRE COMMERCIAL VAL D'YERRES

Etude des risques de transition

Indice	Date	Rédacteur	Commentaires
1	03/05/2024	Céline YALINIZ	



Table des matières

1. Introduction	3
1.1 Contexte	3
1.2 Etude des risques de transition	5
2. Les fiches thématiques	10
Fiche N°1 – Déchets	10
Fiche N°2 – Energie	17
Fiche N°3 – Mobilité	24
Fiche N°4 – Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes	31

1. Introduction

1.1 Contexte

Le **contexte national et international** évolue vers une prise en compte croissante des enjeux environnementaux et sociaux, notamment dans l'optique d'une transition vers un monde moins émetteur en gaz à effet de serre (GES) et plus résilient face aux effets du changement climatique.

Au niveau international, l'**Accord de Paris** est un traité sur la lutte contre le changement climatique qui a été signé à l'issue de la Conférence de Paris de 2015 (COP21) par 195 des 197 États de l'ONU. Entré en vigueur le 4 novembre 2016, il vise notamment à contenir la hausse moyenne des températures de la planète à un niveau nettement inférieur à +2 °C et à tout mettre en œuvre pour limiter son élévation à +1,5 °C. Cet accord, bien que non contraignant, est fondamental dans la mesure où il acte le retour d'une ambition internationale forte en faveur du climat. Sa mise en œuvre implique que les États réalisent des efforts conséquents pour, d'une part, lutter contre le changement climatique et d'autre part, s'adapter aux effets qu'il provoque. En ce sens, il vise à accélérer la transition vers une économie bas-carbone, ce qui nécessite une transformation économique et sociale forte des modèles de société actuels.

Concrètement, l'Accord de Paris fonctionne sur un cycle de cinq ans d'actions climatiques, avec des ambitions croissantes, permettant d'assurer une continuité des efforts entrepris aux niveaux nationaux et internationaux. Il s'inscrit dans le respect du principe de justice climatique. **L'article 4.19** stipule notamment que les signataires doivent élaborer et communiquer des stratégies nationales de développement à faibles émissions de GES à long terme, autrement appelées Contributions Nationales Déterminées (CDN). Dans ce document, les pays doivent inscrire les actions climatiques qu'ils vont engager sur la période post-2020.

Conformément à cet article et pour la première fois en 2015, la France a introduit via la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV), **la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC)**. Cette dernière constitue la feuille de route de la France pour implémenter, dans l'ensemble des pans sectoriels de l'économie française, la transition vers un modèle bas-carbone, circulaire et durable. Elle couche sur le papier les grandes orientations, les indicateurs de suivi et de performance par secteur ainsi que des objectifs quantitatifs. Elle définit une trajectoire de réduction des émissions de GES jusqu'à 2050 ainsi que de l'empreinte carbone de la consommation des Français et fixe des objectifs sectoriels – dont celui de l'immobilier – à court et moyen termes au travers des budgets carbone. Son implémentation s'accompagne également de plan d'actions et de réglementations, parmi lesquels le Plan pour le climat et la transition énergétique, porté par le gouvernement en juillet 2017, la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat ou encore la loi Climat et résilience plus récemment. Cette SNBC a été révisée en 2018-2019. Alors que la première version visait une réduction de 75 % de ses émissions de GES à l'horizon 2050 par rapport à 1990, la seconde version vise désormais

la neutralité carbone en 2050. En rehaussant son niveau d'ambition, la France contribue à la mise en œuvre effective de l'Accord de Paris.

De son côté, la Commission européenne a présenté en novembre 2018 sa vision stratégique à long terme en vue de parvenir à une « économie prospère, moderne, compétitive et neutre pour le climat d'ici à 2050 ». Cette stratégie couvre la quasi-totalité des politiques de l'Union européenne et respecte l'objectif de l'Accord de Paris. Parallèlement, des textes forts se sont structurés autour des enjeux de transition bas-carbone à l'échelle européenne tels que les obligations de reporting lié aux enjeux climatiques, aux risques physiques et de transition via notamment la directive sur le reporting extra-financier (2014) ou l'alignement avec les principes de reporting de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD), le pacte vert pour l'Europe (2020) ou encore la Taxonomie Européenne.

Les collectivités ne sont de leur côté pas en reste. En effet, la LTECV a également permis d'implémenter le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET), version actualisée du PCET (plan climat-énergie territorial), introduit via l'article 75 de la loi Grenelle 2. Ce projet territorial de développement durable vise d'une part, à réduire les émissions de GES pour atténuer l'impact du territoire sur le changement climatique et d'autre part, à favoriser l'adaptation du territoire afin qu'il soit moins vulnérable. Ainsi, le PCAET impose aux collectivités territoriales de plus de 20 000 habitants de décliner et de mettre en œuvre les objectifs internationaux, européens, nationaux en matière de qualité de l'air, d'énergie et de climat.

Si ces engagements internationaux, nationaux et locaux n'engagent que les États et les collectivités, les entreprises sont aussi fortement incitées à prendre part à cet effort de transition, au travers de deux leviers : **les normes et les standards**.

- Les évolutions du paradigme international et national se retranscrivent dans des obligations réglementaires, qui, de plus en plus nombreuses, ont un impact direct sur les pratiques et la réputation des entreprises. En ce qui concerne les entreprises du secteur du bâtiment, nous pouvons par exemple citer le bail vert, la réglementation environnementale 2020, le décret tertiaire ou la loi PACTE. Plus globalement, les entreprises portent une responsabilité extra-financière croissante qui se concrétise par de nouvelles obligations, comme le bilan GES, le plan de mobilité ou encore les obligations de reporting climat (DPEF, article 173-VI, etc.).
- Au-delà de l'entrée en vigueur de nombreuses normes pour le secteur du bâtiment, ce contexte ambitieux en matière environnementale a donné lieu à la création de divers labels et certifications, permettant aux entreprises de participer activement à cette transition et de certifier leurs engagements. Ces labels viennent compléter les certifications classiques (HQE, LEED, BREEAM), couvrant des sujets de plus en plus larges tels que ceux liés à l'énergie et à l'empreinte carbone (E+C, Effinergie, BBCA), au bien-être des occupants (WELL, OsmoZ), à la connectivité et à l'interopérabilité (WiredScore, Ready2Service, SmartScore). Nous pouvons également évoquer ici la création du label ISR immobilier fin 2020. Enfin et plus globalement, les entreprises

sont attendues sur des standards et référentiels intégrant des enjeux bas-carbone voire un alignement de leurs activités avec une trajectoire compatible avec les +2 °C (*Assessing Low Carbon Transition, Science-Based Targets, Carbon Disclosure Project*, labels liés à la RSE, etc.).

Compte-tenu de ces évolutions, les entreprises sont donc incitées à analyser les risques liés à leur (non)adaptation à ce contexte de transition toujours plus présent, ainsi qu'à identifier les opportunités qui émergent de celui-ci.

1.2 Etude des risques de transition

1.2.1 Définition des risques de transition

Les risques de transition résultent de l'évolution de la réglementation et des ambitions publiques pour accompagner et mettre en œuvre la transition de l'économie vers un modèle bas-carbone.

Étudier ces risques à l'échelle d'un actif revient à comprendre dans quelles mesures celui-ci répond aux orientations inscrites dans ces stratégies de long terme. C'est un moyen de projeter l'actif dans cette future conjoncture économique bas-carbone et d'évaluer son niveau de résilience face, par exemple, à un contexte législatif de plus en plus exigeant en matière d'énergie et de déchets, aux évolutions des modes de consommation et de mobilité, à un renforcement de l'ancrage territorial et à une démultiplication des synergies locales.

Le présent document se propose d'explicitier et de **catégoriser les différents risques de transition** – qu'ils soient législatifs, de marché, de réputation, technologiques ou spécifiques, et d'identifier leurs potentiels impacts sur l'exploitation du centre commercial ainsi que sur ses usages et ses activités. Face à ces paramètres, la vulnérabilité de l'actif sera analysée au vu de son état actuel et des actions mises en place à date. En outre, il convient de considérer l'actif dans son environnement, de s'interroger sur sa proposition de valeur et sa pertinence dans ce contexte de transition bas-carbone. En quoi sera-t-il créateur de valeur pour ses usagers, sa clientèle, son quartier ? En quoi aura-il un impact socio-économique positif sur le territoire dans lequel il est implanté ? L'objectif consiste in fine à identifier les risques prioritaires et les opportunités pour augmenter la résilience du centre commercial de Val d'Yerres face à cette transition.

1.2.2 Méthodologie

La méthodologie suivie pour réaliser cette étude se structure en trois étapes clés : la compréhension du cadre réglementaire puis, l'identification des risques et des opportunités pour le centre commercial.

En premier lieu, il s'agit de saisir le contexte réglementaire. Nous avons pour cela étudié la SNBC, et identifié les enjeux liés au secteur des centres commerciaux ainsi que les réglementations françaises en vigueur et futures, telles que la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV), la Loi d'orientation des mobilités (LOM) ou encore la Loi anti-gaspillage pour l'économie circulaire (AGEC). Pour ce qui est de la SNBC, nous avons focalisé notre attention sur l'orientation des politiques publiques sur les secteurs ayant un impact direct ou indirect sur l'actif : bâtiment, énergie, déchets, transports, éducation et sensibilisation.

Ensuite, le centre commercial de Val d'Yerres qui est situé dans le département de Boussy-Saint-Antoine, fait partie de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine. Celle-ci possède un PCAET (Plan Climat – Air – Energie Territorial) adopté en 2021 et disponible avec le lien suivant : https://www.vyvs.fr/wp-content/uploads/2024/02/01_-_pcaet_vyvs_-_rapport_diagnostic_et_etat_initial_environnement_-_vf.pdf. En voici les 6 grands axes :

- Développer une mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé
- Développer les énergies renouvelables et les filières de produits biosourcés
- Stimuler une économie circulaire, les innovations et emplois verts et une alimentation locale et responsable
- Aménager un territoire plus résilient aux changements climatiques, contribuant directement à l'amélioration de la qualité de l'air et propice au développement de la biodiversité
- Promouvoir la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments
- Adapter l'organisation de l'agglomération, promouvoir et accompagner le changement

Beaucoup d'actions concrètes sont développées en lien avec ses grands axes, et des budgets sont alloués pour chacune d'entre elles. Ce plan d'actions constitue donc une source de financement très intéressante.

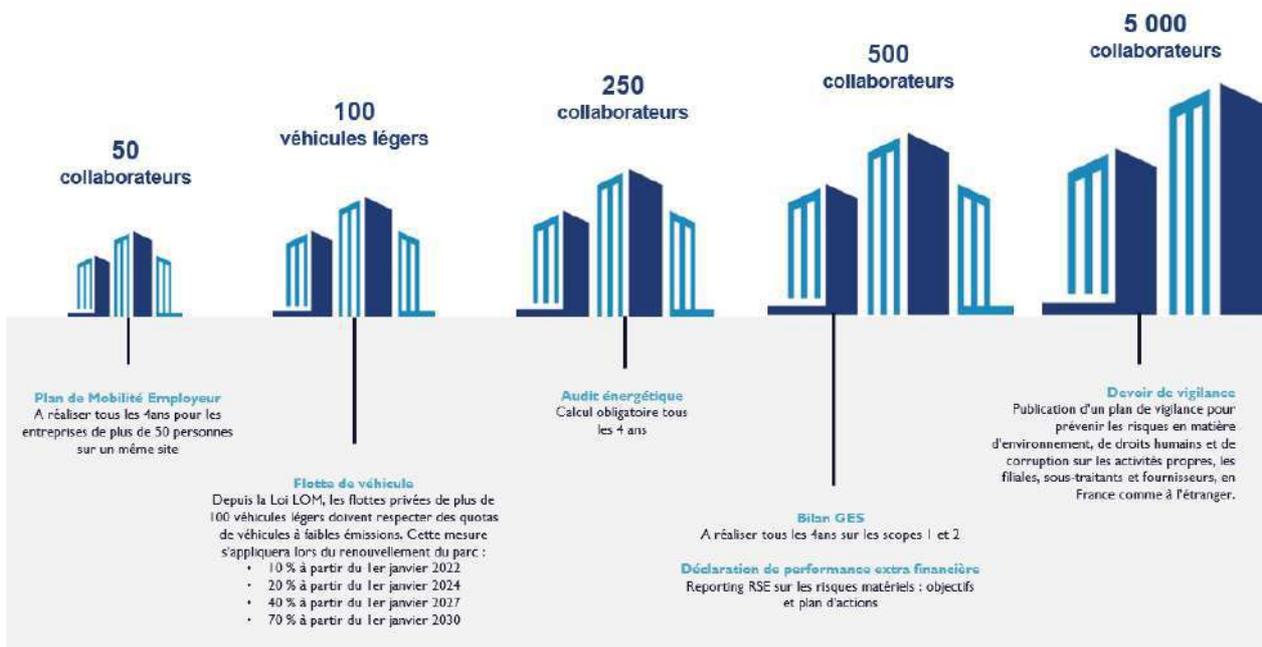
De plus, nous avons intégré les grandes orientations du plan RSE « Engagé pour demain » du groupe Galimmo dans les fiches dès lors que cela était pertinent afin de mettre en exergue les convergences de l'ensemble de ces stratégies.

Enfin, nous nous sommes attelés à comprendre les impacts et les opportunités de ce contexte mouvant sur l'actif. Nous avons regroupé par thématique les différents risques auxquels est confronté l'actif d'un point de vue exploitation et usages, fait un état des lieux et valorisé les actions menées à date (évaluation de la vulnérabilité de l'actif) et identifié les opportunités pour GALIMMO en vue de réduire sa vulnérabilité face à la transition vers un modèle bas-carbone.

1.2.3 Périmètre

L'étude porte sur le site de Boussy-Saint-Antoine, décrit dans la section suivante. Le périmètre étudié comprend le bâtiment dans sa globalité. Les données d'entrée sont issues de la Direction du centre et les préconisations s'adressent directement à elle, en mettant en évidence les leviers d'actions à activer en matière de gestion du centre commercial et d'incitation des différentes parties prenantes.

Il est à noter que certaines démarches et obligations ne sont pas incluses dans cette étude car elles portent davantage sur le périmètre Entreprise ou Groupe que sur le périmètre Site. Cela dit, elles peuvent tout de même avoir un impact important sur l'adaptation du centre aux risques de transition. Vous trouverez ci-dessous les principales obligations à l'échelle des entreprises selon leur taille :



1.2.4 Informations générales du site

Adresse	Centre Commercial du Val d'Yerres Rue de la Marnière, 91480 Quincy-sous-Sénart
Surface totale GLA	28 039 m ²
Date de construction	Années 70
Niveaux	Un RDC composé de la galerie et ses boutiques attenantes. Un R+1 composé de bureaux CORA.
Activités principales	Centre commercial

Gestionnaire	GALIMMO
Propriétaire	GALIMMO



Périmètre d'étude

Centre commercial de Val d'Yerres

1.2.5 Structure du livrable

L'étude de l'application locale des ambitions nationales en matière de transition bas-carbone nous a permis de regrouper les risques de transition identifiés autour de thématiques environnementales.

Nous avons réalisé des fiches sur chacune de ces thématiques. Chaque fiche recense les **risques de transition associés** et dresse l'état des lieux des actions menées et opportunités sous la forme **d'orientations**.

Les 3 premières fiches s'adressent aux enjeux suivants : les déchets, l'énergie et la mobilité.

Pour l'ensemble de ces sujets, GALIMMO a tout intérêt à intégrer ses parties prenantes, notamment ses prestataires et les enseignes de ses sites. Cela passe en particulier par la mise en place d'une politique d'achats responsables d'une part, et par l'intégration de nombreux paramètres dans l'annexe environnementale des enseignes d'autre part.

Ces mesures n'ont de sens que lorsqu'elles sont entérinées par l'implémentation d'un véritable suivi, des obligations de reporting et la fixation d'objectifs d'amélioration. A travers ces actions nous le verrons, GALIMMO pourra sensibiliser ses parties prenantes sur l'ensemble de ces sujets, les aider à s'améliorer, faire savoir et mutualiser les bonnes pratiques, continuer à améliorer la performance de son centre ainsi que sa transition vers une société bas-carbone. C'est tout l'objet de la fiche N°4.

Tableau récapitulatif des différentes fiches

<i>N° Fiche</i>	<i>Thématique</i>
1	Déchets
2	Energie
3	Mobilité
4	Intégration et responsabilisation des parties prenantes

2. Les fiches thématiques

Fiche N°1 – Déchets



Acteurs concernés : Galimmo, enseignes (alimentaires, non alimentaires, textile), prestataires

Contexte réglementaire

- **Bail vert (Loi Grenelle II, juillet 2010)** : Obligatoire pour les enseignes de plus de 2 000 m².
- **Décret 5 flux (juillet 2016)** : Obligation de trier 5 types de déchets dans des poubelles dédiées (papier/carton, métal, plastique, verre et bois).
- **Décret 7 flux (juillet 2021)** : obligation de tri des déchets des fractions minérales et de plâtre lors de constructions ou de démolitions, des biodéchets depuis 2024 (**8 flux**) et des déchets textiles à compter du 1^{er} janvier 2025 (**9 flux**).
- **Loi anti-gaspillage pour l'économie circulaire (février 2020)** : Lutter contre le gaspillage alimentaire dans le domaine de la restauration (article 11 de la loi du 10 février 2020), interdire la destruction des invendus, favoriser le réemploi.
- **Code de l'environnement** : Depuis le 1^{er} janvier 2024, le tri à la source des biodéchets est obligatoire pour l'ensemble des ménages et des organisations.

Stratégie nationale bas-carbone



- **Améliorer la collecte et la gestion des déchets** en développant la valorisation et en améliorant l'efficacité des filières de traitement.
- **Développer la valorisation des déchets en les réorientant en premier lieu vers la valorisation matière** (réutilisation, recyclage ou valorisation organique) **puis vers la valorisation énergétique**.
- **Développer très fortement la mobilisation de la ressource en biomasse**, dans des conditions environnementales et économiques optimales, dans le respect de la biodiversité, en privilégiant les usages matériaux et en veillant à l'efficacité des filières, y compris dans la valorisation énergétique.
- **Promouvoir l'économie circulaire**, notamment via des actions d'accompagnement et de sensibilisation de l'ensemble des acteurs aux enjeux de la réduction des déchets (via par exemple des campagnes de mobilisation nationales, des programmes et défis territoriaux, l'exemplarité des services publics, la mise en place de tarification incitative de la gestion des déchets, etc.).
- **Inciter à une limitation des emballages des produits** mis sur le marché et au développement des produits en vrac.

- Réduction des déchets à la source : Encouragement à la consommation responsable, limitation des emballages, promotion du compostage individuel et collectif.
- Optimisation de la collecte et du tri : Amélioration des infrastructures de collecte sélective, sensibilisation des habitants au tri des déchets.
- Valorisation des déchets : Développement de filières de recyclage, soutien aux initiatives de réemploi et réparation, promotion de la valorisation organique des déchets (compostage et méthanisation).

Indicateurs d'évaluation :

- Taux de réduction des déchets ménagers par habitant.
- Nombre de composteurs distribués ou installés.
- Pourcentage de réduction des emballages à usage unique.
- Taux de collecte sélective (pourcentage de déchets triés).
- Nombre de campagnes de sensibilisation et de participants.
- Taux de refus dans les bacs de tri.
- Taux de valorisation des déchets (recyclage, compostage, méthanisation).
- Nombre de structures de réemploi et de réparation créées ou soutenues.
- Volume de déchets organiques valorisés.

¹ Les déchets non dangereux biodégradables de jardin ou de parc, les déchets alimentaires ou de cuisine provenant des ménages, des bureaux, des restaurants, du commerce de gros, des cantines, des traiteurs ou des magasins de vente au détail, ainsi que les déchets comparables provenant des

Engagement
N°3 | Mettre en place
des services
en faveur du réemploi,
du recyclage et de la
réparabilité



Objectifs 2025

100%

des centres bénéficient d'un point
de recyclage (vêtements,
électronique, autre)

16 Engagé pour demain
GALIMMO

ENJEUX CLÉS

Alors que l'économie circulaire promeut l'extension du cycle de vie des produits, la réduction des déchets et leur transformation en une source de matières premières, Galimmo s'engage dans cet esprit pour le réemploi, le recyclage et la réparabilité. En complément des actions de sensibilisation auprès de ses usagers, Galimmo est force de proposition pour offrir des dispositifs opérationnels et à impact pour les enseignes et visiteurs des centres. A ce jour, 68% des déchets sont valorisés au sein des centres.

ACTIONS RÉALISÉES

- Mise en place d'affichages dans les locaux déchets pour optimiser la qualité du tri réalisé par les enseignes sur les centres de Shopping convivial
- Depuis 2019, installation de meubles de tri dans 31 de nos centres commerciaux

ACTIONS FUTURES

- Mettre en place des points de recyclage pour vêtements et déchets électroniques (D3E) au sein de chaque centre et s'assurer de leur recyclage ou réemploi au sein de filières et auprès de partenaires adaptés
- Augmenter les solutions de tri et organiser une réunion d'information annuelle
- Valoriser les invendus alimentaires notamment en étendant le partenariat avec TooGoodtoGo et Phenix et/ou mettre en place des points de compostage des déchets alimentaires
- Sensibiliser les visiteurs des centres aux éco-gestes

Engagement
N°2 | Renforcer la
performance
environnementale des
projets et la valorisation
des déchets de construction



Objectifs 2025

80%

des déchets de construction valorisés
pour les projets dont le budget est
supérieur à 250 000 euros d'investissement

2

sites pilote de « roof cooling »

100%

des sites Shopping convivial
certifiés BREEAM « very good »

**ENJEUX CLÉS**

Alors que les opérations de construction et de rénovation se doivent d'être exemplaires, Galimmo souhaite mettre en œuvre des solutions innovantes, notamment en ce qui concerne la valorisation des déchets du bâtiment.

ACTIONS RÉALISÉES

- Intégration de la préservation de l'environnement dans les programmes de développement, les chartes de travaux (« Charte chantier propre » 2018), les baux ainsi que dans l'usage des centres
- Deux centres commerciaux certifiés BREEAM In-Use, quatre en cours de certification
- Prise en compte dès 2019 de l'adaptabilité du bâti dans le temps
- Gestion responsable des déchets de chantier sur 100% des programmes de rénovation et d'extension
- Installation d'une cuve de récupération des eaux de pluie lors des travaux de rénovation du centre de Villers-Semeuse

ACTIONS FUTURES

- Imposer pour les projets de redéveloppement un contrat de construction avec un pourcentage de matériaux bas carbone et biosourcés
- Inscrire dans les contrats de construction et de redéveloppement une exigence de recyclage de la majorité (en poids) des déchets de construction et de démolition
- Améliorer la récupération et la réutilisation des eaux de pluie

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique **Déchets** qui pèsent sur le site de Val d'Yerres.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R1	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> ▶ A compter du 31 décembre 2021 pour les produits soumis à une REP (Responsabilité Elargie du producteur) et du 31 décembre 2023 pour les autres produits : Interdiction de l'élimination des invendus non alimentaires ▶ A compter du 1er janvier 2022, interdiction du suremballage plastique des fruits et légumes, obligation d'installation de fontaines d'eau potable dans les ERP, interdiction des jouets en plastique proposés gratuitement aux enfants dans le cadre de menus, interdiction des étiquettes collées sur les fruits et légumes. ▶ A compter du 1er janvier 2023, interdiction de la vaisselle jetable dans les fast-foods pour les repas servis sur place. ▶ A compter du 1er janvier 2023, l'impression systématique des tickets de caisse, des tickets de carte bancaire, des tickets distribués par des automates et des bons d'achat et tickets promotionnels seront interdits. ▶ En 2024, la collecte séparée des biodéchets deviendra obligatoire pour tous, quel que soit le volume produit. Cette mesure de la même loi du 10 février 2020 est une transposition de la directive-cadre européenne sur les déchets révisée en 2018 (UE 2018/851). ▶ Décret 9 flux : entrée en vigueur du tri des déchets textile à compter du 1^{er} janvier 2025 ▶ Les supermarchés et cantines devront réduire le gaspillage alimentaire de 50 % par rapport au niveau de 2015 et cela d'ici 2025. Les secteurs qui produisent ou transforment des denrées alimentaires ainsi que la restauration commerciale devront également réduire de 50 % leur gaspillage alimentaire par rapport au niveau de 2015 et cela d'ici 2030.
R2	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Entrée en vigueur de nombreux principes de la Loi anti-gaspillage pour l'économie circulaire (Remplacer la vaisselle jetable des fast-foods par de la vaisselle réutilisable, Introduire une consigne mixte pour réemploi et recyclage, Stopper l'impression systématique des tickets de caisse, Agir contre l'obsolescence programmée, Faciliter la réparation et favoriser l'utilisation de pièces détachées issues de l'économie circulaire, Créer des fonds de réparation, etc.).
R3	Risque législatif	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Si la réglementation en matière de déchets évolue pour les foyers individuels vers un paiement au poids des déchets via une tarification éco-responsable des ordures ménagères, comme cela est expérimenté dans la communauté de communes Val de Yerres Val de Seine, il y a un potentiel risque de transposition sur les bâtiments commerciaux.
R4	Risque législatif	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Plus globalement, il convient d'anticiper les impacts liés à la déplétion des ressources naturelles sur nos pratiques actuelles (le pic pétrolier impliquera la disparition du plastique par exemple). Les principes de l'économie circulaire remplacent progressivement ceux l'économie linéaire et deviendront la norme. Les

législations à venir cadreront ceux-ci et viendront contraindre les acteurs économiques.

R5

Risques de marché

- ▶ **Enjeux liés aux déchets organiques renforcés par l'augmentation de la part des enseignes *food and beverage* dans le centre commercial et du risque législatif lié à cette typologie de déchets**
- ▶ Hausse des coûts liés à la gestion des déchets en mélange (*Source* : <https://takeawaste.fr/pourquoi-les-dechets-en-melange-vont-couter-de-plus-en-plus-cher/>).

R6

Risque spécifique

- ▶ Risque lié au niveau d'acceptation des copropriétaires du centre commercial pour investir dans des équipements onéreux permettant de mettre en place et d'entériner des pratiques vertueuses.

Orientation 1 – Mettre en place une politique déchet vertueuse et un reporting précis

- ▶ Un meuble de tri à destination du public est disponible dans l'espace service.
- ▶ Zone de recyclage avec collecteur d'ampoules, de piles et de bouchons. Dans chaque magasin reprise des appareils usagés (téléphones portables, cartouches filtrantes d'eau, batterie, cartouche d'imprimante...)
- ▶ L'hypermarché Shop'in Pacé possède des rayons et des frigos antigaspi où sont vendus à prix réduits des produits arrivant à leur date limite de consommation.
- ▶ Galimmo s'est fixée pour objectif de s'engager dans la lutte contre le gaspillage alimentaire en développant, d'ici 2025, des partenariats avec Too Good To Go et Phénix et/ou en mettant en place des points de compostage des déchets alimentaires.
- ▶ Galimmo s'est fixée pour objectif d'améliorer le recyclage des déchets d'ici 2025, en mettant en place des points de recyclage des vêtements et de DEEE au sein de chaque centre et en s'assurant de leur recyclage ou réemploi au sein de filières et auprès de partenaires adaptés.

Etat des lieux et actions menées à date

Organisation gestion des déchets

La gestion des déchets de carton, de plastiques souples de DIB et de palettes est assurée par Cora, en tant que plus gros producteur du centre. Des presses à balles sont présentes sur site pour les cartons et plastiques.

D'autres déchets sont collectés dans le centre, chacun avec des filières et prestataires différents :

- Piles
- Ampoules
- Bouchons plastiques
- Bouchons en liège
- Capsules de café

Opportunités

- ▶ Mettre en place une politique de gestion des déchets commune au centre commercial qui s'appuie sur les réglementations actuelles et à venir, dans une démarche proactive (par exemple, sensibiliser les enseignes de textile à la future réglementation et anticiper son entrée en vigueur). Cela implique un suivi précis des déchets.
- ▶ Obligation réglementaire de mettre en place des locaux spécifiques pour le tri des biodéchets (dans des locaux séparés et réfrigérés de préférence). Cette obligation s'étend depuis le 1^{er} janvier 2024 à tout générateur de biodéchets, peu importe les tonnages.
- ▶ Définir une véritable politique déchets et impliquer l'ensemble des enseignes : réduction, réemploi, tri, recyclabilité, valorisation. Cela implique un suivi précis des déchets.

Suivi des déchets

- ▶ Intégrer dans l'annexe environnementale des exigences spécifiques par enseigne en matière de gestion de déchets. Mise en place d'un suivi des déchets par enseigne et par typologie de déchets, et non pas seulement en termes de réduction, qui, sans suivi, ne peut être mesurées.

-
- ▶ Anticiper la réglementation et commencer à utiliser Track déchet pour le suivi des BSD : Track déchets est un outil numérique gratuit, développé par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire. L'évolution réglementaire prévoit la généralisation de l'usage de la plateforme à compter du 1er janvier 2022, pour tous les acteurs du déchet dangereux (producteur, transporteur, professionnel des déchets).

Taux de valorisation

- ▶ Le taux moyen de valorisation constaté dans les centres commerciaux français est de 35 à 40 % (*Source : Veolia (lien plus bas)*). Certains centres précurseurs visent les 75%.
- ▶ Afin de faciliter le tri des déchets au niveau des enseignes, et si ce n'est pas déjà implémenté, mettre dans les enseignes des poubelles de tri qui correspondent aux poubelles de tri présentes dans le local déchets.
- ▶ Nommer un référent et effectuer un travail de pédagogie auprès des enseignes pendant et après leur ouverture. Cela passe par le rappel de leurs obligations (décret 7 flux et biodéchets), la formation au tri et par la détection d'erreur de tri par le référent qui peut alors les remonter et sensibiliser les enseignes.
- ▶ Exiger de Cora, un reporting sur les taux de valorisation de chaque typologie de déchet.
- ▶ Pour convaincre les restaurateurs d'assurer le tri : la collecte des biodéchets peut être assurée via le prestataire déchet : mise en place de nouveaux bacs à biodéchets propres, collecte des bacs pleins et acheminement jusqu'au local déchets, sans attirer l'attention des clients, grâce à des chariots banalisés (ex : Hammerson : <https://www.recyclage.veolia.fr/gerer-mes-de-chets/entreprises/actualites-temoignages/dechets-centres-commerciaux-hammerson>)

Garde-fou et réduction des tonnages

- ▶ Implémenter un système de badge par enseigne pour les déchets afin de les responsabiliser et d'entériner le principe de pollueur-payeur. Ce système va de pair avec celui de pénalisation des enseignes ne respectant pas les obligations de tri. Il permettrait :
 - D'identifier les anomalies et d'en faire part aux preneurs concernés ;
 - De fixer des objectifs de réduction de déchets globaux et donc d'impliquer les enseignes dans une démarche vertueuse commune.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant la politique de sélection des enseignes et les actions qui peuvent être mises en place pour encourager les enseignes à réduire leurs déchets.

- ▶ L'augmentation du coût lié à la gestion des déchets est en grande partie due à l'augmentation du coût d'enfouissement et d'incinération. Ainsi, aller vers de plus en plus de valorisation matière permettrait de limiter l'impact de la gestion des déchets sur les finances du centre commercial.
- ▶ Impliquer les copropriétaires également afin de faciliter l'acceptation sociale de certaines actions coûteuses.
- ▶ Mettre en place une communication raisonnée par rapport aux actions implémentées par le centre. Se prémunir contre des actions qui peuvent être qualifiées de greenwashing.

Etat des lieux

**Etat des lieux
et actions menées à date**

- ▶ Une enquête a été réalisée auprès des commerçants du centre commercial Shop'in Pacé dans le cadre de la mission avec Greenaffair en mars 2024.
- ▶ Conformément à sa politique RSE, Galimmo se fixe comme objectifs, d'ici 2025 :
 - Création un label spécifique pour valoriser les enseignes qui ont une activité de seconde main ou de réemploi.

Opportunités

- ▶ Proposer systématiquement aux enseignes des baux qui appliquent le GN10, autrement dit le fait qu'un nouveau preneur reprenne le dossier d'aménagement de l'ancien preneur en lieu et place, afin de réduire les déchets liés au réaménagement des coques commerciales.
- ▶ Utiliser Cycle'Up, une plateforme de réemploi et de matériaux de construction. « Cycle'Up » développe des outils et des services à destination des acteurs de l'économie circulaire pour répondre à leurs besoins et accélérer la prise en compte du réemploi et de l'économie circulaire dans le domaine de la construction et de l'immobilier.
- ▶ Réduire les déchets liés à l'animation du centre commercial via le réemploi de décoration par exemple.
- ▶ Essayer de faire évoluer la mentalité des enseignes pour favoriser un esprit collaboratif – l'efficacité de la nouvelle organisation de gestion des déchets sera notamment le moyen d'organiser un comité vert sur ce sujet avec les commerçants.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des enseignes](#) pour plus d'information sur l'importance de collaborer avec les enseignes pour améliorer la performance du site.



Acteurs concernés : Galimmo, enseignes (alimentaires, non alimentaires, textile), prestataires

Contexte

- **Bail vert (Loi Grenelle II, juillet 2010)** : Obligatoire pour les enseignes de plus de 2 000 m²
- **Décret tertiaire** (juillet 2019) qui concerne tout propriétaire ou locataire d'un bâtiment tertiaire public ou privé de plus de 1 000 m².
- **Arrêté relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (décembre 2018)**.
- **Décret BACS « building automation & control system »** : impose d'équiper les bâtiments tertiaires de systèmes d'automatisation et de contrôle d'ici le 1^{er} janvier 2025 (pour le chaud et froid minima).

Stratégie nationale bas-carbone

- **Poursuivre et accentuer les actions en faveur du développement des énergies renouvelables et de récupération (chaleur et froid et électricité).**
- **S'assurer que les moyens de production thermique évoluent vers des solutions d'origine renouvelable**, dans les cas où cette évolution s'avère pertinente d'un point de vue économique et environnemental.
- **Baisser drastiquement l'intensité énergétique de l'économie française** par la mise en place d'actions dans tous les secteurs et l'adoption des technologies disponibles les plus performantes en la matière.
- **Lisser la demande en énergie** et plus précisément inciter à l'adéquation offre/demande.
- **Encourager les usages et comportements sobres en consommation d'énergie** (développement des dispositifs intelligents, report de la consommation hors période de pointe, sensibilisation des citoyens aux bonnes pratiques de consommation, etc.).

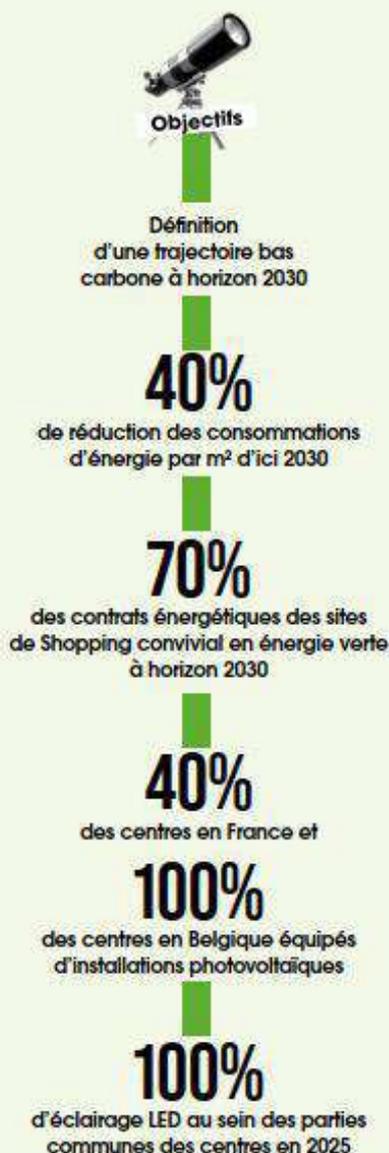


- **Efficacité énergétique des bâtiments** : Rénovation énergétique des bâtiments publics et privés, adoption de normes de construction durable pour les nouvelles constructions.
- **Développement des énergies renouvelables** : Installation de panneaux solaires, promotion des énergies renouvelables (éolienne, biomasse), soutien aux projets de production locale d'énergie renouvelable.
- **Sensibilisation et formation** : Programmes d'information et de formation pour les citoyens et les entreprises sur la réduction de la consommation énergétique et les énergies renouvelables.

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de bâtiments rénovés énergétiquement.
- Réduction de la consommation énergétique des bâtiments rénovés.
- Nombre de nouvelles constructions répondant aux normes de construction durable.
- Capacité installée en énergies renouvelables (kW).
- Production d'énergie renouvelable (kWh).
- Nombre de projets locaux de production d'énergie renouvelable soutenus.
- Nombre de sessions de formation organisées et nombre de participants.
- Niveau de réduction de la consommation énergétique des participants.

Engagement N°1 | S'engager dans une trajectoire bas carbone



ENJEUX CLÉS

En 2020, le secteur du bâtiment représente 43% des consommations énergétiques annuelles françaises et 23% des émissions de gaz à effet de serre, générées tout au long de son cycle de vie, de la construction à la démolition, et tout au long de son exploitation¹. Conscient de l'impact écologique du secteur, Galimmo s'engage à mettre en œuvre des solutions alliant efficacité et respect de l'environnement afin de réduire ses consommations énergétiques et son empreinte carbone.

ACTIONS RÉALISÉES

- 4,3% de réduction des émissions de gaz à effet de serre entre 2017 et 2020 sur les sites en France
- En 2021, réalisation d'audits énergétiques pour 10 sites
- En 2022, réalisation du bilan carbone et formalisation d'une trajectoire carbone (SBTI)
- Déploiement d'ombrières photovoltaïques
- Mise en place d'un réseau de sous-comptage permettant de suivre les consommations par type d'usage et par location (en cours)
- Réalisation d'une étude de faisabilité sur l'installation d'ombrières photovoltaïques sur des sites pilotes (en cours)

ACTIONS FUTURES

- **Réaliser annuellement un bilan carbone des centres du Groupe Galimmo en France et Belgique, en lien avec Cora**
- **Définir la trajectoire bas carbone Galimmo et le plan d'actions associé incluant des objectifs de réduction de consommation énergétique et, également, d'eau et de déchets**
- **Mobiliser les enseignes pour la performance énergétique de l'usage du bâti (charte et éco-gestes, gestion automatisée et suivi des consommations) et réaliser une réunion annuelle avec les enseignes**
- **Développer l'utilisation d'énergies renouvelables**



FOCUS

INSTALLATION D'OMBRIÈRES PHOTOVOLTAÏQUES

Depuis 2019, Galimmo a installé des ombrières photovoltaïques sur les parkings de tous ses centres commerciaux en Belgique et sur ceux de deux centres en France, tandis que deux autres projets sont en développement.

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique **Energie** qui pèsent sur le centre de Val d'Yerres.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R7	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Entrée en vigueur de la réglementation F-GAS et notamment l'interdiction progressive des fluides frigorigènes avec GPW > 2500 au 1er janv. 2020, > 150 au 1er janvier 2022 et l'interdiction de recharger avec du fluide régénéré ou recyclé les équipements avec GWP > 2500 au 1er janvier 2030. Arrêté relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (décembre 2018) : réglementation sur l'éclairage des enseignes. Future réglementation concernant l'affichage digital. Potentielle nouvelle version du DPE tertiaire (plus exigeante en termes de fiabilité de données) qui pourrait être préjudiciable à l'avenir.
R8	Risques législatifs	<ul style="list-style-type: none"> En cas de rénovation (notamment des bâtiments historiques), respect de la future Réglementation environnementale (RE 2020). En cas d'extension du centre commercial, l'article 86 de la Loi Biodiversité (août 2016) impose à partir du 1er mars 2017 de la production d'énergie renouvelable et/ou un système de végétalisation en toiture des centres commerciaux.
R10	Risques physiques et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> Risque lié à la demande exacerbée en climatisation du fait de la récurrence des épisodes caniculaires et de la recherche d'ilot de fraîcheur par la population. Impact du changement climatique sur le transport et l'acheminement de l'énergie. Risque de coupure d'électricité accru, qui porterait atteinte au bon fonctionnement du centre et entrainerait des difficultés notables pour la clientèle et les enseignes.
R11	Risque de marché	<ul style="list-style-type: none"> Corrélation positive entre la transition énergétique et la hausse du prix de l'énergie (<i>Source</i>: Observatoire de l'industrie électrique).

Orientation 3 – Engager une démarche en accord avec le triptyque énergétique : sobriété (1/3)

Le centre Shop'in Pacé passe progressivement à un éclairage à LED de façon à limiter significativement la consommation d'électricité.

Etat des lieux et actions menées à date

A ce jour, les enseignes ne sont pas contraintes sur leur consommation énergétique. Toutefois, aucune enseigne lumineuse commerciale ne peut rester allumée la nuit.

Les enseignes sont également fortement incitées à passer en 100% LED le plus rapidement.

Elles ont également comme obligation de vérifier annuellement leur système de climatisation/chauffage.

Afin de garantir une adaptation raisonnée sur un bâtiment, la sobriété doit avant tout être favorisée, en limitant dans un premier temps les besoins de rafraîchissement par l'isolation ou encore la réduction des apports solaires en été.

Enseignes

- Sensibiliser les enseignes sur leurs consommations énergétiques (écogestes, etc.). La mise en place d'un bail vert sur l'ensemble des enseignes permettra notamment d'analyser les consommations énergétiques de chacun et de réfléchir à des pistes d'améliorations.
- Sensibiliser les enseignes afin d'installer des éclairages leds, d'éteindre l'éclairage de leur vitrine à la fermeture de leur magasin et d'éviter les écrans publicitaires.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant le contenu de l'annexe environnementale et la sensibilisation des enseignes.

Parties communes et prestataires

Opportunités

- L'éclairage des parties communes est performant avec des rubans LED dans les jouées de la galerie et des spots LED sur les faux plafonds. La gestion d'une partie de l'éclairage via la GTC est bien optimisée sur la GTC et bien pilotée par les utilisateurs. Comme précisé dans l'audit énergétique réalisé par Greenaffair, il est préconisé d'installer des sondes crépusculaires dans les parties communes pour limiter les consommations lorsque l'éclairement naturel est suffisant
- Réduire les consommations énergétiques et la pollution lumineuse liée aux éclairages extérieurs. Les éclairages et enseignes lumineuses doivent être éteints (arrêté 2018) entre 1h et 7h du matin (ou 1h avant le début de l'activité). Cependant le site peut aller plus loin en :
 - Allongeant la plage de non-fonctionnement des enseignes lumineuses ;
 - Adaptant les éclairages à des standards type BIU concernant la pollution lumineuse (sonde crépusculaire, orientation des éclairages vers le sol, plafond d'intensité lumineuse etc.)

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant le contenu de la politique achats responsables.

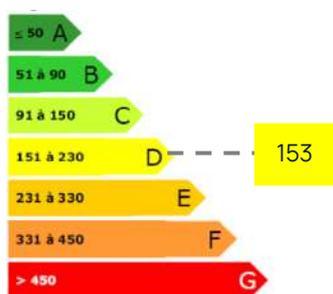
- S'interroger sur la manière dont pourrait s'implémenter une démarche de sobriété énergétique : nécessité des écrans dans le mail commercial et suppression des enseignes lumineuses.

Orientation 4 – Engager une démarche en accord avec le triptyque énergétique : efficacité (2/3)

Consommations énergétiques

- La consommation en énergie primaire totale du site en 2022 a été de 445 684 kWh, consommation exclusivement électrique. En effet, la production de chaud et de froid de la galerie du centre commercial est assurée par 7 ROOFTOP, des rideaux d'air chaud ainsi que des splits dans les locaux spécifiques sont présents.
- La consommation en énergie primaire correspondante est de 153 kWh/m² (Ceci car le coefficient de conversion pour l'énergie électrique est de 2,58 : il faut 2,58 kWh d'énergie primaire pour obtenir 1 kWh d'électricité). L'étiquette énergétique du site est donc la suivante :

*Etat des lieux
et actions menées à date*



Étiquette DPE non-réglementaire_(kWh_{EP}/m²/an)

- Attention, cette étiquette n'a pas vocation à se substituer à un DPE réglementaire. Ces indicateurs sont donnés à titre informatif afin de situer les performances du bâtiment. Voir Audit énergétique pour plus de détail.

Consommations

Opportunités

- Poursuivre la mise en place du plan d'actions permettant la mise en conformité avec décret tertiaire. Pour rappel, les propriétaires et exploitants de bâtiments tertiaires ont un an de plus (jusqu'au 30 septembre 2022) pour déclarer leurs consommations d'énergie sur la plateforme Operat. Cette mise en conformité est également un moyen d'atténuer les risques financiers liés à la hausse du prix de l'énergie ainsi que celle d'une amende en cas de non-respect.
- Afin de mettre en œuvre le décret tertiaire, il est primordial d'assurer un suivi énergétique précis et fiable des parties communes et de chaque enseigne : mettre en place un système de sous-compteur pour chaque enseigne afin de répartir les charges de la manière la plus juste et de responsabiliser chaque acteur sur le sujet.
- Par ailleurs, afin de limiter les risques liés à l'arrivée d'un nouveau DPE tertiaire impliquant une fiabilité plus forte des données et potentiellement des obligations de rénovations, Galimmo a

tout intérêt à mesurer plus précisément les performances énergétiques des bâtiments du centre commercial et à intégrer ses prestataires dans cette démarche.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations sur ce sujet.

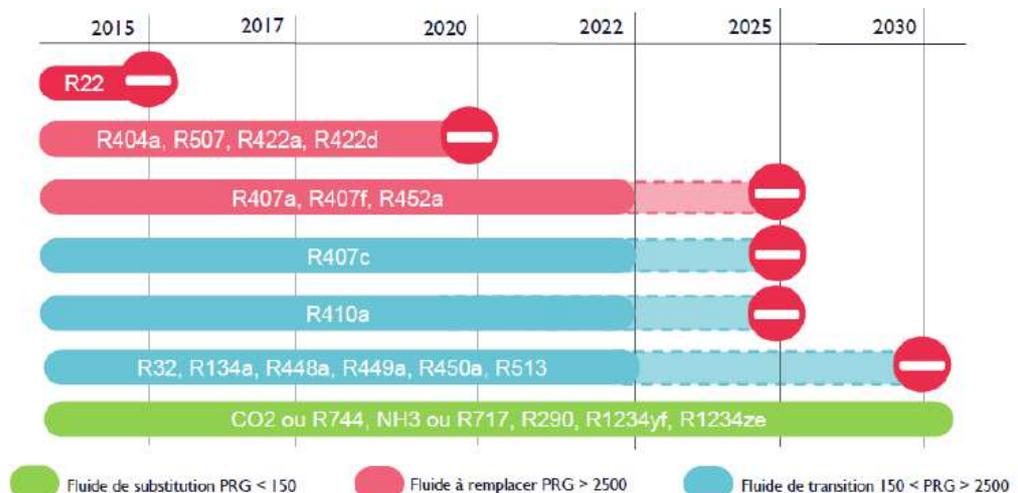
- ▶ Valider la mise en conformité avec l'arrêté de décembre 2018 concernant l'éclairage, notamment des panneaux.
- ▶ La performance énergétique du site passe également par la performance de sa GTB. La Direction du centre doit s'assurer de la mise en conformité de la GTB avec les exigences du décret BACS, qui impose que la GTB permette de :
 - Suivre, enregistrer et analyse en continu les données de production et de consommation énergétique des systèmes techniques du bâtiment ;
 - Ajuster ces systèmes techniques le cas échéant ;
 - Situer l'efficacité énergétique du bâtiment par rapport à des valeurs de référence ;
 - Détecter les pertes d'efficacité des systèmes techniques ;
 - Informer l'exploitant des améliorations possibles d'efficacité énergétique ;
 - Permettre un arrêt manuel et la gestion autonome d'un ou de plusieurs systèmes techniques.

Au vu de la puissance installée du site (>70 kW), l'obligation s'imposera en 2027 lors du renouvellement du système de chauffage/climatisation

- ▶ Enfin, nous préconisons l'installation de sous-compteurs permettant de suivre les consommations d'eau de chaque bloc sanitaire, avec détection de fuite d'eau si possible. Il n'existe pas encore de contrainte réglementaire sur les consommations d'eau d'un site, mais les fuites sont très préjudiciables pour les finances d'un site et son empreinte écologique

Fluides frigorigènes

- ▶ La réglementation européenne « F-GAZ » prévoit l'interdiction progressive jusqu'en 2030 de l'utilisation de certains fluides frigorigènes utilisés dans les installations frigorifiques afin de réduire la mise sur le marché des HFC et de réduire les émissions de GES fluorés.



- ▶ Anticiper l'entrée en vigueur de cette réglementation dans les actions de performance énergétique du site. Par exemple, un diagnostic du centre commercial pourra être réalisé afin de prévoir le remplacement des fluides à fort PRG.
- ▶ La Direction du centre devra largement communiquer aux enseignes sur ce changement pour anticiper la transition des unités de climatisation indépendantes (les petites installations étant visées directement par la réglementation) et intégrer ce nouveau critère dans l'annexe environnementale pour les nouvelles enseignes. De plus, un droit de regard pourra être porté sur les fluides utilisés, et à fortiori les systèmes de climatisation décrits dans les dossiers d'aménagement.

Orientation 5 – Engager une démarche en accord avec le triptyque énergétique : ENR (3/3)

Etat des lieux et actions menées à date

Peu d'informations sont disponibles et ne permettent pas de réaliser un état des lieux pour cette partie.

Electricité

- ▶ La mise en place d'un bail vert pour l'ensemble des enseignes peut être un moyen de les contraindre se fournir en électricité verte à 100 %.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant le contenu de l'annexe environnementale.

Electricité

- ▶ Il est préconisé de mettre en place une installation photovoltaïque d'autoconsommation sur le parking. Ceci car l'article 40 de la loi sur l'accélération des énergies renouvelables prévoit depuis le 1er juillet 2023 que tous les parkings extérieurs de plus de 1 500 m² installent des panneaux solaires sur au moins la moitié de leur surface. C'est le cas ici. Voir audit énergétique pour plus de détails

Opportunités

- ▶ Envisager la possibilité d'étendre la production d'énergie locale.
 - Etudier la possibilité d'installer un méthaniseur et profiter de l'augmentation relative de la part des enseignes *food and beverage* dans le centre commercial, conjuguée à l'obligation de tri des déchets organiques peut représenter une opportunité pour centre commercial de Val d'Yerres.
 - Etudier la possibilité de mettre en place de la géothermie de surface, qui permet de rafraîchir les espaces intérieurs du bâtiment et de préserver le confort thermique des occupants en période estivale. Sa mise en place peut donner lieu à d'importantes économies d'énergie, permettant d'alléger la facture énergétique du bâtiment et de réduire l'impact environnemental des équipements, notamment du fait de l'absence de transport.
 - Il pourrait être intéressant de réaliser une étude afin de mettre en place un free-cooling naturel (par ventilation naturelle). Il y aurait possibilité d'installer des ventelles, au-dessus des portes, à la place de certains vitrages dans les sas d'entrée pour permettre un rafraîchissement naturel l'été à l'aube, tout en respectant les aspects de sécurité du site.



Acteurs concernés : Galimmo, prestataires, enseignes

Contexte

- **Bail vert (Loi Grenelle II, juillet 2010) :** Obligatoire pour les enseignes de plus de 2 000 m²
- **Loi d'orientation des mobilités (décembre 2019) :** Investir plus et mieux dans les transports du quotidien, faciliter et encourager le déploiement de nouvelles mobilités.
- **Loi ALUR (mars 2014) et LTECV (août 2015) en cas d'extension du centre commercial :** renforcement du rôle du stationnement privé comme outil de régulation, voire de diminution de la circulation automobile.

Stratégie nationale bas-carbone

- **Fixer des objectifs clairs et cohérents avec les objectifs visés pour la transition énergétique des parcs**

Le scénario de référence vise 35 % de ventes de véhicules particuliers neufs électriques et 10 % d'hybrides rechargeables en 2030 ainsi que 100 % de ventes de véhicules particuliers neufs électriques en 2040

- **Accompagner l'évolution des flottes pour tous les modes de transport**
 - Faciliter via des mesures législatives et réglementaires et des investissements le déploiement d'un réseau pérenne d'infrastructures de recharge ouvertes au public équilibré sur l'ensemble du territoire ;
 - Faciliter la recharge à domicile et sur le lieu de travail ;
 - Etablir des objectifs ambitieux de verdissement du parc de véhicules pour les flottes publiques et certaines flottes privées, y compris à l'échelon communautaire.
- **Soutenir les collectivités locales et les entreprises dans la mise en place d'initiatives innovantes**
 - Encourager les agglomérations à développer les modes de transport propres et partagés (voies, zones d'accès, horaires et stationnements réservés en fonction des véhicules) ;
 - Inciter les entreprises à mettre en place des plans d'actions de réduction de leurs émissions de GES et à renouveler leurs flottes par des flottes plus respectueuses de l'environnement.
- **Encourager le report modal en soutenant les modalités actives et les transports massifiés et collectifs et l'intermodalité :** développement des espaces de stationnement vélo sécurisés, création d'itinéraires cyclables, accompagnement de l'usage des vélos, construction d'espaces piétonniers et cyclables lors des opérations de réhabilitation et/ou d'extension de voiries.

Fixer une trajectoire ambitieuse pour le développement de l'usage du vélo et cohérente avec les objectifs du plan vélo de 2018 : passage de 3 % à 12 % de part modale (en nombre de déplacements courte distance) dès 2030 et à 15 % en 2050.

Accompagner le développement des transports collectifs. Le scénario de référence vise une progression de la part modale des transports collectifs de 7 points entre 2015 et 2050.

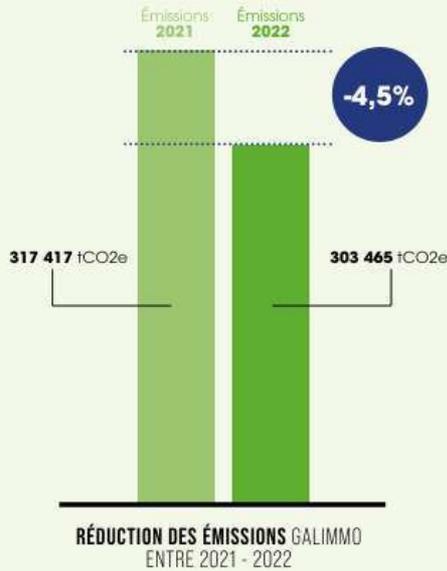


- Promotion des modes de transport doux : Développement des pistes cyclables et des cheminements piétons, incitation à l'usage du vélo et de la marche.
- Amélioration des transports en commun : Renforcement et optimisation des réseaux de bus et de trains, mise en place de solutions de mobilité partagée (co-voiturage, autopartage).
- Transition vers des véhicules propres : Incitation à l'achat de véhicules électriques ou hybrides, installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, promotion de carburants alternatifs.

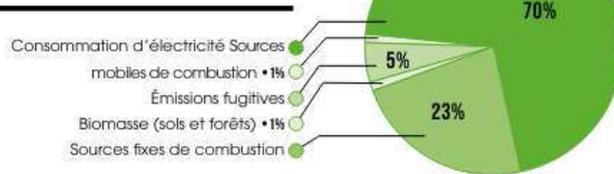
Indicateurs clefs

- Kilomètres de pistes cyclables créées.
- Nombre de vélos en libre-service et de stations de vélo.
- Fréquentation des pistes cyclables et cheminements piétons.
- Augmentation de la fréquentation des transports en commun.
- Nombre de lignes de transport en commun optimisées.
- Nombre de solutions de mobilité partagée mises en place.
- Nombre de véhicules électriques ou hybrides en circulation.
- Nombre de bornes de recharge installées.
- Volume de carburants alternatifs consommés.

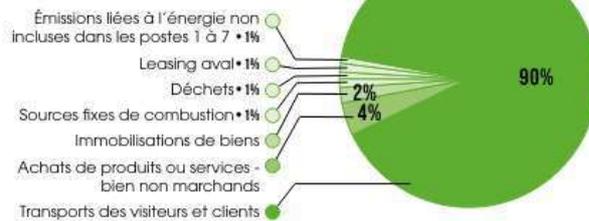
BILAN CARBONE 2022



DISTRIBUTION DES ÉMISSIONS GALIMMO PAR POSTE SCOPE 1 ET 2 (EN %)



DISTRIBUTION DES ÉMISSIONS GALIMMO PAR POSTE SCOPE 3 (EN %)



Engagement N°4 | Contribuer au développement des mobilités douces



ENJEUX CLÉS

Parce que la voiture reste le mode de déplacement le plus utilisé pour se rendre dans les centres commerciaux périurbains, Galimmo souhaite réduire son empreinte carbone en développant les transports en commun et partagés (bus, covoiturage, etc.) et les mobilités douces (piétons, vélo, etc.).

ACTIONS RÉALISÉES

- Installation d'un local à vélos couvert et sécurisé sur les extensions de Shop'in Pacé (Rennes) et du Centre Commercial Ermont en 2020
- 26 places de parking électrifiées sur l'ensemble des sites
- Mise à disposition de places de parking élargies dédiées aux familles ou aux personnes à mobilité réduite et de places dédiées au covoiturage (centres d'Ermont et de Châtelineau)

ACTIONS FUTURES

- S'engager dans un dialogue local systématique dans le cadre des projets de redéveloppement pour l'amélioration de la connexion aux transports en commun
- Développer des solutions de co-voiturage et d'autopartage (aire dédiée, application, etc.) au sein des centres Shopping convivial
- Créer des passages piétons sécurisés pour une meilleure sécurisation des flux
- Promouvoir les mobilités douces au travers d'une campagne de communication dédiée au sein des centres et en ligne (vélos, covoiturage, navettes, etc.)

FOCUS

COVOITURAGE

14 places de covoiturage ont été créées sur le parking du Centre Commercial Ermont. Les équipes du centre sont en train de faire des démarches pour les géolocaliser sur les applications de covoiturage.

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique **Mobilité** qui pèsent sur le centre de Val d'Yerres.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R12	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Offre de bornes de recharges électriques non conforme à celle imposée par la loi LOM (2025). Absence de maîtrise des émissions de GES liées à la flotte de véhicules et des déplacements professionnels des employés. Obligation réglementaire pour les entreprises de plus de 500 salariés : bilan GES réglementaire (scopes 1 et 2) intégrant l'impact carbone de la flotte de véhicule. Obligation réglementaire pour les entreprises de plus de 100 employés : plan de mobilité.
R13	Risques de marché et de réputation	<ul style="list-style-type: none"> Perte de fréquentation liée à la faible accessibilité du site en mobilité douce. Potentielle influence sur la typologie de clients. Capacité à gérer des formes multiples de mobilité (vélos, vélos cargo, trottinettes, véhicules électriques, autopartage, covoiturage etc.).
R14	Risque technologique et spécifique	<ul style="list-style-type: none"> Risques liés à la mise en service de nombreuses bornes de recharge électrique et à la connectivité toujours plus importante du parking (notamment avec les superchargeurs Tesla).
R15	Risque spécifique et de marché	<ul style="list-style-type: none"> La potentielle baisse de fréquentation du site, ou bien simplement de voiture individuelle entraînerait l'obsolescence d'une partie des parkings.
R16	Risque de marché	<ul style="list-style-type: none"> Risque lié au transport des achats. La suppression progressive des véhicules particuliers rendra le transport de courses et de produits volumineux plus difficile.
R17	Risque de marché	<ul style="list-style-type: none"> Essor du commerce en ligne, du <i>click and collect</i>, du <i>drive</i> impliquant une mutation des transports de marchandises. Enjeux liés à la maîtrise de l'impact carbone du service de livraison.

Etat des lieux et opportu-

Orientation 6 - Anticiper les impacts de l'évolution des formes de mobilité sur l'accessibilité du centre

Le centre commercial Val d'Yerres est facilement accessible en transports en commun.

Etat des lieux et actions menées à date

- En bus par la ligne N134 arrêt : Boussy St Antoine Noctilien
- En voiture par la D94, la D330 ou la D33.
- À vélo via les pistes cyclables, un local à vélo est installé sur le centre d'après la politique RSE.

Plus d'information sur : <http://www.transdev-idf.com/reseau-bus-strav> ou <http://www.keolis-seine-senart.com/>

- ▶ Capitaliser à la fois sur l'expertise territoriale sur les sujets de mobilités innovantes avec la présence de l'opération nationale de Paris Saclay. Créer des synergies pour développer des modes de mobilité adaptés et réfléchir aux futurs accès possibles au centre commercial. Être moteur auprès de la collectivité pour anticiper les changements à venir en matière de mobilité afin de réduire le risque de baisse de fréquentation du site et augmenter l'adaptabilité du centre aux mobilités durables.
- ▶ Etudier l'opportunité de proposer des services de mobilité (autopartage, vélos de la Ville etc.) pour contribuer à cette stratégie globale de mobilité durable.
- ▶ Utiliser les ressources disponibles en interne. Recourir au livret réalisé par URW afin d'arbitrer les décisions d'investissement et leur pertinence vis-à-vis du centre commercial, de l'impact carbone que cela permet d'éviter, des coûts financiers et du temps d'implémentation.

Parking

- ▶ Anticiper la réglementation à venir et prééquiper à minima 5% des places de parking du centre commercial : soit environ 50 places. Tous les bâtiments non résidentiels de plus de 20 places, neufs ou existants, devront disposer d'1 borne de recharge pour véhicule électrique toutes les 20 places dont 1 place PMR.

Opportunités

Si l'entreprise emploie moins de 250 personnes et génère moins de 50 millions d'euros de CA/an, elle échappe pour l'instant à toute obligation en matière d'adaptation de ses infrastructures déjà existantes aux véhicules électriques. Pour les plus grandes sociétés en revanche, l'obligation des 5% de places équipées en 2025 prévaut, qu'il s'agisse d'un immeuble ancien ou actuellement en construction.

- ▶ Utiliser les données générées par le jalonnement dynamique des parkings pour avoir une vision claire de leur taux d'occupation selon les semaines et les mois ; l'objectif étant de redimensionner cet espace afin qu'il soit adapté aux besoins réels de la clientèle, et d'utiliser de manière plus vertueuse l'espace actuellement dédié à la mobilité thermique, comme par exemple en déployant l'agriculture urbaine.
- ▶ Anticiper l'accueil des nouvelles formes de mobilité (voitures autonomes notamment) dans le parking via la réalisation d'étude sur les possibilités d'agencement. Selon une étude de chercheurs canadiens (Pr. Matthew Roorda, mars 2018), les voitures autonomes pourraient quasiment doubler la capacité des parkings. Il serait intéressant d'intégrer ce paramètre dans l'étude.
- ▶ Mettre en place des espaces dédiés au covoiturage : zoning signalisé à proximité des principales entrées du centre commercial.

Orientation 7 – Réduire l'impact carbone de la mobilité et s'engager pour la mobilité durable auprès des différentes parties prenantes

Bilan carbone

Etat des lieux et actions menées à date

- ▶ Le centre commercial n'est pas desservi par une gare ou une station de métro, c'est un centre à destination voiture. L'enquête de satisfaction menée par Greenaffair a démontrée qu'une grande majorité des trajets s'effectuent en voiture.
- ▶ Galimmo a réalisé un bilan carbone pour l'année 2022, estimant l'impact carbone des déplacements de visiteurs et clients, des déplacements professionnels ainsi que des trajets domicile-

travail des employés. L'étude montre qu'en prenant en compte le scope 3, 80% des émissions de carbone sont dues à la mobilité des visiteurs des centres.

- ▶ Galimmo ne possède pas de plan de mobilité. Le plan de mobilité est obligatoire pour les entreprises de plus de 100 employés : avec ses 88 employés, Galimmo n'est à ce jour pas concernée par l'obligation réglementaire.
- ▶ Pas d'obligation aux enseignes sur le sujet de la mobilité électrique ou douce.

Accueil de mobilité

- ▶ Le centre est doté de nombreux parcs de stationnement et de bornes de recharges électriques.
- ▶ Néanmoins, il n'y a aucun suivi dynamique et/ou en temps réel du taux d'occupation du parking et les données ne sont pas utilisées.

Partenariats

- ▶ Galimmo a lancé en 2022 le Prix de la Mobilité Douce pour encourager les projets innovants portés par des starts-up pour développer le recours à la mobilité douce, le partage des trajets et l'optimisation des flottes de véhicules des clients. Galimmo s'est engagé à ce que pour 2025, 100% des centres de shopping conviviaux Galimmo auront mis en place :
 - Des solutions de mobilité douce ;
- ▶ Une aire de covoiturage ou une application à destination de ses client.es et de ses salarié.es.

Bilan carbone

- ▶ Réaliser des enquêtes afin de mesurer les émissions de GES induites par les déplacements domicile – centre commercial de la clientèle.
- ▶ Bilan carbone monstrueux de la clientèle, positionnement du centre commercial pas en accord avec la stratégie *Engagé pour demain*.

Clientèle

- ▶ Profiter de l'émergence de nouvelles formes de mobilités pour proposer de nouveaux services à la clientèle :
 - Mise à disposition de voitures en autopartage, vélos de la Ville etc. ;
 - Avoir des enseignes qui proposent des équipements de vélos adéquats ;
 - Vente de vélos de seconde main ;
 - Développer les consignes comme pour les casques, pour tout autre type d'équipements ;
 - Proposer des services de proximité liés à la mobilité : entretien, réparation, recharge etc. ;
 - Mettre en place des services pour faciliter le transport des achats (sacoques pour vélo sur consignes par exemple) ;
 - Sensibiliser les usagers sur les pratiques de bonne conduite et sur l'écoconduite (via de l'affichage dans les parkings ou lors de sessions ponctuelles d'animation par exemple).

Opportunités

Être moteur sur le sujet

- ▶ S'investir pleinement dans la démarche *Engagé pour demain* qui consiste à proposer systématiquement à ses visiteurs, commerçants et collaborateurs une offre élargie de transports durables, comme le covoiturage courte distance, les solutions d'autopartage, les bornes de recharge pour véhicules électriques, les infrastructures cyclables adaptées et les solutions électriques autonomes innovantes transport.

-
- ▶ Etudier la possibilité d'implémenter un projet « *Come by Bike* » qui consiste à améliorer les infrastructures cyclables sur site via par exemple l'augmentation de la taille des parkings à vélos, l'installation de bornes de recharge pour vélos électriques, la création de voies dédiées, etc. et à collaborer étroitement avec les collectivités locales pour améliorer leur connectivité avec les services de transport public.
-

Orientation 8 – Favoriser une gestion des flux de marchandises et une logistique bas-carbone

Etat des lieux et actions menées à date

- ▶ L'impact carbone lié aux transports des marchandises et à l'approvisionnement des enseignes n'est pas mesuré et il n'y a pas d'actions en place pour la réduction des émissions de ces livraisons.

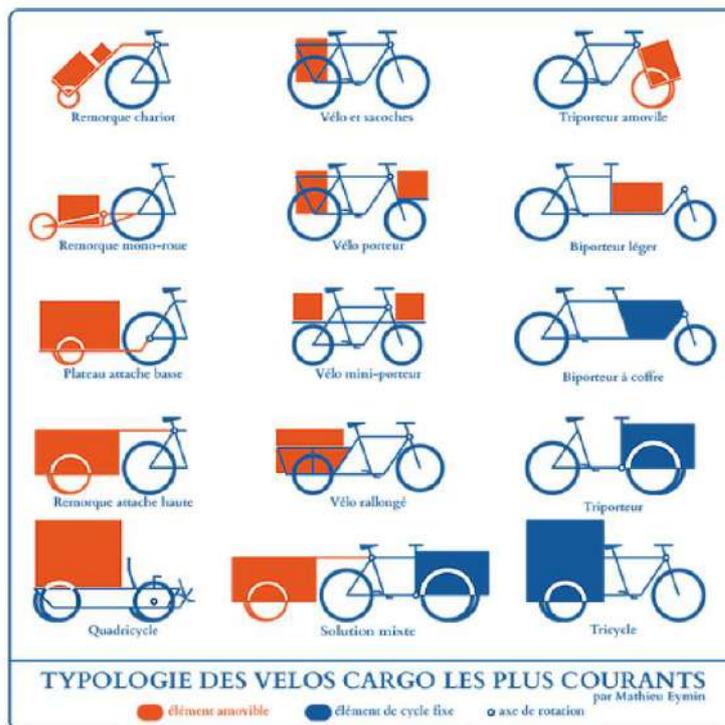
Favoriser une gestion raisonnée des flux de marchandises et une logistique bas-carbone

Opportunités

- ▶ Sensibiliser les enseignes sur les réglementations en vigueur et celles à venir, sur les projets de plateformes de logistique urbaines et les inciter à agir autrement.
- ▶ Etudier des pistes de mutualisation de la logistique des enseignes et identifier des solutions à faible impact environnemental (camion hybride, GNV, Bio-GNV, Camions frigorifiques avec système réfrigérant efficace (Fluides frigorigènes peu émissif etc.)
- ▶ Etudier la possibilité d'utiliser une partie du parking en plateforme de logistique urbaine.
- ▶ Demander aux enseignes des informations sur leur politique de logistique via un questionnaire par exemple (distances entrepôt - centre commercial, fréquence, poids des camions, typologie de véhicules etc.) visant à évaluer l'impact carbone annuel généré par la livraison des marchandises.
- ▶ Favoriser et renforcer la présence d'enseignes fonctionnant en circuits courts est un des leviers qui permettra de réduire l'impact carbone de la chaîne logistique (se référer à la [partie sur la consommation responsable](#)).
- ▶ Encourager les enseignes à mettre en place un approvisionnement et une gestion des stocks raisonnés (faire un état des lieux des invendus, pénaliser les enseignes qui dépassent un certain seuil etc.) tout en prenant en compte les nouveaux défis auxquels sont confrontés les chaînes d'approvisionnement (rupture de stocks, retard de livraison etc.).

S'adapter aux évolutions du marché tout en favorisant la réduction de l'impact lié aux livraisons

- ▶ Envisager la mutualisation du parking avec les résidences alentours par exemple.
 - ▶ Etudier des pistes de mutualisation de la livraison du dernier kilomètre et identifier des solutions à faible impact environnemental.
-



Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant la sensibilisation des enseignants.

Fiche N°4 – Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes



Acteurs concernés : Galimmo, prestataires, enseignes

Contexte

Comme explicité dans les trois fiches précédentes – déchets, énergie, mobilité –, de nombreux risques pèsent sur le centre commercial. Qu'il s'agisse de risques liés à la non-conformité réglementaire ou à l'adaptation de l'actif aux évolutions induites par la stratégie nationale bas-carbone, l'enjeu principal pour la Direction du centre consiste à intégrer autant que possible ses parties prenantes externes – prestataires et enseignes plus précisément – dans sa démarche environnementale ambitieuse.

En assurant le bon fonctionnement et la maintenance du site, les prestataires du centre commercial jouent un rôle décisif dans l'amélioration de la performance environnementale du site ; ce sont eux qui peuvent lui permettre de s'aligner sur les objectifs fixés par le groupe Galimmo et sur les réglementations à venir. Les enseignes sont également un levier stratégique important pour le centre commercial, d'autant qu'elles constituent sa vitrine ainsi que celle du Groupe. Par ailleurs, il est important de souligner qu'au travers de l'offre d'enseignes et de services proposée, le site de Val d'Yerres a une influence non négligeable sur les habitudes de consommation de sa clientèle et porte donc là aussi une forte responsabilité.

Cette nécessité d'intégrer et de responsabiliser les prestataires et les bailleurs s'inscrit en parfaite cohérence avec la stratégie RSE du groupe, *Engagé pour demain*, comme en témoigne l'encadré ci-dessous.

ENGAGÉ POUR DEMAIN GALIMMO

- **Co-concevoir des espaces de commerce et de vie** en mobilisant les acteurs locaux et en s'adaptant à leurs besoins.
- **Favoriser l'économie circulaire, la réparabilité et le réemploi** en mobilisant les enseignes et les visiteurs.
- **Maîtriser l'impact environnemental** et agir pour la transition écologique.
- **S'engager pour la participation et le bien-être des collaborateurs** en favorisant la co-conception, la confiance et la transparence.

La Direction du centre doit idéalement pouvoir être moteur en agissant à plusieurs niveaux :

- Mettre en place des critères RSE lors de la sélection en amont ;
- Fixer des objectifs, sensibiliser, former ;
- Mettre en place un système de reporting efficient avec des indicateurs de suivi et de performance (à l'échelle du centre commercial par exemple) ;
- Valoriser et mutualiser les bonnes pratiques et/ou sanctionner le non-respect potentiel d'engagements par certains acteurs.

Pour cela, les trois leviers principaux dont dispose le centre sont la définition d'une stratégie environnementale à l'échelle du site, l'outil réglementaire du bail vert pour les enseignes et le déploiement de la politique d'achats responsables. Plus spécifiquement, définir une stratégie environnementale adaptée au centre permettra de :

- Formaliser des objectifs communs dans une démarche publique et ainsi de fédérer l'ensemble des acteurs autour d'objectifs communs ;

- De capitaliser sur les efforts et politiques de chaque acteur dans un document unique et de clarifier les responsabilités de chacun ;
- De communiquer au grand public de manière simple sur les efforts réalisés à l'échelle du site ;
- De créer une réelle gouvernance développement durable en intégrant les parties prenantes clés du site (enseignes, prestataires, gestionnaire, propriétaires, riverains etc.).

Pour rappel, le bail vert doit s'appliquer à partir du 1er janvier 2012 pour les baux nouvellement conçus ou renouvelés. Pour les baux en cours, il s'appliquera à partir du 14 juillet 2014. L'annexe environnementale stipule plusieurs éléments. Le bailleur et le locataire ont l'obligation mutuelle d'information sur :

- La description des équipements de chauffage ;
- Le relevé des consommations ;
- Les informations sur les déchets.

Le bailleur et le preneur doivent par la suite mettre en œuvre un programme d'actions, dans lequel des objectifs d'économie d'énergie seront définis. La répartition des coûts doit être également indiquée.

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique **Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes** qui pèsent sur le centre commercial Val d'Yerres.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R18	Risque de non-conformité réglementaire	Non-conformité avec le principe de mise en place d'un programme d'actions et de fixation d'objectifs dans le cadre de l'annexe environnementale.
R19	Risque spécifique	Incapacité à remonter les informations nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie RSE du groupe Galimmo.
R20	Risque de réputation	Risque que, dans le cas où l'une des enseignes ou l'un des prestataires a une mauvaise réputation ou fait l'objet de scandales environnementaux ou sociaux (du fait de ses activités ou de manière ponctuelle), cela porte préjudice au centre commercial et altère son image.

Etat des lieux et opportunités

Orientation 9 - Mettre en œuvre et généraliser l'implémentation d'un bail vert ambitieux ainsi que celle d'un système de remontée d'information fiable

Etat des lieux et actions menées à date

- L'annexe environnementale indique que le bailleur et le preneur peuvent constituer, si elles le souhaitent, un comité développement durable afin d'assurer le suivi de la mise en œuvre de l'annexe environnementale. Cette rencontre permettrait de réaliser un bilan des actions et de la performance environnementale du centre et des locaux loués, et de définir les initiatives et les objectifs coordonnés dans ce domaine pour la période à venir.
- L'annexe environnementale indique que le preneur devra communiquer annuellement, au plus tard le 30 juin de chaque année, au bailleur ses consommations d'énergies par type d'énergie consommée.

-
- ▮ Galimmo organise des comités verts avec les commerçants afin de mettre en avant les actions environnementales et sociétales auprès de tous leurs locataires.
-

Ci-dessous plusieurs exemples de thématiques (découlant des fiches précédentes) qu'il serait important d'intégrer dans l'annexe environnementale :

- ▮ Exigences spécifiques selon la typologie d'enseigne en matière de gestion de déchets (mise en place d'un suivi des déchets par enseigne et par typologie de déchets) ;
- ▮ Obligation de mettre en place une démarche de limitation des emballages et des encombrants et de mise en place des principes de l'économie circulaire ;
- ▮ Transparence vis-à-vis de leur politique d'approvisionnement via un questionnaire par exemple (distances entrepôt - centre commercial, fréquence, poids des camions, typologie de véhicules etc.) visant à évaluer l'impact carbone annuel généré par la livraison des marchandises ;
- ▮ Transparence vis-à-vis de la gestion de leur flotte de véhicules et sur les transports utilisés par les salariés pour réaliser leurs déplacements domicile-travail, dans l'optique de mettre en place des solutions de mobilité durable ;
- ▮ Critère lié aux fluides frigorigènes utilisés dans le cas de petites installations frigorifiques.

Opportunités

Spécifiquement pour les enseignes alimentaires dont les restaurants :

- ▮ Exiger le recours à une solution de lutte contre le gaspillage alimentaire via la récupération d'invendus, auprès d'entreprises du type Too Good To Go ou d'associations de redistribution.
 - ▮ Critères liés à la provenance des aliments par exemple. Cela obligerait les restaurateurs à être transparents et apporterait une garantie aux consommateurs. Cela pourrait également réduire le risque de réputation en renforçant l'image saine des offres gastronomiques proposées par le centre.
 - ▮ Grâce à la généralisation des baux verts à l'ensemble des enseignes, le centre commercial doit saisir l'opportunité d'intégrer contractuellement leur contribution aux objectifs de réduction des consommations énergétiques fixés par le décret tertiaire (rappel : réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010).
 - ▮ Pour chacune des thématiques, fixer conjointement avec l'enseigne des objectifs de réduction et s'accorder sur des indicateurs de suivi et des KPIs.
-

Orientation 10 – Diffuser en amont et en aval la stratégie RSE du site pour être plus performant à ce niveau

Etat des lieux et actions menées à date

- ▮ Concernant le choix des enseignes, la politique de Galimmo consiste à trouver un bon équilibre entre acteurs locaux et nationaux. Ainsi, 28 % des surfaces sont dédiées aux commerçants locaux et indépendants en France. Galimmo s'est fixée pour objectif d'atteindre 30 % des surfaces occupées par des commerçants indépendants locaux.
 - ▮ Les actions vertueuses menées par les enseignes seront mise en avant grâce à un label spécifique qui valorisera les enseignes qui ont une activité de seconde main ou de réemploi. A date, Galimmo communique sur ces actions vertueuses via des communiqués de presse disponibles sur le site internet www.galimmo.com.
 - ▮ Galimmo s'est fixée pour objectif de communiquer sur les engagements des centres en termes d'économie circulaire et de RSE.
-

Prendre en compte la nature des activités et les engagements RSE des enseignes lors de leur sélection

- ▶ Favoriser les enseignes qui intègrent dans leur business model des pratiques à faible impact environnemental (seconde main, distribution en vrac, produits reconditionnés, écoconçus etc.).
- ▶ Favoriser et renforcer la présence d'enseignes fonctionnant en circuits courts est un des leviers qui permettra de réduire l'impact carbone de la chaîne logistique.
- ▶ Au niveau des engagements sociaux, sociétaux et éthiques, des critères liés à la formation des collaborateurs, à la mobilité interne, au type de management, à la qualité de vie au travail, au respect des droits humains, à la sécurité et à la santé des collaborateurs, au respect du principe de non-discrimination à l'embauche etc. peuvent être pris en compte.
- ▶ Afin de s'assurer de la véracité des engagements éthiques et RSE des enseignes, il serait intéressant d'interroger les enseignes plus en détails (au travers d'un questionnaire par exemple) sur leurs engagements et notamment sur leur maîtrise de leur *supply chain* ainsi que sur la provenance des matières premières etc.
- ▶ Continuer à intégrer les commerçants en leur montrant l'intérêt de la Direction du centre pour les sujets RSE ; mais aller plus loin en dédiant du temps à l'analyse des politique RSE des enseignes, en mettant en place un suivi de leur stratégie RSE au sein du centre.
- ▶ De la même manière et comme mis en exergue dans la fiche relative aux déchets, il est primordial d'intégrer les commerçants dans les démarches environnementales mises en place par la Direction du centre afin de créer des synergies vertueuses. Le Centre doit continuer à être proactif sur ces sujets et forces de proposition pour entraîner progressivement l'ensemble des occupants du site dans l'amélioration de la performance environnementale du site.

Opportunités

Sensibiliser les enseignes

Ci-dessous plusieurs exemples de thématiques (découlant des fiches précédentes) sur lesquelles il serait important de sensibiliser (et/ou contraindre) les enseignes :

1. Déchets

- ▶ Sensibiliser les enseignes sur leurs obligations réglementaires en matière de tri des déchets (respect des 5 flux notamment).
- ▶ Préconiser fortement aux enseignes de loisir la dématérialisation de leur billetterie.
- ▶ Imposer aux enseignes le fait de ne sortir le ticket de caisse uniquement sur demande du client et de proposer systématiquement la dématérialisation du ticket.
- ▶ Demander aux enseignes de travailler sur l'emballage des produits liés à l'exploitation du centre et de se fixer des objectifs de réduction.

2. Transparence

- ▶ Encourager les enseignes à être de plus en plus transparentes au niveau de la traçabilité de leurs produits notamment.

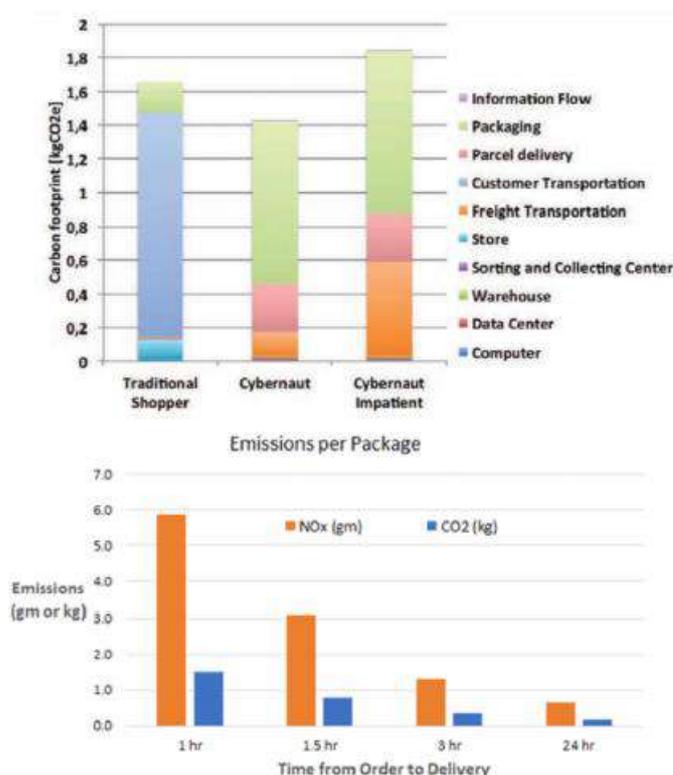
3. Consommations énergétiques

- ▶ Sensibiliser les enseignes sur leurs consommations énergétiques (écogestes, etc.). La mise en place d'un bail vert sur l'ensemble des enseignes permettra notamment d'analyser les consommations énergétiques de chacun et de réfléchir à des pistes d'améliorations.

- ▮ Sensibiliser les enseignes afin d'installer des éclairages leds, d'éteindre l'éclairage de leur vitrine à la fermeture de leur magasin et d'éviter la mise en place d'écrans publicitaires dans leurs vitrines.

4. Approvisionnement

- ▮ Sensibiliser les enseignes sur les réglementations en vigueur et celles à venir, sur les projets de plateformes de logistique urbaines et les inciter à agir autrement.
- ▮ Encourager les enseignes à mettre en place un approvisionnement et une gestion des stocks raisonnés : faire un état des lieux des invendus, pénaliser les enseignes qui dépassent un certain seuil etc.
- ▮ Recommander fortement aux enseignes pratiquant la livraison à domicile à mettre en place une logistique urbaine bas-carbone jusqu'au dernier kilomètre (autrement dit, l'utilisation de transports doux pour la livraison ou des solutions bas-carbone).
- ▮ Sensibiliser les enseignes et les usagers sur l'impact carbone de la livraison rapide (plus important que celui d'une livraison 24h) et les inciter à limiter ce type de livraison en communiquant sur cet aspect.



Source : Carbone 4

Recenser les actions vertueuses menées et valoriser les enseignes

- ▮ Recenser l'ensemble des bonnes pratiques initiées par certaines enseignes comme cela a été initié via l'enquête de satisfaction.
- ▮ Communiquer sur ces sujets via une newsletter et valoriser les enseignes qui sont rigoureuses et fortes de proposition afin d'encourager les autres bailleurs à les mettre en œuvre également.

Si cela est envisageable, il pourrait être bénéfique pour le centre de créer des groupes de travail entre les enseignes pour mutualiser les bonnes pratiques, les faire réfléchir ensemble sur certains sujets.

Orientation 11 – Implémenter la politique d'achats responsables

Etat des lieux et actions me- nées à date

- Il existe une première version de la procédure pour les achats à l'échelle de Galimmo. Cette version devra être étoffée avec l'ajout d'objectifs et d'exigences concrètes concernant, par exemple, le suivi précis des données des prestataires en matière de collecte, le tri et la valorisation des déchets, l'efficacité énergétique ou encore l'utilisation de consommables et produits écoresponsables.
- La pondération des critères RSE ne figure pas dans les documents relatifs à la politique achats responsables du centre commercial, ce qui ne permet pas de déterminer le poids qu'ils jouent dans le processus de sélection des prestataires.

- Déployer la politique d'achats responsables déjà développée par le Groupe au niveau du site.
- S'assurer du respect des obligations contractuelles de tous les prestataires et les accompagner autant que possible dans la mise en œuvre des principes de la stratégie RSE du Groupe et du centre dès lors qu'elle sera structurée et déployée.
- Mettre en œuvre une grille d'évaluation et de sélection des prestataires. Intégrer dans la Charte achats responsables ou à la grille de critères de choix des prestataires (AO), un critère sur le taux de fournisseurs locaux. Par exemple, un prestataire d'entretien des espaces verts qui privilégie les équipements achetés en France, un mainteneur qui privilégie les EPI et matériel de maintenance fabriqués en France, etc.

Sur la base des fiches réalisées sur les sujets environnementaux, voici quelques propositions de thématiques à aborder dans la partie achats responsables :

Opportunités

- Critères liés à l'économie circulaire, à l'écoconception et au réemploi ;
- Critères liés à la gestion des déchets d'exploitation (fixation d'objectifs de réduction et de valorisation) : concrètement, intégrer dans l'ensemble des contrats de maintenance et de service (MMT, espaces verts, entretien, hospitality management, etc.) des clauses sur la gestion des déchets : obligation de déployer un reporting déchets comprenant les tonnages précis des déchets générés par typologie, le taux de valorisation, suivi des BSD (Track déchet), etc. Le sous-traitant doit également s'engager à minimiser le volume de déchets générés ;
- Intégrer la notion de performance énergétique auprès des prestataires concernés (ascenseurs, espaces verts (machines), etc.) avec une obligation de reporting et de plan d'actions visant à réduire les consommations annuelles ;
- Critères liés à la flotte de véhicules des prestataires, leur demander de mesurer l'impact carbone de leurs déplacements professionnels et domicile-travail, et de se fixer des objectifs de réduction.

CENTRE COMMERCIAL SHOP'IN PACÉ

Etude des risques de transition liés au changement climatique



Indice	Date	Rédacteur	Commentaires
1	27/05/2024	Juliette D.	



Table des matières

1	Introduction	3
1.1	Contexte	3
1.2	Etude des risques de transition	4
1.2.1	Définition des risques de transition	4
1.2.2	Méthodologie	5
1.2.3	Périmètre	5
1.2.4	Informations générales du site	6
1.2.5	Structure du livrable	7
2	Les fiches thématiques	9
1.1	Fiche N°1 – Déchets	9
1.2	Fiche N°2 – Energie	14
1.3	Fiche N°3 – Mobilité	19
1.4	Fiche N°4 – Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes	25

1 Introduction

1.1 Contexte

Le **contexte national et international** évolue vers une prise en compte croissante des enjeux environnementaux et sociaux, notamment dans l'optique d'une transition vers un monde moins émetteur en gaz à effet de serre (GES) et plus résilient face aux effets du changement climatique.

Au niveau international, l'**Accord de Paris** est un traité sur la lutte contre le changement climatique qui a été signé à l'issue de la Conférence de Paris de 2015 (COP21) par 195 des 197 États de l'ONU. Entré en vigueur le 4 novembre 2016, il vise notamment à contenir la hausse moyenne des températures de la planète à un niveau nettement inférieur à +2 °C et à tout mettre en œuvre pour limiter son élévation à +1,5 °C. Cet accord, bien que non contraignant, est fondamental dans la mesure où il acte le retour d'une ambition internationale forte en faveur du climat. Sa mise en œuvre implique que les États réalisent des efforts conséquents pour, d'une part, lutter contre le changement climatique et d'autre part, s'adapter aux effets qu'il provoque. En ce sens, il vise à accélérer la transition vers une économie bas-carbone, ce qui nécessite une transformation économique et sociale forte des modèles de société actuels.

Concrètement, l'Accord de Paris fonctionne sur un cycle de cinq ans d'actions climatiques, avec des ambitions croissantes, permettant d'assurer une continuité des efforts entrepris aux niveaux nationaux et internationaux. Il s'inscrit dans le respect du principe de justice climatique. **L'article 4.19** stipule notamment que les signataires doivent élaborer et communiquer des stratégies nationales de développement à faibles émissions de GES à long terme, autrement appelées Contributions Nationales Déterminées (CDN). Dans ce document, les pays doivent inscrire les actions climatiques qu'ils vont engager sur la période post-2020.

Conformément à cet article et pour la première fois en 2015, la France a introduit via la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV), la **Stratégie Nationale Bas Carbone** (SNBC). Cette dernière constitue la feuille de route de la France pour implémenter, dans l'ensemble des pans sectoriels de l'économie française, la transition vers un modèle bas-carbone, circulaire et durable. Elle couche sur le papier les grandes orientations, les indicateurs de suivi et de performance par secteur ainsi que des objectifs quantitatifs. Elle définit une trajectoire de réduction des émissions de GES jusqu'à 2050 ainsi que de l'empreinte carbone de la consommation des Français et fixe des objectifs sectoriels – dont celui de l'immobilier – à court et moyen termes au travers des budgets carbone. Son implémentation s'accompagne également de plan d'actions et de réglementations, parmi lesquels le Plan pour le climat et la transition énergétique, porté par le gouvernement en juillet 2017, la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat ou encore la loi Climat et résilience plus récemment. Cette SNBC a été révisée en 2018-2019. Alors que la première version visait une réduction de 75 % de ses émissions de GES à l'horizon 2050 par rapport à 1990, la seconde version vise désormais la neutralité carbone en 2050. En rehaussant son niveau d'ambition, la France contribue à la mise en œuvre effective de l'Accord de Paris.

De son côté, la Commission européenne a présenté en novembre 2018 sa vision stratégique à long terme en vue de parvenir à une « économie prospère, moderne, compétitive et neutre pour le climat d'ici à 2050 ». Cette stratégie couvre la quasi-totalité des politiques de l'Union européenne et respecte l'objectif de l'Accord de Paris. Parallèlement, des textes forts se sont structurés autour des enjeux de transition bas-carbone à l'échelle européenne tels que les obligations de reporting lié aux enjeux climatiques, aux risques physiques et de transition via notamment la directive sur le reporting extra-financier (2014) ou l'alignement avec les principes de reporting de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD), le pacte vert pour l'Europe (2020) ou encore la Taxonomie Européenne.

Les collectivités ne sont de leur côté pas en reste. En effet, la LTECV a également permis d'implémenter le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET), version actualisée du PCET (plan climat-énergie territorial), introduit via l'article 75 de la loi Grenelle 2. Ce projet territorial de développement durable vise d'une part, à réduire les émissions de GES pour atténuer l'impact du territoire sur le changement climatique et d'autre part, à favoriser l'adaptation du territoire afin qu'il soit moins vulnérable. Ainsi, le PCAET impose aux collectivités territoriales de plus de 20 000 habitants de décliner et de mettre en œuvre les objectifs internationaux, européens, nationaux en matière de qualité de l'air, d'énergie et de climat.

Si ces engagements internationaux, nationaux et locaux n'engagent que les États et les collectivités, les entreprises sont aussi fortement incitées à prendre part à cet effort de transition, au travers de deux leviers : **les normes et les standards**.

- Les évolutions du paradigme international et national se retranscrivent dans des obligations réglementaires, qui, de plus en plus nombreuses, ont un impact direct sur les pratiques et la réputation des entreprises. En ce qui concerne les entreprises du secteur du bâtiment, nous pouvons par exemple citer le bail vert, la réglementation environnementale 2020, le décret tertiaire ou la loi PACTE. Plus globalement, les entreprises portent une responsabilité extra-financière croissante qui se concrétise par de nouvelles obligations, comme le bilan GES, le plan de mobilité ou encore les obligations de reporting climat (DPEF, article 173-VI, etc.).
- Au-delà de l'entrée en vigueur de nombreuses normes pour le secteur du bâtiment, ce contexte ambitieux en matière environnementale a donné lieu à la création de divers labels et certifications, permettant aux entreprises de participer activement à cette transition et de certifier leurs engagements. Ces labels viennent compléter les certifications classiques (HQE, LEED, BREEAM), couvrant des sujets de plus en plus larges tels que ceux liés à l'énergie et à l'empreinte carbone (E+C, Effinergie, BBCA), au bien-être des occupants (WELL, OsmoZ), à la connectivité et à l'interopérabilité (WiredScore, Ready2Service, SmartScore). Nous pouvons également évoquer ici la création du label ISR immobilier fin 2020. Enfin et plus globalement, les entreprises sont attendues sur des standards et référentiels intégrant des enjeux bas-carbone voire un alignement de leurs activités avec une trajectoire compatible avec les +2 °C (*Assessing Low Carbon Transition, Science-Based Targets, Carbon Disclosure Project*, labels liés à la RSE, etc.).

Compte-tenu de ces évolutions, les entreprises sont donc incitées à analyser les risques liés à leur (non)adaptation à ce contexte de transition toujours plus prégnant, ainsi qu'à identifier les opportunités qui émergent de celui-ci.

1.2 Etude des risques de transition

1.2.1 Définition des risques de transition

Les risques de transition résultent de l'évolution de la réglementation et des ambitions publiques pour accompagner et mettre en œuvre la transition de l'économie vers un modèle bas-carbone.

Étudier ces risques à l'échelle d'un actif revient à comprendre dans quelles mesures celui-ci répond aux orientations inscrites dans ces stratégies de long terme. C'est un moyen de projeter l'actif dans cette future conjoncture économique bas-carbone et d'évaluer son niveau de résilience face, par exemple, à un contexte législatif de plus en plus exigeant en matière d'énergie et de déchets, aux évolutions des modes

de consommation et de mobilité, à un renforcement de l’ancrage territorial et à une démultiplication des synergies locales.

Le présent document se propose d’expliciter et de **catégoriser les différents risques de transition** – qu’ils soient législatifs, de marché, de réputation, technologiques ou spécifiques –, et d’identifier leurs potentiels impacts sur l’exploitation du centre commercial ainsi que sur ses usages et ses activités. Face à ces paramètres, la vulnérabilité de l’actif sera analysée au vu de son état actuel et des actions mises en place à date. En outre, il convient de considérer l’actif dans son environnement, de s’interroger sur sa proposition de valeur et sa pertinence dans ce contexte de transition bas-carbone. En quoi sera-t-il créateur de valeur pour ses usagers, sa clientèle, son quartier ? En quoi aura-il un impact socio-économique positif sur le territoire dans lequel il est implanté ? L’objectif consiste in fine à identifier les risques prioritaires et les opportunités pour augmenter la résilience du centre commercial Cora de Villers-Semeuse face à cette transition.

1.2.2 Méthodologie

La méthodologie suivie pour réaliser cette étude se structure en trois étapes clés : la compréhension du cadre réglementaire puis, l’identification des risques et des opportunités pour le centre commercial.

En premier lieu, il s’est agi de saisir le contexte réglementaire. Nous avons pour cela étudié la SNBC, et identifié les enjeux liés au secteur des centres commerciaux ainsi que les réglementations françaises en vigueur et futures, telles que la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV), la Loi d’orientation des mobilités ou encore la Loi anti-gaspillage pour l’économie circulaire. Pour ce qui est de la SNBC, nous avons focalisé notre attention sur l’orientation des politiques publiques sur les secteurs ayant un impact direct ou indirect sur l’actif : bâtiment, énergie, déchets, transports, éducation et sensibilisation.

Plus précisément, le centre commercial Cora situé à Villers-Semeuse, fait partie de la communauté d’agglomération Ardenne Métropole. Celle-ci possède un PCAET depuis 2022 établi pour 6 ans et s’articulant autour de 5 axes : La réduction des émissions de gaz à effet de serre, L’adaptation au changement climatique, La sobriété énergétique, Le développement des énergies renouvelables et L’amélioration de la qualité de l’air.

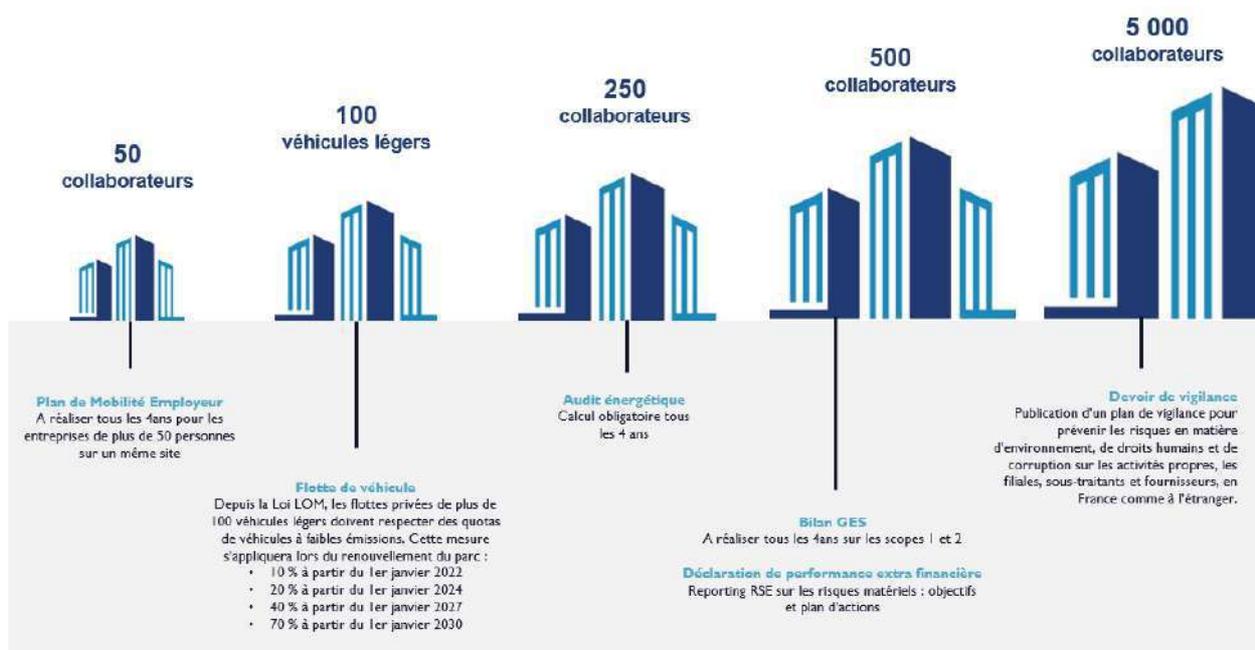
Par ailleurs, nous avons intégré les grandes orientations du plan RSE *Engagé pour demain* du groupe Galimmo dans les fiches dès lors que cela était pertinent afin de mettre en exergue les convergences de l’ensemble de ces stratégies.

En second lieu, nous nous sommes attelés à comprendre les impacts et les opportunités de ce contexte mouvant sur l’actif. Nous avons regroupé par thématique les différents risques auxquels est confronté l’actif d’un point de vue exploitation et usages, fait un état des lieux et valorisé les actions menées à date (évaluation de la vulnérabilité de l’actif) et identifié les opportunités pour Galimmo en vue de réduire sa vulnérabilité face à la transition vers un modèle bas-carbone.

1.2.3 Périmètre

L'étude porte sur le site Cora de Villers-Semeuse, décrit dans la section suivante. Le périmètre étudié comprend le bâtiment dans sa globalité. Les données d'entrée sont issues de la Direction du centre et les préconisations s'adressent directement à elle, en mettant en évidence les leviers d'actions à activer en matière de gestion du centre commercial et d'incitation des différentes parties prenantes.

Il est à noter que certaines démarches et obligations ne sont pas incluses dans cette étude car elles portent davantage sur le périmètre Entreprise ou Groupe que sur le périmètre Site. Cela dit, elles peuvent tout de même avoir un impact important sur l'adaptation du centre commercial Cora de Villers-Semeuse aux risques de transition. Vous trouverez ci-dessous, les principales obligations à l'échelle des entreprises, selon leur taille, qui font partie de cette catégorie :



1.2.4 Informations générales du site

Adresse	Route départementale 764, 08000 Villers-Semeuse
Surface totale GLA	94 884 m ²
Date de construction	Construit en 1970
Niveaux	RDC
Activités principales	Centre commercial
Gestionnaire	Galimmo



Périmètre d'étude

Centre commercial Cora de Villers-Semeuse, parking et espaces verts

1.2.5 Structure du livrable

L'étude de l'application locale des ambitions nationales en matière de transition bas-carbone nous a permis de regrouper les risques de transition identifiés autour de thématiques environnementales et sociétales.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension des enjeux clés, nous avons réalisé **des fiches vertes** liées à des thématiques environnementales, pour lesquelles le contexte réglementaire associé est fort.

Pour chaque thématique, nous avons identifié les **risques de transition associés** et regroupé les enjeux clés sous forme d'**orientations**. Pour chacune de ces lignes directrices, nous avons valorisé les **actions menées** à date et explicité des **opportunités**.

Plus précisément, les trois premières fiches suivantes vont reprendre les principales thématiques environnementales sur lesquelles Galimmo peut agir : les déchets, l'énergie et la mobilité. Pour l'ensemble de ces sujets, Galimmo a tout intérêt à intégrer ses parties prenantes et notamment ses prestataires et les enseignes de ses sites. Cela passe en particulier par la mise en place d'une politique d'achats responsables d'une part, et par l'intégration de nombreux paramètres dans l'annexe environnementale des enseignes d'autre part. Ces mesures n'ont de sens que lorsqu'elles sont entérinées par l'implémentation d'un véritable suivi, des obligations de reporting et la fixation d'objectifs d'amélioration. A travers ces actions nous le verrons, Galimmo pourra sensibiliser ses parties prenantes sur l'ensemble de ces sujets, les aider à s'améliorer, faire savoir et mutualiser les bonnes pratiques, continuer à améliorer la performance de son centre ainsi que sa transition vers une société bas-carbone.

Tableau récapitulatif des différentes fiches

N° Fiche	Thématique
1	Déchets
2	Energie
3	Mobilité
4	Intégration et responsabilisation des parties prenantes

2 Les fiches thématiques

1.1 Fiche N°1 – Déchets



Acteurs concernés : Galimmo, enseignes (alimentaires, non alimentaires, textile), prestataires

Contexte

- **Bail vert (Loi Grenelle II, juillet 2010)** : Obligatoire pour les enseignes de plus de 2 000 m² (Cora)
- **Décret 5 flux (juillet 2016)** : Obligation de trier 5 types de déchets dans des poubelles dédiées (papier/carton, métal, plastique, verre et bois).
- **Loi anti-gaspillage pour l'économie circulaire (février 2020)** : Lutter contre le gaspillage alimentaire dans le domaine de la restauration (article 11 de la loi du 10 février 2020), interdire la destruction des invendus, favoriser le réemploi.
- **Décret 7 flux (juillet 2021)** : obligation de tri des déchets des fractions minérales et de plâtre lors de constructions ou de démolitions dès maintenant et des déchets textiles à compter du 1^{er} janvier 2025 (**8 flux**).

Stratégie nationale bas-carbone



- **Améliorer la collecte et la gestion des déchets** en développant la valorisation et en améliorant l'efficacité des filières de traitement.
- **Développer la valorisation des déchets en les réorientant en premier lieu vers la valorisation matière** (réutilisation, recyclage ou valorisation organique) puis vers la valorisation énergétique.
- **Développer très fortement la mobilisation de la ressource en biomasse**¹, dans des conditions environnementales et économiques optimales, dans le respect de la biodiversité, en privilégiant les usages matériaux et en veillant à l'efficacité des filières, y compris dans la valorisation énergétique.
- **Promouvoir l'économie circulaire**, notamment via des actions d'accompagnement et de sensibilisation de l'ensemble des acteurs aux enjeux de la réduction des déchets (via par exemple des campagnes de mobilisation nationales, des programmes et défis territoriaux, l'exemplarité des services publics, la mise en place de tarification incitative de la gestion des déchets, etc.).
- **Inciter à une limitation des emballages des produits** mis sur le marché et au développement des produits en vrac.

¹ Les déchets non dangereux biodégradables de jardin ou de parc, les déchets alimentaires ou de cuisine provenant des ménages, des bureaux, des restaurants, du commerce de gros, des cantines, des traiteurs ou des magasins de vente au détail, ainsi que les déchets comparables provenant des usines de transformation de denrées alimentaires.

1. Déploiement du programme d'actions « moins 8 000 tonnes et plus si affinités » et du programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA)

Le 28 septembre 2021, le conseil communautaire s'est prononcé favorablement sur le programme « - 8 000 tonnes et plus si affinités » devenu « Jetons moins et trions mieux », fort de quatre objectifs et 20 actions.

OBJECTIF 1 : Détourner un maximum de tonnes de déchets ménagers résiduels et recyclables de l'enfouissement

- Action n°1 : Mettre en place de la taxe d'élimination d'ordures ménagères incitative
- Action n° 2 : Détourner de l'enfouissement et valoriser les plâtres apportés en déchèteries
- Action n°3 : Rendre obligatoire pour les professionnels l'apport en déchèterie de Chalandry Elaire
- Action n°4 : Installer un contrôle d'accès en entrée déchèterie sur l'identité, la nature et le volume des déchets apportés
- Action n°5 : Mettre en place un nouveau service public de broyage des déchets verts
- Action n° 6 : Mettre en place des filières de réemploi des déchets produits par les uns pour les transformer en ressources pour les autres
- Action n° 7 : Mettre en place la collecte séparative des biodéchets
- Action n°8 : Mettre en place des collectes en point d'apport volontaires pour les bouteilles plastiques et les emballages en aluminium ou assimilés

OBJECTIF 2 : Réduire les dépenses de gestion sans dégrader la nature de l'offre de service offerte aux usagers

- Action n° 9 : Diviser par deux en tous points du territoire la fréquence de collecte des déchets ménagers résiduels
- Action n° 10 : Conclure sur la poursuite de l'opération de collecte hippomobile

- Action n°11 : Revisiter tous nos contrats et accords

OBJECTIF N°3 : Mettre en œuvre un programme d'actions partagé avec nos communes membres :

- Action n°12 : Améliorer avec les communes membres la performance des circuits de collecte et traitement des déchets municipaux
- Action n°13 : Accroître la performance du territoire communautaire sur la collecte du verre
- Action n°14 : Equiper tout le territoire communautaire en composteurs individuels, collectifs et partagés d'ici 2024
- Action n° 15 : Pénétrer dans tous les lieux et équipements communaux et équipements commerciaux, marchands accueillant du public
- Action n° 16 : Mettre en place une campagne d'éducation populaire sur la gestion du budget alimentaire familial

OBJECTIF 4 : Se donner les moyens d'accompagnement nécessaires

- Action n°17 : Définir et mettre en œuvre l'effectif de référence du service prévention et collectes
- Action n° 18 : Créer 3 postes d'animateurs de la prévention et du tri pour assurer le déploiement d'une force d'animation sur l'ensemble du territoire (1 animateur pour 20.000 habitants)
- Action n° 19 : Mener une campagne d'information et de communication rémanente et récurrente en tous points et lieux du territoire communautaire à un rythme d'un événement par mois de 2021 à 2023
- Action n°20 : Mettre en œuvre les refus de collecte en application du règlement de collecte approuvé par le conseil communautaire

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique **Déchets** qui pèsent sur le centre commercial Cora de Villers-Semeuse.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R1	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> ▶ A compter du 31 décembre 2021 pour les produits soumis à une REP (Responsabilité Élargie du producteur) et du 31 décembre 2023 pour les autres produits : Interdiction de l'élimination des invendus non alimentaires ▶ A compter du 1er janvier 2022, interdiction du suremballage plastique des fruits et légumes, équipement de fontaines d'eau potable dans les ERP, interdiction des jouets en plastique proposés gratuitement aux enfants dans le cadre de menus, interdiction des étiquettes collées sur les fruits et légumes. ▶ A compter du 1er janvier 2023, interdiction de la vaisselle jetable dans les fast-foods pour les repas servis sur place. ▶ A compter du 1er janvier 2023, l'impression systématique des tickets de caisse, des tickets de carte bancaire, des tickets distribués par des automates et des bons d'achat et tickets promotionnels seront interdits. ▶ A compter du 1er janvier 2023, cette obligation s'applique aux personnes qui produisent ou détiennent plus de cinq tonnes de biodéchets par an (article L541-21-1 modifié par la loi du 10 février 2020 relative à l'économie circulaire). ▶ En 2024, la collecte séparée des biodéchets deviendra obligatoire pour tous, quel que soit le volume produit. Cette mesure de la même loi du 10 février 2020 est une transposition de la directive-cadre européenne sur les déchets révisée en 2018 (UE 2018/851). ▶ Entrée en vigueur du tri des déchets textile à compter du 1er janvier 2025. ▶ Obligation de tri à la source pour tous à l'horizon 2025 imposée par la Loi pour la transition énergétique et la croissance verte (LTECV, 2015). ▶ Décret 8 flux en 2025. ▶ Les supermarchés et cantines devront réduire le gaspillage alimentaire de 50 % par rapport au niveau de 2015 et cela d'ici 2025. Les secteurs qui produisent ou transforment des denrées alimentaires ainsi que la restauration commerciale devront également réduire de 50 % leur gaspillage alimentaire par rapport au niveau de 2015 et cela d'ici 2030.
R2	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Entrée en vigueur de nombreux principes de la Loi anti-gaspillage pour l'économie circulaire (Remplacer la vaisselle jetable des fast-foods par de la vaisselle réutilisable, Introduire une consigne mixte pour réemploi et recyclage, Stopper l'impression systématique des tickets de caisse, Agir contre l'obsolescence programmée, Faciliter la réparation et favoriser l'utilisation de pièces détachées issues de l'économie circulaire, Créer des fonds de réparation, etc.).
R3	Risque législatif	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Si la réglementation en matière de déchets évolue pour les foyers individuels vers un paiement au poids des déchets via une tarification éco-responsable des ordures ménagères, comme cela est expérimenté dans la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, potentiel risque de transposition sur les bâtiments commerciaux.
R4	Risque législatif	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Plus globalement, il convient d'anticiper les impacts liés à la déplétion des ressources naturelles sur nos pratiques actuelles (le pic pétrolier impliquera la disparition du plastique par exemple). Les principes de l'économie circulaire remplacent progressivement ceux de l'économie linéaire et deviendront la norme. Les législations à venir cadreront ceux-ci et viendront contraindre les acteurs économiques.
R5	Risques de marché	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Enjeux liés aux déchets organiques renforcés par la conjugaison de l'augmentation relative de la part des enseignes <i>food and beverage</i> dans le centre commercial et du risque législatif lié à cette typologie de déchets

R6

Risque spécifique

- Hausse des coûts liés à la gestion des déchets en mélange (Source : <https://takeawaste.fr/pourquoi-les-dechets-en-melange-vont-couter-de-plus-en-plus-cher/>).
- Risque lié au niveau d'acceptation des copropriétaires du centre commercial pour investir dans des équipements onéreux permettant de mettre en place et d'entériner des pratiques vertueuses.

Etat des lieux et opportunités

Orientation 1 – Mettre en place une politique déchets vertueuse et un reporting précis

Production de déchets

- Les déchets générés par les enseignes et par l'animation et la vie du centre sont importants.
- Selon les registres des déchets communiqués, le centre commercial a produit 680 tonnes de déchets en 2023. 353 tonnes de cartons, 179,9 tonnes de DIB, 103,5 tonnes de bio-déchets, 16, 1 tonnes de plastiques, 12,2 tonnes de bois, 8,7 tonnes de métaux et 6,7 tonnes d'autres déchets.

Organisation gestion des déchets

Etat des lieux et actions menées à date

- La politique de gestion des déchets est commune au centre commercial. En effet, le prestataire du centre commercial est CORA, ils possèdent des compresseurs à cartons.
- Le taux de tri du centre commerciale est de 73%
- Un meuble de tri à destination du public est disponible dans l'espace service.
- A ce jour, Galimmo n'impose pas d'exigences en matière de gaspillage alimentaire auprès des restaurants et autres enseignes alimentaires du centre commercial.
- Un meuble de tri à destination du public est disponible dans l'espace service.
- Zone de recyclage avec collecteur d'ampoules, de piles et de bouchons. Dans chaque magasin reprise des appareils usagés (téléphones portables, cartouches filtrantes d'eau, batterie, cartouche d'imprimante...)
- L'hypermarché Cora de Villers-Semeuse possède des rayons et des frigos antigaspi où sont vendus à prix réduits des produits arrivant à leur date limite de consommation.
- Galimmo s'est fixée pour objectif de s'engager dans la lutte contre le gaspillage alimentaire en développant, d'ici 2025, des partenariats avec Too Good To Go et Phénix et/ou en mettant en place des points de compostage des déchets alimentaires.
- Galimmo s'est fixée pour objectif d'améliorer le recyclage des déchets d'ici 2025, en mettant en place des points de recyclage des vêtements et de DEEE au sein de chaque centre et en s'assurant de leur recyclage ou réemploi au sein de filières et auprès de partenaires adaptés.

Opportunités

- Mettre en place une politique de gestion des déchets commune au centre commercial qui s'appuie sur les réglementations actuelles et à venir dès que possible, dans une démarche proactive (par exemple, sensibiliser les enseignes de textile à la future réglementation et anticiper son entrée en vigueur).
- La collecte rigoureuse des déchets organiques peut représenter un pas en avant pour le centre commercial en matière d'indépendance énergétique. Obligation réglementaire de mettre en place des locaux spécifiques pour le tri des biodéchets (dans des locaux séparés et réfrigérés de préférence). Cette obligation s'étendra en 2024 à tout générateur de biodéchets, peu importe les tonnages.
- Définir une véritable politique déchets et impliquer l'ensemble des enseignes : réduction, réemploi, tri, recyclabilité, valorisation. Cela implique un suivi précis des déchets.

Suivi des déchets

- Intégrer dans l'annexe environnementale des exigences spécifiques par enseigne en matière de gestion de déchets (mise en place d'un suivi des déchets par enseigne et par typologie de déchets) et non pas seulement en termes de réduction, qui, sans suivi, ne peut être mesurées.

-
- ▶ Anticiper la réglementation et commencer à utiliser Track déchet pour le suivi des BSD : Track déchets est un outil numérique gratuit, développé par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire. L'évolution réglementaire prévoit la généralisation de l'usage de la plateforme à compter du 1er janvier 2022, pour tous les acteurs du déchet dangereux (producteur, transporteur, professionnel des déchets).

Taux de valorisation

- ▶ Le taux moyen de valorisation constaté dans les centres commerciaux français est de 35 à 40 % (Source : Veolia (lien plus bas)). Certains centres précurseurs visent les 75%.
- ▶ Afin de faciliter le tri des déchets au niveau des enseignes, et si ce n'est pas déjà implémenté, mettre dans les enseignes des poubelles de tri qui correspondent aux poubelles de tri présentes dans le local déchets.
- ▶ Nommer un référent et effectuer un travail de pédagogie auprès des enseignes pendant et après leur ouverture. Cela passe par le rappel de leurs obligations (décret 7 flux et biodéchets), la formation au tri et par la détection d'erreur de tri par le référent qui peut alors les remonter et sensibiliser les enseignes.
- ▶ La collecte rigoureuse des déchets organiques peut représenter un pas en avant pour Cora en matière d'indépendance énergétique du territoire (production de biogaz à partir de leur incinération).
- ▶ Pour convaincre les restaurateurs d'assurer le tri : la collecte des biodéchets peut être assurée via le prestataire déchet : mise en place de nouveaux bacs à biodéchets propres, collecte des bacs pleins et acheminement jusqu'au local déchets, sans attirer l'attention des clients, grâce à des chariots banalisés (ex : Hammerson : <https://www.recyclage.veolia.fr/gerer-mes-de-chets/entreprises/actualites-temoignages/dechets-centres-commerciaux-hammerson>)

Garde-fou et réduction des tonnages

- ▶ Implémenter un système de badge par enseigne pour les déchets afin de les responsabiliser et d'entériner le principe de pollueur-payeur. Ce système va de pair avec celui de pénalisation des enseignes ne respectant pas les obligations de tri. Il permettrait :
 - D'identifier les anomalies et d'en faire part aux preneurs concernés ;
 - De fixer des objectifs de réduction de déchets globaux et donc d'impliquer les enseignes dans une démarche vertueuse commune.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant la politique de sélection des enseignes et les actions qui peuvent être mises en place pour encourager les enseignes à réduire leurs déchets.

- ▶ L'augmentation du coût lié à la gestion des déchets est en partie corrélée au renforcement du tri et du recyclage induit pour cette typologie de déchets. Ainsi, réduire au maximum les DIB générés permettrait de limiter l'impact de la gestion des déchets sur les finances du centre commercial.
- ▶ Impliquer les copropriétaires également afin de faciliter l'acceptation sociale de certaines actions coûteuses.
- ▶ Mettre en place une communication raisonnée par rapport aux actions implémentées par le centre. Se prémunir contre des actions qui peuvent être qualifiées de greenwashing.

Orientation 2 – Faire du centre commercial Cora de Villers-Semeuse un acteur engagé en faveur de l'économie circulaire et du réemploi

Etat des lieux

Etat des lieux et actions menées à date

- ▶ Le cahier des charges et l'annexe environnementale ne comprennent pas d'indication en lien avec le réemploi et l'économie circulaire.
- ▶ Il y a un partenariat entre Cora France et Easy Cash : 6 espaces d'achats-vente de produits d'occasion et reconditionnés au cœur de l'hypermarché de Villers-Semeuse.

-
- ▶ Une enquête a été réalisée auprès des commerçants du centre commercial de Villers-Semeuse dans le cadre de la mission avec Greenaffair en mars 2024.
 - ▶ Conformément à sa politique RSE, Galimmo se fixe comme objectifs, d'ici 2025 :
 - Création un label spécifique pour valoriser les enseignes qui ont une activité de seconde main ou de réemploi.
 - ▶ Installation de nouvelles enseignes de seconde main dans le centre commercial, afin que 100% des centres accueillent au moins une enseigne de seconde main (pop-up store, kiosque, boutique)

Opportunités

- ▶ Proposer systématiquement aux enseignes des baux qui appliquent le GN10, autrement dit le fait qu'un nouveau preneur reprenne le dossier d'aménagement de l'ancien preneur en lieu et place, afin de réduire les déchets liés au réaménagement des coques commerciales.
- ▶ Utiliser Cycle'Up, une plateforme de réemploi et de matériaux de construction. « Cycle'Up » développe des outils et des services à destination des acteurs de l'économie circulaire pour répondre à leurs besoins et accélérer la prise en compte du réemploi et de l'économie circulaire dans le domaine de la construction et de l'immobilier.
- ▶ Réduire les déchets liés à l'animation du centre commercial via le réemploi de décoration par exemple.
- ▶ Essayer de faire évoluer la mentalité des enseignes pour favoriser un esprit collaboratif – l'effectivité de la nouvelle organisation de gestion des déchets sera notamment le moyen d'organiser un comité vert sur ce sujet avec les commerçants.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des enseignes](#) pour plus d'information sur l'importance de collaborer avec les enseignes pour améliorer la performance du site.

1.2 Fiche N°2 – Energie



Acteurs concernés : Galimmo, prestataires, enseignes

Contexte

- **Bail vert (Loi Grenelle II, juillet 2010)** : Obligatoire pour les enseignes de plus de 2 000 m² (Cora).
- **Décret tertiaire** (juillet 2019) qui concerne tout propriétaire ou locataire d'un bâtiment tertiaire public ou privé de plus de 1 000 m².
- **Arrêté relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses** (décembre 2018).
- **Décret BACS « building automation & control system »** : impose d'équiper les bâtiments tertiaires de systèmes d'automatisation et de contrôle d'ici le 1^{er} janvier 2025 (pour le chaud et froid a minima).

Stratégie nationale bas-carbone

- **Poursuivre et accentuer les actions en faveur du développement des énergies renouvelables et de récupération (chaleur et froid et électricité).**
- **S'assurer que les moyens de production thermique évoluent vers des solutions d'origine renouvelable**, dans les cas où cette évolution s'avère pertinente d'un point de vue économique et environnemental.
- **Baisser drastiquement l'intensité énergétique de l'économie française** par la mise en place d'actions dans tous les secteurs et l'adoption des technologies disponibles les plus performantes en la matière.
- **Lisser la demande en énergie** et plus précisément inciter à l'adéquation offre/demande.
- **Encourager les usages et comportements sobres en consommation d'énergie** (développement des dispositifs intelligents, report de la consommation hors période de pointe, sensibilisation des citoyens aux bonnes pratiques de consommation, etc.).
- **Préciser la fourchette de la biomasse valorisable en énergie à horizon 2050** dans le cadre de la révision de la stratégie nationale de mobilisation de la biomasse (pour mémoire, le scénario de référence de la SNBC envisage une fourchette comprise entre 400 et 450 TWh).

ENGAGÉ POUR DEMAIN GALIMMO

- S'engager dans une trajectoire bas carbone à partir de l'élaboration et du suivi du bilan carbone et du développement de l'utilisation des énergies renouvelables.
- Définition d'une trajectoire bas carbone à horizon 2030
- 40% de réduction des consommations d'énergie par m² d'ici 2030
- 70% des contrats énergétiques des sites de Shopping convivial en énergie verte à horizon 2030
- Mise en place d'installations photovoltaïques sur 40% des centres en France et 100% des centres en Belgique en 2025
- 100% d'éclairage LED au sein des parties communes des centres en 2025

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique **Energie** qui pèsent sur le centre commercial Cora de Villers-Se-meuse.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R7	Risques de non-conformité réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Entrée en vigueur de la réglementation F-GAS et notamment l'interdiction progressive des fluides frigorigènes avec GPW > 2500 au 1er janv. 2020, > 150 au 1er janvier 2022 et l'interdiction de recharger avec du fluide régénéré ou recyclé les équipements avec GWP > 2500 au 1er janvier 2030. Arrêté relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (décembre 2018) : réglementation sur l'éclairage des enseignes. Future réglementation concernant l'affichage digital.
R8	Risques législatifs	<ul style="list-style-type: none"> Potentielle nouvelle version du DPE tertiaire (plus exigeante en termes de fiabilité de données) qui pourrait être préjudiciable à l'avenir. En cas de rénovation (notamment des bâtiments historiques), respect de la future Réglementation environnementale (RE 2020). En cas d'extension du centre commercial, l'article 86 de la Loi Biodiversité (août 2016) impose à partir du 1er mars 2017 de la production d'énergie renouvelable et/ou un système de végétalisation en toiture des centres commerciaux.
R9	Risque spécifique	<ul style="list-style-type: none"> Sous-dimensionnement du bac à glaçons et donc potentielle impossibilité de répondre à la hausse des besoins en climatisation.
R10	Risques physiques et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> Risque lié à la demande exacerbée en climatisation du fait de la récurrence des épisodes caniculaires et de la recherche d'îlot de fraîcheur par la population. Impact du changement climatique sur le transport et l'acheminement de l'énergie. Risque de coupure d'électricité accru, qui porterait atteinte au bon fonctionnement du centre et entraînerait des difficultés notables pour la clientèle et les enseignes.
R11	Risque de marché	<ul style="list-style-type: none"> Corrélation positive entre la transition énergétique et la hausse du prix de l'énergie (Source : Observatoire de l'industrie électrique).

Etat des lieux et opportunités

Orientation 3 – Engager une démarche en accord avec le triptyque énergétique : sobriété (1/3)

- Etat des lieux et actions menées à date**
- A ce jour, les enseignes ne sont pas contraintes sur leurs consommations énergétiques, bien que ce volet figure dans l'annexe environnementale. Cependant une communication est faite sur la sobriété énergétique auprès des commerçants avec l'action « C'est pas Versailles ici », mais ce sont seulement des recommandations.
 - Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations à ce sujet.
 - Le centre commercial possède plusieurs grands écrans dynamiques, très consommateurs d'électricité qui s'éteignent automatiquement la nuit.
 - L'éclairage extérieur est coupé entre 4h et 7h du matin.
 - L'éclairage dans la galerie et bureaux est majoritairement assuré par des luminaires LED.

Afin de garantir une adaptation raisonnée sur un bâtiment, la sobriété doit avant tout être favorisée, en limitant dans un premier temps les besoins de rafraîchissement par l'isolation ou encore la réduction des apports solaires.

Opportunités

- Enseignes
- Sensibiliser les enseignes sur leurs consommations énergétiques (écogestes, etc.). La mise en place d'un bail vert sur l'ensemble des enseignes permettra notamment d'analyser les consommations énergétiques de chacun et de réfléchir à des pistes d'améliorations.

-
- ▶ Sensibiliser les enseignes afin d'installer des éclairages LED, d'éteindre l'éclairage de leur vitrine à la fermeture de leur magasin et d'éviter les écrans publicitaires.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant le contenu de l'annexe environnementale et la sensibilisation des enseignes.

Parties communes et prestataires

- ▶ En ce qui concerne les parties communes (dont parkings, circulations, bureaux, locaux techniques) remplacement des éclairages par des éclairages de type LED quand cela n'a pas encore été réalisé. Dans les bureaux, il est envisageable de mettre des détecteurs de présence/mouvement et détecteur de luminosité. Dans le mail, la mise en place de détecteur de luminosité peut être étudiée notamment au vu de l'apport de lumière naturelle.
- ▶ Réduire les consommations énergétiques et la pollution lumineuse liée aux éclairages extérieurs. Les éclairages et enseignes lumineuses doivent être éteints (arrêté 2018) entre 1h et 7h du matin (ou 1h avant le début de l'activité). Cependant le centre Cora de Villers-Semeuse peut aller plus loin en :
 - Allongeant la plage de non-fonctionnement des enseignes lumineuses, selon les règles de sécurité, également pour les éclairages ;
 - Adaptant les éclairages à des standards type BIU concernant la pollution lumineuse (sonde crépusculaire, orientation des éclairages vers le sol, plafond d'intensité lumineuse etc.)
 - Supprimant les enseignes lumineuses.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant le contenu de la politique achats responsables.

- ▶ S'interroger sur la manière dont pourrait s'implémenter une démarche de sobriété énergétique : nécessité des écrans dynamiques par exemple.

Orientation 4 – Engager une démarche en accord avec le triptyque énergétique : efficacité (2/3)

Consommations énergétiques

- ▶ Le centre commercial possède un process de remontée d'informations concernant les sujets énergétiques ou déchets. Par exemple, la consommation d'énergie totale du site en 2023 est de 419 444 kWh/an soit une consommation surfacique de 97 kWh/m2/an.
- ▶ Un audit énergétique a été réalisé en 2024 dans le but de réduire les charges d'exploitation et de créer un plan d'action d'économie d'énergie.
- ▶ Un DPE a été réalisé en 2015 : bâtiment noté G : Consommation estimée : 459 kWh/m2/an et estimation des émissions de GES : 33 kgeqCO2 /m2/an.

Chaud et froid

Etat des lieux et actions menées à date

- ▶ La galerie est chauffée et climatisée grâce à trois rooftops situés sur le toit de la galerie. De plus, une chaudière à gaz alimente les batteries hydrauliques de ces rooftops, également située sur le toit.
- ▶ La production de froid est assurée par des pompes à chaleur intégrée aux 3 rooftops localisés sur la toiture de la galerie.
- ▶ Toutes les entrées du centre commercial sont équipées de rideaux d'air chaud.
- ▶ Les bureaux de GALIMMO ne sont ni chauffés ni refroidis.
- ▶ Le fluide utilisé dans les Rooftops : R417A/9kg est réglementaire.

Electricité

- ▶ Chaque enseigne souscrit à son propre abonnement avec le partenaire de son choix, relevé par Cora. (Sous comptage pour chaque boutique)

Suivi consommations énergétiques

- ▶ Chaque enseigne souscrit à son propre abonnement avec le partenaire de son choix.
- ▶ Des sous-compteurs ont été mis en place pour chaque enseigne.
- ▶ Galimmo s'est fixée pour objectif que d'ici 2025, 70% des contrats énergétiques des sites de shopping convivial soient en énergie verte.

Electricité

- ▶ Les pages 7 et 8 du DPE proposent des recommandations pour les différents usages (gestionnaire énergie, chauffage, ventilation, eau chaude sanitaire, confort d'été, éclairage, bureaucratique, sensibilisation des occupants et du personnel).
- ▶ Mettre en place un système de sous-compteur pour chaque enseigne afin de répartir les charges de la manière la plus juste et de responsabiliser chaque acteur sur le sujet.
- ▶ Valider la mise en conformité avec l'arrêté de décembre 2018 concernant l'éclairage, notamment des panneaux.

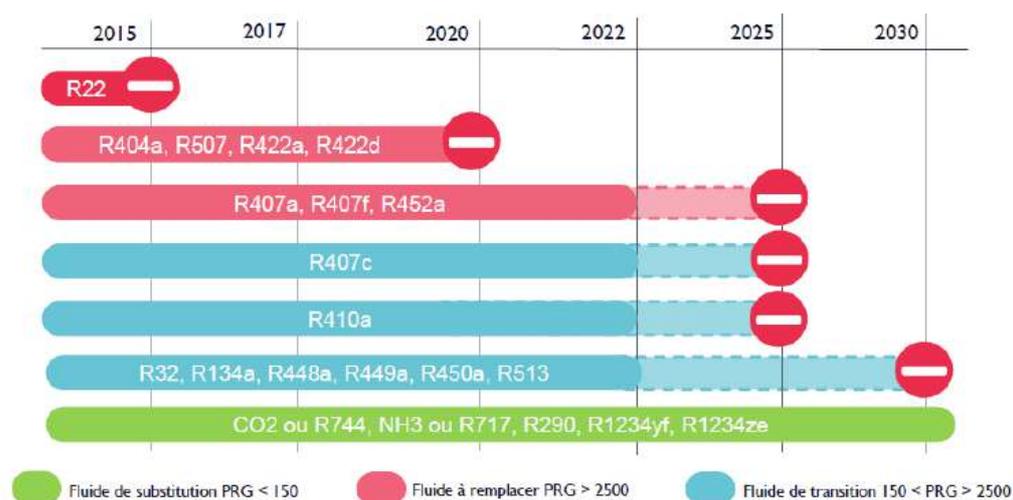
Chaud et froid

- ▶ Prendre en compte les effets du changement climatiques et notamment la récurrence des vagues de chaleur pour dimensionner les prochains bacs à glaçons.

Focus fluides frigorigènes

- ▶ La réglementation européenne « F-GAZ » prévoit l'interdiction progressive jusqu'en 2030 de l'utilisation de certains fluides frigorigènes utilisés dans les installations frigorifiques afin de réduire la mise sur le marché des HFC et de réduire les émissions de GES fluorés.

Opportunités



- ▶ Anticiper l'entrée en vigueur de cette réglementation dans les actions de performance énergétique du site. Par exemple, un diagnostic du centre commercial pourra être réalisé afin de prévoir le remplacement des fluides à fort PRG.
- ▶ La Direction du centre devra largement communiquer aux enseignes sur ce changement pour anticiper la transition des unités de climatisation indépendantes (les petites installations étant visées directement par la réglementation) et intégrer ce nouveau critère dans l'annexe environnementale pour les nouvelles enseignes. De plus, un droit de regard pourra être porté sur les fluides utilisés, et à fortiori les systèmes de climatisation décrits dans les dossiers d'aménagement.

Consommations énergétiques

- ▶ Poursuivre la mise en place du plan d'actions permettant la mise en conformité avec décret tertiaire. Pour rappel, les propriétaires et exploitants de bâtiments tertiaires ont un an de plus (jusqu'à 30 septembre 2022) pour déclarer leurs consommations d'énergie sur la plateforme Operat. Cette mise en conformité est également un moyen d'atténuer les risques financiers liés à la hausse du prix de l'énergie ainsi que celle d'une amende en cas de non-respect.

- ▶ Afin de mettre en œuvre le décret tertiaire, il est primordial d'assurer un suivi énergétique précis et fiable des parties communes et de chaque enseigne.
- ▶ Par ailleurs, afin de limiter les risques liés à l'arrivée d'un nouveau DPE tertiaire impliquant une fiabilité plus forte des données et potentiellement des obligations de rénovations, Galimmo a tout intérêt à mesurer plus précisément les performances énergétiques des bâtiments du centre commercial et à intégrer ses prestataires dans cette démarche.

Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations sur ce sujet.

- ▶ La performance énergétique du site passe également par la performance de sa GTB. La Direction du centre doit s'assurer de la mise en conformité de la GTB avec les exigences du décret BACS, qui impose que la GTB permette de :
 - Suivre, enregistrer et analyse en continu les données de production et de consommation énergétique des systèmes techniques du bâtiment ;
 - Ajuster ces systèmes techniques le cas échéant ;
 - Situer l'efficacité énergétique du bâtiment par rapport à des valeurs de référence ;
 - Détecter les pertes d'efficacité des systèmes techniques ;
 - Informer l'exploitant des améliorations possibles d'efficacité énergétique ;
 - Permettre un arrêt manuel et la gestion autonome d'un ou de plusieurs systèmes techniques.

Orientation 5 – Engager une démarche en accord avec le triptyque énergétique : ENR (3/3)

Chaud et froid

Etat des lieux et actions menées à date ▶ Pas de possibilité de faire de la ventilation naturelle car la galerie marchande du centre commercial est de plain-pied et il n'y a pas de fenêtre ni d'ouverture hormis la porte d'entrée.

Electricité

▶ Pas de panneaux photovoltaïques sur le toit.

Electricité

Opportunités

- ▶ Le programme RSE de Galimmo *Engagé pour demain* indique que Galimmo a pour objectif de développer d'ici 2030 l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment via l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings.
- ▶ Optimisation des horaires de fonctionnement des VMC
- ▶ Optimisation programme horaire et régulation des rooftops
- ▶ Mise en place d'un système de gestion Technique du Bâtiment

1.3 Fiche N°3 – Mobilité



Acteurs concernés : Galimmo, prestataires, enseignes

Contexte

- **Bail vert (Loi Grenelle II, juillet 2010) :** Obligatoire pour les enseignes de plus de 2 000 m² (Cora).
- **Loi d'orientation des mobilités (décembre 2019) :** Investir plus et mieux dans les transports du quotidien, faciliter et encourager le déploiement de nouvelles mobilités.
- **Loi ALUR (mars 2014) et LTECV (août 2015) en cas d'extension du centre commercial :** renforcement du rôle du stationnement privé comme outil de régulation, voire de diminution de la circulation automobile.

Stratégie nationale bas-carbone



- **Fixer des objectifs clairs et cohérents avec les objectifs visés pour la transition énergétique des parcs**

Le scénario de référence vise 35 % de ventes de véhicules particuliers neufs électriques et 10 % d'hybrides rechargeables en 2030 ainsi que 100 % de ventes de véhicules particuliers neufs électriques en 2040

- **Accompagner l'évolution des flottes pour tous les modes de transport**
 - Faciliter via des mesures législatives et réglementaires et des investissements le déploiement d'un réseau pérenne d'infrastructures de recharge ouvertes au public équilibré sur l'ensemble du territoire ;
 - Faciliter la recharge à domicile et sur le lieu de travail ;
 - Etablir des objectifs ambitieux de verdissement du parc de véhicules pour les flottes publiques et certaines flottes privées, y compris à l'échelon communautaire.
- **Soutenir les collectivités locales et les entreprises dans la mise en place d'initiatives innovantes**
 - Encourager les agglomérations à développer les modes de transport propres et partagés (voies, zones d'accès, horaires et stationnements réservés en fonction des véhicules) ;
 - Inciter les entreprises à mettre en place des plans d'actions de réduction de leurs émissions de GES et à renouveler leurs flottes par des flottes plus respectueuses de l'environnement.
- **Encourager le report modal en soutenant les modalités actives et les transports massifiés et collectifs et l'intermodalité :** développement des espaces de stationnement vélo sécurisés, création d'itinéraires cyclables, accompagnement de l'usage des vélos, construction d'espaces piétonniers et cyclables lors des opérations de réhabilitation et/ou d'extension de voiries.

Fixer une trajectoire ambitieuse pour le développement de l'usage du vélo et cohérente avec les objectifs du plan vélo de 2018 : passage de 3 % à 12 % de part modale (en nombre de déplacements courte distance) dès 2030 et à 15 % en 2050.

Accompagner le développement des transports collectifs. Le scénario de référence vise une progression de la part modale des transports collectifs de 7 points entre 2015 et 2050.

- **Accompagner les citoyens dans leur propre transition bas-carbone**

Proposer des projets pédagogiques portant sur la maîtrise des émissions de GES liées à la consommation, y compris de sensibilisation à l'écoconduite et plus généralement au savoir-rouler dans le domaine de la mobilité, ainsi que sur le « calcul de l'empreinte carbone ».

- **Plan Agglo'vélo**

Ce plan consiste en l'élaboration conjointe d'un schéma directeur d'aménagements cyclables et d'actions de soutien au développement de la pratique du vélo. Le schéma directeur portera sur les aménagements cyclables (pistes et bandes cyclables et autres aménagements liés à la circulation), ainsi que sur le stationnement sécurisé des vélos.
- **Mise en œuvre d'une solution de covoiturage domicile-travail**

En 2020, 81,1% des habitants du territoire d'Ardenne Métropole se rendent au travail en voiture (données INSEE). Dans de nombreux environnements, et en particulier dans les secteurs ruraux et périurbains où la densité est souvent trop faible pour mettre en place une offre performante de transports collectifs, le covoiturage apparaît comme une alternative efficace et une importante source d'économie pour les ménages.
- **Décarbonation de la flotte de bus**

Le marché des transports scolaires entré en vigueur en septembre 2021, a demandé l'utilisation de 2 bus circulant avec du bio carburant à la place du gasoil dès la mise en œuvre de ce marché, et la part de bus roulant au bio carburant va augmenter à chaque renouvellement de véhicule jusqu'à avoir une flotte 100% bio carburant à la fin du marché (été 2029). Actuellement, la flotte de cars scolaires comprend 3 bus au biocarburant HV 100 et 2 nouveaux cars sont prévus à la rentrée 2024 dans le plan prévisionnel d'investissement remis par le titulaire du marché.

- **ENJEUX CLÉS :** Alors que le transport en voiture des visiteurs et des clients jusqu'aux centres commerciaux représente 90% des émissions de gaz à effet de serre scope 3 de Galimmo en 2022, le Groupe souhaite réduire son empreinte carbone en développant les transports en commun et partagés (bus, covoiturage etc.) et les mobilités douces (piétons, vélo, etc.)
- **ACTIONS RÉALISÉES :**
 - Installation d'un local à vélos couvert et sécurisé sur les extensions de Shop'in Pacé (Rennes) et du Centre Commercial Ermont en 2020
 - Installation de 61 bornes de recharges pour les véhicules électriques en 2022
 - Installation de places dédiées au covoiturage (centres d'Ermont et de Châtelineau) et consolidation d'une charte en cours
 - Déploiement d'une solution de co-voiturage et d'autopartage pour les salariés au sein de 6 centres alsaciens Galimmo en partenariat avec Karos
 - En cours : promotion des mobilités douces au travers d'une campagne de communication dédiée au sein des centres et en ligne (vélos, covoiturage, navettes, etc.)
- **ACTIONS FUTURES :**
 - S'engager dans un dialogue local systématique dans le cadre des projets de redéveloppement pour l'amélioration de la connexion aux transports en commun
 - Créer des passages piétons sécurisés pour une meilleure sécurisation des flux
 - Mettre en place au moins un local couvert sécurisé pour vélo sur 100% des sites Shopping convivial

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique **Mobilité** qui pèsent sur le centre commercial Cora de Viller-Se-meuse.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R12	Risques de non-conformité réglementaire	• Offre de bornes de recharges électriques non conforme à celle imposée par la loi LOM (2025).
		• Absence de maîtrise des émissions de GES liées à la flotte de véhicules et des déplacements professionnels des employés.
		• Obligation réglementaire pour les entreprises de plus de 500 salariés : bilan GES réglementaire (scopes 1 et 2) intégrant l'impact carbone de la flotte de véhicule.
		• Obligation réglementaire pour les entreprises de plus de 100 employés : plan de mobilité.
R13	Risques de marché et de réputation	• Perte de fréquentation liée à la faible accessibilité du site en mobilité douce. Potentielle influence sur la typologie de clients.
		• Capacité à gérer des formes multiples de mobilité (vélos, vélos cargo, trottinettes, véhicules électriques, autopartage, covoiturage etc.).
R14	Risque technologique et spécifique	• Risques liés à la mise en service de nombreuses bornes de recharge électrique et à la connectivité toujours plus importante du parking (notamment avec les superchargeurs Tesla).

R15	Risque spécifique et de marché	<ul style="list-style-type: none"> La potentielle baisse de fréquentation du site, ou bien simplement de voiture individuelle entraînerait l'obsolescence d'une partie des parkings.
R16	Risque de marché	<ul style="list-style-type: none"> Risque lié au transport des achats. La suppression progressive des véhicules particuliers rendra le transport de courses et de produits volumineux plus difficile.
R17	Risque de marché	<ul style="list-style-type: none"> Essor du commerce en ligne, du <i>click and collect</i>, du <i>drive</i> impliquant une mutation des transports de marchandises. Enjeux liés à la maîtrise de l'impact carbone du service de livraison.

Etat des lieux et opportunités

Orientation 6 – Anticiper les impacts de l'évolution des formes de mobilité sur l'accessibilité du centre

Etat des lieux et actions menées à date

- Corra Villers-Semeuse est accessible :

- En bus via la ligne 1, A2 ou 15
- En voiture via la N43
- En vélo grâce à la présence de racks à vélos

- Créer des synergies pour développer des modes de mobilité adaptés et réfléchir aux futurs accès possibles au centre commercial. Être moteur auprès de la collectivité pour anticiper les changements à venir en matière de mobilité afin de réduire le risque de baisse de fréquentation du site et augmenter l'adaptabilité du centre aux mobilités durables.
- Etudier l'opportunité de proposer des services de mobilité (autopartage, vélos de la Ville etc.) pour contribuer à cette stratégie globale de mobilité durable.
- Utiliser les ressources disponibles en interne. Recourir au livret réalisé par Galimmo afin d'arbitrer les décisions d'investissement et leur pertinence vis-à-vis du centre commercial, de l'impact carbone que cela permet d'éviter, des coûts financiers et du temps d'implémentation.

Parking

- Anticiper la réglementation à venir et prééquiper à minima 5% des places de parking du centre commercial : soit environ 50 places. Tous les bâtiments non résidentiels de plus de 20 places, neufs ou existants, devront disposer d'1 borne de recharge pour véhicule électrique toutes les 20 places dont 1 place PMR.

Opportunités

Si l'entreprise emploie moins de 250 personnes et génère moins de 50 millions d'euros de CA/an, elle échappe pour l'instant à toute obligation en matière d'adaptation de ses infrastructures déjà existantes aux véhicules électriques. Pour les plus grandes sociétés en revanche, l'obligation des 5% de places équipées en 2025 prévaut, qu'il s'agisse d'un immeuble ancien ou actuellement en construction.

- Utiliser les données générées par le jalonnement dynamique des parkings pour avoir une vision claire de leur taux d'occupation selon les semaines et les mois ; l'objectif étant de redimensionner cet espace afin qu'il soit adapté aux besoins réels de la clientèle, et d'utiliser de manière plus vertueuse l'espace actuellement dédié à la mobilité thermique, comme par exemple en déployant l'agriculture urbaine.
- Anticiper l'accueil des nouvelles formes de mobilité (voitures autonomes notamment) dans le parking via la réalisation d'étude sur les possibilités d'agencement. Selon une étude de chercheurs canadiens (Pr. Matthew Roorda, mars 2018), les voitures autonomes pourraient quasiment doubler la capacité des parkings. Il serait intéressant d'intégrer ce paramètre dans l'étude.
- Mettre en place des espaces dédiés au covoiturage : zoning signalisé à proximité des principales entrées du centre commercial.

Orientation 7 – Réduire l'impact carbone de la mobilité et s'engager pour la mobilité durable auprès des différentes parties prenantes

Bilan carbone

- ▶ Le centre commercial n'est pas desservi par une gare ou une station de métro, c'est un centre à destination voiture, 80 % de la clientèle vient en voiture, seulement 20 % en transports en commun ou à pied.
- ▶ Galimmo a réalisé un bilan carbone pour l'année 2022, estimant l'impact carbone des déplacements de visiteurs et clients, des déplacements professionnels ainsi que des trajets domicile-travail des employés de Galimmo. Cependant, ce bilan carbone n'évalue pas l'impact carbone des prestataires ou des enseignes.
- ▶ Galimmo ne possède pas de plan de mobilité. Le plan de mobilité est obligatoire pour les entreprises de plus de 100 employés : avec ses 88 employés, Galimmo n'est à ce jour pas concernée par l'obligation réglementaire.
- ▶ Galimmo n'évalue pas ses prestataires ni les enseignes sur l'impact carbone de leur flotte de véhicules et leurs déplacements domicile-travail, néanmoins Galimmo fait réaliser par un prestataire de service un calcul de l'empreinte carbone du centre basé sur le nombre de visiteurs sur la plateforme de calcul Reporting 21.
- ▶ Galimmo possède un plan de mobilité (communication sur les mobilités douces, prévision de rajout d'articles vélos, deplaces 2 roues et trottinettes).

Etat des lieux et actions menées à date

Accueil de mobilité

- ▶ Galimmo est le gestionnaire du parking, il n'y a pas de prestataire externe. Il n'y a pas de descriptif précis du parking (places PMR, dédiées au covoiturage etc.).
- ▶ Le centre est doté de nombreux parcs de stationnement. Le parking comporte 1350 places. Par ailleurs, 13 places sont réservées aux véhicules électriques, environ 15 places sont réservées au PMR, 68 places pour les vélos et quelques places familles nombreuses. Galimmo prévoit de rajouter 68 places réservées au covoiturage.
- ▶ Néanmoins, il n'y a aucun suivi dynamique et/ou en temps réel du taux d'occupation du parking.
- ▶ En termes de services liés à la mobilité, le centre ne compte pas de consigne à casques de moto.

Obligations enseignes

- ▶ Pas d'obligation aux enseignes sur le sujet de la mobilité électrique ou douce.

Partenariats

- ▶ Galimmo a lancé en 2022 le Prix de la Mobilité Douce pour encourager les projets innovants portés par des start-ups pour développer le recours à la mobilité douce, le partage des trajets et l'optimisation des flottes de véhicules des clients. Galimmo s'est engagé à ce que pour 2025, 100% des centres de shopping conviviaux Galimmo auront mis en place :
 - Des solutions de mobilité douce ;
 - Une aire de covoiturage ou une application à destination de ses client.es et de ses salarié.es.

Bilan carbone

- ▶ Réaliser des enquêtes afin de mesurer les émissions de GES induites par les déplacements domicile – centre commercial de la clientèle.
- ▶ Bilan carbone monstrueux de la clientèle, positionnement du centre commercial pas en accord avec la stratégie *Engagé pour demain*.

Clientèle

Opportunités

- ▶ Profiter de l'émergence de nouvelles formes de mobilités pour proposer de nouveaux services à la clientèle :
 - Mise à disposition de voitures en autopartage, vélos de la Ville etc. ;
 - Avoir des enseignes qui proposent des équipements de vélos adéquats ;
 - Vente de vélos de seconde main ;
 - Développer les consignes comme pour les casques, pour tout autre type d'équipements ;
 - Proposer des services de proximité liés à la mobilité : entretien, réparation, recharge etc. ;

- Mettre en place des services pour faciliter le transport des achats (sacoques pour vélo estampillées Cora Villers-Semeuse sur consignes par exemple) ;
- Sensibiliser les usagers sur les pratiques de bonne conduite et sur l'écoconduite (via de l'affichage dans les parkings ou lors de sessions ponctuelles d'animation par exemple).

Être moteur sur le sujet

- ▶ S'investir pleinement dans la démarche *Engagé pour demain* qui consiste à proposer systématiquement à ses visiteurs, commerçants et collaborateurs une offre élargie de transports durables, comme le covoiturage courte distance, les solutions d'autopartage, les bornes de recharge pour véhicules électriques, les infrastructures cyclables adaptées et les solutions électriques autonomes innovantes transport.
- ▶ Etudier la possibilité d'implémenter un projet « *Come by Bike* » qui consiste à améliorer les infrastructures cyclables sur site via par exemple l'augmentation de la taille des parkings à vélos, l'installation de bornes de recharge pour vélos électriques, la création de voies dédiées, etc. et à collaborer étroitement avec les collectivités locales pour améliorer leur connectivité avec les services de transport public.

Orientation 8 – Favoriser une gestion des flux de marchandises et une logistique bas-carbone

Etat des lieux et actions menées à date

- ▶ L'impact carbone lié aux transports des marchandises et à l'approvisionnement des enseignes n'est pas mesuré.

Favoriser une gestion raisonnée des flux de marchandises et une logistique bas-carbone

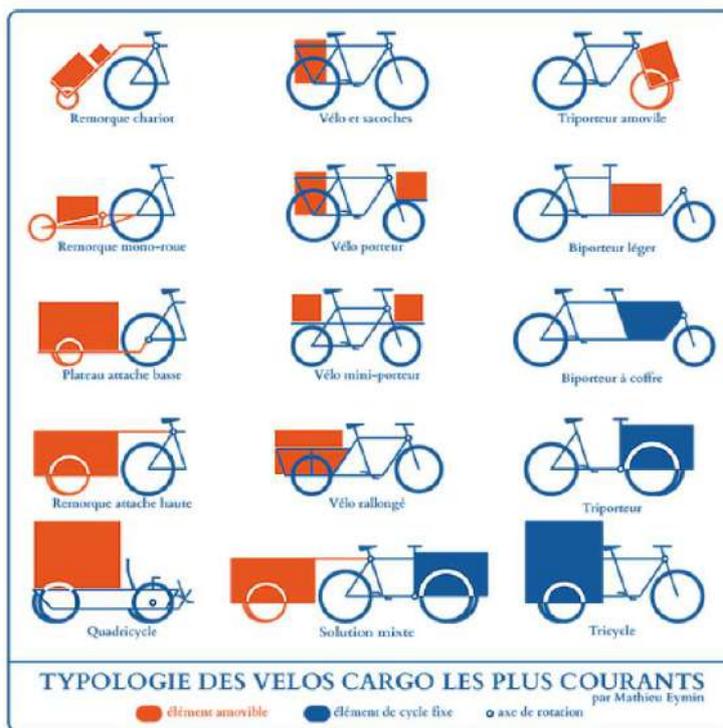
- ▶ Sensibiliser les enseignes sur les réglementations en vigueur et celles à venir, sur les projets de plateformes de logistique urbaines et les inciter à agir autrement.
- ▶ Etudier des pistes de mutualisation de la logistique des enseignes et identifier des solutions à faible impact environnemental (camion hybride, GNV, Bio-GNV, Camions frigorifiques avec système réfrigérant efficace (Fluides frigorigènes peu émissif etc.)
- ▶ Etudier la possibilité d'utiliser une partie du parking en plateforme de logistique urbaine.
- ▶ Demander aux enseignes des informations sur leur politique de logistique via un questionnaire par exemple (distances entrepôt - centre commercial, fréquence, poids des camions, typologie de véhicules etc.) visant à évaluer l'impact carbone annuel généré par la livraison des marchandises.

Opportunités

- ▶ Favoriser et renforcer la présence d'enseignes fonctionnant en circuits courts est un des leviers qui permettra de réduire l'impact carbone de la chaîne logistique (se référer à la [partie sur la consommation responsable](#)).
- ▶ Encourager les enseignes à mettre en place un approvisionnement et une gestion des stocks raisonnés (faire un état des lieux des invendus, pénaliser les enseignes qui dépassent un certain seuil etc.) tout en prenant en compte les nouveaux défis auxquels sont confrontés les chaînes d'approvisionnement (rupture de stocks, retard de livraison etc.).

S'adapter aux évolutions du marché tout en favorisant la réduction de l'impact lié aux livraisons

- ▶ Envisager la mutualisation du parking avec les résidences alentours par exemple.
- ▶ Etudier des pistes de mutualisation de la livraison du dernier kilomètre et identifier des solutions à faible impact environnemental.



Se référer à la partie [Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes](#) pour plus d'informations concernant la sensibilisation des enseignants.

1.4 Fiche N°4 – Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes



Acteurs concernés : Galimmo, prestataires, enseignes

Contexte

Comme explicité dans les trois fiches précédentes – déchets, énergie, mobilité –, de nombreux risques pèsent sur le centre commercial. Qu'il s'agisse de risques liés à la non-conformité réglementaire ou à l'adaptation de l'actif aux évolutions induites par la stratégie nationale bas-carbone, l'enjeu principal pour la Direction du centre consiste à intégrer autant que possible ses parties prenantes externes – prestataires et enseignes plus précisément – dans sa démarche environnementale ambitieuse.

En assurant le bon fonctionnement et la maintenance du site, les prestataires du centre commercial jouent un rôle décisif dans l'amélioration de la performance environnementale du site ; ce sont eux qui peuvent lui permettre de s'aligner sur les objectifs fixés par le groupe Galimmo et sur les réglementations à venir. Les enseignes sont également un levier stratégique important pour le centre commercial, d'autant qu'elles constituent sa vitrine ainsi que celle du Groupe. Par ailleurs, il est important de souligner qu'au travers de l'offre d'enseignes et de services proposée, Cora Villers-Semseus a une influence non négligeable sur les habitudes de consommation de sa clientèle et porte donc là aussi une forte responsabilité.

Cette nécessité d'intégrer et de responsabiliser les prestataires et les bailleurs s'inscrit en parfaite cohérence avec la stratégie RSE du groupe, *Engagé pour demain*, comme en témoigne l'encadré ci-dessous.

ENGAGÉ POUR DEMAIN GALIMMO

- **Co-concevoir des espaces de commerce et de vie** en mobilisant les acteurs locaux et en s'adaptant à leurs besoins.
- **Favoriser l'économie circulaire, la réparabilité et le réemploi** en mobilisant les enseignes et les visiteurs.
- **Maîtriser l'impact environnemental** et agir pour la transition écologique.
- **S'engager pour la participation et le bien-être des collaborateurs** en favorisant la co-conception, la confiance et la transparence.

La Direction du centre doit idéalement pouvoir être moteur en agissant à plusieurs niveaux :

- Mettre en place des critères RSE lors de la sélection en amont ;
- Fixer des objectifs, sensibiliser, former ;
- Mettre en place un système de reporting efficient avec des indicateurs de suivi et de performance (à l'échelle du centre commercial par exemple) ;
- Valoriser et mutualiser les bonnes pratiques et/ou sanctionner le non-respect potentiel d'engagements par certains acteurs.

Pour cela, les trois leviers principaux dont dispose le centre sont la définition d'une stratégie environnementale à l'échelle du site, l'outil réglementaire du bail vert pour les enseignes et le déploiement de la politique d'achats responsables. Plus spécifiquement, définir une stratégie environnementale adaptée au centre permettra de :

- Formaliser des objectifs communs dans une démarche publique et ainsi de fédérer l'ensemble des acteurs autour d'objectifs communs ;
- De capitaliser sur les efforts et politiques de chaque acteur dans un document unique et de clarifier les responsabilités de chacun ;
- De communiquer au grand public de manière simple sur les efforts réalisés à l'échelle du site ;

- De créer une réelle gouvernance développement durable en intégrant les parties prenantes clés du site (enseignes, prestataires, gestionnaire, propriétaires, riverains etc.).

Pour rappel, le bail vert doit s'appliquer à partir du 1er janvier 2012 pour les baux nouvellement conçus ou renouvelés. Pour les baux en cours, il s'appliquera à partir du 14 juillet 2014. L'annexe environnementale stipule plusieurs éléments. Le bailleur et le locataire ont l'obligation mutuelle d'information sur :

- La description des équipements de chauffage ;
- Le relevé des consommations ;
- Les informations sur les déchets.

Le bailleur et le preneur doivent par la suite mettre en œuvre un programme d'actions, dans lequel des objectifs d'économie d'énergie seront définis. La répartition des coûts doit être également indiquée.

Risques liés à l'actif

Ci-dessous les risques de transition identifiés sur la thématique **Intégration et responsabilisation des parties prenantes externes** qui pèsent sur le centre commercial Cora de Villers-Semeuse.

N° Risque	Type de risque	Descriptif
R18	Risque de non-conformité réglementaire	Non-conformité avec le principe de mise en place d'un programme d'actions et de fixation d'objectifs dans le cadre de l'annexe environnementale.
R19	Risque spécifique	Incapacité à remonter les informations nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie RSE du groupe Galimmo.
R20	Risque de réputation	Risque que, dans le cas où l'une des enseignes ou l'un des prestataires a une mauvaise réputation ou fait l'objet de scandales environnementaux ou sociaux (du fait de ses activités ou de manière ponctuelle), cela porte préjudice au centre commercial et altère son image.

Etat des lieux et opportunités

Orientation 9 – Mettre en œuvre et généraliser l'implémentation d'un bail vert ambitieux ainsi que celle d'un système de remontée d'information fiable

Etat des lieux et actions menées à date	<ul style="list-style-type: none"> • L'annexe environnementale indique que le bailleur et le preneur peuvent constituer, si elles le souhaitent, un comité développement durable afin d'assurer le suivi de la mise en œuvre de l'annexe environnementale. Cette rencontre permettrait de réaliser un bilan des actions et de la performance environnementale du centre et des locaux loués, et de définir les initiatives et les objectifs coordonnés dans ce domaine pour la période à venir.
	<ul style="list-style-type: none"> • L'annexe environnementale indique que le preneur devra communiquer annuellement, au plus tard le 30 juin de chaque année, au bailleur ses consommations d'énergies par type d'énergie consommée.
	<ul style="list-style-type: none"> • Il y a un processus de remontée d'informations concernant les sujets énergétiques réalisé par le prestataire Esa Contrôle qui récupère les consommations des enseignes et les mets sur la plateforme Operat.
	<ul style="list-style-type: none"> • De plus, Galimmo organise des comités verts avec les commerçants afin de mettre en avant les actions environnementales et sociétales auprès de tous leurs locataires.

Opportunités Ci-dessous plusieurs exemples de thématiques (découlant des fiches précédentes) qu'il serait important d'intégrer dans l'annexe environnementale :

- ▮ Exigences spécifiques selon la typologie d’enseigne en matière de gestion de déchets (mise en place d’un suivi des déchets par enseigne et par typologie de déchets) ;
- ▮ Obligation de mettre en place une démarche de limitation des emballages et des encombrants et de mise en place des principes de l’économie circulaire ;
- ▮ Transparence vis-à-vis de leur politique d’approvisionnement via un questionnaire par exemple (distances entrepôt - centre commercial, fréquence, poids des camions, typologie de véhicules etc.) visant à évaluer l’impact carbone annuel généré par la livraison des marchandises ;
- ▮ Transparence vis-à-vis de la gestion de leur flotte de véhicules et sur les transports utilisés par les salariés pour réaliser leurs déplacements domicile-travail, dans l’optique de mettre en place des solutions de mobilité durable ;
- ▮ Critère lié aux fluides frigorigènes utilisés dans le cas de petites installations frigorifiques.

Spécifiquement pour les enseignes alimentaires dont les restaurants :

- ▮ Exiger le recours à une solution de lutte contre le gaspillage alimentaire via la récupération d’invidus, auprès d’entreprises du type Too Good To Go ou d’associations de redistribution.
- ▮ Critères liés à la provenance des aliments par exemple. Cela obligerait les restaurateurs à être transparents et apporterait une garantie aux consommateurs. Cela pourrait également réduire le risque de réputation en renforçant l’image saine des offres gastronomiques proposées par le centre.
- ▮ Grâce à la généralisation des baux verts à l’ensemble des enseignes, le centre commercial doit saisir l’opportunité d’intégrer contractuellement leur contribution aux objectifs de réduction des consommations énergétiques fixés par le décret tertiaire (rappel : réduction de la consommation d’énergie finale pour l’ensemble des bâtiments soumis à l’obligation d’au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010).
- ▮ Pour chacune des thématiques, fixer conjointement avec l’enseigne des objectifs de réduction et s’accorder sur des indicateurs de suivi et des KPIs.

Orientation 10 – Diffuser en amont et en aval la stratégie RSE du site pour être plus performant à ce niveau

Etat des lieux et actions menées à date

- ▮ Galimmo n’a à ce jour pas de politique visant à favoriser les enseignes dotées de politiques RSE avec des critères environnementaux tels que la distribution de produits en vrac, de seconde main, reconditionnés par exemple ou qui s’inscrivent dans une démarche « zéro déchet ».
- ▮ Selon Galimmo les enseignes travaillent naturellement sur la RSE.
- ▮ Plateforme Friday pour faire des matchs associatifs, Galimmo finance la participation à un match par an.
- ▮ Galimmo organise également une charityday et une journée solidarité.
- ▮ Concernant le choix des enseignes, la politique de Galimmo consiste à trouver un bon équilibre entre acteurs locaux et nationaux. Ainsi, 28 % des surfaces sont dédiées aux commerçants locaux et indépendants en France. Galimmo s’est fixée pour objectif d’atteindre 30 % des surfaces occupées par des commerçants indépendants locaux.
- ▮ Les actions vertueuses menées par les enseignes seront mise en avant grâce à un label spécifique qui valorisera les enseignes qui ont une activité de seconde main ou de réemploi. A date, Galimmo communique sur ces actions vertueuses via des communiqués de presse disponibles sur le site internet www.galimmo.com.
- ▮ Galimmo s’est fixée pour objectif de communiquer sur les engagements des centres en termes d’économie circulaire et de RSE.

Prendre en compte la nature des activités et les engagements RSE des enseignes lors de leur sélection

Opportunités

- ▮ Favoriser les enseignes qui intègrent dans leur business model des pratiques à faible impact environnemental (seconde main, distribution en vrac, produits reconditionnés, écoconçus etc.).
- ▮ Favoriser et renforcer la présence d’enseignes fonctionnant en circuits courts est un des leviers qui permettra de réduire l’impact carbone de la chaîne logistique.

-
- ▮ Au niveau des engagements sociaux, sociétaux et éthiques, des critères liés à la formation des collaborateurs, à la mobilité interne, au type de management, à la qualité de vie au travail, au respect des droits humains, à la sécurité et à la santé des collaborateurs, au respect du principe de non-discrimination à l'embauche etc. peuvent être pris en compte.
 - ▮ Afin de s'assurer de la véracité des engagements éthiques et RSE des enseignes, il serait intéressant d'interroger les enseignes plus en détails (au travers d'un questionnaire par exemple) sur leurs engagements et notamment sur leur maîtrise de leur *supply chain* ainsi que sur la provenance des matières premières etc.
 - ▮ Continuer à intégrer les commerçants en leur montrant l'intérêt de la Direction du centre pour les sujets RSE ; mais aller plus loin en dédiant du temps à l'analyse des politiques RSE des enseignes, en mettant en place un suivi de leur stratégie RSE au sein du centre.
 - ▮ De la même manière et comme mis en exergue dans la fiche relative aux déchets, il est primordial d'intégrer les commerçants dans les démarches environnementales mises en place par la Direction du centre afin de créer des synergies vertueuses. Le Centre doit continuer à être proactif sur ces sujets et forces de proposition pour entraîner progressivement l'ensemble des occupants du site dans l'amélioration de la performance environnementale du site.

Sensibiliser les enseignes

Ci-dessous plusieurs exemples de thématiques (découlant des fiches précédentes) sur lesquelles il serait important de sensibiliser (et/ou contraindre) les enseignes :

1. Déchets

- ▮ Sensibiliser les enseignes sur leurs obligations réglementaires en matière de tri des déchets (respect des 5 flux notamment).
- ▮ Préconiser fortement aux enseignes de limiter la dématérialisation de leur billetterie.
- ▮ Imposer aux enseignes le fait de ne sortir le ticket de caisse uniquement sur demande du client et de proposer systématiquement la dématérialisation du ticket.
- ▮ Demander aux enseignes de travailler sur l'emballage des produits liés à l'exploitation du centre et de se fixer des objectifs de réduction.

2. Transparence

- ▮ Encourager les enseignes à être de plus en plus transparentes au niveau de la traçabilité de leurs produits notamment.

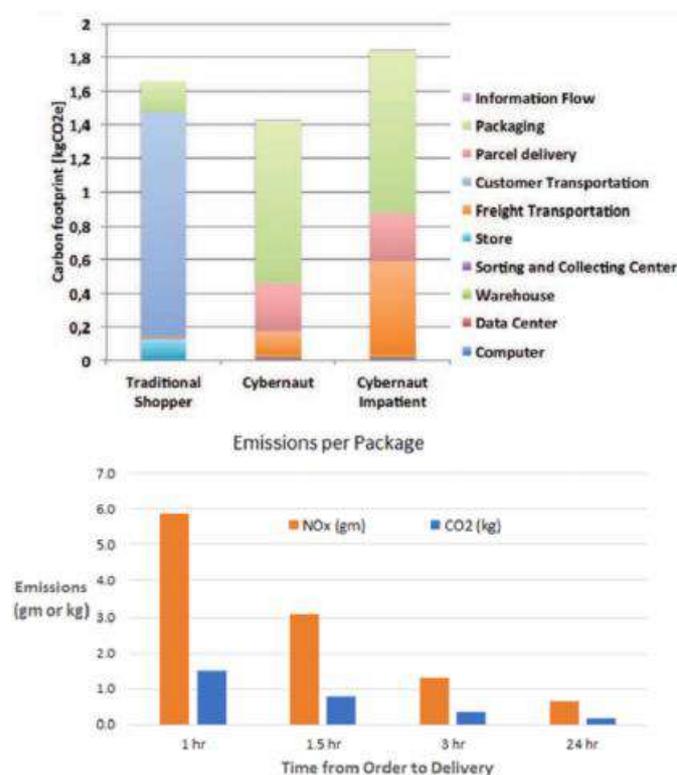
3. Consommations énergétiques

- ▮ Sensibiliser les enseignes sur leurs consommations énergétiques (écogestes, etc.). La mise en place d'un bail vert sur l'ensemble des enseignes permettra notamment d'analyser les consommations énergétiques de chacun et de réfléchir à des pistes d'améliorations.
- ▮ Sensibiliser les enseignes afin d'installer des éclairages leds, d'éteindre l'éclairage de leur vitrine à la fermeture de leur magasin et d'éviter la mise en place d'écrans publicitaires dans leurs vitrines.

4. Approvisionnement

- ▮ Sensibiliser les enseignes sur les réglementations en vigueur et celles à venir, sur les projets de plateformes de logistique urbaines et les inciter à agir autrement.
- ▮ Encourager les enseignes à mettre en place un approvisionnement et une gestion des stocks raisonnés : faire un état des lieux des invendus, pénaliser les enseignes qui dépassent un certain seuil etc.
- ▮ Recommander fortement aux enseignes pratiquant la livraison à domicile à mettre en place une logistique urbaine bas-carbone jusqu'au dernier kilomètre (autrement dit, l'utilisation de transports doux pour la livraison ou des solutions bas-carbone).

- ▮ Sensibiliser les enseignes et les usagers sur l'impact carbone de la livraison rapide (plus important que celui d'une livraison 24h) et les inciter à limiter ce type de livraison en communiquant sur cet aspect.



Source : Carbone 4

Recenser les actions vertueuses menées et valoriser les enseignes

- ▮ Recenser l'ensemble des bonnes pratiques initiées par certaines enseignes comme cela a été initié via l'enquête de satisfaction.
- ▮ Communiquer sur ces sujets via une newsletter et valoriser les enseignes qui sont rigoureuses et forces de proposition afin d'encourager les autres bailleurs à les mettre en œuvre également.
- ▮ Si cela est envisageable, il pourrait être bénéfique pour le centre de créer des groupes de travail entre les enseignes pour mutualiser les bonnes pratiques, les faire réfléchir ensemble sur certains sujets.

Orientation 11 – Implémenter la politique d'achats responsables

Etat des lieux et actions menées à date

- ▮ Il existe une première version de la procédure pour les achats à l'échelle de Galimmo. Cette version devra être étoffée avec l'ajout d'objectifs et d'exigences concrètes concernant, par exemple, le suivi précis des données des prestataires en matière de collecte, le tri et la valorisation des déchets, l'efficacité énergétique ou encore l'utilisation de consommables et produits écoresponsables.
- ▮ La pondération des critères RSE ne figure pas dans les documents relatifs à la politique achats responsables du centre commercial, ce qui ne permet pas de déterminer le poids qu'ils jouent dans le processus de sélection des prestataires.

Opportunités

- ▮ Déployer la politique d'achats responsables déjà développée par le Groupe au niveau du site.
- ▮ S'assurer du respect des obligations contractuelles de tous les prestataires et les accompagner autant que possible dans la mise en œuvre des principes de la stratégie RSE du Groupe et du centre dès lors qu'elle sera structurée et déployée.
- ▮ Mettre en œuvre une grille d'évaluation et de sélection des prestataires. Intégrer dans la Charte achats responsables ou à la grille de critères de choix des prestataires (AO), un critère sur le taux de fournisseurs

locaux. Par exemple, un prestataire d'entretien des espaces verts qui privilégie les équipements achetés en France, un mainteneur qui privilégie les EPI et matériel de maintenance fabriqués en France, etc.

Sur la base des fiches réalisées sur les sujets environnementaux, voici quelques propositions de thématiques à aborder dans la partie achats responsables :

- ▮ Critères liés à l'économie circulaire, à l'écoconception et au réemploi ;
 - ▮ Critères liés à la gestion des déchets d'exploitation (fixation d'objectifs de réduction et de valorisation) : concrètement, intégrer dans l'ensemble des contrats de maintenance et de service (MMT, espaces verts, entretien, hospitality management, etc.) des clauses sur la gestion des déchets : obligation de déployer un reporting déchets comprenant les tonnages précis des déchets générés par typologie, le taux de valorisation, suivi des BSD (Track déchet), etc. Le sous-traitant doit également s'engager à minimiser le volume de déchets générés ;
 - ▮ Intégrer la notion de performance énergétique auprès des prestataires concernés (ascenseurs, espaces verts (machines), etc.) avec une obligation de reporting et de plan d'actions visant à réduire les consommations annuelles ;
 - ▮ Critères liés à la flotte de véhicules des prestataires, leur demander de mesurer l'impact carbone de leurs déplacements professionnels et domicile-travail, et de se fixer des objectifs de réduction ;
-