

# Baromètre Novethic 2014

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



# ➤ Méthodologie

- **Analyse des reportings environnementaux basée sur les documents publics** disponibles au 31 mai 2014
- **Panel** : Les 20 plus grandes foncières cotées françaises
- **Focus** : L'existence, le suivi et le respect d'objectifs d'amélioration environnementale

# ➤ Méthodologie

- **Thématiques analysées** : Certification et relation avec les sous-traitants, énergie, émissions de GES, énergie grise, transport, eau, déchets.
- **Critères d'analyse**

**Présentation d'une politique globale**

**Existence d'engagements d'amélioration**

**Ambition des objectifs**

**Affichage d'un indicateur de mesure**

**Suivi de la mesure dans le temps**

**Rappel des objectifs antérieurs**

**Avancement des démarches d'amélioration**

# > Classement

## Les débutantes

- Foncière de Paris
- Terreis
- Affine
- Argan
- Foncière 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup>

## Les peut-mieux faire

- ANF Immobilier
- Mercialys
- FDL

## Les prometteuses

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

## Les engagées

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

# ➤ Tendances de reporting

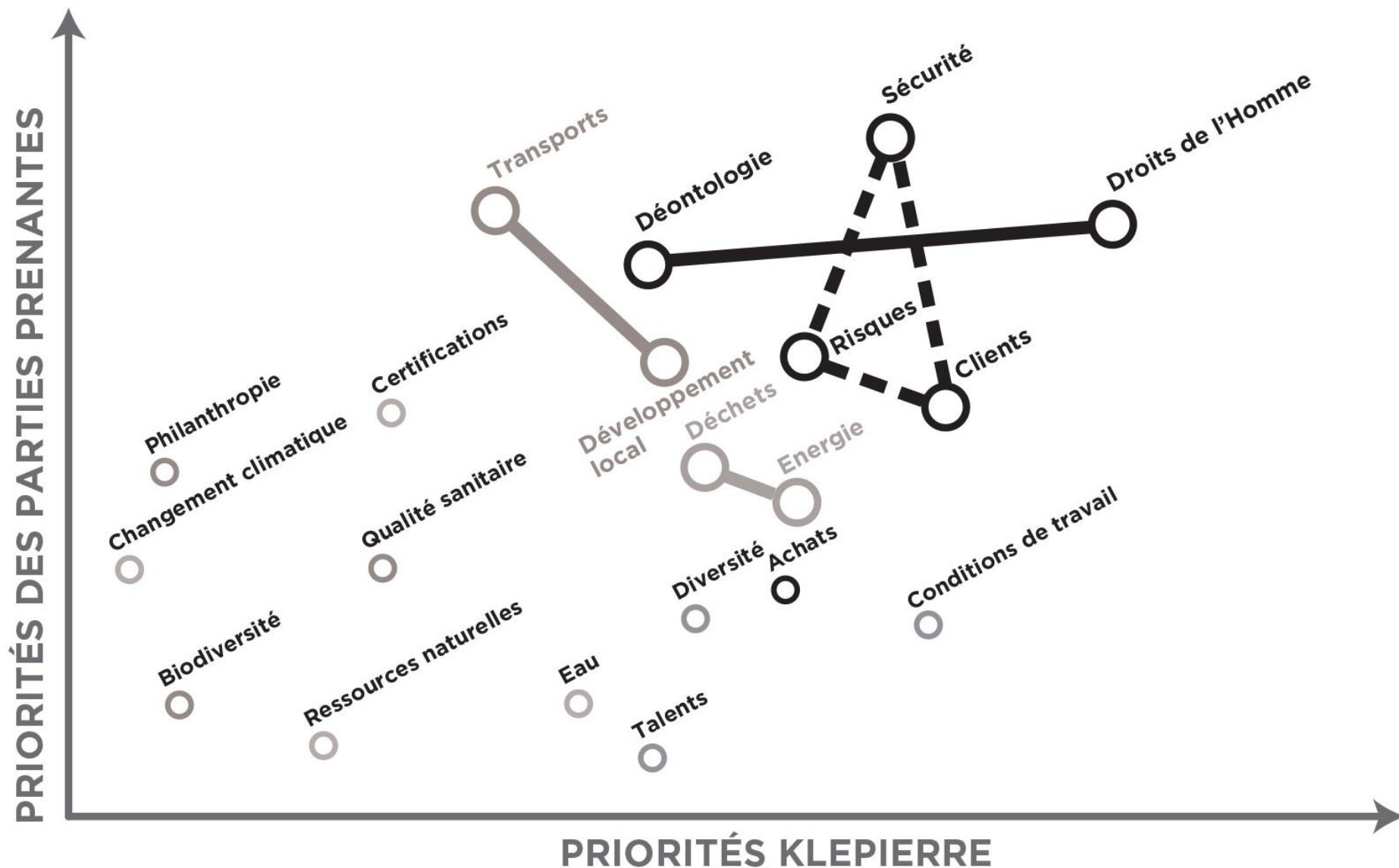
**85% présente des rapports vérifiés par un commissaire aux comptes**

**75% publie au moins un indicateur chiffré**

**60% s'appuie sur un référentiel international**

**40% publie une table de « matérialité »**

# Exemple de table de « matérialité »

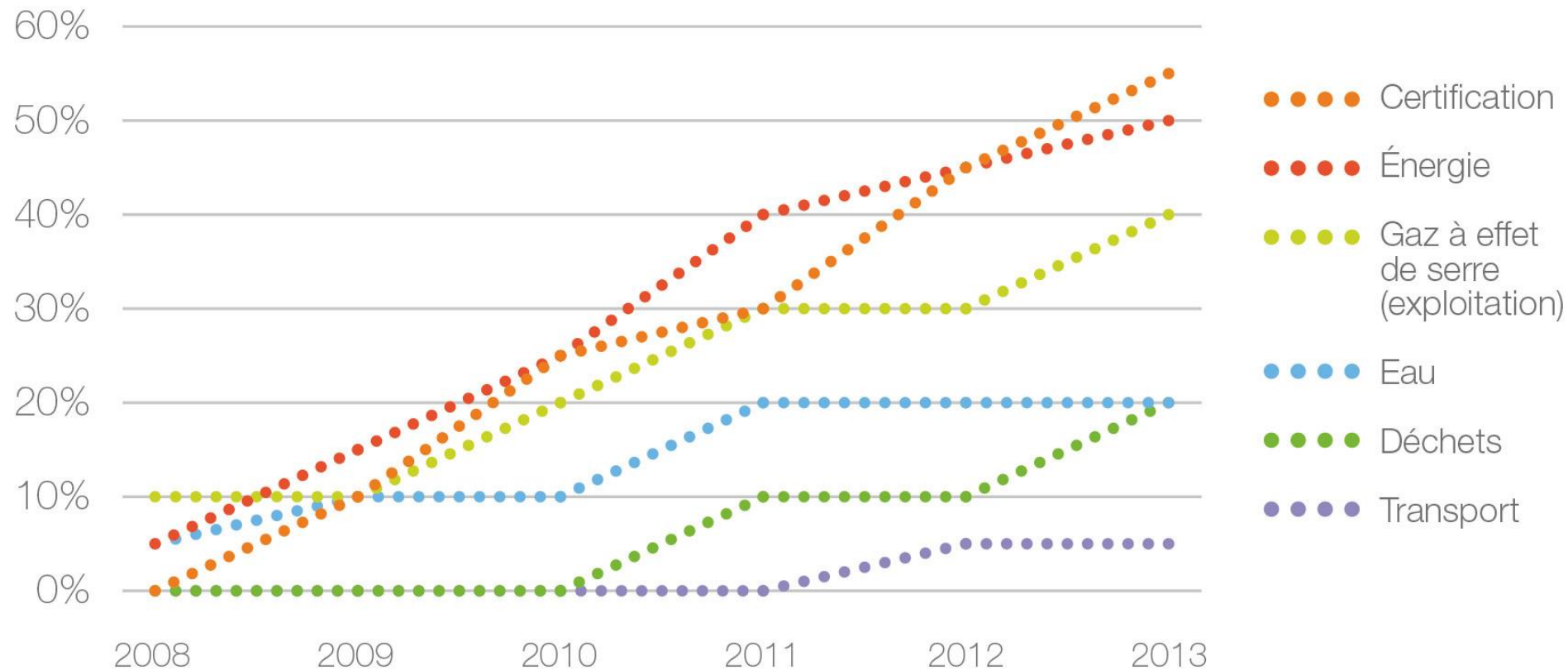


# ➤ Des reportings intégrés au pilotage

- 85% du panel déclare intégrer les thématiques environnementales dans ses activités
- 80% du panel introduit son rapport RSE en insistant sur sa dimension économique pour l'entreprise
- 35% du panel publie des indicateurs sur les bénéfices économiques des stratégies environnementales, par exemple les économies de charges réalisées

# ➤ De plus en plus d'objectifs précis

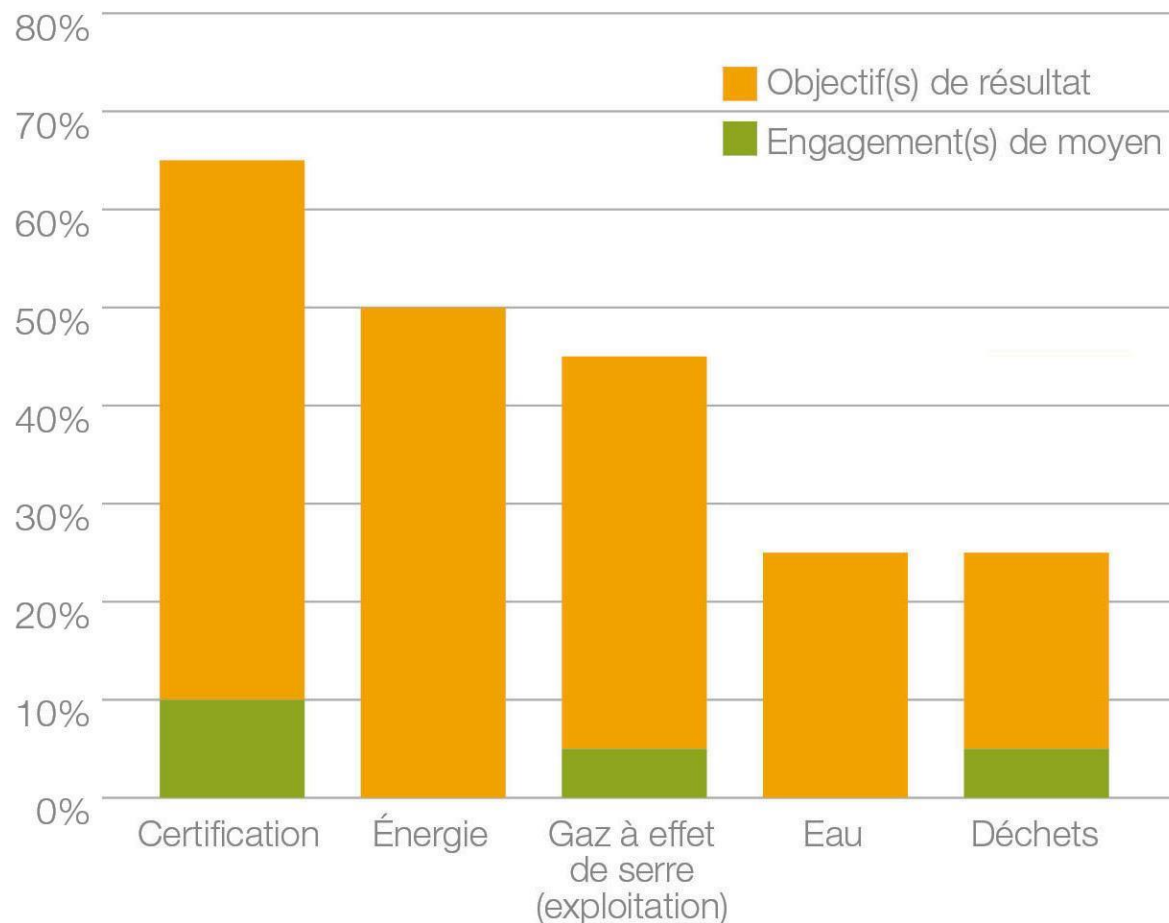
**Les foncières prennent de plus en plus d'engagements :**  
en 2013, 60% du panel s'engage sur un objectif chiffré  
d'amélioration environnementale, contre 10% en 2008.





# ➤ Axes d'amélioration prioritaires

Les foncières s'engagent prioritairement sur les certifications (65% du panel), la réduction des consommations énergétiques (50%) et des émissions de GES (45%).



# ➤ Des objectifs hétérogènes

Les objectifs varient en fonction des indicateurs utilisés, des échéances, des périmètres et des types d'immeubles.

## ▪ 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

# > Diversité des objectifs sur l'énergie

## ▪ CONSOMMATION D'ÉNERGIE

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

## > Suivi des objectifs

- **Les objectifs environnementaux sont globalement rappelés d'un exercice à l'autre.**

5 foncières les ont néanmoins précisés en cours de route après leurs premiers retours d'expérience.

- **La totalité des objectifs rappelés fait l'objet d'un suivi d'avancement.**

55% du panel publie même une table de synthèse sur les objectifs d'amélioration et les résultats obtenus.

**Énergie et  
carbone**

Réduire l'intensité carbone (émissions de CO<sub>2</sub>/visite) dans les centres commerciaux gérés par le Groupe (de 30 % d'ici 2020 par rapport au niveau de 2012)

C

2020



En 2013, l'intensité carbone a diminué de -2 % par rapport au niveau de 2012.

Améliorer l'efficacité énergétique (kWh/visite) dans les centres commerciaux gérés par le Groupe de 25 % d'ici 2020 par rapport au niveau de 2012

C

2020



En 2013, l'intensité énergétique est restée stable (+1 %) par rapport au niveau de 2012.

**Certification  
des bâtiments**

Obtenir la certification BREEAM In-Use pour au moins 80 % du portefeuille de centres commerciaux gérés par le Groupe avec au minimum le niveau « Very Good » pour le volet « gestion » d'ici 2016 (en m<sup>2</sup>)

C

2016



Au 31 décembre 2013, 30 centres commerciaux étaient certifiés « BREEAM In-Use » en Europe, soit 49 % de la surface totale du portefeuille géré (surface GLA consolidée).

Obtenir une certification environnementale (HQE et/ou BREEAM) pour au moins 80 % du portefeuille de Bureaux gérés par le Groupe d'ici 2016 (en m<sup>2</sup>)

B

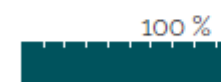
2016



Au 31 décembre 2013, 5 immeubles de bureaux étaient certifiés « BREEAM-In-use » et 3 autres étaient certifiés HQE ou BREEAM en France, correspondant à 45 % du portefeuille bureaux géré (surface consolidée 2013)

Obtenir une certification BREEAM de niveau « Very Good » pour tous les nouveaux projets de plus de 10 000 m<sup>2</sup>

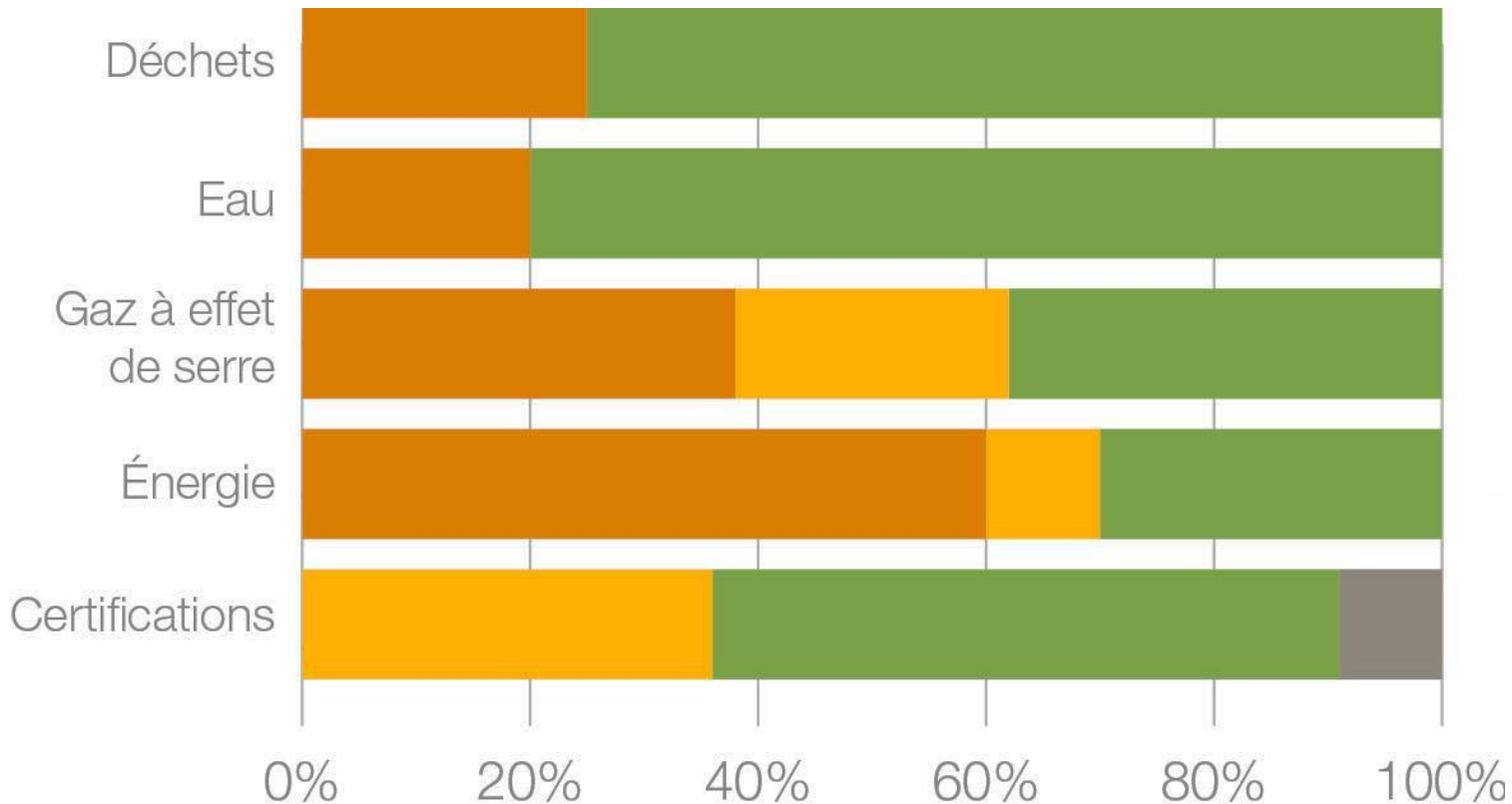
C/B

 Objectif  
permanent


100 % des grands projets « actifs » déclarés à fin 2013 ont fait l'objet d'une évaluation environnementale BREEAM. En 2013 un projet a été certifié BREEAM niveau « Very Good » : l'extension de Centrum Cerny Most; un projet a été certifié BREEAM niveau « Excellent » : Aéroville; deux projets sont en cours de certification BREEAM niveau « Very Good » : les extensions de Rennes Alma et Toison d'Or. En 2013, So Ouest a obtenu le certificat final BREEAM niveau « Excellent » en améliorant son score initial.

## ➤ Des niveaux d'avancement contrastés

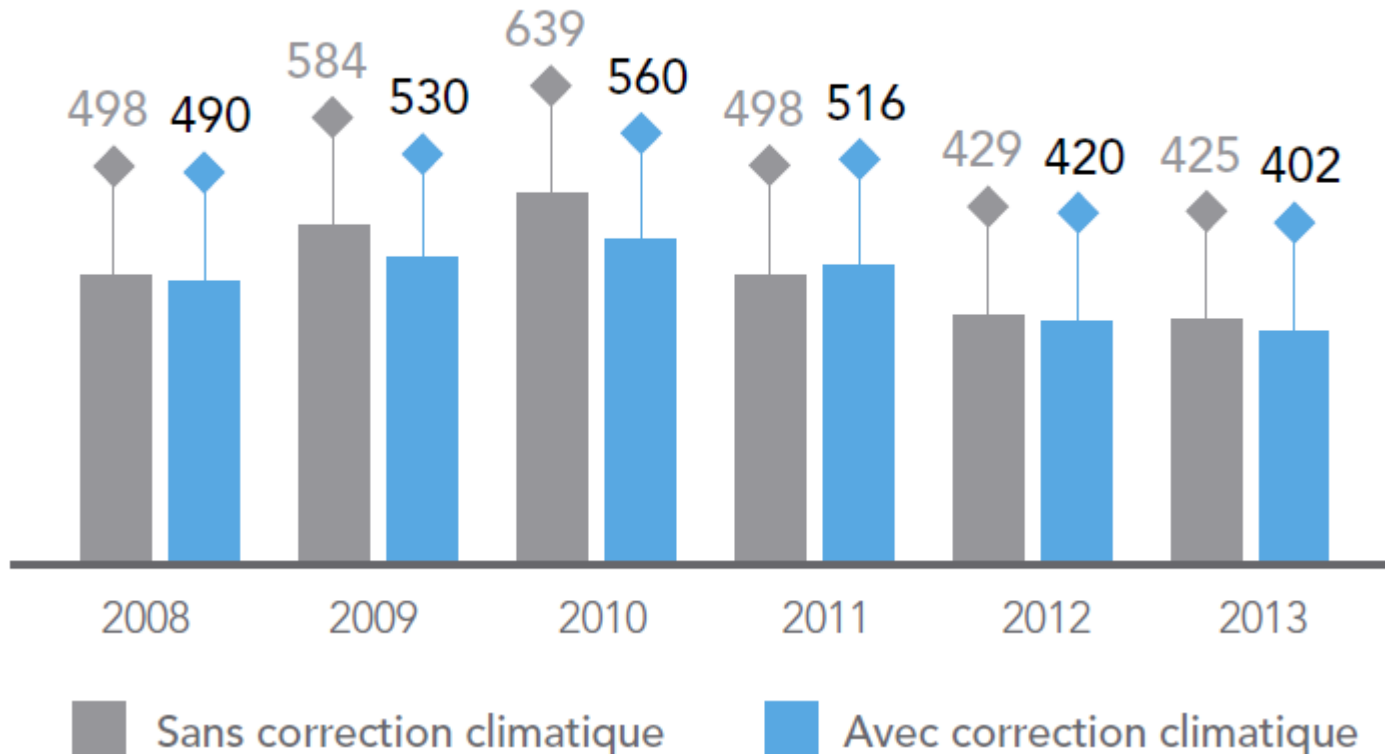
Les foncières atteignent généralement leurs objectifs pour l'eau, les déchets et les certifications, mais rencontrent plus de difficultés pour l'énergie et les gaz à effet de serre.



# ➤ Les aléas climatiques

30% des foncières analysées ont recours à des indicateurs corrigés du climat, pour suivre leurs impacts d'une année à l'autre.

## INTENSITÉ D'ÉNERGIE PRIMAIRE DES BÂTIMENTS



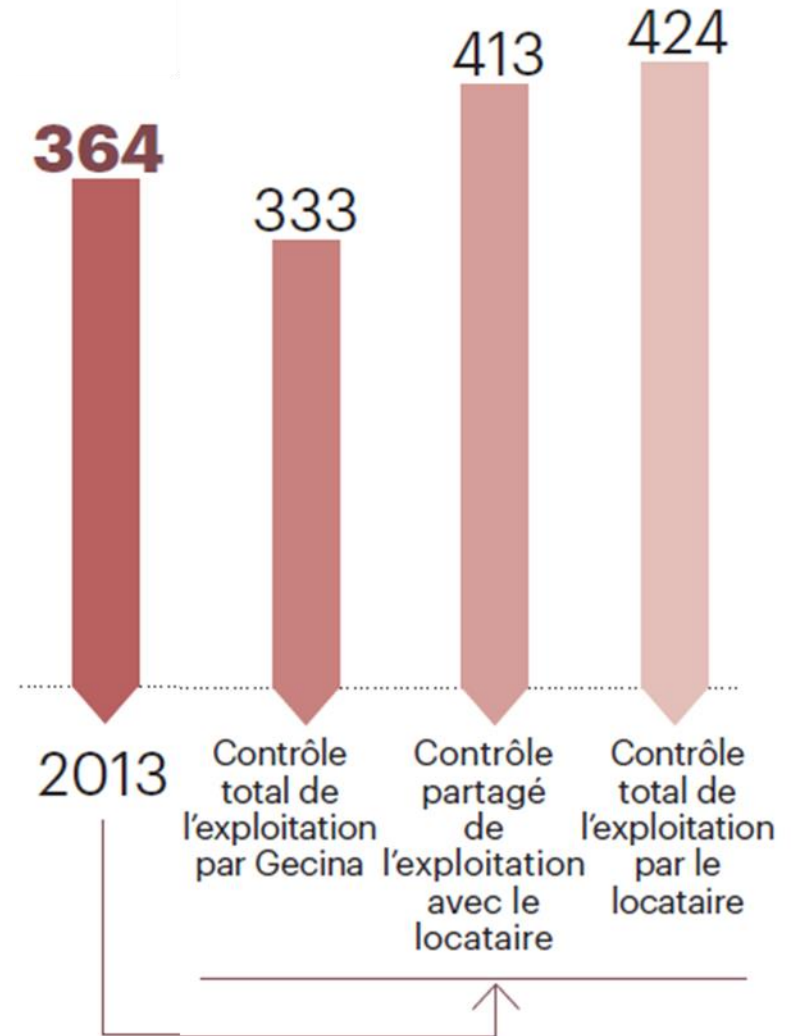
*(Foncière des Régions)*

# ➤ Le comportement des utilisateurs

L'impact du comportement des utilisateurs est difficile à maîtriser. Face à cette difficulté, plusieurs stratégies :

- distinguer les indicateurs sur les parties communes et sur les parties privatives
- mieux comprendre l'usage qui est fait du bâtiment
- s'appuyer sur les baux verts pour mettre en place des plans d'actions conjoints avec les locataires

**Moyenne des consommations d'énergie primaire (à climat constant)**





# > Ambition des objectifs d'amélioration

- **Energie** : L'objectif de réduction des consommations de la loi Grenelle I est de 38% d'ici 2020
  - 2 foncières affichent des objectifs clairement compatibles avec cette ambition
- **Gaz à effet de serre** : L'objectif de réduction européen est 20% d'ici 2020, par rapport à 1990
  - 5 foncières s'engagent sur des réductions supérieures à 20% d'ici 2020 dont 2 avec des objectifs supérieurs à 40%
- **Gestion des déchets** : La loi Grenelle I fixe un taux de recyclage des déchets ménagers de 45% d'ici 2015, et de 75% d'ici 2012 pour les déchets d'entreprise.
  - 3 foncières commerciales visent plus de 50% de recyclage des déchets d'ici 2016, et une foncière de bureaux vise plus de 80%

## > Prochaines étapes ?

**Les 20 principales foncières cotées montrent un véritable engagement d'amélioration de leur patrimoine immobilier, mais...**

- **Les plans d'actions devront être poursuivis** pour être à la hauteur des ambitions 2020 du Grenelle
- **Les reportings devront encore gagner en lisibilité** pour les parties prenantes, en particulier les investisseurs
- **Les autres acteurs doivent atteindre le même degré de mobilisation**