

Baromètre Novethic

2014

Stratégies environnementales
des principales foncières cotées
à l'aune des **reportings**





L'édition 2014

Depuis les premières obligations de transparence, le reporting environnemental s'est imposé comme une pratique courante pour les foncières cotées. Ces entreprises sont aujourd'hui confrontées à deux défis :

- **Assurer la lisibilité de leurs stratégies environnementales** : Au-delà de la profusion d'informations environnementales, les analystes extra-financiers recherchent de la visibilité sur les stratégies adoptées. La nouvelle version de la Global Reporting Initiative (GRI) insiste ainsi sur l'identification de thématiques clés pour l'entreprise et ses parties prenantes et sur la lisibilité des politiques mises en place pour y répondre. Il s'agit pour les foncières de montrer comment ces thématiques environnementales sont intégrées à leur gestion immobilière.
- **Faire la preuve de l'amélioration effective de leurs immeubles** : Si l'accent est aujourd'hui mis sur l'énergie dans les reportings, les autres thématiques environnementales sont progressivement abordées. La loi Grenelle impose l'amélioration énergétique du parc tertiaire existant d'ici à 2020. Elle n'est pour l'instant pas assortie de décret d'application. En attendant, le Plan Bâtiment Durable propose une charte d'engagement pour réduire de manière volontaire les consommations en se fixant des objectifs chiffrés. Plus d'une soixantaine d'acteurs l'ont déjà signée.

Afin d'analyser comment les foncières relèvent ces deux défis, l'édition 2014 du baromètre Novethic se concentre sur la manière dont les reportings permettent de comprendre les stratégies environnementales mises en place et d'en suivre les résultats. L'analyse porte particulièrement sur l'existence, le suivi et le respect d'objectifs publics d'amélioration. Le panel a été restreint aux 20 plus grandes foncières cotées françaises, les autres acteurs du secteur n'affichant pas ou peu d'objectifs d'amélioration mesurables.

> Sommaire

| | |
|-----------------------------------|----|
| À RETENIR | 3 |
| INTRODUCTION | 4 |
| CLASSEMENT | 5 |
| MÉTHODOLOGIE | 6 |
| TENDANCES GÉNÉRALES | 8 |
| ANALYSE PAR THÉMATIQUES | 12 |
| COMPARABILITÉ DES OBJECTIFS | 15 |
| SUIVI DES OBJECTIFS | 18 |
| RESPECT DES OBJECTIFS | 20 |
| AMBITION DES OBJECTIFS | 21 |
| PERSPECTIVES | 22 |
| CONCLUSION | 23 |



À retenir

L'analyse met en lumière cinq grandes tendances sur les vingt plus grandes foncières cotées.

Des reportings centrés sur les thématiques les plus « matérielles »

Le nombre de foncières publiant des reportings structurés continue d'augmenter. Les trois quarts du panel communiquent au moins sur un indicateur chiffré. Pour assurer une plus grande lisibilité des rapports, les acteurs tendent à recentrer leur communication sur des thématiques dites « matérielles », c'est-à-dire celles qu'ils jugent les plus pertinentes pour leur activité et leurs parties prenantes. Dans cette optique, 45% du panel publie une « matrice de matérialité » afin de justifier le recentrage de leur stratégie de reporting sur quelques axes clés d'amélioration.

Des foncières globalement engagées dans l'amélioration environnementale de leur patrimoine

14 foncières s'engagent sur au moins un objectif d'amélioration environnementale. 12 d'entre elles affichent même des objectifs de résultats, principalement sur la part d'immeubles certifiés et sur la réduction des consommations énergétiques. Les foncières visent en priorité les surfaces sur lesquelles elles disposent d'un contrôle opérationnel, c'est-à-dire celles qu'elles gèrent directement.

Des objectifs suivis dans le temps mais pas toujours tenus

Les acteurs ayant pris des engagements au cours des trois dernières années les suivent généralement d'un exercice à l'autre. 55% des foncières analysées publient même une table de synthèse reprenant leurs principaux objectifs d'amélioration et les résultats atteints. 5 foncières ayant pris des objectifs de réduction affichent un niveau d'avancement très satisfaisant sur chacun de leurs engagements. A l'inverse, 4 sont à la peine sur l'ensemble de leurs objectifs.

Les reportings au service du management environnemental

Les nombreux objectifs analysés montrent un véritable engagement de la part des plus grandes foncières cotées françaises. 85% du panel déclare avoir intégré les thématiques environnementales dans sa gestion quotidienne. Le suivi des indicateurs de performance est présenté comme un outil au service du pilotage des plans d'amélioration.

Des ambitions pas toujours à la hauteur des défis environnementaux

Les objectifs sont très hétérogènes et leur analyse montre d'importants écarts sur les niveaux d'ambition visés. Quelques foncières se distinguent par l'antériorité de leurs démarches de progrès ayant permis des améliorations significatives. Cependant, les objectifs restent globalement encore en deçà des orientations établies par la loi Grenelle et les foncières analysées offrent peu de visibilité sur leur capacité à continuer de réduire leurs impact sur des périmètres plus étendus.



Introduction

Le long chemin vers la matérialité

Depuis plus de dix ans, les entreprises cotées sont soumises à l'obligation de communiquer sur l'impact environnemental et social de leurs activités. Dès 2001, l'article 116 de la loi sur les Nouvelles Régulations Economiques imposait une première liste de thématiques à renseigner. En 2010, l'article 225 de la loi Grenelle II est venu compléter ce dispositif en introduisant notamment l'obligation de vérification des informations par un tiers externe indépendant.

La loi laisse une grande liberté aux acteurs dans le choix des informations présentées. Les entreprises s'appuient donc souvent sur des référentiels internationaux à l'image de celui de la Global Reporting Initiative (GRI) qui propose une liste d'indicateurs pour chacune des thématiques extra-financières. Dans la version G3 du référentiel, une entreprise atteint le niveau maximal d'application lorsqu'elle renseigne chaque indicateur de base du référentiel général et de son complément sectoriel et que les informations sont vérifiées par un tiers. Elle est utilisée par 6 foncières pour leur reporting 2013.

Pour une meilleure lisibilité des informations

Ce contexte a poussé les entreprises à publier de plus en plus d'informations extra-financières. En 2013, Novethic dénombrait pas moins de 1500 pages de rapports extra-financiers pour les seules foncières cotées françaises et le constat est le même au plan international.

Face à cette inflation d'information, les organismes qui aident les entreprises à élaborer leur reporting extra-financier militent pour un recentrage des rapports sur quelques thématiques clés pour favoriser la lisibilité des stratégies environnementales. Dans sa nouvelle version du référentiel (GRI G4), la Global Reporting Initiative décrit ainsi l'identification des thématiques dites « matérielles ». Elles correspondent soit à celles qui ont un impact financier important pour l'entreprise soit à celles sur lesquelles l'entreprise est particulièrement attendue par ses parties prenantes. 5 foncières utilisent ce référentiel pour leur reporting 2013.

Cependant, les informations présentées couvrent rarement l'intégralité des actifs détenus. Les informations environnementales correspondent aux données collectées sur un périmètre de reporting extra-financier, systématiquement plus restreint que le périmètre financier consolidé.

Quelle finalité pour les reportings extra-financiers ?

Face à une telle complexité, on peut se demander à quoi servent les reportings extra-financiers. La collecte d'informations environnementales est-elle une fin en soi ? Ces mesures ont-elles conduit à la mise en place de stratégies environnementales ? L'information permet-elle aux investisseurs d'identifier les stratégies les plus ambitieuses ? Pour répondre à ces questions, il faut réaliser une analyse spécifique des reportings en accordant une attention particulière aux démarches d'amélioration et à leur suivi dans le temps. C'est ce que propose l'édition 2014 du baromètre Novethic.



Classement

Les débutantes

- Foncière de Paris
- Terreis
- Affine
- Argan
- Foncière 6° et 7°

Les peut-mieux faire

- FDL
- Mercialys
- ANF Immobilier

Les prometteuses

- Eurosic
- Cegereal
- STE
- FDM
- Icade
- SIIC de Paris

Les engagées

- Gecina
- Unibail-Rodamco
- Klépierre
- Altea Cogedim
- FDR
- SFL

On peut classer les foncières en quatre catégories :

Les « engagées » : Six foncières publient des reportings structurés avec indicateurs de performance et objectifs d'amélioration clairement suivis dans le temps. Elles se distinguent par l'exhaustivité de leurs périmètres de reporting et l'existence d'engagements sur au moins cinq thématiques environnementales. Gecina et Unibail-Rodamco présentent les objectifs les plus ambitieux.

Classement : Foncière des Régions (FDR), Société Foncière Lyonnaise (SFL), Klépierre, Altea Cogedim, Gecina et Unibail-Rodamco.

Les « prometteuses » : Six foncières publient des indicateurs de performance et présentent des démarches centrées sur quelques objectifs d'amélioration. Cependant, le périmètre de ces informations reste partiel et leur suivi parfois imprécis.

Classement : SIIC de Paris, Icade, Eurosic, Cegereal, Société de la Tour Eiffel (STE) et Foncière des Murs (FDM).

Les « peut-mieux-faire » : Trois foncières affichent des indicateurs de performance mais ne publient pas ou peu d'objectifs d'amélioration chiffrés.

Classement : ANF Immobilier, Mercialys et Foncière Développement Logements (FDL).

Les « débutantes » : Cinq foncières publient quelques informations environnementales mais ne fournissent ni indicateur de mesure ni objectif d'amélioration.

Classement : Affine, Foncière de Paris, Terreis, Foncière des 6° et 7° arrondissements de Paris et Argan.

Analyse en fonction de la capitalisation boursière

Le haut du classement reste occupé par les foncières de grandes capitalisations qui possèdent des équipes dédiées à la RSE. Néanmoins, malgré des moyens plus restreints, certaines foncières de plus petite taille comme Cegereal ou la Société de la Tour Eiffel, présentent également des approches structurées qui méritent d'être soulignées.



Méthodologie

Le baromètre s'appuie sur les informations environnementales rendues publiques par les entreprises (sites internet, rapports annuels, documents de référence...) disponibles au 31 mai 2014. Le panel est constitué des 20 premières foncières cotées françaises en termes de capitalisation.

Thématiques analysées

L'analyse prend en compte les huit thématiques environnementales les plus fréquemment abordées par les foncières :

- deux thématiques transversales : certifications environnementales des bâtiments et prise en compte des critères environnementaux dans les relations avec les sous-traitants.
- six thématiques spécifiques : énergie, émissions de gaz à effet de serre, énergie grise, transport, eau et déchets.

Elles sont analysées en utilisant les pondérations suivantes :

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Certification | 30% |
| Relations avec les sous-traitants | 15% |
| Énergie | 15% |
| Émissions de gaz à effet de serre | 8% |
| Matériaux et cycle de vie | 8% |
| Transport | 8% |
| Eau | 8% |
| Déchets | 8% |
| TOTAL | 100% |

D'autres thématiques comme la qualité d'ambiance intérieure et la biodiversité n'ont pas été intégrées à l'évaluation car elles font l'objet d'une communication encore rare et peu précise.

Critères d'analyse par thématique

Pour chaque thématique, la méthodologie valorise les reportings fiables, précis et exhaustifs qui permettent non seulement de connaître la performance environnementale du parc mais aussi les démarches d'améliorations et les résultats obtenus. L'existence, le suivi et le respect d'objectifs chiffrés sont particulièrement recherchés. Les informations sur les locaux occupés en propre par l'entreprise ne sont pas prises en compte.

Cette analyse est réalisée par type d'actifs (résidentiel, bureaux, centres commerciaux...) à partir des critères suivants :

Stratégie d'amélioration

- **Présence d'une politique globale** : Elle nécessite a minima l'affichage d'une stratégie dépassant la simple communication sur des actions ponctuelles.
- **Engagements d'amélioration** : La méthodologie distingue engagements de moyens (mise en place de dispositifs économes, certification des nouveaux développements,...) et objectifs de résultats (réduire les consommations d'énergie, atteindre une certaine proportion d'immeubles certifiés en portefeuille...). Seuls les engagements chiffrés dont l'échéance est clairement énoncée sont comptabilisés.
- **Ambition des objectifs** : L'analyse prend en compte les éléments suivants :
 - L'objectif global visé,
 - Les périodes couvertes (années de référence et d'échéance),
 - Le périmètre d'application,
 - L'état initial au travers notamment des améliorations déjà obtenues,
 - Le type d'actifs en portefeuille (résidentiel, commerces, bureaux, murs d'exploitation...).

Mesure et suivi de la performance environnementale

- **Affichage d'une mesure de performance** : La précision, la qualité et l'exhaustivité de l'indicateur sont valorisées.
- **Suivi de la performance dans le temps** : La méthodologie vérifie la possibilité de suivi de la performance d'un exercice à l'autre, notamment au travers de l'affichage d'un historique sur au moins deux ans.
- **Rappel des objectifs antérieurs** : L'existence d'objectifs applicables sur l'exercice est analysée en considérant les engagements pris sur les trois dernières années. Ceci vise à vérifier que les objectifs ne sont pas abandonnés après leur annonce.
- **Avancement des démarches d'amélioration** : L'analyse porte sur les résultats obtenus grâce aux démarches de progrès en cours et aux éventuelles explications présentées concernant les retards dans l'amélioration de la performance environnementale.

Qualité d'ensemble du reporting

La précision, la lisibilité et la fiabilité des informations fournies sont prises en compte au travers des critères suivants :

- Présentation de la méthodologie et du périmètre de reporting,
- Existence d'une synthèse sur les axes stratégiques d'amélioration et leur avancement,
- Vérification par un tiers des informations.



Tendances générales

Des données vérifiées et intégrées aux documents de référence

- **100% du panel publie des informations extra-financières, aujourd'hui systématiquement intégrées dans les documents de référence.** La majorité des acteurs concentrent l'intégralité de l'information dans ce document, dont les extraits peuvent être reproduits dans des rapports RSE ou sur le site internet. Quelques foncières réservent néanmoins leur information la plus détaillée à une section dédiée de leur site Internet. C'est le cas d'Icade pour ses indicateurs de suivi ou de la Société Foncière Lyonnaise pour son bilan d'émissions de gaz à effet de serre.
- **85% du panel présente des rapports vérifiés par un commissaire aux comptes.** Cette vérification peut être établie avec deux niveaux d'assurance : une assurance modérée ou une assurance raisonnable, qui correspond à un niveau plus élevé. Seule Gecina dispose d'une assurance raisonnable pour certains de ses indicateurs liés aux certifications environnementales.
- **60% des foncières analysées s'appuient sur un référentiel de reporting international** comme celui de la Global Reporting Initiative (GRI) ou celui de l'European Public Real Estate Association (EPRA). La publication de tables de concordance avec ces référentiels permet aux foncières d'explicitier les méthodologies et les définitions qu'elles ont utilisés pour leurs indicateurs.

Des reportings en progrès, qui restent difficilement comparables

- **75% du panel communique au moins sur un indicateur de performance environnementale.** Pour deux foncières, Cegereal et ANF Immobilier, il s'agit même de la première fois.
- **Les foncières continuent leurs efforts de collecte d'informations environnementales.** La communication disponible ne porte que sur une partie des immeubles analysés, celle pour laquelle les foncières disposent de données consolidées. La difficulté est que cette communication ne couvre qu'un pourcentage plus ou moins restreint de l'ensemble des surfaces détenues.
- **Les informations reportées concernent majoritairement les surfaces gérées directement.** Respectant les recommandations de l'European Public Real Estate Association (EPRA) et du France Green Building Council (France GBC), les foncières consolident séparément la performance environnementale des surfaces dont elles détiennent la gestion opérationnelle, et celle des surfaces gérées par les locataires. Elles ont d'abord collecté des informations sur les surfaces contrôlées opérationnellement et commencent à collecter des informations sur les parties privatives des immeubles.
- **Les indicateurs restent difficilement comparables malgré des efforts d'harmonisation.** Les définitions utilisées pour construire les indicateurs varient d'une foncière à l'autre. Les différences proviennent notamment du type de surfaces comptabilisées (surfaces utiles, surfaces de plancher...) et du traitement des locaux vacants.

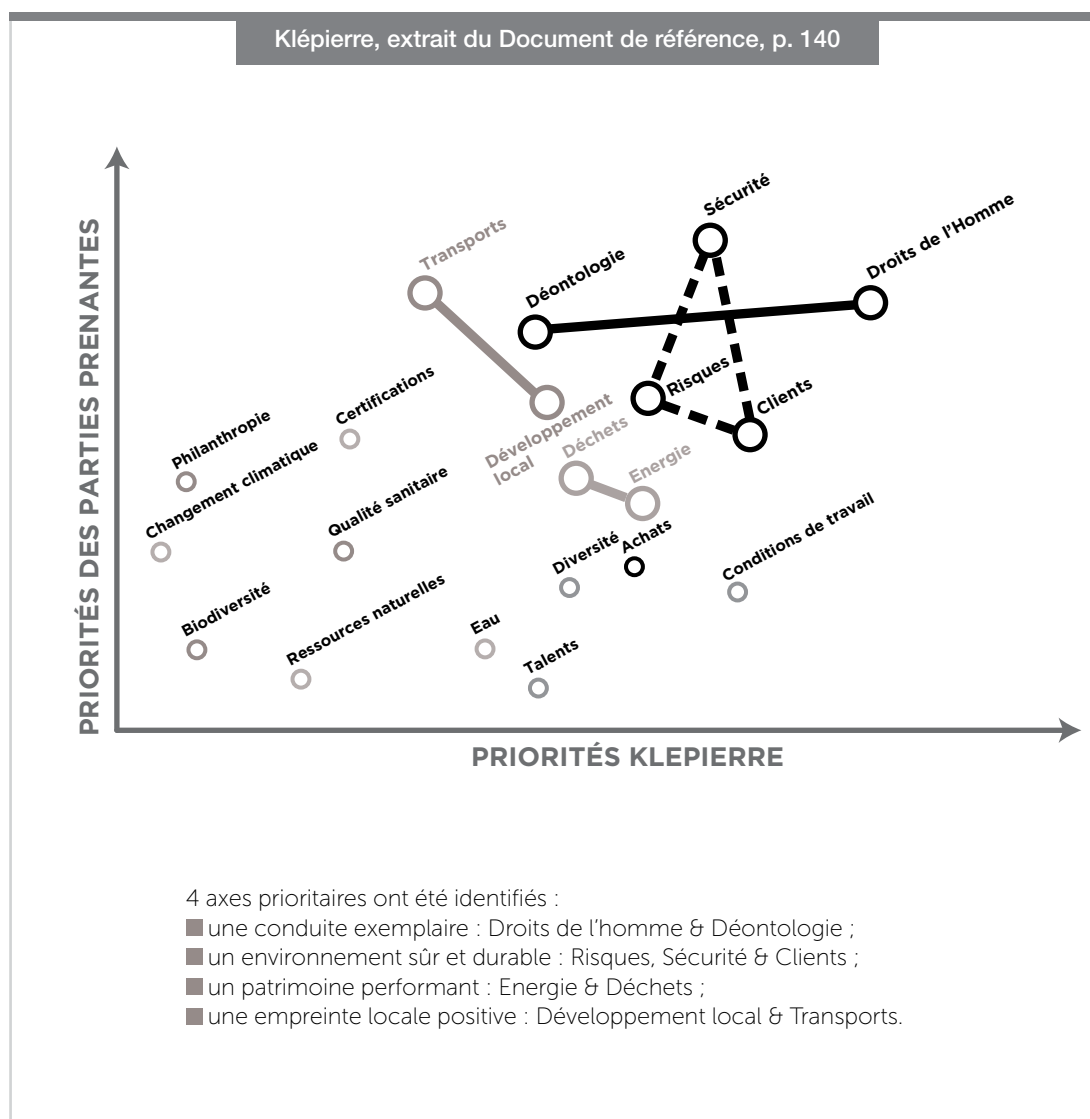
Des reportings organisés autour d'axes clés d'amélioration

40% du panel publie une table de « matérialité » illustrant les thématiques que l'entreprise juge les plus pertinentes au regard de son activité et des attentes de ses parties prenantes. Cette définition de la matérialité dépasse celle généralement admise par les investisseurs qui se concentrent sur les thématiques ayant un impact financier.

Les tables de matérialité permettent aux acteurs de justifier le choix des principaux axes de leur politique environnementale. Cette pratique est en ligne avec les recommandations du nouveau référentiel de la Global Reporting Initiative (GRI G4) utilisé par cinq des foncières analysées.

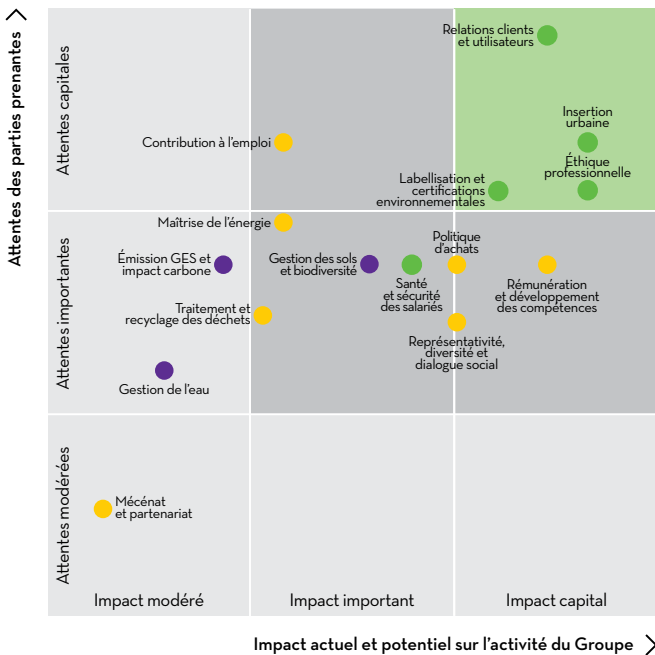
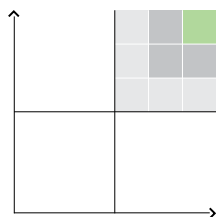
Exemples de tables de matérialité

Ces tables de matérialité peuvent varier d'une foncière à l'autre. Par exemple, Klépierre, Altarea Cogedim et Foncière des Régions proposent des schémas différents. La première met l'accent sur les droits de l'homme et la sécurité, la seconde privilégie les relations clients utilisateurs, les certifications, l'insertion urbaine et l'éthique professionnelle, et la troisième se focalise sur le changement climatique, l'énergie et la valeur verte.

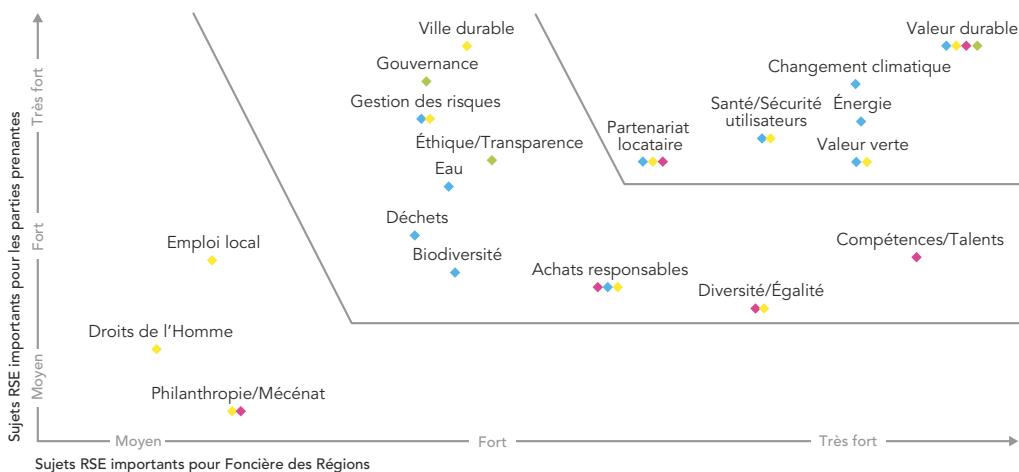


MATRICE DE MATÉRIALITÉ RSE D'ALTEA COGEDIM

- Très bonne maîtrise de l'enjeu
- Bonne maîtrise de l'enjeu
- Maîtrise modérée de l'enjeu



Foncière des Régions, extrait du Rapport développement Durable, p.12

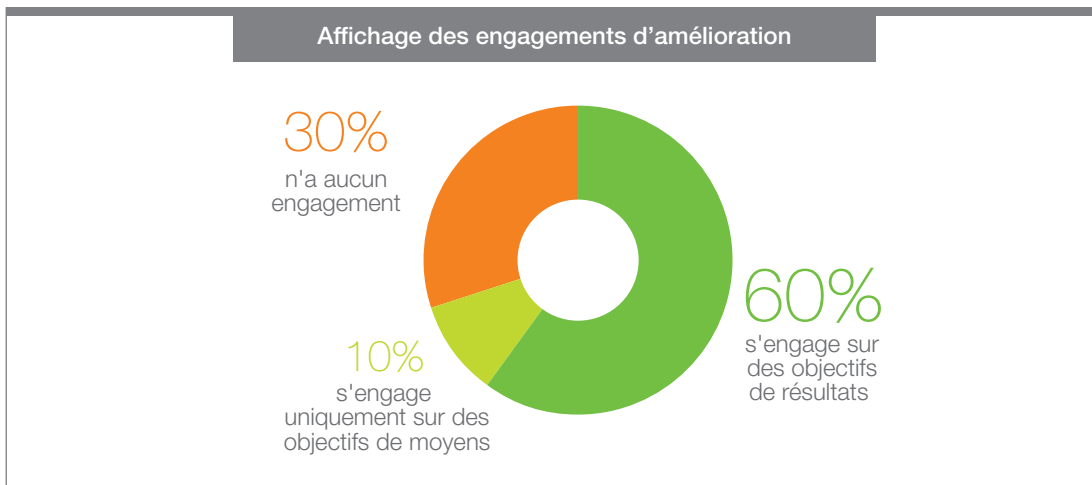


- E ◆ Environnement/Bâtiment Durable (cf. pages 3 à 53)
- S ◆ Sociétal (cf. chapitre « Contribuer à l'essor de l'immobilier durable » page 54)
- G ◆ Gouvernance (cf. chapitre « Une gouvernance efficace » page 70)
- ◆ Social (cf. chapitre « Le capital humain » page 60)

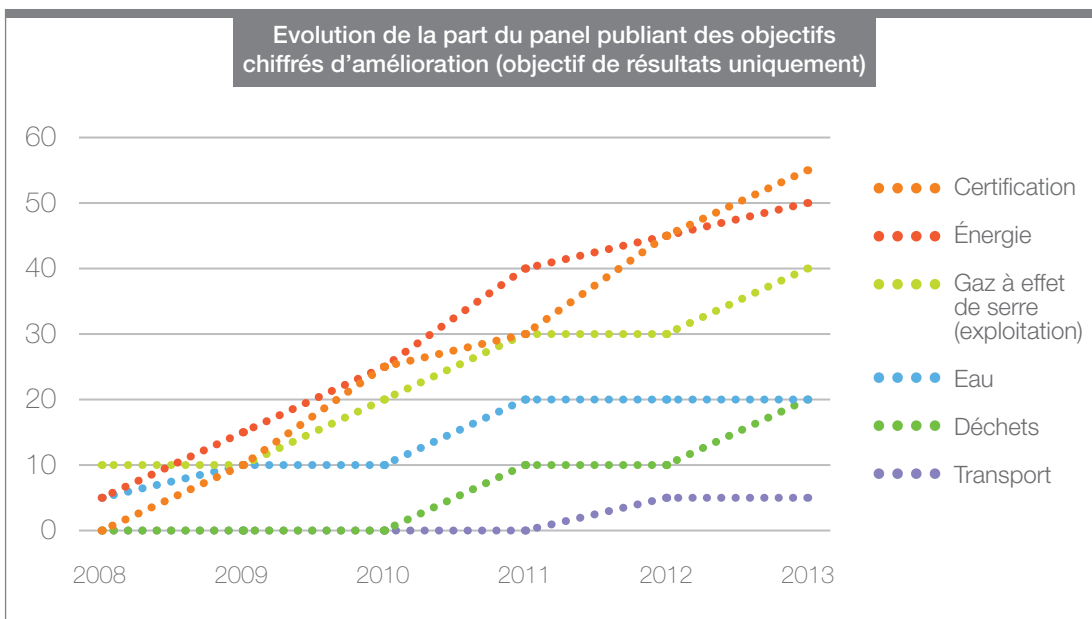
Des engagements d'amélioration qui se multiplient

En 2013, 70% des acteurs affichent au moins un engagement chiffré d'amélioration.

- Deux foncières s'engagent uniquement sur les moyens à mettre en oeuvre au travers du périmètre d'actions à déployer. Elles s'engagent ainsi sur le nombre de dispositifs économes installés, de clauses environnementales introduites dans les contrats de sous-traitance, sur la certification des nouveaux développements...
- Douze foncières s'engagent également sur des objectifs de résultats en communiquant sur le niveau de performance environnementale visé : consommation d'énergie, d'eau, volume de déchets recyclés, part d'actifs certifiés en patrimoine... Un tiers de ces foncières s'engagent sur cinq thématiques ou plus. A l'inverse, deux ne s'engagent que sur une seule thématique.



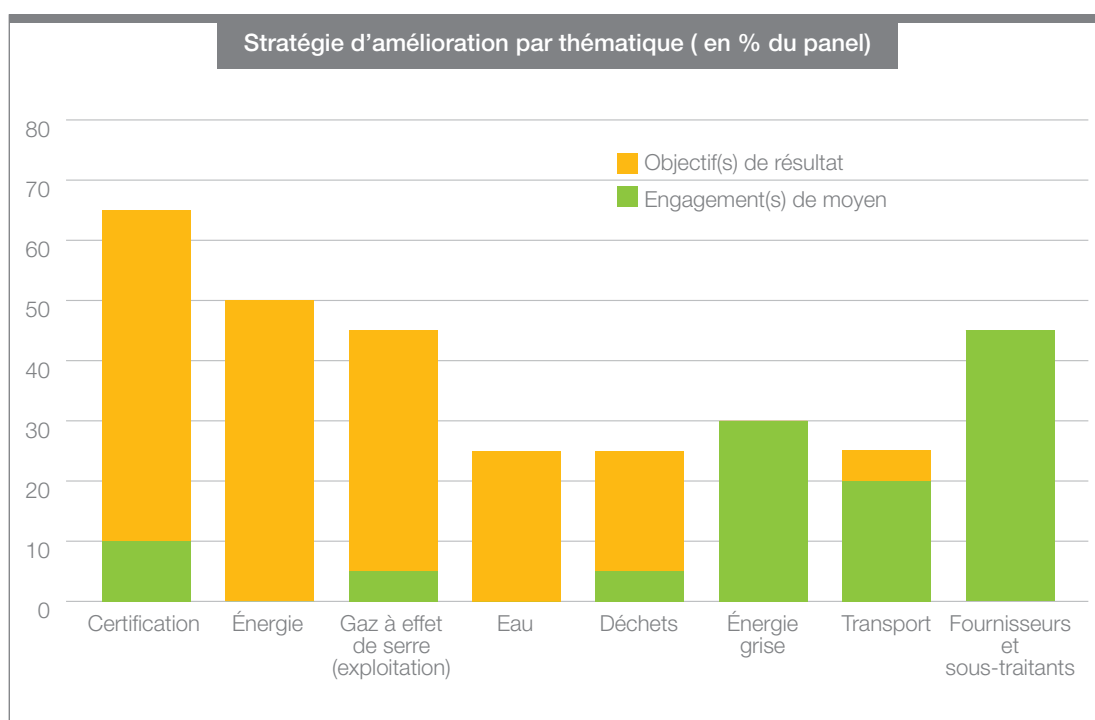
Le recours aux objectifs d'amélioration se développe. En 2010, 30% du panel présentait déjà au moins un objectif d'amélioration chiffré portant sur les résultats, généralement sur la certification du patrimoine géré et/ou la réduction des consommations énergétiques. Depuis, le nombre de thématiques couvertes ainsi que l'ambition des objectifs n'a cessé de progresser. Les acteurs ont généralement démarré par des engagements de moyens puis des objectifs de résultats modestes. Dépassant leurs objectifs initiaux, certaines foncières ont progressivement renforcé leurs ambitions sur de nouvelles périodes d'engagement.





Analyse par thématiques

Les foncières s'engagent prioritairement sur le déploiement des certifications (65% du panel), la réduction des consommations énergétiques (50%) et des émissions de gaz à effet de serre (45%). A l'inverse, elles hésitent à prendre des engagements chiffrés sur l'eau et les déchets. Enfin, les thématiques telles que l'énergie grise (impact des matériaux de construction), les transports et la relation avec les sous-traitants ne font pas l'objet de consensus sur les indicateurs à suivre et sont plutôt traitées au travers d'engagements de moyens.



Les engagements portant sur les certifications environnementales se généralisent

La certification environnementale des immeubles est l'engagement le plus fréquent.

55% du panel se fixe des objectifs sur la part d'actifs certifiés dans leur patrimoine. La plupart sont en bonne voie pour atteindre leurs objectifs.

La fréquence de ce type d'engagements s'explique par le fait que les certifications sont devenues incontournables sur le marché immobilier du neuf. Ainsi, pour les bureaux, plus des trois quarts des surfaces de plus de 5000 m² livrées en Ile-de-France depuis 2010 sont certifiées (source DTZ).

Les certifications peuvent correspondre à des niveaux environnementaux plus ou moins exigeants. La certification HQE peut être obtenue selon un score allant de « Bon » (les niveaux minimaux sont respectés) à « Exceptionnel » (si les niveaux maximums sont atteints pour chacune des 14 thématiques environnementales de la certification). Or, les foncières ne précisent pas toujours leurs ambitions en termes de certification.

La réduction des consommations énergétiques, axe prioritaire pour anticiper les contraintes réglementaires

La diminution des consommations énergétiques des immeubles existants est un défi majeur pour le secteur. En 2008, la loi Grenelle I a établi un objectif de réduction de 38% de ces consommations d'ici 2020. En 2010, la loi Grenelle II a annoncé la publication d'un décret sur les modalités des obligations de travaux pour atteindre cet objectif. Bien que le décret d'application se fasse toujours attendre quatre ans plus tard, il incite d'ores et déjà les entreprises à prendre les devants.

Dix foncières ont ainsi publié des objectifs précis de réduction de la consommation énergétique de leurs immeubles. Huit d'entre elles sont également signataires de la Charte d'engagement promue par le Plan Bâtiment Durable pour les inciter à fixer des objectifs chiffrés.

Cependant, en l'absence d'obligations réglementaires, chaque foncière affiche ses propres objectifs. En moyenne, ils correspondent à des rythmes de réduction de 2 à 5% par an jusqu'à des échéances étalées entre 2014 et 2020. Six foncières peinent à tenir leurs engagements sur des objectifs qu'elles ont elles-mêmes définis.

Enfin, huit foncières complètent leurs engagements sur l'énergie par des objectifs de réduction sur les émissions de gaz à effet de serre. Au-delà de la simple réduction des consommations énergétiques, les foncières ont alors recours à des sources d'énergie moins émettrices et à l'achat d'électricité d'origine renouvelable pour améliorer l'empreinte carbone de leurs portefeuilles immobiliers.

La réduction des impacts indirects est plus difficilement appréhendée

Pour les **transports**, les engagements d'amélioration portent principalement sur la distance maximale séparant les immeubles des transports en commun ou sur l'installation d'équipements favorisant la mobilité durable comme les bornes de rechargement des véhicules électriques ou les parkings à vélos. Seule Unibail-Rodamco va plus loin, en s'engageant à réduire la proportion de visiteurs venant dans ses centres commerciaux en voiture. D'ici à 2020, elle voudrait qu'ils ne soient plus que 35% contre 42% en 2013.

Les **impacts indirects associés à la construction ou à la rénovation des bâtiments** restent peu évoqués. Un quart du panel s'engage à recourir à des analyses de cycle de vie (ACV), à des études sur les impacts environnementaux (énergie, gaz à effet de serre, eau, déchet, pollutions...) des immeubles de leur construction à leur démolition. Seules trois foncières déclarent explicitement utiliser ces analyses comme aide à la décision pour choisir le procédé constructif ayant le plus faible impact environnemental.

45% des foncières s'engagent sur l'intégration des **considérations environnementales dans leurs relations avec leurs sous-traitants**. Pour les chantiers, les foncières élaborent des chartes « Chantier propre » que doivent respecter les différents intervenants. Pour les prestataires d'exploitation (property managers, agents de nettoyage, d'entretien ou de sécurité), les engagements portent sur la généralisation de clauses environnementales dans les contrats de sous-traitance (Société Foncière Lyonnaise...), sur l'évaluation RSE des prestataires (Unibail-Rodamco, Foncière des Régions...) ou encore sur le recours à des prestataires affichant une certification de type ISO 14001 (Klépierre).

Des stratégies sur l'eau et les déchets qui s'organisent

Les trois quarts du panel publient des indicateurs sur l'eau et les déchets et les taux de collecte d'information sur ces deux thématiques progressent rapidement.

Concernant les consommations d'eau, les niveaux reportés varient fortement. Pour les centres commerciaux, ils vont par exemple de 0,6 litre par visiteur à plus de 4 litres par visiteur, ce qui montre la diversité des méthodologies et des périmètres utilisés. Les foncières suivent leurs consommations et affichent éventuellement des baisses. En 2013, Unibail-Rodamco a ainsi diminué de 8% la consommation de ses centres commerciaux par visite. Au total, seul 25% du panel affiche des objectifs chiffrés de réduction des consommations d'eau.

Concernant la gestion des déchets, les foncières commerciales prennent des engagements sur la quantité de déchets envoyés en centre d'enfouissement et/ou sur le taux de déchets triés en vue de leur recyclage. Les foncières de bureaux et de logements ont encore du mal à collecter ces informations qui dépendent généralement des locataires ou des services municipaux. Elles prennent donc plutôt des engagements sur l'équipement des immeubles pour le tri sélectif des déchets.

Les autres thématiques restent peu traitées

Il existe peu d'engagements précis sur les autres thématiques environnementales ou sur les thématiques sociétales.

La qualité de l'air intérieur est mentionnée par la moitié du panel. Les foncières évoquent le nettoyage des conduits de ventilation pour assurer un bon renouvellement de l'air, la réalisation de tests de mesure des substances polluantes et la participation à des projets de recherche. En l'absence de méthodologies consensuelles, les indicateurs de mesure peinent à se mettre en place.

La biodiversité fait en revanche l'objet d'une communication de plus en plus structurée. Elle porte généralement sur le déploiement et le résultat d'études d'écologues. Par exemple, Klépierre communique sur la proportion de sites étudiés sous l'angle de la biodiversité et les résultats en termes de sensibilité des sites. Société Foncière Lyonnaise présente la proportion de sites à proximité d'une aire d'intérêt écologique. Gecina enfin se distingue en fournissant une véritable mesure de performance au travers du coefficient de biotope (part des surfaces permettant d'accueillir des formes de vie) de ses actifs livrés depuis 2008. Au global, plusieurs foncières s'engagent à généraliser les analyses de la biodiversité et à mettre en place des plans d'actions sans qu'aucune ne se soit fixée d'objectif précis à atteindre.

Enfin, les thématiques sociétales forment un axe d'évolution majeure des rapports 2013. 35% du panel communique sur la contribution économique locale de l'entreprise (salaires et taxes versés, montant des contrats passés auprès des fournisseurs...). Altarea Cogedim, Gecina et Klépierre s'intéressent aux emplois créés par l'entreprise en comptabilisant non seulement leurs salariés mais aussi ceux de leurs sous-traitants. Enfin, Unibail-Rodamco tente de comptabiliser également les emplois induits à l'échelle locale. Les engagements sur cette thématique portent uniquement sur l'amélioration de la mesure.



Comparabilité des objectifs

Pour une même thématique, les objectifs pris sont très hétérogènes. On relève des différences aussi bien en termes d'indicateurs que de périmètres ou de type d'immeubles, ce qui oblige à analyser en profondeur chacun des engagements pour les comparer.

Les indicateurs concernés Les objectifs ne portent pas sur les mêmes indicateurs. Par exemple pour les déchets, certaines foncières visent à réduire le volume total de déchets, tandis que d'autres cherchent à améliorer le taux de valorisation des déchets. Pour un même indicateur, les définitions utilisées peuvent également varier. L'analyse des pourcentages de réduction visés sur des indicateurs d'intensité (par surface ou par utilisateur) offre néanmoins une première base de comparaison.

Les échéances Les objectifs d'amélioration portent sur différentes périodes d'engagement. L'affichage des années de référence et d'échéance permet d'estimer le rythme annuel d'amélioration visée et obtenue.

Les périmètres Les objectifs d'amélioration portent sur des périmètres distincts. De manière générale, les foncières ne s'engagent que sur une partie de leur périmètre de reporting environnemental : les actifs sur lesquels elles ont les historiques les plus longs. Quelques acteurs, à l'image de SIIC de Paris ou d'Eurosic, déclarent vouloir élargir progressivement les périmètres sur lesquels portent leurs objectifs d'amélioration.

Les types d'immeubles Bureaux, commerces, résidentiel, établissements de santé n'offrent pas les mêmes difficultés pour la mise en place des plans d'actions. A l'échelle du panel, les acteurs détenant plusieurs types d'actifs comme Gecina ou Foncière des Régions présentent des engagements différenciés par catégories d'actifs. Ces objectifs peuvent être analysés séparément. En outre, l'analyse des modes de détention d'actifs concernés est aussi à prendre en compte. En effet, les objectifs pris sur des surfaces pour lesquelles les acteurs n'ont pas de contrôle opérationnel peuvent être plus difficiles à tenir dans la mesure où les évolutions dépendent plus fortement du comportement des utilisateurs. Ainsi, Gecina a retardé l'échéance de son objectif de réduction des consommations énergétiques pour les actifs dont elle ne contrôlait pas la gestion opérationnelle.

Exemples d'objectifs par thématique

■ Certifications

| Entreprise | Objectif | Échéance | Périmètre | Référentiel |
|----------------------|-------------------------------------|----------|-----------------------------------|--|
| Unibail-Rodamco | 80% d'actifs certifiés (en surface) | 2016 | Centres commerciaux gérés | BREEAM In USE, Very good pour la gestion |
| Foncière des Régions | 50% d'actifs verts (en valeur) | 2015 | Bureaux | labels ou certifications sans précision |
| Gecina | 80% d'actifs certifiés (en surface) | 2016 | Bureaux du périmètre de reporting | HQE Exploitation |
| SIIC de Paris | 60% d'actifs certifiés (en surface) | 2020 | Patrimoine de bureaux | BREEAM in USE |

Exemples d'objectifs par thématique (suite)

■ Consommation d'énergie

| Entreprise | Objectif | Périmètre | Référence | Échéance |
|---------------------------|--|---|-----------|----------|
| Klépierre | 25% de réduction (en kWhcf/visite) | « managed assets » | 2012 | 2020 |
| Gecina | 40 % de réduction à climat constant (en kWhcf/m ²) | 91 % des bureaux | 2008 | 2016 |
| Altarea Cogedim | 22% de réduction (en kWhcf/m ²) | 84% du périmètre de reporting | 2010 | 2015 |
| Société de la Tour Eiffel | 20% de réduction (en kWhcf/m ²) | patrimoine «core» (69% du patrimoine en valeur) | 2013 | 2020 |

■ Émissions de Gaz à Effet de serre

| Entreprise | Objectif | Périmètre | Référence | Échéance |
|-----------------|--|-----------------------------|-----------|----------|
| Unibail-Rodamco | 30% de réduction (en kgCO ₂ /visite) | Centres commerciaux gérés | 2012 | 2020 |
| Icade | 35% de réduction par an (en kgCO ₂ /m ²) | « Immeubles significatifs » | 2011 | 2020 |
| Gecina | 40% de réduction à climat constant (en kgCO ₂ /m ²) | 91 % des bureaux | 2008 | 2016 |

■ Consommation d'eau

| Entreprise | Objectif | Périmètre | Référence | Échéance |
|----------------------------|--|------------------------|-----------|----------|
| Klépierre | 20% de réduction (en litre/visite) | « managed assets » | 2012 | 2020 |
| Société Foncière Lyonnaise | 10 % de réduction (en m ³ /m ²) | « immeubles du scope » | 2011 | 2013 |

■ Gestion des déchets

| Entreprise | Objectif | Périmètre | Échéance |
|-----------------|--|-----------------------------|----------|
| Gecina | 80% des déchets triés pour recyclage | 25% des bureaux | 2016 |
| Altarea Cogedim | 50% de déchets triés pour le recyclage | 90% des centres commerciaux | 2015 |

N.B : Les exemples sont fournis à titre d'illustration. Ils ne représentent en aucun cas une liste exhaustive des indicateurs publiés par le panel. En outre, les informations n'ont pas vocation à être comparées telles quelles. En particulier, elles ne reflètent pas les progrès réalisés auparavant par les foncières.

Regard d'investisseurs

Dans le cadre de leurs pratiques d'investissement responsable, les investisseurs cherchent à sélectionner les entreprises en fonction de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. Pour cela, ils ont besoin de comparer les performances extra-financières des entreprises dans lesquelles ils souhaitent investir. Si certains d'entre eux utilisent les informations fournies par des agences de notation extra-financière, d'autres analysent directement les rapports RSE des entreprises. La comparabilité des informations fournies est alors clé. La sélection d'actifs immobiliers sur des critères environnementaux répond à des méthodologies spécifiques à l'image de ce qu'a mis en place la société de gestion BNP Paribas IP.

FELIPE GORDILLO, ANALYSTE SENIOR
BNP PARIBAS INVESTMENT PARTNERS

Pour le fonds immobilier géré sur des critères d'investissement responsable, BNP Paribas IP analyse la performance environnementale des 85 sociétés foncières européennes de l'indice EPRA. Comment procédez-vous ?

Nous analysons la performance environnementale sur quatre piliers : l'énergie, les gaz à effet de serre, les certifications et le management des ressources (eau, déchets). Pour chaque pilier, nous utilisons deux types de critères : des critères quantitatifs basés sur la comparaison d'indicateurs de performance et des critères qualitatifs basés sur l'analyse des plans d'actions et des engagements d'amélioration.

Quelles sources d'informations utilisez-vous ?

Nous utilisons les indicateurs bruts publiés dans les reportings RSE des sociétés, ou repris dans le questionnaire du GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark (*voir page 19*), si la société participe à l'initiative. Nous accordons également beaucoup d'importance au dialogue avec l'entreprise, ce qui nous permet de contrôler la véracité et la cohérence des stratégies et de promouvoir des meilleures pratiques.

Quelles difficultés rencontrez-vous pour comparer les stratégies environnementales ?

Les périmètres de reporting sont souvent très différents et les types de portefeuille doivent également être considérés. Nous travaillons donc par type d'actifs (bureaux, commerces, résidentiel) et pour des périmètres similaires (parties communes ou intégralité de l'immeuble).



Suivi des objectifs

Dans l'ensemble, les foncières du panel rappellent leurs engagements d'un exercice à l'autre

Cinq acteurs ont cependant modifié un ou plusieurs de leurs engagements en cours de route soit pour en restreindre l'ambition soit au contraire pour la préciser. Dans de tels cas, il semble important de clairement indiquer et de justifier les modifications.

La totalité des objectifs rappelés fait l'objet d'un suivi d'avancement au travers de l'affichage d'un indicateur de mesure.

55% des foncières analysées publient même une table de synthèse reprenant leurs principaux objectifs d'amélioration et leurs niveaux d'avancement.

Le simple suivi de l'évolution d'un indicateur de mesure n'est pas toujours suffisant pour déterminer l'existence de progrès

Les évolutions constatées peuvent en effet également être dues à différents facteurs externes aux plans d'amélioration.

- **Les modifications de périmètre** : 62% des foncières qui suivent leur performance le font sur un périmètre constant. Si l'analyse à périmètre constant permet de suivre l'évolution immeuble par immeuble, elle peut néanmoins être trompeuse à l'échelle du portefeuille car elle ne prend pas en compte l'impact des cessions et acquisitions d'actifs et des restructurations effectuées.
- **L'évolution du climat (pour l'énergie et les gaz à effet de serre)** : 30% des foncières qui suivent leurs consommations d'énergie et leurs émissions de gaz à effet de serre ont recours à un indicateur corrigé du climat. Cet indicateur modifié est obtenu en utilisant les DJU (*voir encadré*) sur la part des consommations énergétiques correspondant au chauffage et à la climatisation.

LA CORRECTION CLIMATIQUE AU TRAVERS DES DJU (DEGRÉS JOURS UNIFIÉS)

Dans les immeubles climatisés, les besoins énergétiques sont plus élevés pour les années présentant des hivers rigoureux et des étés très chauds. Pour corriger les consommations de chauffage et de climatisation de l'impact de ces variations climatiques, il est possible d'utiliser les Degrés Jours Unifiés. Ils sont calculés en multipliant le nombre de jours où la température moyenne dépasse des températures de référence par l'écart de température en question. Introduire une correction climatique suppose de distinguer la part des consommations liées au chauffage et à la climatisation. Le calcul varie fortement en fonction des températures de référence choisies.

- **L'évolution du comportement des utilisateurs** : Une modification des activités hébergées ou du comportement des utilisateurs peut avoir un impact important sur la performance de l'immeuble. Si les ratios d'intensité d'usage (indicateur par nombre de visiteur, nombre d'employés...) sont un premier pas, ils ne forment qu'une solution partielle à cet enjeu. Des éléments complémentaires sont parfois fournis par les foncières sous forme de paragraphe explicatif.

La performance environnementale vue par les investisseurs

Pour pouvoir comparer les démarches de progrès environnemental mises en place, une cinquantaine d'investisseurs institutionnels internationaux ont lancé une initiative commune, le GRESB pour Global Real Estate Sustainability Benchmark. Comme son nom l'indique, cette initiative consiste à comparer les performances extra-financières des fonds immobiliers proposés dans le monde.

ELSBETH QUISPEL,
DIRECTRICE DÉVELOPPEMENT DURABLE
DU GRESB

Comment comparez-vous les performances environnementales des fonds que vous évaluez ? Utilisez-vous directement les informations RSE publiées par les entreprises ?

Dans notre enquête annuelle, nous analysons entre autres les systèmes de management, de gestion des risques et les stratégies environnementales ainsi que les indicateurs de performance des fonds immobiliers cotés et non cotés. Nous suivons l'amélioration des participants au cours du temps. Pour les indicateurs de performance, nous portons une attention particulière aux progrès réalisés par les entreprises pour accroître leur collecte d'information environnementale et réduire leurs impacts, et nous réalisons des comparaisons par catégorie d'acteur pour chaque type d'actifs immobiliers. Pour cela, nous utilisons un questionnaire qui fournit un système de reporting harmonisé puisque les formats des informations des rapports RSE varient.

Vous analysez 20 acteurs français dont 8 foncières cotées, comment se classent-ils dans un environnement international ?

En moyenne, les entreprises françaises correspondent plutôt à des « Communicants verts » (Green talks) qu'à des « Leaders verts » (Green stars). Ils mettent en place des plans d'amélioration mais peinent à obtenir des résultats significatifs à l'exception de quelques entreprises. Bien entendu, il y a aussi quelques « Leaders verts » français.

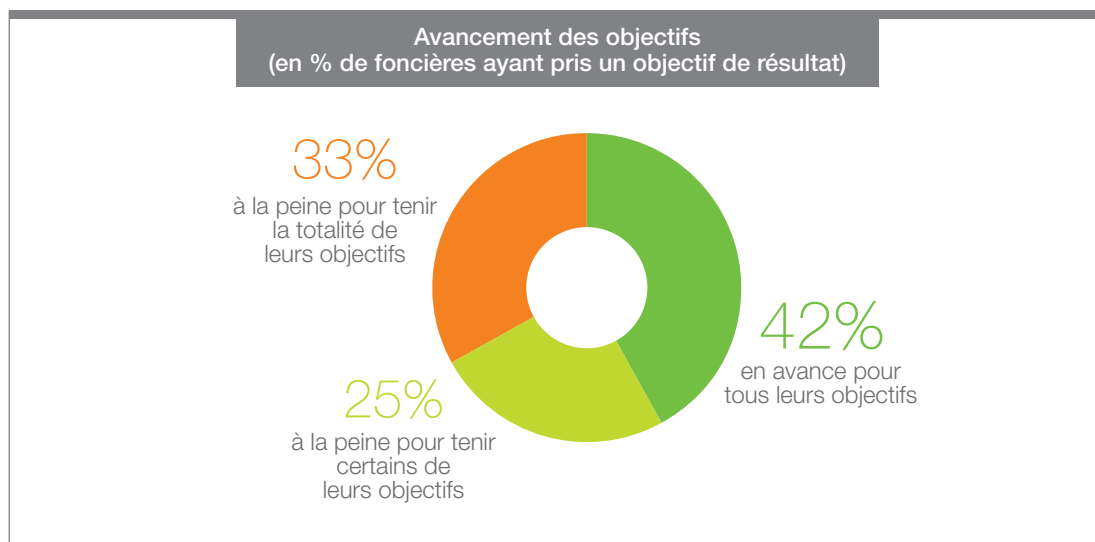
Quelle est votre perception des objectifs d'amélioration environnementale que se donnent les entreprises ?

Se fixer des objectifs aide les entreprises à construire un cadre pour réduire leurs impacts. Les entreprises qui publient des objectifs environnementaux alignés sur leur stratégie d'entreprise et qui réussissent à atteindre leurs cibles sont donc particulièrement récompensées dans notre notation. Le rapport GRESB 2013 montre des résultats positifs à cet égard. 45% des fonds analysés s'étaient fixés des objectifs de réduction, et le suivi de performances à périmètre constant montre globalement une réduction de la consommation énergétique.

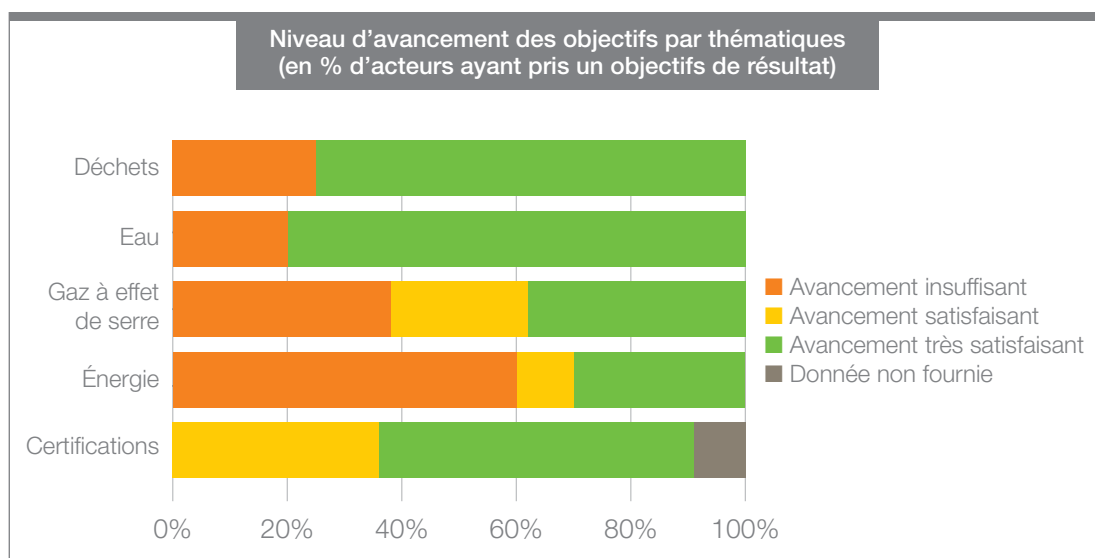


Respect des objectifs

Les acteurs tiennent généralement leurs objectifs pour l'eau, les déchets et les certifications, mais affichent plus de difficultés pour l'énergie et les gaz à effet de serre



Dans la mesure où la plupart des objectifs applicables aux exercices 2013 ont pour échéance 2015, 2016 ou 2020, on peut analyser leur degré d'avancement.



Ce tableau montre que les foncières ont globalement plus de facilité à atteindre leurs objectifs environnementaux sur les déchets et l'eau. En revanche, c'est plus difficile pour les objectifs de réduction de leurs consommations d'énergie et de leurs émissions de gaz à effet de serre. La raison principale réside dans le fait qu'elles ne maîtrisent pas l'ensemble des facteurs, en particulier le comportement des occupants et les aléas climatiques.



Ambition des objectifs

L'ensemble des objectifs analysés devancent les réglementations applicables

Ils correspondent à des engagements volontaires qui anticipent les obligations à venir. Cependant, l'analyse reflète des écarts importants tant sur les niveaux de performance visés que sur les périmètres d'application.

Des objectifs de performance pas toujours conformes aux ambitions 2020

Concernant l'**énergie**, le cadre de référence correspond à loi Grenelle I qui fixe un objectif global de réduction de 38% des consommations énergétiques du parc existant d'ici 2020. Cet objectif a été repris en 2010 sous la forme d'une obligation de travaux pour le parc tertiaire dans la loi Grenelle II. Cependant, son décret d'application n'est toujours pas paru. Face à cette incertitude réglementaire, les foncières ont défini leurs ambitions en fonction de leur propre perception de leurs marges d'amélioration. Aujourd'hui, seules deux foncières se sont fixées des objectifs de réduction clairement compatibles avec l'objectif initial de 38%. D'autres foncières pourraient également atteindre cet objectif à condition de poursuivre leur démarche d'amélioration au même rythme jusqu'à 2020.

Sur les **émissions de gaz à effet de serre**, le paquet Energie Climat de la Commission Européenne fixe un objectif de réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020 par rapport à 1990. Au total, 5 foncières affichent des objectifs de réduction supérieurs à 20% d'ici 2016 ou 2020 dont deux avec des objectifs supérieurs à 40%. Néanmoins, les références ne correspondent pas à 1990 mais à des années comprises entre 2006 et 2012, ce qui rend la mise en perspective difficile.

Enfin concernant la **gestion des déchets**, la loi Grenelle I fixe un taux de recyclage des déchets ménagers de 45% d'ici à 2015. Pour les foncières commerciales, les objectifs les plus ambitieux portent généralement sur 50% de déchets recyclés d'ici 2015 ou 2016 pour des niveaux initiaux voisins de 30%. Pour les bureaux, la loi Grenelle I fixait un objectif de recyclage des déchets d'entreprises de 75% dès 2012. Gecina s'est ainsi fixé l'objectif de trier 80% de ses déchets, mais il porte pour l'instant sur seulement 25% de ses bureaux.

Des objectifs au champ d'application encore restreints

Les acteurs ne s'engagent que sur les actifs pour lesquels ils sont confiants en leur capacité à collecter de l'information environnementale d'une année sur l'autre. En outre, les objectifs portent rarement sur l'impact global des bâtiments : ils se cantonnent aux parties communes, car il s'agit des surfaces placées sous leur contrôle. L'absence des parties privatives ne permet pas de déterminer si la réduction affichée ne provient pas d'un report des consommations vers les locataires ou d'une baisse du niveau de confort.



Perspectives

Reporting : un axe stratégique intégré à la gestion opérationnelle

- **85% du panel déclare intégrer les thématiques environnementales dans leurs activités quotidiennes.** Les reportings environnementaux sont présentés comme des outils pour le pilotage et le suivi des plans d'amélioration, et forment la première pierre pour la mise en place d'un système de management environnemental.
- **80% des foncières analysées introduisent leur rapport RSE en insistant sur sa dimension économique pour l'entreprise.** Les acteurs ne présentent plus seulement les thématiques environnementales comme des contraintes réglementaires mais comme des risques pour la valeur de leurs actifs et des opportunités pour optimiser la gestion technique de leurs immeubles.

Des indicateurs économiques de création de valeur

- **35% du panel publie des indicateurs sur les bénéfices économiques des stratégies environnementales,** et ce depuis quelques années. Les principaux indicateurs sont les économies de charges liées à la diminution de consommation d'eau et d'énergie (Unibail-Rodamco, Gecina), les gains financiers générés par l'installation de panneaux photovoltaïques (Foncière Développement Logements) ou encore les simulations de taxe carbone (Gecina, Altarea Cogedim). Ce dernier indicateur dépend largement de l'hypothèse sur le prix du carbone. Les foncières concernées n'utilisent généralement pas le prix du marché, aujourd'hui très bas (5€/tonne en octobre 2013) mais des montants théoriques plus élevés (32€/tCO_{2e} chez Gecina et 17€/tCO_{2e} chez Altarea Cogedim), visant vraisemblablement à refléter des scénarios futurs plus contraints en matière de droits d'émissions.
- **Trois foncières s'efforcent d'évaluer la création de valeur que représente leur stratégie environnementale.** Foncière des Régions étudie ainsi la création de valeur verte matérielle (impact sur les loyers, les durées des baux...) et immatérielle (confiance des parties prenantes, réputation...) en lien avec des chercheurs universitaires. Société Foncière Lyonnaise s'intéresse à la contribution des implantations immobilières (organisation du lieu de travail, accessibilité professionnelle et domicile/travail, confort, mixité urbaine, services) à la performance des entreprises utilisatrices des locaux. Enfin, Gecina a développé un indicateur « d'efficacité productive » qui mesure la qualité d'usage des immeubles de bureaux au travers de 5 grandes catégories de facteurs influençant la productivité des employés dans les locaux : bien-être physique, sérénité des occupants, motivation, temps perdu dans le bâtiment et facilité d'accès.



Conclusion

Les vingt foncières du panel du Baromètre Novethic 2014 font globalement preuve de stratégie d'amélioration environnementale de leur patrimoine, ce dont témoigne l'analyse de leur reporting. En revanche, les prochaines étapes peuvent être plus complexes.

1. Les démarches d'améliorations devront être clarifiées et poursuivies

Dans un premier temps, les foncières ont réalisé les actions d'efficacité énergétique les plus faciles à mettre en œuvre : sensibilisation des occupants, programmation horaire des équipements... Pour la moitié d'entre elles, les baisses de consommation restent faibles et pour aller plus loin, elles rencontreront deux difficultés majeures.

La première concerne les moyens techniques utilisés pour améliorer les performances environnementales. Les foncières fournissent peu de détails concrets sur leurs programmes d'amélioration qui permettent de comprendre comment elles vont respecter les objectifs les plus ambitieux.

La seconde difficulté concerne les méthodologies de comptabilisation des impacts environnementaux. Sur les émissions de CO₂ par exemple, Klépierre ne prend pas en compte l'achat d'électricité produite par des énergies renouvelables dans ses émissions ce que fait Unibail-Rodamco. Cela rend difficilement comparables leurs efforts respectifs.

Il semble donc indispensable de bâtir un consensus entre professionnels sur les méthodologies d'évaluation pour crédibiliser l'affichage des progrès réalisés par les entreprises et mesurer les marges d'amélioration restantes.

2. La masse d'informations extra-financières ne facilite pas le repérage de l'excellence environnementale pour les parties prenantes, investisseurs en tête

L'orientation vers le reporting intégré de certains acteurs est de ce point de vue très utile. Le recentrage des informations sur des thématiques dites « matérielles » ainsi que la publication d'indicateurs économiques en lien avec les stratégies environnementales en sont le présage. Pour l'International Integrated Reporting Council (IIRC), le reporting intégré consiste à produire un document synthétique qui s'appuie sur des indicateurs financiers et extra-financiers pour montrer comment l'entreprise crée de la valeur. Parmi les vingt foncières du panel, seule Gecina publie selon ses propres termes, son « premier rapport annuel intégré ».

3. Les foncières se détachent nettement dans un secteur immobilier où les engagements d'amélioration environnementale chiffrés et datés sont beaucoup plus rares

Chez les promoteurs en charge de la programmation des opérations et les constructeurs, les principaux engagements portent sur la certification environnementale et la performance énergétique des bâtiments livrés. En dehors d'engagements de moyens, les objectifs précis sur la réduction de l'impact environnemental des chantiers restent rares. Les chantiers de construction représentent pourtant un quart des consommations énergétiques totales des nouveaux bâtiments en analysant l'ensemble de leur cycle de vie.

Or, la réduction de l'impact environnemental du secteur, à commencer par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, passe par une mobilisation de toute la chaîne, des promoteurs aux occupants, sans oublier les constructeurs.

Face aux difficultés économiques actuelles, il serait dommage que l'un des rares secteurs à avoir pris globalement le virage environnemental marque le pas.

Baromètre Novethic 2014

Le centre de recherche de Novethic développe depuis 7 ans une expertise spécifique sur l'immobilier durable qui lui a permis de réaliser chaque année un baromètre du reporting environnemental.

L'édition 2014 a été réalisée par **Yona Kamelgarn**, chargée d'études immobilier durable sous la responsabilité de Dominique Blanc, directeur de la recherche.

Cette expertise se traduit par un partenariat avec l'Université Paris Dauphine sur un projet de recherche académique mené par Yona Kamelgarn.

Retrouvez toute l'expertise de Novethic sur www.novethic.fr



Novethic est le média expert de l'économie responsable. Créé en 2001, il propose des milliers d'articles, des dizaines d'études sur l'Investissement Responsable et un Label ISR. Novethic est une filiale de la Caisse des Dépôts.

© Novethic 2014 - Toute reproduction intégrale ou partielle doit faire l'objet d'une autorisation de Novethic. Toute citation ou utilisation de données doit s'effectuer avec l'indication de la source.