

Nos réponses

pour un développement durable

RAPPORT
DE DÉVELOPPEMENT
DURABLE 2010

INNOVATION
PERFORMANCE
PROGRES
ÉVALUATION



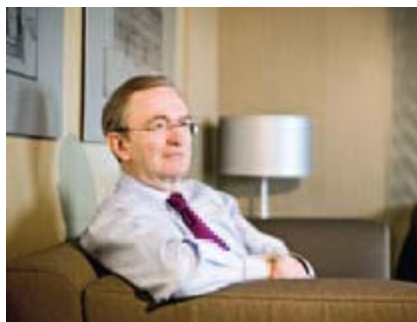
gecina

Bien plus que des mètres carrés

Sommaire

Q1. QUELS ENJEUX POUR UNE FONCIÈRE ?	P 02
Q2. QUELLE STRATÉGIE POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE ?	P 08
Q3. COMMENT MESURER LES PROGRÈS ?	P 16
Q4. QUELLES ACTIONS POUR LE PATRIMOINE EXISTANT ?	P 22
Q5. COMMENT AMÉLIORER LE BIEN-ÊTRE ET LE CADRE DE VIE DES PERSONNES ?	P 30
Q6. CONSTRUIRE ET RESPECTER L'ENVIRONNEMENT, EST-CE COMPATIBLE ?	P 38
Q7. LA BIODIVERSITÉ EST-ELLE UN AXE FONDAMENTAL ?	P 56
Q8. QUELS ENGAGEMENTS AUPRÈS DES PARTIES PRENANTES ?	P 64
Q9. COMMENT INNOVER AVEC LES ÉQUIPES ?	P 72
Q10. GECINA ENTREPRISE CITOYENNE ?	P 78
Q11. ET GECINA DEMAIN ?	P 84
CAHIER DE PERFORMANCES	P 90
Objectifs et plans d'actions	P 91
Reporting détaillé 2008/2010	P 96
Annexes	P 122

Édito



BERNARD MICHEL
*Président du conseil
d'administration*

Le Grenelle de l'environnement interpelle les acteurs de l'immobilier. Il a imposé à brève échéance un changement de paradigme sans précédent au secteur de la construction. Un défi pour Gecina ?

Devant les bouleversements intellectuels et technologiques, la foncière a réagi sans attendre. Elle a placé très haut son niveau d'exigence

en matière d'amélioration des performances énergétiques et environnementales de ses immeubles neufs comme celles de son patrimoine existant.

En 2010, la primauté consacrée à ces exigences a fait d'elle le leader sur l'éco-performance des bâtiments. Quelle est son ambition désormais ? Comment les collaborateurs du Groupe, les partenaires et prestataires externes adhèrent-ils à cet ambitieux projet d'entreprise, appelé Green performance ?

À toutes ces questions qui portent sur la politique de responsabilité sociétale et environnementale du Groupe, Gecina répond. Sans prétendre à l'exhaustivité des réponses, elle décrit au fil des pages ses engagements et démontre par des exemples, par des chiffres et des témoignages internes et externes, les efforts conduits chaque jour.

Gecina a inscrit dès 2007 le développement durable dans sa stratégie et son fonctionnement. Elle s'est engagée dans une politique d'amélioration continue et une dynamique d'innovation qui contribue aujourd'hui au fort développement et à la pérennité du Groupe.

Le facteur « vert » devient en France, comme partout dans le monde, une valeur financière prépondérante. Il constitue l'une des clés du succès de la foncière pour le futur. Gecina a anticipé cette tendance et l'a accentuée en 2011. Démonstration...

Quels enjeux



CERTIFICATIONS
PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
NORMES
VALEUR VERTE
CERTIFICATIONS
ÉNERGIE GRISE
BIODIVERSITÉ
PLAN BÂTIMENT
CONNECTIVITÉ
RÉFÉRENTIELS
GRENNELLE 1 ET 2
RÈGLEMENTATION
PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
BIODIVERSITÉ
RÉFÉRENTIELS
NORMES
LOI
EMPREINTE CARBONE

pour une foncière ?

Consciente du rôle essentiel du secteur immobilier dans la lutte contre le changement climatique, Gecina a introduit le développement durable dans son organisation, dans son « patrimoine génétique ». Il est intégré à la conduite des projets, au mode de management, dans le fonctionnement de tous les services et dans les pratiques quotidiennes des 600 collaborateurs. Green performance, le projet d'entreprise du Groupe porte cet enjeu majeur, déterminant pour le futur.

La foncière gère et exploite son patrimoine en anticipant les normes et les obligations réglementaires en matière de performances énergétiques et environnementales. Elle tient compte des nouvelles exigences des clients, qui portent sur la qualité environnementale et la maîtrise des coûts, deux critères décisifs de choix d'implantation, après la localisation. En tant qu'entreprise citoyenne, Gecina prend part à l'aménagement et au développement des villes durables.

De cette prise de conscience de sa responsabilité sociétale, résulte un double impératif de transparence et d'évaluation interne et externe, garant de la démarche de progrès continu engagée dès 2007.

Le bâtiment :

1^{er} consommateur d'énergie et 2^e émetteur de CO₂ en France après le transport

43 %

des consommations d'énergie

21 %

des émissions de gaz à effet de serre

41 %

des déchets

18 %

des consommations d'eau

Le Facteur 4 :

La France s'est engagée à diviser par 4 ses émissions de CO₂ à l'horizon 2050.

Objectifs 2020 du Grenelle :

- 38 %

de consommation d'énergie pour le parc existant

23 %

d'énergie renouvelable

Rupture technologique dans le neuf et rénovation thermique pour le parc existant

L'amélioration énergétique des bâtiments figure parmi les objectifs prioritaires du Grenelle de l'environnement. Ce dernier a entamé une véritable « révolution verte » qui d'une part impacte la rénovation du bâti existant et induit d'autre part une rupture technologique pour le neuf.

10 %
du parc francilien de bureaux
certifié HQE® (source : JLL/
Certivea – avril 2011)

40 %
des entreprises interrogées
n'ont aucune idée de la
consommation de leur siège
social (source : Observatoire
Management Immobilier -
novembre 2010)

50 kWh/m²/an
objectif fixé par le Grenelle 1
pour les bâtiments neufs
en 2012

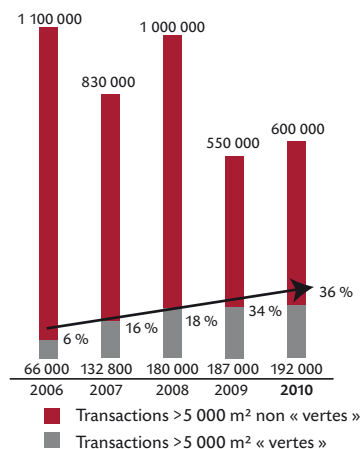
ÉVOLUTION RAPIDE DU COMPOTEMENT DES CLIENTS

La disparition programmée des sources d'énergie fossile et l'augmentation du prix de l'énergie, l'obligation (dès l'exercice 2011) du bilan d'émission des gaz à effet de serre et la nouvelle réglementation thermique (RT 2012) imposée par le Grenelle 2, contribuent à accroître la sensibilité des locataires à la performance environnementale de leurs locaux. Dans le segment de marché des sièges sociaux, si la localisation et le confort restent des critères déterminants, la haute qualité environnementale s'avère de plus en plus un avantage concurrentiel décisif.

Les bureaux témoignent de l'image et véhiculent les valeurs de l'entreprise. À ce titre, ils se doivent d'intégrer la thématique du développement durable. Vitrine du savoir-faire, preuve de la contribution au développement durable de son territoire, notamment auprès de partenaires comme les collectivités locales ou les clients, la qualité des bureaux participe à la cohérence des engagements avec le projet d'entreprise pour toute société engagée dans une démarche de responsabilité globale.

En 2010, la part des transactions de plus de 5 000 m² signées sur des immeubles HQE® est 5 fois plus importante qu'il y a 4 ans. Elles représentent 32 % des surfaces de 5 000 m² prises à bail.

Taux de pénétration du HQE® dans la demande placée supérieure à 5 000 m² en Ile-de-France



Source : Jones Lang LaSalle – avril 2011.

DÉVELOPPEMENT DE LA « VALEUR VERTE »

Gecina a d'ores et déjà engagé une véritable rupture technologique dans ses programmes de construction neuve afin de favoriser un immobilier économe en ressources naturelles et énergétiques. Dans tous ses projets, le Groupe recherche une architecture innovante, performante et durable. Il se fixe comme objectif de dépasser les meilleures performances des

FOCUS

standards reconnus de construction durable. Pour le patrimoine existant, rénovation et sobriété énergétiques sont les pistes majeures de lutte contre l'obsolescence pour préserver la valorisation des actifs.

En 2008-2009, la foncière a effectué le diagnostic énergétique global de ses actifs. Le résultat établi pour 367 immeubles a montré que la foncière se conduisait déjà, dans tous ses segments de marché, mieux que la moyenne nationale (550 à 600 kWh/m²/an pour le secteur tertiaire, 250 pour le résidentiel).

LA NÉCESSITÉ DE L'APPROCHE COLLECTIVE

La mutation démarrée avec le Grenelle 1 s'accroît avec le Grenelle 2. La mise en action s'accroît au rythme de la prise de conscience. Le défi lancé au secteur de l'immobilier conduit ainsi irrémédiablement l'ensemble des acteurs à intégrer la « valeur verte » dans leurs métiers et leurs pratiques. L'ensemble du cycle de vie des bâtiments est concerné par cette rupture technologique. Il est primordial de réduire sinon d'éliminer la « distance » qui existe entre les phases de conception/réalisation (construction ou rénovation) et d'exploitation/usage.

C'est l'action simultanée sur l'ensemble des leviers de progrès, architecture bioclimatique des bâtiments, usage éco-responsable et remise à plat des filières de construction ou d'exploitation, « *passer d'une culture de précision du cm au mm* », qui garantit l'atteinte des objectifs de réduction des consommations d'énergie et des émissions de CO₂.

Un contexte réglementaire très ambitieux

Les lois Grenelle 1 et 2

Grenelle 1 :

Loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement. 57 articles confirment les engagements du Grenelle. Le contexte réglementaire se durcit.

- Réduction des consommations d'énergie du patrimoine existant de 38 % d'ici 2020.
- 2012, généralisation des bâtiments neufs à « basse consommation » (BBC), (50 kWh/m²/an) avec l'obligation d'une attestation à l'achèvement des travaux.
- 2020, généralisation des bâtiments neufs à « énergie positive » (BEPOS) : un immeuble produira plus d'énergie qu'il n'en consommera.

Grenelle 2 :

Loi portant engagement national pour l'environnement. 248 articles (autant de décrets ou d'arrêtés sont attendus) abordent six chantiers majeurs : le bâtiment et l'urbanisme, les transports, l'énergie, la biodiversité, les risques, la gouvernance.

5 nouvelles obligations pour nos métiers y figurent :

- Annexe environnementale au bail pour les baux de bureaux ou de commerces des locaux supérieurs à 2 000 m².

Cette obligation concerne les baux conclus ou renouvelés à partir du 01-01-2012 et pour les baux en cours, à partir du 14-07-2013.

- Travaux d'amélioration de la performance énergétique pour les bâtiments du tertiaire existants, à compter du 01-01-2012, dans un délai de 8 ans.
- Bilan carbone pour les entreprises de plus de 500 salariés, à compter du 01-01-2011.
- Reporting de données environnementales et sociales, dans le rapport annuel, devant faire l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant, à partir de l'exercice 2011.
- Affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières pour les mises en vente ou location, à compter du 01-01-2011.

Les lois Grenelle 1 & 2 fixent également des objectifs ambitieux pour le secteur des transports où les mesures prévues ont pour objectif de réduire les émissions de CO₂ de 20 % d'ici 2020 en diversifiant et rationalisant les modes de transports urbains et pour la biodiversité, avec pour mesure phare la constitution d'une « trame verte et bleue » nationale. L'ambition française est de contrarier le phénomène récent du déclin rapide de la biodiversité.

Q1. QUELS ENJEUX POUR UNE FONCIÈRE ?

3 QUESTIONS À...



PHILIPPE PELLETIER,
avocat, président du plan bâtiment du Grenelle

1- Pourquoi le secteur de l'immobilier est-il au cœur du sujet environnemental ?

L'immobilier est un puissant secteur économique dans notre pays parce qu'il intéresse l'ensemble des actifs : les bâtiments résidentiels (32 millions de logements), le parc tertiaire, public et privé (plus de 750 millions de m²).

Tout programme de maîtrise de notre environnement et de notre énergie ne peut y rester indifférent : l'immobilier va être le lieu d'un changement profond, décisif pour notre avenir commun.

Notre société a compris la nécessité d'investir aujourd'hui pour économiser dès demain les charges d'exploitation des bâtiments, et ce grand mouvement va modifier durablement nos façons d'habiter nos logements ou d'utiliser nos locaux professionnels, comme sans doute la valeur des biens immobiliers.

2- En quoi les lois Grenelle 1 & 2 et le plan bâtiment du Grenelle répondent-ils à cette problématique ?

Il s'est passé en France depuis 2007 quelque chose d'assez exceptionnel qui est la mise en place d'un considérable programme d'action, celui du Grenelle de l'environnement. Construit de façon intelligente, largement centré sur le bâtiment, il met en mouvement la filière des entreprises appelées à construire, rénover et gérer autrement l'ensemble des bâtiments du pays et il s'emploie à convaincre les maîtres d'ouvrage que le moment est venu d'économiser l'énergie qui y est consommée. Dans ce contexte clair, mis en perspective jusqu'à 2050, un groupe comme Gecina peut investir sur l'avenir, former ses équipes et construire une stratégie durable d'économie d'énergie.

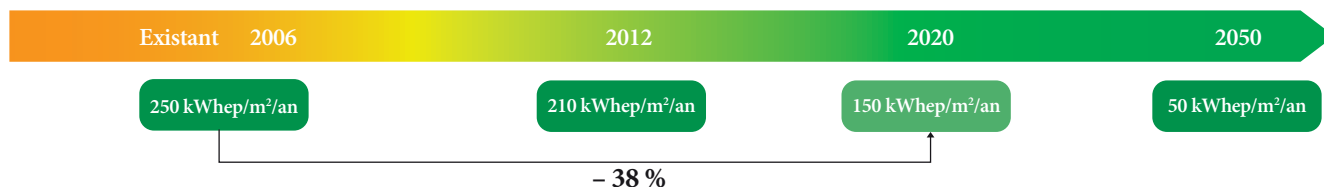
3- Quels sont, selon vous, aujourd'hui, les enjeux clés pour une foncière comme Gecina ?

Il y a deux défis pour une grande foncière :

- le premier est de savoir s'il est pertinent d'investir dès maintenant dans des immeubles très performants au plan énergétique, des bâtiments basse consommation, voire à énergie positive, ou s'il convient d'attendre que d'autres ouvrent la voie. Sur ce premier point, Gecina doit être dans la locomotive, et il y a une attente forte à voir l'investissement se porter vers ces immeubles très performants ;
- le deuxième défi concerne l'énorme sujet de l'état énergétique du parc existant. La foncière détient des actifs, principalement tertiaires mais aussi résidentiels. La question va se poser de la valeur de ces actifs dans les prochaines années. Ne faut-il pas mener une rénovation énergétique puissante de ces immeubles pour maintenir leur valeur et accroître la liquidité de ces investissements locatifs ? C'est là un grand défi pour un groupe comme Gecina, et je ne doute pas que les bonnes décisions seront prises.

Objectifs du Grenelle

Consommation d'énergie primaire (Cep) visée **dans l'ensemble du parc existant** (tous bâtiments) en kWhep/m²/an



Note : kWhep : kilowattheure d'énergie primaire.

Énergie primaire : énergie finale (facturée) + énergie nécessaire à sa production/distribution.

Consommation d'énergie primaire (Cep) imposée **dans le neuf** en kWhep/m²/an



Le rôle croissant des certifications, normes et évaluations

Les entreprises étant de plus en plus tenues d'assumer la responsabilité des conséquences de leurs activités, l'évaluation extra-financière s'est développée fortement pour noter leurs politiques sur différents aspects (environnementaux, économiques et sociaux) ainsi que sur la gouvernance mise en place.

« La France s'est dotée d'un dispositif législatif sur la RSE dès 2002. »

À cette fin, il existe de nombreuses démarches et critères normatifs émanant d'organismes spécialisés :

- **Des référentiels d'engagement.** Les plus utilisés sont ceux issus d'initiatives lancées par les institutions internationales de gouvernance mondiale ou encore celles construites par des groupements d'acteurs du développement durable : le Global Compact des Nations Unies, les principes directeurs de l'OCDE, mais encore des référentiels sectoriels comme les Principes de l'Investisseur Responsable (PRI).
- **Des directives européennes et les référentiels législatifs français.** L'Union européenne s'est dotée d'une stratégie développement durable et élabore de nombreuses directives, notamment dans le domaine environnemental, qui ont vocation à être transposées dans le droit de chacun des États de l'Union européenne. La France s'est dotée d'un dispositif législatif sur la RSE dès 2002. L'article 116 de la loi introduit une obligation de reporting social et environnemental pour les entreprises cotées.
- **Des référentiels de certification et des normes :**
 - **Des certifications et labels « d'acteurs » :** Il s'agit essentiellement des normes ISO (certifiables ou non), dont les principales sont les séries ISO 9000, ISO 14000 et ISO 26000.

- **Des certifications et labels « produits » :** HQE® Construction, HQE® Exploitation, BBC, BBC Rénovation, BREEAM®, LEED, Habitat & Environnement...

- **Des référentiels d'évaluation mis en place** par les agences de rating social et environnemental (VIGEO, MSCI, SAM, EIRIS, TRUCOST...) qui évaluent et notent la politique RSE des entreprises. Elles travaillent à partir d'analyses des documents publics, de questionnaires spécifiques, et de rencontres avec des responsables d'entreprises.

- **Des référentiels de reporting** se sont progressivement structurés et standardisés autour de quelques initiatives proposées soit par des associations, soit par des États. Parmi eux, la GRI (Global Reporting Initiative) s'est imposée comme la norme dominante en matière extra-financière.

D'autres initiatives viennent compléter et enrichir ces dispositifs :

- **Le baromètre annuel NOVETHIC/ADEME :** Il établit un classement fondé sur la qualité du reporting en matière d'éco-performance des bâtiments, pour les acteurs de l'immobilier (promoteurs, foncières et gestionnaires d'actifs).
- **Le rapport annuel Carbon Disclosure Project :** il dresse un bilan du reporting et de la performance « carbone » pour tous les secteurs d'activité.
- **Les indices boursiers spécifiques :** FTSE 4 Good, DJSI, Aspi, Ethibel...
- **Les études, publications spécifiques :** Banque Paribas, Université de Maastricht, Jones Lang LaSalle, CBRE, Deloitte, Ernst & Young, Mazars, KPMG...

Quelle

pour un développement



stratégie durable ?

Gecina nourrit le souci permanent de répondre aux enjeux de développement durable. Le Groupe veut dépasser les objectifs du Grenelle et s'assurer que ses activités ont un impact positif sur l'environnement. Le facteur « vert » constitue l'une des clés du succès de la foncière pour le futur. Bientôt valorisé en externe par les experts, c'est l'élément incontournable qui assurera sa capacité à louer ses actifs à moyen/long terme, à anticiper constamment la réglementation et les normes.

La politique de développement durable s'organise autour de 3 axes :

- maîtriser l'empreinte environnementale ;
- développer un patrimoine attentif aux personnes ;
- adopter un comportement responsable pour un partenariat gagnant avec les parties prenantes.

Au titre de cette approche globale et structurée, l'investissement est mis au service de l'innovation et de la performance.

Objectifs de Gecina :

-23 %

de réduction de consommation énergétique
en kWh_{ep}/m²/an* d'ici 2012

-40 %

de réduction de consommation énergétique
en kWh_{ep}/m²/an* d'ici 2016

28 kg CO₂/m²/an
objectif 2012

23 kg CO₂/m²/an
objectif 2016

* Base consommations 2008

Unité de mesure de la consommation d'énergie primaire à climat constant par unité de surface et par an. La consommation d'énergie primaire est la somme de l'énergie finale (l'énergie livrée sous forme de gaz, fioul, bois, électricité) qui correspond à la facture du fournisseur d'énergie et de toutes les énergies qu'il a fallu pour extraire, stocker et distribuer l'énergie finale.

L'investissement au service de l'innovation et de la performance des activités

Évolution de la gouvernance et nouveau système de management responsable. Politique de développement durable très orientée Grenelle, axée sur la performance globale, énergétique et environnementale. Une stratégie gagnante pour Gecina, passée leader dans le domaine de l'éco-performance des bâtiments en 2010. Pour Christophe Clamageran, directeur général de la foncière, l'avenir du secteur immobilier est définitivement dans le « vert ».



CHRISTOPHE CLAMAGERAN,
directeur général

QUELS SONT LES PRINCIPAUX AXES DE LA POLITIQUE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU GROUPE ?

Déterminée à maintenir son leadership en matière de développement durable, l'entreprise a inscrit cet enjeu comme une valeur clé de sa stratégie. La politique de développement durable de Gecina s'articule autour de trois grands axes : maîtriser l'impact environnemental du patrimoine immobilier, développer un patrimoine attentif aux besoins des personnes et adopter un comportement responsable pour un partenariat gagnant avec les parties prenantes.

Ces engagements, déclinés en objectifs mesurables et en plans d'actions concrets, sont déployés sur l'ensemble des activités et des fonctions de l'entreprise. Ils s'intègrent dans les processus de gestion (investissements, systèmes d'information, communication...) et font l'objet d'un suivi régulier et d'une communication interne et externe.

QUELS SONT LES FACTEURS CLÉS DE RÉUSSITE ?

Nous voulons dépasser les objectifs du Grenelle de l'environnement, maximiser la « plus-value verte » de notre patrimoine. Pour ce faire, nous avons adapté notre organisation et notre modèle économique aux évolutions en cours.

Réduction de la
consommation
d'énergie primaire
depuis 2008
à climat constant

- 14,5 %
Totalité du patrimoine
- 19,8 %
Bureaux

Pour améliorer ses performances, Gecina s'appuie sur deux leviers : la politique d'exploitation des immeubles, la politique d'investissement et d'arbitrage. Nos équipes misent sur l'innovation, la performance énergétique et environnementale pour maintenir, voire augmenter la valeur des actifs. Un immeuble qui intègre des critères environnementaux a plus de valeur et se loue plus facilement. C'est là que se niche la « valeur verte ».

En matière d'investissement, le Groupe construit ou achète des actifs certifiés en anticipant sur les nouvelles normes, en réévaluant en continu les performances des projets en cours de développement, en analysant les possibilités de mutation des immeubles non performants ou arrivés à maturité afin d'être à la pointe des normes de développement durable.

Les résultats concrets obtenus à mi-chemin de notre plan 2008/2012, avec une **diminution de notre consommation énergétique moyenne cumulée de 14,5 %**, démontrent la pertinence de notre modèle d'action.

COMMENT CE CHANGEMENT EST-IL VÉCU PAR LES ÉQUIPES EN INTERNE ?

Le défi technologique que relève la foncière induit une refonte complète de sa manière de concevoir, construire et gérer sa relation avec l'extérieur.

En 2010, la gouvernance de l'organisation a évolué. Une équipe dédiée pilotée par Yves Dieulesaint, très impliqué dans ces sujets, conduit ce changement sous la bannière d'un grand projet – « Green performance ». Elle est notamment chargée de piloter et coordonner l'ensemble des chantiers et ateliers du projet, de sensibiliser les collaborateurs aux bonnes pratiques, aux nécessaires évolutions des processus, aux nouvelles méthodes de travail et aux attentes différenciées des parties prenantes pour inscrire la démarche de développement durable dans l'ADN de l'entreprise et au cœur des métiers.

Un système de management responsable s'est mis en œuvre. Le développement durable est pris en compte de manière à la fois globale et fine par les équipes et par chaque collaborateur pour relier dans la conduite des projets les trois composantes, l'économie, le social et l'environnement.

Différents groupes de travail internes ont été missionnés, à partir de nos engagements, pour valider les axes, hiérarchiser les objectifs et structurer des plans d'actions. Des groupes énergie/carbone, handicap/accessibilité, achats responsables, déchets, qualité de l'air intérieur, confort thermique ont été créés. L'objectif est d'apporter plus de cohérence et d'efficacité dans les actions en impliquant tous les collaborateurs, managers, gestionnaires du siège, responsables opérationnels sur le terrain. Nous avons une conviction forte qui se traduit ainsi : « Tous ensemble, Bien plus que Gecina ».

Avec un projet particulier, catalyseur de toutes les démarches : « le siège exemplaire ». Si je me réjouis des évaluations externes positives enregistrées avec la politique de Gecina, je souhaite en effet que l'entreprise maintienne une dynamique élevée de transformation, à la hauteur de l'importance des enjeux qui nous concernent.

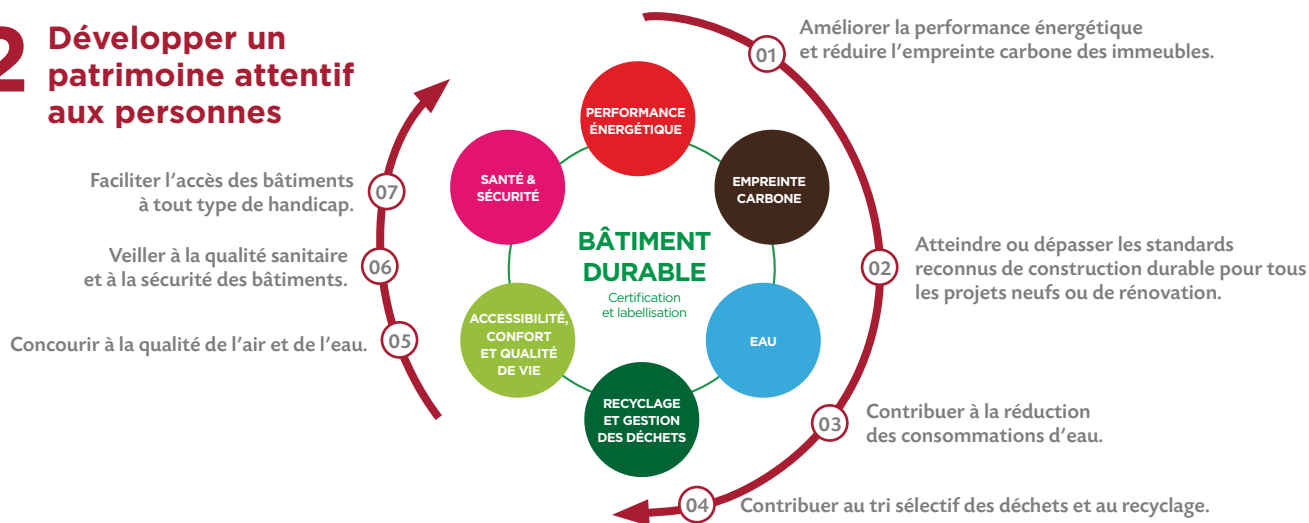


Horizons - Ateliers Jean Nouvel



Une politique en 3 axes et 13 engagements

2 Développer un patrimoine attentif aux personnes

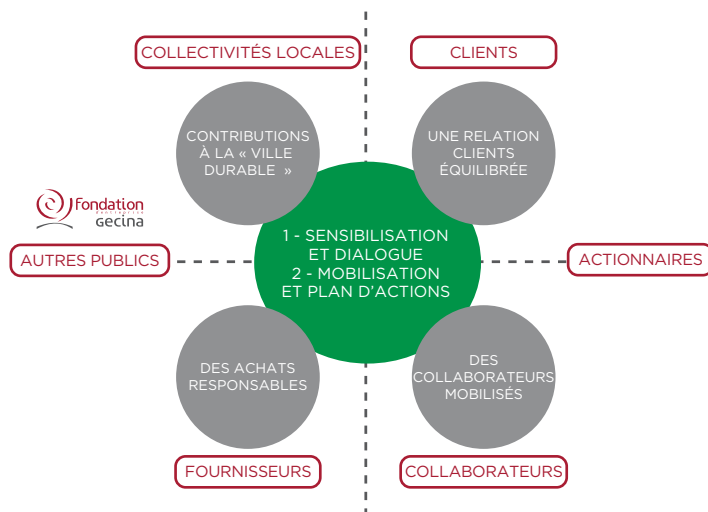


On retrouve autour du concept de bâtiment durable les six indicateurs mondialement reconnus et portés par l'initiative SB Alliance :

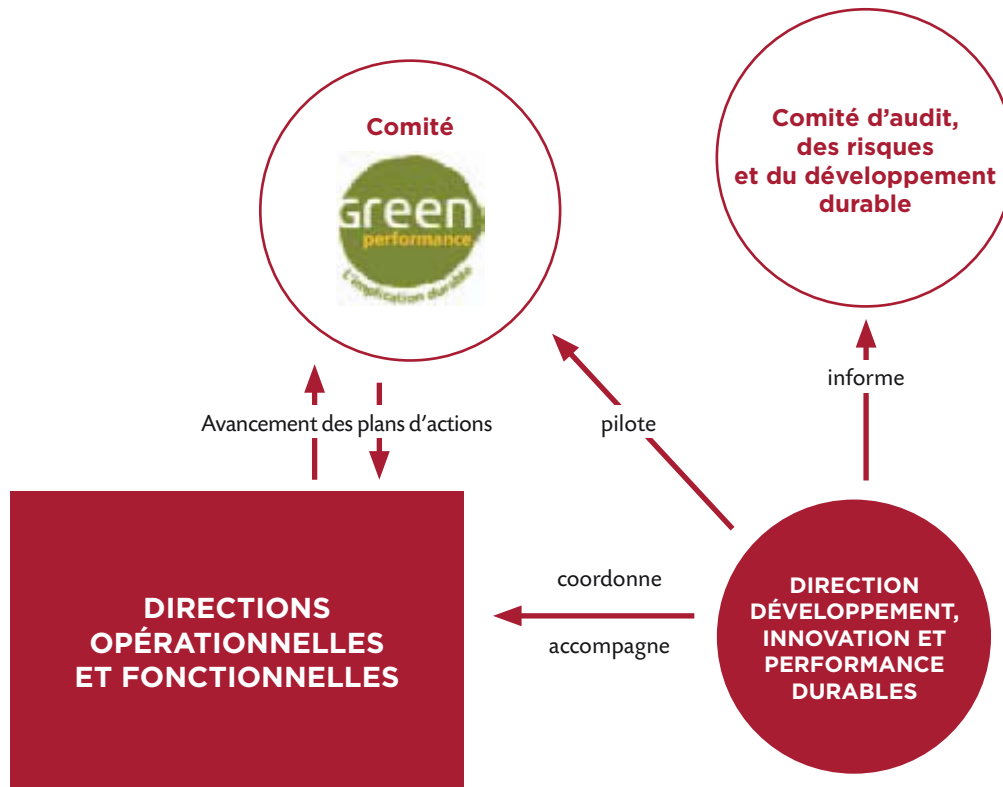
- Ressources : énergie et eau
- Environnement : émissions de CO₂ et gestion des déchets
- Qualité de l'environnement intérieur : confort thermique et qualité de l'air qui font écho aux deux premiers axes de la politique de Gecina

3 Adopter un comportement responsable pour un partenariat gagnant avec ses parties prenantes

- 08** - Être à l'écoute des besoins des clients.
- 09** - Mettre en œuvre une démarche d'achats responsables avec les partenaires et fournisseurs.
- 10** - Mobiliser les collaborateurs.
- 11** - Favoriser le développement professionnel.
- 12** - S'inscrire dans les politiques de la cité.
- 13** - Contribuer aux réflexions et travaux relatifs à la définition des meilleures pratiques ou à l'évolution des standards.



Gouvernance « développement durable »



La gouvernance « développement durable » intègre l'ensemble de la société, depuis les responsables opérationnels jusqu'au conseil d'administration :

- les directions opérationnelles et fonctionnelles ;
- la direction développement, innovation et performance durables ;
- le comité Green performance ;
- le comité d'audit, des risques et du développement durable, comité spécialisé du conseil d'administration.

LA DIRECTION DÉVELOPPEMENT, INNOVATION ET PERFORMANCE DURABLES (DDIPD)

Cette direction rattachée au directeur général, orientée projet, accompagne les équipes Gecina et pilote le projet Green performance.

LE COMITÉ GREEN PERFORMANCE

Le comité, piloté par la DDIPD regroupe les référents métiers pour suivre l'avancement des plans d'actions et des différents projets « développement durable ».

LE COMITÉ D'AUDIT, DES RISQUES ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le comité composé de cinq administrateurs agit dans le cadre de la délégation qui lui a été donnée par le conseil d'administration. Ses principales missions sont :

- d'examiner les domaines et les objectifs de développement durable que la société se fixe ;
- d'évaluer la qualité du service offert aux clients et de suivre les principaux conflits qui s'élèvent à ce sujet avec la société et les actions engagées par Gecina pour améliorer cette qualité.

Gecina, foncière de référence

GECONA, EN TÊTE DU BAROMÈTRE 2010 NOVETHIC / ADEME

Le Groupe s'est placé en 2010 en tête du baromètre Novethic/ADEME, qui apprécie la qualité du reporting en matière d'éco-performance des bâtiments et analyse notamment la transparence et les engagements relatifs à la consommation énergétique. Dans ce classement des foncières, Gecina obtient un score élevé de 89 %, effectuant une progression de 10 points par rapport à la précédente édition (79 %). Elle confirme ainsi son ambition de devenir la référence du secteur en termes de développement durable. Les engagements chiffrés de réduction à moyen terme de sa consommation énergétique et de ses émissions de gaz à effet de serre de 40 % d'ici 2016 ont contribué à ce bon résultat.

GECONA, « BONNE PRATIQUE » 2010 POUR KPMG...

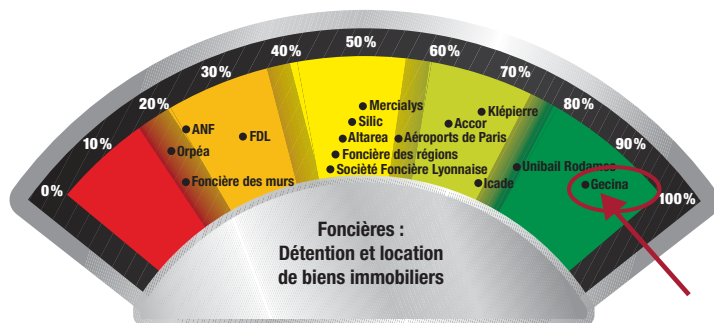
Dans son édition 2010 « Quelles bonnes pratiques pour une croissance durable ? », KPMG cite Gecina en exemple, pour une bonne pratique (n°9 - rubrique stratégie, p. 15) : « Gecina décrit les enjeux du secteur immobilier et souligne notamment l'importance de l'empreinte environnementale des bâtiments. Deux défis majeurs se dégagent : améliorer la performance énergétique des bâtiments et optimiser l'usage des bâtiments. »

... ET POUR MAZARS

Dans la conférence du 19 mai 2011 « Quels enjeux pour les acteurs immobiliers ? », plusieurs bonnes pratiques de Gecina sont retenues par le cabinet. Par exemple :

- la description du contexte réglementaire ;
- les concordances GRI/NRE/Document de référence ;
- les engagements chiffrés ;
- les niveaux de performance détaillée des investissements.

Baromètre Novethic/ADEME 2010



Focus

Notation extra-financière

Gecina est évaluée par les principales agences mondiales de notation extra-financière :

- VIGEO,
- MSCI,
- SAM,
- EIRIS (avec ETHIFINANCE),
- TRUCOST,

et intègre l'ensemble de ces résultats dans sa démarche de progrès.

En 2010, Gecina a créé une direction de la communication financière et extra-financière, ajoutant ainsi la dimension extra-financière à la direction existante.

Gecina est présente dans les indices FTSE4Good et Dow Jones STOXX.



Think tanks : une présence active pour se maintenir en veille

Le Groupe est membre actif de différentes instances représentatives des métiers de la construction et de l'immobilier.

Cette participation aide Gecina à prendre conscience des enjeux, à anticiper les futures exigences de son secteur d'activité, à agir et établir des recommandations pour le secteur conduisant à de nouvelles pratiques.

DIFFUSION ET PARTAGE DES TECHNIQUES

Cette implication apporte, en plus de la fonction de veille, des méthodes et des résultats qui font référence et accélèrent l'innovation. Elle facilite la montée en compétences des collaborateurs par la diffusion des idées et des techniques de pointe, l'expérimentation de nouvelles pratiques.

PLAN BÂTIMENT GRENELLE



Membre actif du groupe de travail « tertiaire – privé » au sein du Plan Bâtiment Grenelle, Gecina a participé aux sous-groupes « parc existant », « neuf », « bail vert » et « certificats d'économie d'énergie ». En 2010, un nouveau chantier relatif aux signes de qualité a été ouvert, copiloté par Yves Dieulesaint. En 2011, Gecina est également présente dans les groupes « garantie de performance énergétique » et « travaux sur le patrimoine tertiaire existant ».

FRANCE GBC



Gecina est membre fondateur de France Green Building Council (France GBC). L'association vise à mobiliser le secteur français de la construction, grâce à la diversité et la complémentarité de ses membres (Afnor, association HQE®, CSTB, Effinergie, Qualitel, Ifpeb, association Résobat...). Son rôle est de porter la position française à l'international et d'assurer une veille au sein du World GBC.

SB ALLIANCE



Gecina est membre de Sustainable Building Alliance (SB Alliance) dont l'objectif est de développer des méthodes communes de mesures et de comparaison de la performance environnementale au niveau international. En particulier pour 6 indicateurs essentiels : carbone, énergie, eau, déchets, qualité de l'air, confort thermique.

COMMISSION AFNOR



Gecina est membre de la commission de normalisation AFNOR – « Développement durable - responsabilité sociétale » : norme ISO 26000. Cette commission a participé à l'élaboration et au suivi de mise en œuvre de la norme internationale qui fournit aux organisations les lignes directrices de la responsabilité sociétale et son articulation avec le développement durable.

Comment mesurer les



PREUVE
NOTE
ATTESTATION
ÉVALUATION INDICATEURS
OBJECTIFS
VÉRIFICATION
ÉVALUATION
INDICATEURS
OBJECTIFS
ATTESTATION
VÉRIFICATION
Objectifs vérification attestation évaluation indicateurs
PREUVE
NOTE
PREUVE

progrès ?

La mise en œuvre de la RSE dans une entreprise n'a d'intérêt que si elle conduit véritablement celle-ci à s'interroger sur l'impact social et environnemental de ses activités. Gecina a mis en place les outils de mesure nécessaires pour le pilotage et l'amélioration de ses performances. Le résultat obtenu résume « simplement » cette performance et joue un rôle clé de prescripteur de conduite.

Ce travail de reporting permanent et continu sert aussi à informer l'ensemble des parties prenantes internes et externes. L'étape de la vérification des informations est fondamentale pour la crédibilité de la communication extra-financière. L'audit livre une réponse, une preuve donnée par un tiers externe indépendant que la promesse d'engagements est tenue.

Chiffres :

384 kWhep/m²/an*

bureaux en 2010
(478 kWhep/m²/an en 2008)

211 kWhep/m²/an*

résidentiel en 2010
(223 kWhep/m²/an en 2008)

16 indicateurs
environnementaux prioritaires

50 % des indicateurs
vérifiés par un auditeur externe

* Base climat constant 2008

Du reporting extra-financier aux résultats de toutes les activités

ÉVALUATION ET SUIVI DES INDICATEURS

Toute politique de développement durable implique un suivi, une observation des tendances et des actions engagées. Le recours à des indicateurs pertinents est une démarche indispensable. 16 indicateurs prioritaires ont été déterminés sur la base des impacts significatifs des activités de Gecina (indicateurs environnementaux) en recherchant cohérence et exhaustivité tant par rapport aux axes de sa politique qu'aux attentes externes d'information en matière de développement durable : loi sur les nouvelles régulations économiques (NRE), Plan Bâtiment Grenelle, agences de notation, guidelines internationales comme le GRI.

Les indicateurs évaluent la performance des actions et objectifs de développement durable que s'est fixés le Groupe.

REPORTING ET INDICATEURS DE PERFORMANCE

En 2010, Gecina a approfondi et précisé l'organisation de son protocole de reporting. Ce dernier couvre l'ensemble des activités du Groupe et sert de guide interne (organisation de la remontée de l'information et du contrôle, rôles et responsabilités des contributeurs).

En outre, ce protocole vaut référentiel pour la vérification externe des données. Il définit notamment :

- le périmètre ;
- la liste des indicateurs ;
- les procédures et règles de calcul : une fiche pour chaque indicateur ;
- les procédures de restitution et le calendrier ;
- la validation et le contrôle.

VÉRIFICATION PAR UN AUDITEUR EXTERNE INDÉPENDANT

En 2010, pour la première fois et en anticipation des futures obligations 2011 de la loi Grenelle 2, 7 indicateurs clés ont été audités pour tester la pertinence et la performance des systèmes mis en place. Le cabinet Ernst & Young ainsi que la société OXEA ont effectué des entretiens auprès des contributeurs pour vérifier la bonne compréhension des définitions des indicateurs. Ils ont aussi réalisé une revue des contrôles internes et des preuves d'audit, des tests de cohérence et de vraisemblance pour vérifier leur conformité au processus d'évaluation interne.

On trouvera en fin de document, en préambule du cahier de performances, une note méthodologique détaillée relative au périmètre, à la collecte et à la consolidation des données.

ÉTAPES DE LA RÉDACTION DU PROTOCOLE DE REPORTING



Source : Ernst & Young.

16 INDICATEURS PRIORITAIRES

Thème	Indicateur	Formulation de l'objectif	
Énergie carbone	Consommation d'énergie primaire par m ²	Réduire les consommations d'énergie en kWh _{ep} /m ² /an du patrimoine Gecina	■
	Consommation d'énergie finale par m ²	Réduire les consommations d'énergie en kWh _{ef} /m ² /an du patrimoine Gecina	■
	Émissions de gaz à effet de serre par m ²	Atteindre un niveau d'émission en kgCO ₂ /m ² /an en moyenne	■
	Performance énergétique des actifs selon l'étiquette de DPE	Offrir un pourcentage de la surface du patrimoine avec une étiquette DPE en A,B ou C	
Bâtiment durable	Certification HQE® Exploitation des actifs	Obtenir la certification HQE® Exploitation sur le patrimoine	■
	Certification de qualité environnementale des développements	100 % des livraisons font l'objet d'une certification de qualité environnementale avec des objectifs élevés de performance	■
Eau	Consommation d'eau	Réduire la consommation d'eau par occupant	
Déchets	Bâtiments équipés pour le tri sélectif	Pourcentage des surfaces du patrimoine équipées pour le tri sélectif des déchets	■
Mobilisation / Sensibilisation	Bilan carbone du siège	Réduire en pourcentage le Bilan Carbone des activités du siège de Paris et de la DR Lyon (émissions en tCO ₂ eq/employé/an)	
Clients	Taux de satisfaction globale (immeubles en exploitation)	Taux de satisfaction globale (immeubles en exploitation)	
	Taux de recommandation	Taux de recommandation	
Santé, Sécurité	Niveau de performance risques immobiliers	Atteindre le niveau de performance « Standard » pour le patrimoine	■
		Atteindre le niveau de performance « Performant » ou « Très Performant » pour un pourcentage du patrimoine	■
Infrastructures	Connectivité	Maintenir au moins un pourcentage d'immeubles du patrimoine Gecina desservis par les transports en commun dans un rayon de 400 mètres	■
Accessibilité	Accessibilité ou adaptabilité des logements	Rendre accessibles un pourcentage des lots logements et les parties communes sur un pourcentage des immeubles	
	Accessibilité des immeubles tertiaires	Rendre accessible un pourcentage des immeubles tertiaires (en surface)	
Achats durables	Achats durables	Pourcentage des contrats fournisseurs incluant des clauses contraignantes en matière de gestion des déchets, d'efficacité énergétique et de sécurité du travail	

Intervention d'audit :

Ernst & Young ■

OXEA ■

audit interne Gecina ■

Q3. COMMENT MESURER LES PROGRÈS ?

VARIATIONS CLIMATIQUES ET COMPARAISONS DES PERFORMANCES

Contrairement au secteur résidentiel où la performance énergétique du parc est encore majoritairement effectuée sur une base conventionnelle, le parc tertiaire prend en compte les consommations réelles. S'il est intéressant de suivre la consommation énergétique absolue du parc pour en mesurer la trace carbone totale, apprécier les progrès des actions menées sur le patrimoine de bureaux, notamment par rapport aux objectifs fixés (pour Gecina, base 100, les consommations 2008), implique de corriger les données obtenues des variations climatiques.

En 2009 et 2010, du fait d'hivers plus rigoureux et/ou d'étés plus chauds, les consommations en énergie primaire issues des factures réelles ne reflètent pas le travail d'amélioration de la performance des actifs mené depuis 2008. Pour corriger cette valeur, un rapprochement avec les données climatiques, les « DJU » (Degrés Jours Unifiés), issues des bases nationales de Météo France, est nécessaire.

En 2010, Gecina a entrepris avec son conseil Cap Terre, qui l'assiste dans l'analyse du comportement thermique de ses immeubles de bureaux depuis 2008, de déterminer l'impact

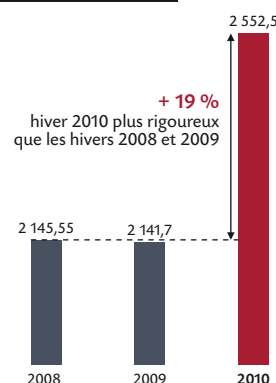
des variations climatiques sur les niveaux de consommation et d'émission de ce patrimoine. Si la proportionnalité directe des consommations de chauffage et des DJU « chauds » a pu être confirmée – on chauffe parce qu'il fait froid à l'extérieur – des simulations réalisées sur 9 bâtiments de bureaux climatisés de typologie différente ont montré qu'il ne pouvait en être ainsi pour les DJU « froids ». En effet, on refroidit à la fois parce qu'il fait chaud à l'extérieur mais aussi du fait des apports internes ; or la part relative de la climatisation due à chacune de ces deux causes varie en fonction de la performance énergétique de l'immeuble.

À l'issue de cette étude, Gecina a retenu d'évaluer ses résultats à la fois en valeur absolue mais aussi à climat constant en corrigeant pour les immeubles de bureaux :

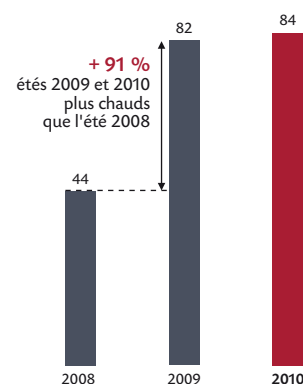
- Les consommations de chauffage de 100 % de l'évolution des DJU chauds.
- Les consommations de climatisation de :
 - 50 % pour les immeubles construits avant 1930 (famille 1) ;
 - 30 % pour les immeubles construits entre 1975 et 1990 (famille 5) ;
 - 40 % pour les immeubles construits après 1990 (famille 7).

Pour les familles 2, 4 et 6, immeubles non climatisés, pas de corrections.

Évolution DJU « chauds »



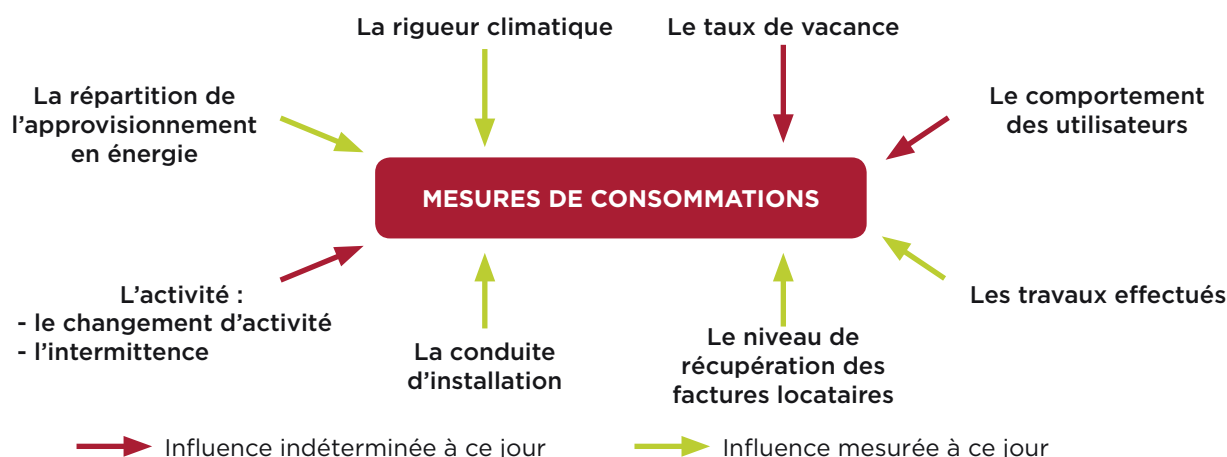
Évolution DJU « froids »



Source : Météo France.

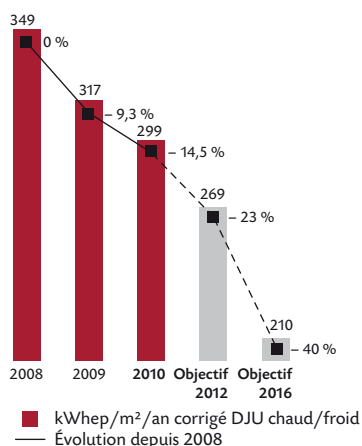
LIMITES PRATIQUES ACTUELLES DE L'EXERCICE DE COMPARAISON

Le schéma ci-dessous détaille l'ensemble des paramètres susceptibles d'avoir un impact sur la consommation énergétique **en distinguant ceux dont l'influence est mesurée à ce jour**. Les étapes suivantes d'analyse de la consommation énergétique des bâtiments devront être capables de dissocier l'impact du taux de vacance, du comportement des utilisateurs, du changement et/ou de l'intermittence d'occupation.

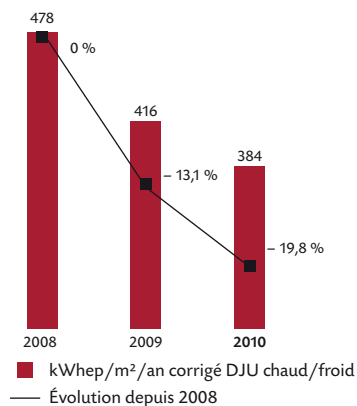


ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES (2008-2010)

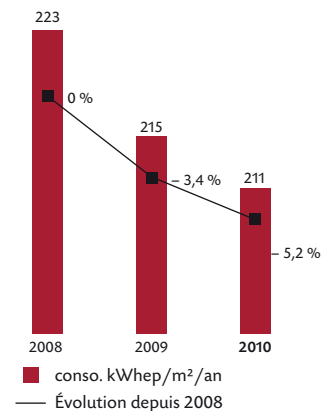
Patrimoine global



Bureaux

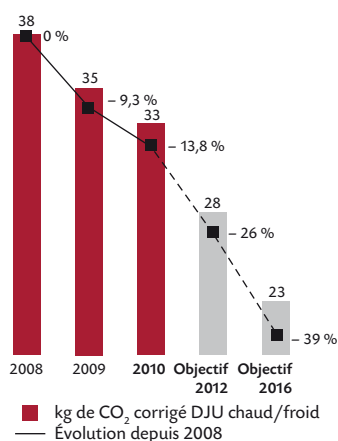


Résidentiel

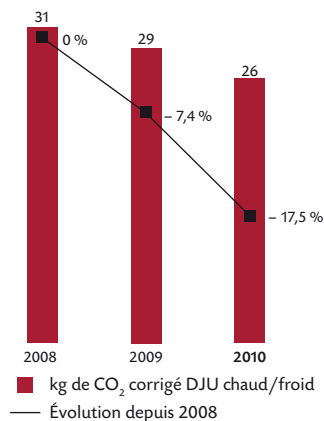


ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS DE CO₂ (2008-2010)

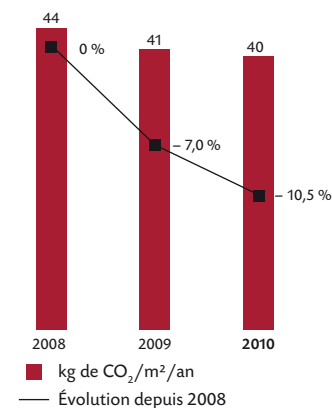
Patrimoine global



Bureaux



Résidentiel



Avertissement :

La jeunesse de l'exercice de reporting sur les données extra-financières ainsi que les modes de collecte, de remontée et de traitement d'information nécessiteront plusieurs années de pratique pour garantir leur exhaustivité et toute leur fiabilité.

Comme cela a été présenté ci-dessus, de nombreuses variables impactent les données publiées. C'est pourquoi, outre la fiabilisation des données source, le défi qui se présente est aussi de déterminer une méthode intangible, reconnue par l'ensemble de la profession et autorisant une mesure de l'effet réalisé sans « discussion possible ». Gecina a d'ores et déjà décidé de tester, durant l'année 2011, de nouveaux modes de collecte et analyse comme, par exemple, le protocole IPMVP* sur l'un de ses immeubles tertiaires pour l'aspect consommation d'énergie.

* International Performance Measurement and Verification Protocole.

Q4.

Quelles actions pour

le patrimoine



DIAGNOSTIC

CONSEIL D'ORIENTATION ÉNERGÉTIQUE

38% EMPREINTE CARBONE

BILAN **EXPLOITATION**
EXEMPLARITÉ

kWh/m²/an CONSEIL D'ORIENTATION ÉNERGÉTIQUE USAGE

EXEMPLARITÉ EMPREINTE CARBONE

CONSEIL kWh/m²/an
USAGE -38 %

D'ORIENTATION

existant ?

Avec les transports, le secteur immobilier constitue le domaine prioritaire pour atteindre l'objectif FACTEUR 4 que la France s'est fixé : diviser par 4 ses émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050. L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants est ainsi une priorité du Grenelle de l'environnement.

Gecina en a fait l'axe majeur de sa politique de développement durable. Consciente que la performance environnementale doit être globale, elle privilégie une approche multicritères pour garantir à la fois économie d'énergie et préservation des ressources naturelles, confort et santé des occupants des immeubles.

Les 4 leviers principaux de la recherche d'efficacité énergétique sur lesquels Gecina agit sont la conduite de l'exploitation, l'utilisation de systèmes à haut rendement avec la valorisation des ressources locales et renouvelables, l'intervention sur le bâti, la réduction des besoins en concertation avec ses locataires.

Chiffres :

Gains enregistrés entre 2008 et 2010
sur les immeubles en exploitation de Gecina :

51 kWh_{ep}/m²/an

4 kg CO₂/m²/an

0,6 m³/m²/an

consommation moyenne
en eau du patrimoine de bureaux

42 800 m²,

Portes de la Défense : le 1^{er} bâtiment
de Gecina certifié NF bâtiment tertiaire
démarche HQE® en Exploitation en 2010

Objectif :

50 % des surfaces de bureaux
certifiées NF bâtiment tertiaire démarche
HQE® en Exploitation d'ici 2016

Amélioration des performances énergétiques : 4 facteurs clés de succès

Dès 2007, Gecina a lancé un état des lieux de son patrimoine pour connaître la performance énergétique de ses actifs et identifier les leviers d'action pour répondre aux objectifs du Grenelle : réduire de 38 % les consommations en énergie primaire à l'horizon 2020 et diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050.

Pour le Groupe, la maîtrise de l'énergie a toujours constitué une préoccupation forte. En témoigne le résultat des diagnostics réalisés dès 2007 (à partir des consommations de 2006-2007) sur quelque 367 actifs qui positionnait le patrimoine de Gecina comme équivalent ou meilleur que la moyenne du parc national.

538 kWhep/m²/an pour le parc de bureaux contre 550 kWhep/m²/an pour la moyenne nationale donnée par l'ADEME (en énergie finale, 217 kWh_{ef}/m²/an pour 220 retenus par l'institut d'aménagement et d'urbanisme, donnée publiée en décembre 2006).

L'orientation politique de la France vers l'indépendance énergétique et la production d'électricité nucléaire couplée au choix de l'alimentation électrique pour la majorité des postes de consommation en immobilier tertiaire explique cet écart significatif entre les unités de consommation énergétique qui, à l'inverse, garantit une performance intéressante sur le plan du CO₂.

Le parc résidentiel de Gecina, évalué alors à 223 kWhep/m²/an, se comporte significativement mieux que le parc français évalué en 2006 à 250 kWhep/m²/an, à comparer à l'objectif retenu par le Grenelle de l'environnement à 150 kWhep/m²/an en 2020.

L'analyse du patrimoine santé, par ailleurs assez peu connu au niveau national, montre légitimement une consommation énergétique plus importante que pour les bureaux (+ 24 % en énergie finale) qui traduit bien

l'importance de l'usage au sein des actifs : température de consigne plus importante et usage 7 jours sur 7, 24 heures sur 24.

Pour la logistique, aucun indicateur national n'a encore été clairement identifié pour des locaux qui, par ailleurs, bénéficient de températures d'exploitation parfois très différentes.

4 PRINCIPAUX GISEMENTS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

À partir de ce constat, le Groupe a défini une stratégie de gestion des actifs et d'intervention sur le patrimoine fondée sur une politique énergie/carbone ambitieuse. Des indicateurs de suivi ont été déterminés et mis en place. Des objectifs précis sont fixés : - 23 % en 2012 et - 40 % en 2016 et des plans d'actions quadriennaux y sont associés.

Dans le prolongement de l'étude initiée en 2007, les immeubles de chacune des lignes d'activités, rassemblés en familles homogènes (selon les critères usage, typologie du bâti, source d'énergie...), ont fait l'objet d'une analyse énergétique approfondie et d'un plan de progrès en 4 points :

1. Optimiser le pilotage des bâtiments : travail en concertation avec les sociétés d'exploitation pour conduire à un gain moyen estimé à 10 %.
2. Rénover les équipements énergétiques : chauffage, distribution de froid, ventilation, éclairage, usages annexes pour un potentiel d'amélioration de l'ordre de 15 %.
3. Intervenir sur le bâti : isolation de l'enveloppe, optimisation des apports solaires, représentant un potentiel d'amélioration important, mais un retour sur investissement faible au coût actuel de l'énergie.
4. Modifier le comportement des usagers : un gain estimatif de 10 %, qui se prolonge dans les gestes quotidiens.

La thermographie des immeubles de bureaux parisiens



ALAIN GUERBER,
directeur technique
pour l'immobilier
d'entreprise.

1- Dans quelles conditions Gecina a-t-elle participé à l'opération de la Ville de Paris sur la thermographie des immeubles ?

La Ville de Paris souhaitait étudier la qualité thermique des immeubles de logements et de bureaux parisiens en effectuant une étude thermographique aérienne et extérieure sur un panel de bâtiments représentatifs de différentes époques. Gecina a rapidement répondu présent et s'est mobilisée sur ce projet très impliquant.

Nous avons fourni des données (superficie, situation, typologie des bâtiments, type de chauffage, de climatisation...) de 27 immeubles de bureaux représentatifs d'époques différentes. La thermographie s'est effectuée de nuit en mars 2010. Elle a décelé les ponts thermiques, c'est-à-dire les déperditions de chaleur (cf. les points de chaleur, en rouge sur la photo ci-dessous).

2- Quels enseignements avez-vous tirés de cette opération ?

Nous avons directement visualisé les éléments qui posent problème sur chaque façade ou couverture : de nombreux ponts thermiques apparaissent au niveau des planchers quelle que soit l'époque des immeubles. Pour les toitures, les ponts thermiques sont plus importants sur les immeubles anciens que sur les bâtiments récents qui possèdent des toitures terrasses mieux isolées que les couvertures en zinc.

3- Quelle suite avez-vous donnée à cette étude ?

D'abord, ce travail a alimenté notre réflexion générale. Il a ensuite conforté les actions mises en œuvre pour améliorer les performances thermiques du patrimoine existant, en particulier concernant l'enveloppe du bâti.

Dans ce domaine, la politique est différente selon que l'on est dans le secteur résidentiel ou dans le tertiaire. On ne peut pas intervenir aussi facilement en site occupé dans les bureaux. Le changement des huisseries, l'isolation par l'extérieur ne peuvent être, le plus souvent, réalisés que lors de restructurations lourdes et complètes des sites, une fois « libérés » de leurs occupants (ce qui n'est pas l'objectif premier de tout propriétaire). Cela concerne actuellement 5 programmes en cours de rénovation à Paris.

35 boulevard des Capucines, Paris 2^e



Q4. QUELLES ACTIONS POUR LE PATRIMOINE EXISTANT ?

ENTRE AUTRES EXEMPLES DE MISE EN ŒUVRE DE CE PLAN DE PROGRÈS :

En immobilier résidentiel, les investissements sur les immeubles en matière d'économie d'énergie sont également analysés selon leur impact sur la classe énergétique de l'étiquette DPE.

En immobilier d'entreprise, les actions sont, dans un premier temps, centrées sur l'exploitation et le paramétrage des systèmes de gestion, notamment par des investissements pour améliorer les GTB (Gestion Technique du Bâtiment). Les immeubles au-dessus de la moyenne (les plus énergivores) font l'objet d'une analyse particulière afin de déterminer précisément les origines des surconsommations et mettre en œuvre un plan correctif prioritaire.

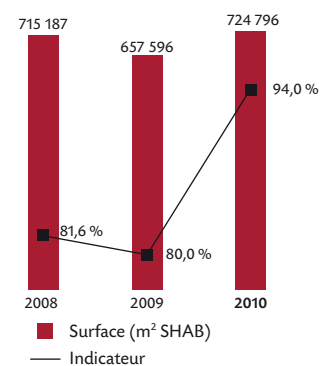
Dans un autre registre, l'analyse des consommations d'énergie des espaces de restauration conduit Gecina à développer l'idée de « **restaurant vert** » par une utilisation plus efficace des matériels en place et une recherche de performance optimale pour tout remplacement d'équipement. Approche qui concerne tout autant l'ensemble des espaces communs de service (auditorium, fitness, conciergerie...).

MAÎTRISE ET RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS D'EAU

En immobilier résidentiel, Gecina fournit à ses clients, dès que possible, les outils nécessaires pour mieux maîtriser les consommations d'eau et en préserver la qualité sanitaire* :

- **contrats collectifs d'entretien de robinetterie** prévoyant au minimum une visite annuelle des appartements. Ces visites sont l'occasion de procéder à des travaux de maintenance (changements de joints, économiseurs d'eau sanitaire) ;
- **compteurs individuels de consommations d'eau** dans les nouvelles constructions. Les résultats notables d'économie d'eau enregistrés ont conduit le Groupe à étudier l'opportunité d'étendre ce type d'opération à l'ensemble de son patrimoine existant ;
- **télérelevage des compteurs** et suivi de la consommation ;
- **pack de dispositifs hydro-économes** (chasse d'eau WC + pommeaux de douche + mousseurs de robinets) pour limiter le risque de fuite et réaliser des économies d'eau. Mis en œuvre prioritairement lors des travaux de rénovation, ce type d'installation est également privilégié pour l'équipement des constructions neuves ;
- **plantation d'espèces peu consommatrices d'eau** pour l'ornement des jardins et installation de systèmes de récupération d'eau de pluie.

Indicateur télé-relevage mis en place pour les immeubles d'habitation



En immobilier d'entreprise, le recensement des consommations d'eau a été lancé en 2008 en les décomposant par nature (bureaux, commerces, RIE, espaces de service...) et en comparant année après année les gains réalisés.

Des contrats d'économie d'eau ont pris effet au 1^{er} janvier 2010 avec la mise en place de réducteurs de consommation sur les points de puisage et les chasses WC de 62 immeubles au 1^{er} trimestre pour un gain recherché de 25 %. Le plan de suppression des tours aéroréfrigérantes générant des consommations d'eau importantes et des risques potentiels pour la santé se poursuit.

Les restaurants inter-entreprises, qui représentent une part importante de la consommation d'eau, font l'objet d'un travail avec les gestionnaires afin de réduire leur consommation notamment par des évolutions comportementales ou par le remplacement des équipements de distribution de l'eau par du matériel plus performant.



10-12 Place Vendôme, Paris 1^{er}

* La gestion de l'eau et les problématiques sanitaires sont intégrées dans le référentiel de la cartographie des risques immobiliers (cf. cahier de performances).

L'amélioration de la performance environnementale des immeubles d'habitation



MARC CLIMENTE,
directeur technique
pour l'immobilier
résidentiel.

1- Quels sont les axes prioritaires en matière de rénovation thermique du bâti ?

Nous avons lancé de nombreux chantiers qui portent sur l'isolation des terrasses. Lors des travaux de rénovation des étanchéités, nous améliorons simultanément les performances thermiques des toitures.

Nous remplaçons également les fenêtres bois ou métalliques simple vitrage par des menuiseries en aluminium à rupture de pont thermique avec un double vitrage à faible émissivité.

Ces actions sont couplées au renouvellement des équipements de production énergétiques où les chaudières anciennes, plus énergivores, sont remplacées par des équipements plus performants. Toutes ces actions génèrent des certificats d'économies d'énergie.

2- En quoi les certificats d'économies d'énergie sont-ils incitatifs ?

Ils favorisent les investissements et la montée en gamme dans l'achat de matériels plus efficaces, donc souvent plus coûteux. Ils « absorbent » une fraction de la différence liée au surcoût d'investissement.

Les certificats d'économies d'énergie font partie des mesures établies par la loi POPE du 13 juillet 2005 qui fixe les orientations de la politique énergétique de la France. Au titre de cette loi, contrainte originale et incitative, les fournisseurs d'énergie ont l'obligation de réaliser, ou de faire réaliser, des économies à leurs clients.

Gecina a répertorié tous les chantiers qui pouvaient dégager des certificats d'économies d'énergie sur la période 2006/07/08. Elle a noué un partenariat avec EDF à qui sont fournis tous les éléments techniques pour calculer et valider les GWh cumac attribuables.*

Le Groupe a dégagé, grâce aux investissements réalisés en matière d'économies d'énergie, des certificats pour une valeur de 260 GWh.

3- En matière de préservation de la ressource en eau, comment Gecina incite-t-elle ses locataires à maîtriser leur consommation ?

Les deux actions prioritaires consistent à installer des compteurs individuels pour l'eau froide et instaurer un système de télé-relevage pour l'eau chaude.

Auparavant, même si tous les immeubles étaient équipés de compteurs pour l'eau chaude, le suivi des consommations restait difficile car le taux de pénétration dans les logements ne dépassait pas 50 %. Avec le radio-relevage, la mesure est régulièrement effectuée du palier sans que le locataire soit dérangé et nous atteignons aujourd'hui un taux de relevés en temps réel, donc très efficace pour la détection des fuites éventuelles, supérieur à 94 %.

L'installation de compteurs individuels pour l'eau froide est en cours de déploiement et s'achèvera fin 2012 courant 2013. Il sera alors possible de facturer la consommation réelle de chaque locataire.

L'installation de compteurs individuels développe la prise de conscience des résidents.

Tant que la facture est globalisée, les charges « noyées dans la masse » et forfaitisées, le locataire ne se sent pas (et ne peut d'ailleurs pas être) responsable. Il n'est pas attentif à sa consommation. Toutes les études montrent en revanche que lorsqu'il connaît sa consommation d'eau, il fait attention à la maîtriser, voire la réduire.

* Les Wh cumac (cumulé et actualisé sur la durée de vie du produit) mesurent l'énergie économisée durant la durée de vie conventionnelle fixée d'un équipement, corrigés d'un coefficient d'actualisation annuel de 4%. Par exemple, un congélateur de classe A+, qui économise 50 kWh par an pendant une durée de vie de dix ans, se verra attribuer 420 kWh « cumac ».

Une exploitation durable reconnue

Portes de la Défense



Dans le cycle de vie d'un bâtiment classique (non « optimisé »), 80 % des impacts environnementaux résultent de son utilisation. Les comportements des usagers sont donc primordiaux. Dans le cas d'un bâtiment optimisé, les impacts environnementaux durant le cycle de vie de l'ouvrage sont également partagés entre la construction et l'utilisation du bâtiment.

Le travail de valorisation et de certification du patrimoine de Gecina porte non seulement sur les programmes en construction, mais aussi sur le patrimoine en exploitation. La mise en place d'un Système de Management Général de l'Exploitation donne un cadre de travail de gestion responsable des immeubles, en améliorant la performance environnementale en déclinant un plan d'actions sur chacun d'entre eux et capitalise les bonnes pratiques d'exploitation développées sur le patrimoine.

Cette démarche, audité et reconnue par Certivéa, témoigne de l'implication de Gecina dans l'intégration de la démarche HQE® au sein de la gestion et l'exploitation de son patrimoine pour un objectif ambitieux de faire certifier 50 % de ses surfaces de bureau d'ici 2016.

Aujourd'hui, après l'immeuble « Portes de la Défense » situé à Colombes (92) certifié en 2010, trois nouveaux immeubles de bureaux sont en cours de certification HQE® Exploitation :

- Le Valmy (Paris 20^e), immeuble de 29 444 m² construit en 2006 ;
- Le Crystalys (78 Vélizy), immeuble de 25 800 m² construit en 2007 ;
- Défense Ouest (92 Colombes), immeuble de 57 151 m² construit en 2006.

Dans le prolongement d'un processus qui s'accélère, Gecina travaille sur la certification de son siège, 16 rue des Capucines, Paris 2^e, et de 15 autres immeubles de son patrimoine.

PLUS QUE LA GESTION DE PATRIMOINE

Le choix de la démarche HQE® dans la gestion et l'exploitation de son patrimoine démontre aussi que Gecina veut aller au-delà de la performance énergétique en se fixant des objectifs par immeuble sur l'amélioration des consommations d'eau ou la part recyclée et valorisée des déchets. Elle exprime son engagement social et sociétal, donne un autre sens à la relation entre collaborateurs (directeurs et responsables techniques, responsables de gestion) et prestataires (sociétés d'exploitations, entreprises de services, de restauration). Elle mobilise les parties prenantes afin qu'elles deviennent acteurs du fonctionnement d'un immeuble et de l'amélioration de ses performances environnementales globales (cf. Q8). La démarche HQE® Exploitation revisite la relation entre propriétaires, locataires et exploitants et invite à mobiliser ces acteurs vers un objectif commun d'amélioration de la performance environnementale de l'immeuble, cadre idéal pour fixer les conditions

d'exercice du bail vert.

Dans les marchés d'exploitation et les contrats de travaux, des clauses environnementales et sociales sont intégrées pour assurer la prise en compte des enjeux de développement durable et participer à l'atteinte des objectifs fixés à l'immeuble.

Pour les occupants, Gecina décline à travers **2 guides environnementaux**, l'un dédié à **l'occupation** et l'autre dédié à **l'exploitation**, les standards qu'elle s'applique et qu'elle souhaite voir appliqués dans les bâtiments qu'elle loue.

RECONNAISSANCE D'UN TIERS EXTERNE

Un audit annuel par Certivéa évalue le système mis en place sur chaque immeuble et analyse l'atteinte des objectifs de performance fixés. Tous les 5 ans, cette certification est remise en cause et le cas échéant, invitera Gecina à basculer dans une nouvelle version du référentiel, déclinant les nouvelles thématiques du développement durable sur lesquelles

le Groupe s'exerce déjà, comme l'impact carbone des déplacements, la prise en compte de la biodiversité ou l'approche multicritères de la qualité de l'air intérieur.

NÉCESSITÉ D'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Tous les bâtiments ne peuvent améliorer leur performance environnementale avec une occupation continue.

Deux choix s'offrent alors à Gecina :

- la rénovation de l'immeuble une fois celui-ci libéré par ses locataires ;
- la vente à d'autres opérateurs qui peuvent savoir mobiliser des ressources auxquelles Gecina n'a pas accès, comme par exemple, dans le secteur résidentiel, les opérateurs sociaux.

Lorsque le bâtiment reste dans le patrimoine de Gecina, la certification NF Bâtiments Tertiaires démarche HQE® en Rénovation constitue alors le cadre d'expression retenu pour développer un bâtiment en adéquation avec les standards de la société.

En complément, le label de haute performance énergétique associé BBC-Effinergie rénovation, qui fixe une amélioration d'au moins 40 % de la performance énergétique du bâtiment, est recherché. Un niveau qui constitue l'objectif commun à atteindre en 2020, dans le cadre de l'article 5 de la loi Grenelle 1.

Actifs certifiés HQE® Exploitation

	2010	2011 en cours	2011 à venir	2012 à venir
Bureaux en exploitation	 Portes de la Défense SOM (Skidmore, Owing et Merrill) HQE® Exploitation 42 800 m²	 Défense Ouest SOM (Skidmore, Owing et Merrill) HQE® Exploitation 57 150 m²  Le Valmy Agence Di Fiore HQE® Exploitation 29 400 m²  Le Crystalys Atelier 2M HQE® Exploitation 25 800 m²	 Khapa Foster et Partners HQE® Exploitation 19 640 m²  Anthos Naud et Poux HQE® Exploitation 9 300 m²  L'Angle J. P. Viguier HQE® Exploitation 11 500 m²  Le Mazargan Henri Gaudin HQE® Exploitation 14 350 m²	 16 rue des Capucines Naud et Poux HQE® Exploitation 10 570 m²  Portes d'Arcueil Foster & Partners HQE® Exploitation 44 000 m² Ensemble des immeubles livrés en 2012

Comment améliorer
le **cadre de vie**



QUALITÉ DE VIE
SANTÉ ESPACES VERTS
CONFORT
ACOUSTIQUE THERMIQUE VISUEL
QUALITÉ DÉCHETS SANTÉ EAU
DE TRI SÉLECTIF
L'AIR L'EAU

le bien-être et des personnes ?

L'accessibilité des bâtiments, la convivialité des espaces, la qualité de l'air, le confort sont des préoccupations qui impactent la qualité de vie, dans un milieu professionnel ou résidentiel. Gecina porte une attention croissante à l'ensemble de ces sujets. Desserte des immeubles par les transports en commun, facilitation des déplacements vélos, offres de substitution à la voiture, participent aussi à son approche du développement durable dans les bâtiments.

Elle s'est fixée comme objectif d'augmenter le nombre de ses immeubles respectant l'ensemble de ces critères et travaille notamment à l'adaptation des immeubles aux personnes à mobilité réduite (handicaps de toute nature : physique, auditif, visuel...), la systématisation de la mise en place du tri sélectif des déchets et intègre la distance aux transports en commun comme un critère prioritaire de ses choix d'implantation.

Quelques chiffres :

92 % du patrimoine
est à moins de 400 m d'un réseau
de transport collectif (2010)

55 % du patrimoine
est équipé pour le tri sélectif (2010)

15 actifs
multi-locataires (représentant 63 000 m²
de bureaux) possèdent un contrat de tri/
valorisation des déchets en 2010

67,6 %
des surfaces de bureaux sont accessibles
ou aménageables pour le handicap moteur

Connectivité, mobilité, confort

Améliorer le quotidien

En tant que propriétaire et gestionnaire de son patrimoine, Gecina est attentive au confort des occupants. Son objectif est de créer des conditions d'usage en adéquation avec les attentes des utilisateurs, par exemple en offrant les équipements et services facilitateurs d'une exploitation durable.

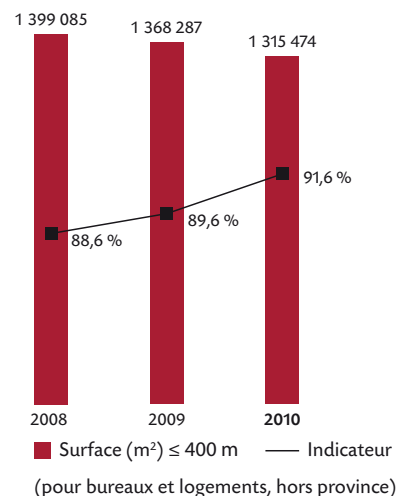
ENVIRONNEMENT ET CONNECTIVITÉ

Les transports sont en France le premier contributeur aux émissions de GES et le deuxième en Europe.

Gérer et développer notre parc immobilier au cœur d'un réseau de transports performants bien intégrés dans le tissu urbain est notre priorité. Dans ce contexte, Gecina s'est fixé comme objectif, à l'horizon 2012, qu'au moins 90 % de son patrimoine soit situé à moins de 400 m des transports en commun (bus, métro, RER, tramway, train...).

En 2010, cet objectif est d'ores et déjà dépassé puisque 91,6 % du patrimoine Gecina dispose d'un moyen de transport dans un rayon de 400 m.

Part du patrimoine située à moins de 400 m des transports en commun.

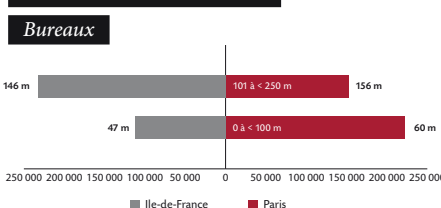


ÉCOMOBILITÉ : PROMOUVOIR DES MODES DOUX DE TRANSPORT

Les modes doux de transport, moins polluants et à moindre impact, promus par la loi Grenelle 2, sont essentiellement les bicyclettes, les véhicules hybrides et électriques ainsi que les tramways.

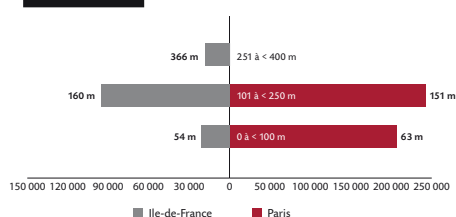
Au titre des projets de développement, mais aussi pour le patrimoine existant dès que possible, Gecina développe l'ensemble des réponses à ces nouveaux modes de déplacement :

Étiquette des distances aux transports en commun - Périmètre 2010



Gecina dispose de plus de 200 000 m² de bureaux à Paris situés à moins de 100 m d'un transport en commun avec une moyenne de 60 m.

Résidentiel



Gecina dispose de plus de 200 000 m² de logements à Paris situés à moins de 100 m d'un transport en commun avec une moyenne de 63 m.

- locaux à vélos adaptés, y compris avec vestiaire et douches (Newside à La Garenne-Colombes) ;
- pré-équipement ou équipement de recharge ;
- partenariat avec des services publics de location de bicyclettes...

Pour le parc de véhicules utilisés par les collaborateurs de Gecina, une phase de test est engagée début 2011 pour le recours à des voitures de service électriques.

LUTTE CONTRE LE BRUIT

Le Groupe est très attentif aux traitements des nuisances pouvant entraîner une gêne pour les occupants, mais également pour les riverains ainsi qu'on le verra dans la question suivante notamment dans la réalisation des façades et des chantiers du 96/104 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine et du nouveau centre commercial Beaugrenelle, Paris 15^e.

L'isolation phonique est une préoccupation constante dans le résidentiel où l'installation de double vitrage est systématique lors de la rénovation des immeubles.

L'objectif 2012 est de 2/3 des immeubles résidentiels équipés en double vitrage pour 60 % aujourd'hui.

Les impacts du patrimoine logistique, liés à la circulation des véhicules de transport, sont évalués et des solutions d'adaptation sont envisagées pour limiter ces nuisances. Par exemple, les accès sont déportés pour contenir le flux de camions entre les bâtiments afin de limiter les gênes pour le voisinage, malgré les structures supplémentaires que cela nécessite. Ces bonnes pratiques ont été mises en œuvre dans tous les développements.

TEMPÉRATURE, CONFORT ET PRODUCTIVITÉ

La définition du confort thermique dans les bâtiments est importante non seulement pour la qualité des ambiances intérieures, mais aussi pour la quantité d'énergie à fournir par les équipements (chauffage, ventilation, climatisation...).

Le secteur du bâtiment doit répondre à deux exigences primordiales : maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur tout en assurant des ambiances intérieures saines, confortables et productives.

Le confort thermique n'est atteint que lorsque la température, l'humidité et le mouvement de l'air se situent à l'intérieur des limites de ce qu'on appelle la « zone de confort ».

Au bureau, la température de l'air est influencée par des sources de chaleur multiples comme l'éclairage, les fenêtres mal isolées, les machines (photocopieurs, ordinateurs...). Les conditions d'isolation de l'espace influent sur le confort (pont thermique, courant d'air, différence de température entre les espaces de travail...).

Si le mouvement d'air est à peu près absent et l'humidité relative maintenue autour de 50 %, la température ambiante devient le facteur de confort thermique le plus critique.

Il est nécessaire d'entreprendre un dialogue avec les utilisateurs dès lors que les températures constatées dans les locaux s'avèrent significativement différentes des températures réglementaires de consigne, soit 19°C l'hiver et 26°C l'été. Nous avons entrepris en 2010 un dialogue constructif avec les occupants (résidentiels et tertiaires) et les exploitants d'une quinzaine d'immeubles pour abaisser par exemple la température moyenne intérieure de chauffage des locaux de 1°C, ce qui correspond à une économie d'environ 7 % sur la consommation énergétique.

LA QUALITÉ DE VIE AU BUREAU

Selon une enquête TNS Sofres, « Observatoire de la qualité de vie au bureau » (mai 2011), la qualité de vie au bureau est un élément dont l'importance est déterminante après l'intérêt du travail mais avant la rémunération. Pour ce qui concerne les critères d'appréciation de cette qualité ce sont, après les relations avec les collègues, critère que l'on pourrait qualifier de « sociétal », l'ensemble des critères environnementaux qui fondent l'appréciation :

- l'espace de travail ;
- l'absence de bruit ;
- la qualité de l'aménagement, de l'éclairage, du mobilier et de la climatisation.

Autant de raisons de concevoir, construire et surtout louer les meilleurs immeubles.

Exemple : amélioration de la productivité des occupants

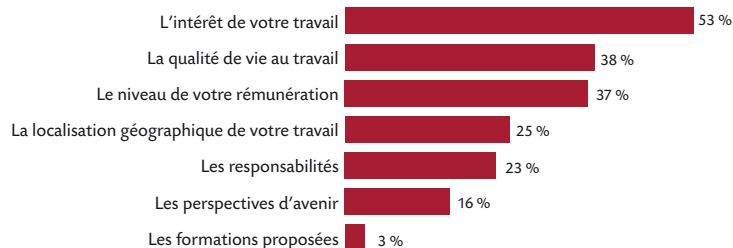
Une étude australienne a été réalisée par Sustainability Victoria, Kador Group et Business Outlook & Evaluation, sur un immeuble en Australie « 500 Collins Street », occupé par un cabinet d'avocats, avant et après sa réhabilitation et l'obtention d'une certification « 5 Green Star »*.

Résultats :

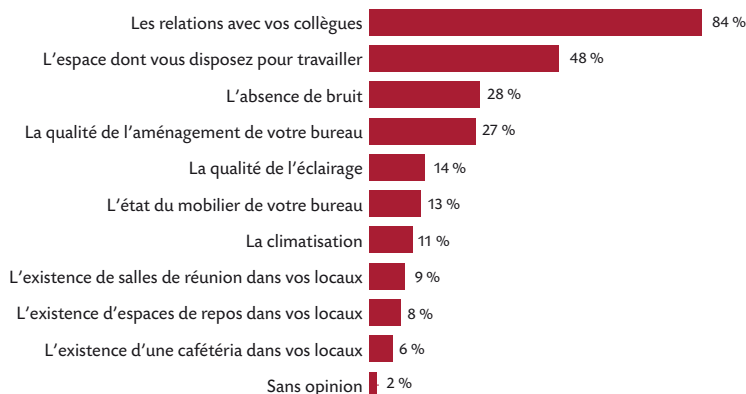
- augmentation de 7 % de la rentabilité des avocats (temps facturable et non-facturable/temps de présence) ;
- augmentation de 9 % de la vitesse des secrétaires dactylographes ;
- diminution des congés maladie de 39 %.

* Green Star : label de certification australien.

La qualité de vie au bureau, un élément aussi important que la rémunération



L'humain, première pierre de la qualité de vie au bureau, suivi de l'espace de travail



Source : TNS Sofres mai 2011.

Qualité de l'air intérieur

Anticiper et mesurer

« Chaque action pilote contribue à la diffusion des meilleures pratiques pour le patrimoine existant ou en développement. »

EN ANTICIPATION DES FUTURES NORMES ET RÉGLEMENTATIONS

Gecina a lancé fin 2010 des études ciblées afin d'approfondir sa connaissance des thèmes qualité de l'air et déperditions thermiques. L'objectif est d'intégrer les bonnes pratiques dans la gestion de son patrimoine et le développement de ses futurs immeubles. Ainsi, les tests de perméabilité à l'air lors de la réception des immeubles et l'évaluation de l'impact des matériaux du point de vue de la qualité de l'air seront rapidement généralisés à l'ensemble du patrimoine neuf.

TEST DE LA PORTE SOUFFLANTE OU MESURER L'ÉCART ENTRE PERFORMANCE ANNONCÉE ET RÉALISÉE

Afin de se confronter aux futurs essais obligatoires, Gecina a fait réaliser, avec l'aide de la société MANEXI, un test d'étanchéité à l'air de l'un des appartements d'une résidence étudiante CAMPUSÉA rue du Château des Rentiers livrée début 2011. Pour cet appartement, la valeur exigée inférieure à $1\text{ m}^3/\text{h}/\text{m}^2$ dans le cadre du label BBC-EFFINERGIE portant sur des bâtiments entiers, a été mesurée à $0,50\text{ m}^3/\text{h}/\text{m}^2$. Par ailleurs la recherche de fuites a mis en évidence plusieurs défauts de réalisation lors du chantier (non

rebouchage de réservations, passage d'air depuis le tableau électrique, la sonnette...).

Réduire l'écart entre performance annoncée et performance réalisée est l'un des principaux enjeux que l'ensemble des métiers de la construction devra surmonter pour atteindre des objectifs aussi élevés que ceux des bâtiments basse consommation ou à énergie positive.





Nous passons 80 % de notre temps dans des espaces clos où l'air que nous respirons est « artificiel ». La composition chimique de cet air peut avoir des effets néfastes sur notre santé, de la simple gêne jusqu'au développement de pathologies (allergies, asthme...).

Les sources de pollutions de l'air intérieur sont diverses et variées. On distingue principalement :

- les matériaux de construction et de décoration constitutifs du bâtiment qui émettent des composés organiques volatils (COV) ;
- les appareils de combustion qui émettent des oxydes d'azote (ex : NO₂), monoxyde de carbone (CO) et particules fines ;
- les activités humaines (tabagisme, nettoyage, bureautique...) qui émettent COV, particules et CO ;
- l'air extérieur chargé de NO₂, COV, particules fines et CO.

Suite à ce constat, le Grenelle de l'environnement a pris des engagements en matière de santé environnementale qu'il décline à travers le Plan National Santé Environnement II (PNSE II).

Une des mesures présentées est l'étiquetage obligatoire des produits de construction et de décoration.

Soucieux du bien-être de ses occupants et anticipant les futures obligations réglementaires, Gecina a lancé un **atelier de recherche pour l'amélioration de la qualité de l'air intérieur** de son parc immobilier. La première étape a consisté à réaliser une étude sur les

matériaux de construction utilisés, étudier leurs performances écologiques et répertorier les labels existants.

En accompagnement de cette réflexion, **une mesure de la qualité de l'air intérieur** a été effectuée sur un bâtiment en phase de livraison, la résidence étudiante Campuséa située au 75 rue du Château des Rentiers à Paris.

L'étude s'est déroulée en plusieurs phases en partenariat avec le Laboratoire d'Hygiène de la Ville de Paris (LHVP).

Tout d'abord, des prélèvements ont mesuré, sur une période de 5 jours, les différents polluants de l'air conformément au protocole HQE® Performance. Ces prélèvements ont été analysés par le LHVP.

La valeur d'émission donnée pour chaque polluant est comparée aux valeurs guides d'émissions maximales conseillées par l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé) pour protéger la population.

Les résultats des prélèvements démontrent une qualité de l'air intérieur tout à fait convenable puisque le dioxyde d'azote (NO₂), le benzène, le formaldéhyde et le monoxyde de carbone sont en dessous des valeurs de référence.

Toutefois, en ce qui concerne les particules

ayant un diamètre compris entre 2,5 et 10 micromètres (PM10 et PM2,5) et les COV totaux (COVT), les résultats sont au-dessus des valeurs guides de l'OMS.

Cela s'explique d'emblée par l'insertion du bâtiment dans le tissu urbain.

En effet, les particules fines (PM10 et PM2,5) émises par le trafic routier (notamment « diesel ») circulent dans l'air puis retombent lorsque leur vitesse n'est plus suffisante. D'autre part, la valeur élevée de COVT du site s'explique par la présence de parkings et des nettoyages de fin de chantier (produits d'entretien riche en COV) qui ont été réalisés peu de temps avant les mesures.

L'analyse de ces premiers résultats met en avant tout l'intérêt d'agir pour l'amélioration de la qualité de l'air intérieur. Conscient de l'enjeu de santé publique, Gecina souhaite intégrer de façon significative la santé environnementale au sein de ses projets.

Tableau des résultats de l'étude Qualité de l'air intérieur, résidence étudiante Château des Rentiers, Paris 13^e

		Valeur moyenne en µg/m ³	Valeurs de référence en µg/m ³
	NO ₂	33,9	40
	Benzène	1,3	5
	Formaldéhyde	16,4	30
	PM10	26,1	20
	PM2,5	20,5	10
	COVT	585,6	300

Accessibilité, tri sélectif

Des engagements forts



FACILITER L'ACCÈS, LE DÉPLACEMENT ET LE CONFORT DES PERSONNES HANDICAPÉES DANS LES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

En 2010, les directions de l'immobilier d'entreprise et de l'immobilier résidentiel ont lancé la cartographie de leur parc, à l'aide de grilles de diagnostic spécifiques.

Ce diagnostic, portant sur l'accessibilité des immeubles pour les personnes handicapées, a abouti à des préconisations pour améliorer le nombre de bâtiments accessibles.

Dans l'immobilier résidentiel, une vingtaine d'actifs ont été diagnostiqués, après une phase pilote destinée à former les équipes. En 2011, la cartographie sera complétée, les résultats analysés et un plan d'actions défini. Rendre accessible la totalité du patrimoine pouvant l'être, constitue l'objectif prioritaire : 50 % en 2016, 90 % à l'horizon 2020.

À cette fin, le Groupe prend en compte les contraintes techniques de chaque immeuble et porte ses efforts d'amélioration de l'accessibilité tant sur les parties communes que sur les parties privatives. Les solutions d'amélioration, même si elles portent sur un seul handicap, sont étudiées en fonction des caractéristiques propres à chaque bâtiment. Lors de restructurations des immeubles résidentiels, des travaux d'adaptation de certains logements aux différents handicaps ainsi qu'au vieillissement de ses occupants sont effectués. Un référencement de produits, fournisseurs et prestataires, dédié à cet axe d'intervention a été mis en place.

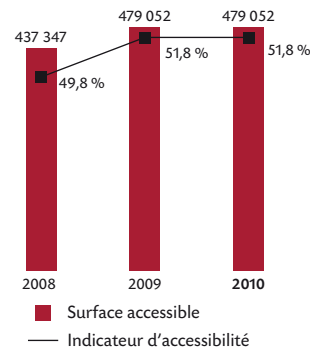
COMMUNICATION RENFORCÉE AUPRÈS DU PUBLIC CONCERNÉ

Gecina associe à cette démarche une approche client exclusive afin de répondre de façon optimale aux demandes et besoins de ses clients handicapés actuels et futurs.

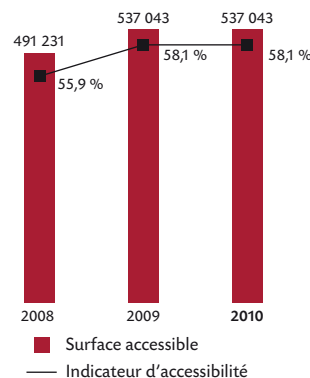
Des procédures spécifiques de relocation dans des immeubles accessibles ont été élaborées et mises en place.

Accessibilité du patrimoine

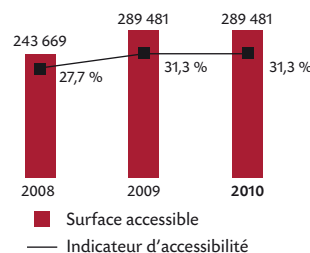
HANDICAP MOTEUR



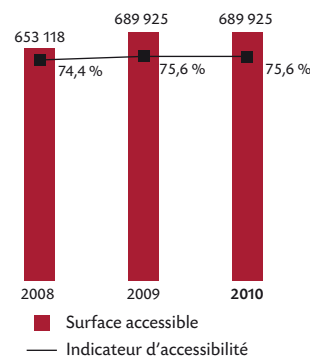
MARCHE LENTE



MAL-VOYANT



MAL-ENTENDANT



L'accessibilité dans le patrimoine existant



ALAIN DURANDO,
directeur entité
patrimoniale
pour l'immobilier
résidentiel.

1- Quelle est la démarche de Gecina concernant la prise en compte du handicap dans le patrimoine existant ?

Nous possédons un patrimoine de différentes époques dont la mise aux normes d'aujourd'hui n'est pas toujours possible. Nous avons cependant entrepris une démarche d'amélioration systématique de l'accessibilité de tous les immeubles, en analysant l'ensemble des cheminements depuis l'extérieur, dans les parties communes, les cages d'escalier et les halls. Cela concerne l'accessibilité pour tous les publics et pas seulement les personnes handicapées. Nous avons ainsi pris en compte les éventuelles difficultés rencontrées par les personnes âgées, les femmes enceintes...

2- Concrètement, comment procédez-vous pour identifier les pistes d'amélioration ?

Nous sommes accompagnés par un conseil en mobilité, l'ARVHA. Cette association pour la recherche sur la ville et l'habitat, créée par des architectes et des urbanistes est spécialisée dans la réhabilitation des quartiers sociaux et des quartiers anciens de centre ville.

En 2010, elle nous a aidés à réaliser l'audit de notre patrimoine et à construire notre document de synthèse. Ce sont des fiches informatisées qui identifient, pour chaque immeuble, les points faibles de tous les espaces communs des bâtiments. Elles présentent des indicateurs qui, selon qu'ils sont positifs ou négatifs, nous alertent et précisent la nature des travaux à engager. Ces fiches nous servent en interne à programmer les travaux d'amélioration. Elles nous aident aussi à communiquer auprès de nos clients quand ils ont des besoins spécifiques liés à l'accessibilité.

3- Au-delà de l'audit, que vous apporte cet accompagnement externe ?

L'équipe de l'ARVHA intègre un architecte spécialisé dans le handicap. Il a formé et sensibilisé nos équipes en interne, responsables techniques et managers, au handicap. Nous avons appris à bien interpréter les textes de loi et notamment à voir les incohérences qui peuvent se glisser entre la mise en application de la réglementation et la réalité du terrain.

TRI SÉLECTIF DES DÉCHETS ET RECYCLAGE

Les immeubles du Groupe sont progressivement adaptés au tri sélectif pour contribuer aux objectifs nationaux de recyclage des déchets.

Pour le patrimoine résidentiel, le programme pluriannuel (lancé en 2008) de condamnation des vide-ordures se poursuit afin d'améliorer la sécurité (risques d'incendies et d'accidents du personnel) et l'hygiène. Ce programme, mis en place en totale concertation avec les locataires, contribue aussi à favoriser les pratiques de tri sélectif.

En adaptant les infrastructures de ses résidences, Gecina déploie les équipements nécessaires au tri des différentes typologies de déchets, avec un objectif de 100 % des immeubles équipés en 2016 ; le « livret du locataire », remis à chaque nouvel entrant, les sensibilise à ces nouvelles pratiques.

En immobilier de bureaux, après un premier test mené en 2008 sur l'immeuble Défense Ouest, Gecina déploie le tri sélectif du papier blanc en proposant aux locataires de ses immeubles tertiaires d'adhérer aux contrats de collecte et de valorisation signés avec des prestataires dédiés. Outre les déchets réglementés, pour lesquels les pratiques sont encadrées par une obligation réglementaire, l'extension de la valorisation à d'autres catégories, comme par exemple les cartons et autres emballages, les déchets verts, est en cours d'études.

Construire

l'environnement,



ÉCO quartier
URBANISME ÉCONOMIE
BIODIVERSITE
Cibles HQE
RESSOURCES
ÉNERGÉTIQUES
URBANISME
ÉCONOMIQUE
BIODIVERSITÉ Cibles
construction durable
Habitat et environnement HQE

et respecter

est-ce compatible ?

Pour construire tout en respectant l'environnement, Gecina s'inscrit pleinement dans la logique et les recommandations de l'association HQE®. Elle fait certifier ses démarches environnementales de conception et de réalisation par une tierce partie.

Elle étudie et intègre d'autres certifications et labellisations notamment anglo-saxonnes (BREEAM®, LEED...) pour tirer profit des meilleures pratiques internationales.

Les actifs développés par Gecina se veulent exemplaires et sont représentatifs de l'ensemble de sa stratégie. Ils illustrent la politique environnementale du Groupe, sa volonté de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques qui intègre harmonieusement les immeubles dans les villes, privilégie la proximité des transports en commun et contribue au verdissement des quartiers.

Ces projets et ces constructions innovantes participent à la lutte contre l'étalement urbain et à la réduction des émissions de CO₂ liés à l'habitat mais aussi aux transports.

100 % HQE® et BBC
depuis 2010 pour les nouveaux projets

55 000 m²
de bureaux certifiés HQE® Construction

185 000 m²
de projets certifiés ou en cours de certification

Objectif :
Atteindre 12
des 14 cibles de la démarche HQE®
Construction au niveau « Performant »
ou « Très Performant »
pour chaque nouveau projet



Gecina a créé
une nouvelle signature :
« Gecina for change ».
Gage de référence tant au
niveau environnemental

qu'en matière de prestige et d'usage, elle
est désormais déclinée sur l'ensemble des
nouveaux programmes de bureaux autour
de quatre axes :

- développer des actifs prime dans des zones géographiques stratégiques ;
- devancer les normes réglementaires issues du Grenelle de l'environnement pour une empreinte environnementale maîtrisée ;
- privilégier des signatures architecturales fortes ;
- créer des espaces de travail qui placent l'individu au cœur du projet immobilier.

Déploiement des certifications et des labellisations

La rupture technologique impulsée par le Grenelle consiste à concevoir des bâtiments totalement vertueux sur le plan environnemental et infiniment moins consommateurs d'énergie lors de leur utilisation. Gecina souhaite intégrer dans tous ses projets les meilleurs standards de performances français et internationaux et se fixe comme objectif de faire certifier « HQE® Construction » l'ensemble de son parc tertiaire en développement avec un niveau « performant » ou « très performant » pour au moins 12 des 14 cibles HQE®. Objectif naturellement prolongé par la certification HQE® Exploitation. Gage de qualité dans le secteur résidentiel, les certifications Habitat & Environnement® et Patrimoine Habitat et Environnement® démontrent la volonté de la foncière de tout autant préserver l'environnement pour ses immeubles d'habitation.

Zoom sur...

... la certification ou comment transformer une contrainte réglementaire en opportunité ?



OLIVIER HAYE,
directeur
architecture et
construction

1- HQE®, contrainte ou opportunité ?

La certification n'est pas une sanction. Elle accompagne la démarche de progrès en amont pour donner à l'entreprise les moyens d'enrichir ses projets et atteindre les objectifs.

Lancée en 2005 pour favoriser la démarche développement durable dans l'immobilier, la certification HQE® en France a parfaitement rempli son rôle de catalyseur de bonnes pratiques pour les bâtiments de bureaux et est aujourd'hui incontournable. C'est l'ensemble de notre expertise de maître d'ouvrage qui a progressé durant cette période.

2 - Pourquoi aller au-delà de la certification française ?

L'intérêt pour Gecina d'explorer les certifications internationales comme BREEAM® ou LEED est immédiat.

Le Groupe est attentif à l'innovation et proactif. L'expérimentation est à ce titre essentielle : découvrir de nouveaux modes de pensées et d'analyses propres à des cultures différentes enrichit notre démarche d'innovation. De plus, en attendant la convergence promise par l'initiative SB Alliance, certains locataires anglo-saxons peu familiarisés avec la HQE® peuvent trouver plus rapidement leurs repères dans les immeubles proposés.

3 - Quel parti le Groupe tire-t-il de son implication dans des opérations pilotes ?

Accélérer la prise de conscience, préparer les équipes au changement et développer de nouvelles réponses. Pouvoir décliner la démarche HQE® dans tous les segments de l'activité est essentiel. Contribuer à ouvrir de nouvelles voies est valorisant et participe de notre ambition de leadership.

Le recours systématique au label BBC correspond à l'objectif de Gecina d'anticiper sans attendre, les performances de la réglementation thermique RT2012.

De plus, Gecina s'implique en temps réel dans l'évolution des différents dispositifs de certification en proposant des opérations pilotes. À ce titre, 5 projets de Gecina ont été sélectionnés par l'association HQE® pour contribuer au développement du futur référentiel HQE® Performance, qui élargit notamment l'analyse des actifs au concept de cycle de vie du bâtiment.

AUGMENTATION DU NOMBRE D'ACTIFS CERTIFIÉS

Initiée en 2006 avec l'immeuble Cristallin à Boulogne-Billancourt, l'un des tout premiers immeubles, en France, certifiés NF bâtiment tertiaire démarche HQE® Construction, Gecina poursuit sa démarche de certification par tierce partie. Elle dispose désormais d'un patrimoine de bureaux de 54 871 m² certifiés et déploie actuellement cette certification sur près de 185 000 m².

Plus de 200 000 m² de son patrimoine logistique sont également certifiés et la nouvelle plate-forme de Lauwin-Planque (59) a fait partie des sites pilotes du label HQE® Logistique.

Sur l'ensemble de ces immeubles, Gecina recherche les meilleures performances tant en termes d'éco-gestion, en lien direct avec la maîtrise des charges des locataires (énergie, eau, déchets et entretien - maintenance), que de confort et de santé des collaborateurs, le cadre de vie ayant un impact direct sur la productivité au travail (cf. Q5 p 33).

4 QUESTIONS À...



PATRICK NOSSENT,
président de Certivéa

À propos de la certification

Créé en 2006 par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) dont il est une filiale à 100 %, Certivéa est un partenaire certification des acteurs de la construction / rénovation / exploitation. Entité neutre et indépendante, Certivéa met à la disposition des maîtres d'œuvre et d'ouvrages, propriétaires et exploitants, publics ou privés, du secteur tertiaire, dans le neuf comme dans la rénovation, un pôle d'expertise et de services spécifiquement dédiés à la qualité.

1- Quel est le rôle des certifications dans l'évolution des pratiques et techniques ? Celui des référentiels ?

Le rôle de la certification est de susciter et d'accompagner les évolutions en identifiant

les meilleures pratiques et en les organisant dans des référentiels qui favorisent le partage d'expériences. Évaluation et confrontation enrichissent mutuellement les acteurs de la filière bâtiment/construction/exploitation. Elle représente également une attestation crédible, délivrée par une tierce partie indépendante, qui valorise ainsi les acteurs et les bâtiments qui se distinguent par leur performance supérieure à la pratique courante.

2- La France progresse-t-elle au même rythme que ses voisins outre-Manche ou outre-Atlantique ? Existe-t-il une exception culturelle ?

Il y a surtout des exceptions locales. Chaque système de certification possède ses spécificités en France comme ailleurs. Leur internationalisation met en lumière leurs différences et impose aux certificateurs de définir ce qui est universel tout en répondant aux spécificités locales.

La France progresse plus vite que ses voisins parce qu'elle avait pris du retard. La HQE® française commence progressivement à s'exporter hors de nos frontières : 10 certifications ont déjà été délivrées à l'étranger et une dizaine d'autres sont en cours. La France est précurseur sur la multi-certification des immeubles, ce qui n'est pas forcément le cas d'autres places immobilières comme Londres et New York.

3- Pourquoi avoir créé des certifications HQE® Exploitation et HQE® Rénovation ?

Compte tenu du renouvellement très lent du parc de bureaux, l'enjeu porte essentiellement sur la rénovation du parc existant. La création des certifications HQE® Exploitation et HQE® Rénovation en France doit favoriser l'amélioration des performances du bâti existant en exploitation en donnant aux propriétaires et aux occupants les moyens de faire certifier leurs immeubles. Une telle démarche répond plus efficacement aux enjeux du développement durable.

4- Pourquoi et comment faire converger HQE® Construction et HQE® Exploitation ?

Certivéa s'est interrogé dès 2008 sur la prise en compte des performances réelles des immeubles. Cette démarche, originale en Europe, a pris la forme d'une coopération inédite entre un propriétaire, un exploitant et un utilisateur. Seule cette trilogie peut favoriser les bonnes pratiques, la mise en œuvre d'engagements communs. Ces trois métiers connaissent une évolution. Les rapports entre eux sont en train de changer. La HQE® Exploitation met en place une démarche environnementale vertueuse et apparaît dès lors comme un véritable outil de bonne gestion d'un bâtiment.

Ainsi la HQE® évolue progressivement du bâti et du processus de construction vers le domaine de l'usage et de l'exploitation.

Définitions



(Building Research Establishment
Environmental Assessment Method)

Lancée dès 1990 au Royaume-Uni pour les immeubles de bureaux, puis déclinée pour le commerce, l'industrie et l'habitation, la certification BREEAM® est aujourd'hui la méthode la plus utilisée en Europe pour évaluer et améliorer les performances environnementales des bâtiments.



(Bâtiment Basse
consommation)

Pour les bâtiments à usages autres que d'habitation, l'objectif de consommation maximale en énergie primaire est fixé à 50 % de la consommation conventionnelle de référence. Pour les constructions résidentielles neuves, l'objectif de consommation maximale en énergie primaire est fixé à 50 kWh/m²/an, à moduler selon la zone climatique et l'altitude.



(Leadership in Energy and
Environmental Design)

Système nord-américain de standardisation de bâtiments à haute qualité environnementale créé par le US Green Building Council en 1998. Un bâtiment peut atteindre quatre niveaux : certifié, argent, or ou platine.

Des constructions durables exemplaires



Énergie grise et structure bois

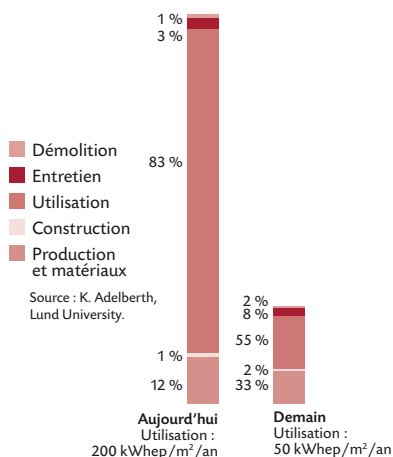
96-104 AVENUE CHARLES DE GAULLE,
NEUILLY-SUR-SEINE

Avec ce programme, Gecina réalise le premier immeuble tertiaire en ossature bois, situé dans la zone d'influence du quartier central des affaires parisien et du secteur de la Défense. Le « 96/104 » s'organise, sur une surface totale de 12 240 m², en trois bâtiments reliés entre eux par une large galerie en structure bois, et un bâtiment de liaison (340 m²), lui aussi en structure bois.

« Neuilly accueillera en 2012 son premier ensemble tertiaire labellisé BBC neuf et BBC Rénovation et intégrant un immeuble en structure bois. »

Ce campus tertiaire vise des objectifs ambitieux en matière d'éco-construction : réflexion approfondie sur l'approche « énergie grise », en particulier pour le bâtiment en bois, choix de techniques et produits économes en matière première et énergie, sélection de matériaux recyclables en fin de vie du bâtiment. Convaincue des atouts du bois construction, Gecina envisage désormais cette technique pour de nouveaux développements tant en construction neuve qu'en rénovation lourde, par exemple pour valoriser des constructibilités résiduelles et rehausser des immeubles participant ainsi à une densification urbaine maîtrisée.

Répartition de la consommation d'énergie tout au long du cycle de vie d'un bâtiment (50 ans)



Focus

Les raisons de choisir le bois

1- Un matériau naturel, durable et renouvelable lorsque sa production est certifiée PEFC™ ou FSC® ;



2- Un puits de carbone ;

3- Une économie d'énergie grise : Un choix guidé par l'analyse du cycle de vie. Gains de 14 % en énergie grise et de 37 % d'émissions de CO₂ par rapport à une construction béton traditionnelle ;

4- Des atouts techniques : propriétés mécaniques, légèreté du matériau, résistance aux ambiances agressives et/ou corrosives, tenue au feu ;

5- Une performance participant au plan bois construction.

Le décret du 15 mars 2010 relatif

à l'utilisation du bois dans les constructions, fixe à 10 dm³ de bois par m² de surface hors œuvre, les volumes minimaux de bois à incorporer dans les bâtiments de bureaux (PC déposé après le 1/12/11) ; le bâtiment de liaison obtient un score 4 fois supérieur et l'ensemble des bâtiments atteint le double de cet objectif ;

6- Un bâtiment manifeste : Gecina a souhaité marquer son soutien au développement de la filière bois en Ile-de-France par son adhésion à l'association FRANCILBOIS. Son objectif principal vise à améliorer encore le bilan carbone de la filière en produisant, transformant et consommant localement.

Sur ce projet de longue haleine nécessitant l'adhésion de nombreux acteurs (Collectivité, copropriétés voisines...), la démarche HQE® a été initiée dès le démarrage du projet en 2008 avec la volonté d'intégrer au gré du développement de l'actif les dernières normes en vigueur comme par exemple le nouveau label BBC Rénovation en 2010. C'est l'évaluation technique et financière maintes fois renouvelée des différentes options possibles en matière de performances énergétiques et environnementales qui assure au final le bon positionnement du projet sur son marché.

70 m² de panneaux solaires thermiques couvrant 40 % des besoins énergétiques liés à la production d'eau chaude sanitaire

1 350 m² d'espaces verts dans la continuité des plateaux de bureau

Profil de certification NF Bâtiment tertiaire Démarche HQE® (phase conception) :

4 cibles en « Très Performant »,
9 cibles en « Performant ».

254 m³ de bois

Ossature bois



Q6. CONSTRUIRE ET RESPECTER

L'ENVIRONNEMENT, EST-CE COMPATIBLE ?

ÉTUDIER « L'ÉNERGIE GRISE » DES MATÉRIAUX

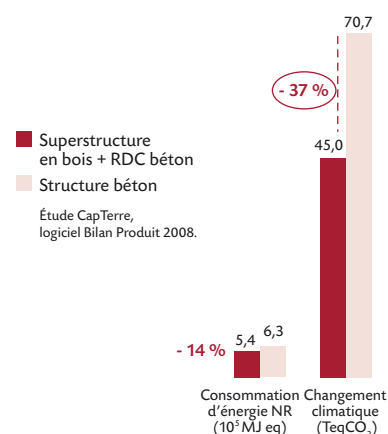
Le bâtiment en bois relie le bâtiment principal sur l'avenue Charles-de-Gaulle, reconstruit en totalité, à l'un des 2 immeubles en cours de rénovation. La superstructure (R+2) est en bois, reposant sur la dalle d'origine en béton armé.

Outre l'absence de reprise en infrastructure, la légèreté de la structure bois nouvellement créée répond parfaitement à l'ambition architecturale de développer un nouveau concept de rénovation.

En amont du projet, une étude a été menée par le cabinet d'architectes Lobjoy et Bouvier en lien avec CapTerre, cabinet d'AMO HQE® et KHEPHREN, BET structure, pour déterminer les impacts environnementaux et sanitaires des matériaux de gros œuvre (structure porteuse et fondations) et de second œuvre (toiture et revêtements de sol). Portant sur la production, le transport et la fin de vie, la comparaison a été effectuée entre une superstructure en bois ou en béton.

L'étude démontre que le choix du bois pour ce bâtiment limite les consommations d'énergie grise et émissions de CO₂ associées.

Comparaison des impacts environnementaux entre une construction bois et une construction béton, pour le bâtiment de liaison



Définition

Le concept d'énergie grise est apparu dans le sillage de l'Écologie, au cours des années 70. Il correspond à la somme de l'énergie dépensée de la phase de création/fabrication d'un produit à son recyclage, ou à sa destruction.

Ce nouveau moyen d'évaluation des impacts environnementaux incarne une rupture des modes de pensée en ne limitant pas l'approche réduction des consommations d'énergie à la phase d'exploitation du bâtiment développé, mais en introduisant une réflexion sur l'analyse des cycles de vie (ACV) et le « contenu énergétique » des produits.

Cet enjeu fort participe aux nouvelles réflexions engagées par Gecina sur ses développements, concrétisé à travers la participation à l'appel à projet HQE® Performance de 2 opérations de bureaux, « Velum » à Lyon et « Newside » à La Garenne-Colombes, de 2 résidences d'habitation – rue de Chambéry et rue Villafranca à Paris – et du centre commercial Beaugrenelle à Paris.

Ossature bois



« 96/104 - un campus tertiaire ambitieux en matière d'éco-construction », façade principale avenue Charles de Gaulle (92)



Q6. CONSTRUIRE ET RESPECTER L'ENVIRONNEMENT, EST-CE COMPATIBLE ?



Mesure et performance d'exploitation

IMMEUBLE NEWSIDE,
LA GARENNE-COLOMBES

« Newside, un immeuble avec une double reconnaissance, HQE® et LEED, spécifiquement conçu pour préfigurer les bâtiments éco-intelligents de demain où mesure, suivi et amélioration en continu de leur performance environnementale deviennent prépondérants pour leur exploitation. »

Dès l'origine du projet, l'équipe de conception de l'agence Valode & Pistre a pensé le projet comme représentatif de toutes les qualités environnementales d'un bâtiment. Reconquête d'un terrain de centre urbain délaissé et pollué, ce programme prévoit deux corps de bâtiments principaux, implantés en limite de voies publiques et reliés entre eux par deux patios à ciel ouvert végétalisés. Volontairement éloignée de la typologie classique d'un immeuble de bureaux, chaque façade est adaptée à son contexte, boulevard urbain ou rue résidentielle, et à son orientation. L'organisation des plateaux procure éclairage naturel abondant, communication aisée et flexibilité de l'aménagement. Les parties communes de l'immeuble, notamment les paliers d'étage, sont toutes éclairées en premier jour pour favoriser le confort des occupants et participent ainsi à la maîtrise des consommations d'énergie.

Le cœur du projet est constitué de jardins intérieurs sur lesquels s'ouvrent des locaux conviviaux, hall, salles de réunion, restaurant et cafétéria.

UN DISPOSITIF DE SUIVI INNOVANT

Visant une performance énergétique maximale, distinguée par l'ADEME qui a retenu cette opération comme lauréate de l'appel à projet PREBAT (préparer le bâtiment du futur), l'équipe de conception a eu recours à une procédure d'adaptation de la réglementation thermique, dénommée Titre V, pour faire reconnaître la contribution du dispositif de ventilation « hybride » (ventilation naturelle par ouverture des fenêtres de l'immeuble) à cette performance.

Ce dispositif engage Gecina à mener l'évaluation des performances énergétiques lors de l'exploitation du bâtiment en partenariat avec le ministère de l'Écologie et du Développement durable. Des comptages d'énergie spécifiques seront mis en place pour suivre les différents paramètres influençant les consommations du bâtiment dont celles de chacun des ascenseurs, poste qui n'est pas aujourd'hui pris en compte dans les calculs réglementaires.

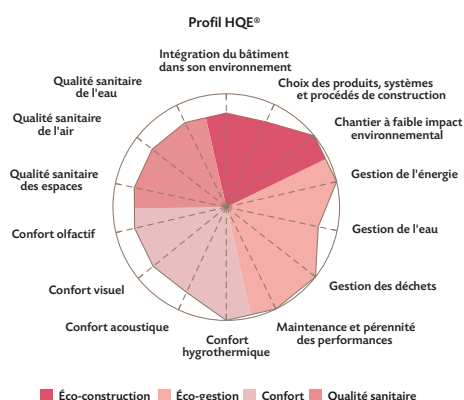
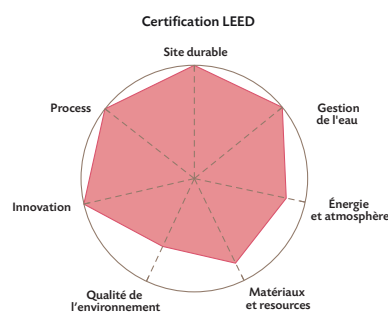
Dans la perspective de se confronter aux autres démarches de construction durable, ce même immeuble devrait recevoir la double reconnaissance label LEED (Gold) et la certification NF Bâtiments Tertiaires Démarche HQE®. Livré fin 2012, Gecina cible également la labellisation BBC.

Focus

Une opération PREBAT

Cette opération est lauréate de l'appel à projet PREBAT – Programme national de Recherche et d'expérimentation sur l'Énergie dans les Bâtiments – dont l'objectif est d'arriver, d'ici 10 ans, à une part significative de bâtiments neufs consommant 2 à 3 fois moins d'énergie qu'aujourd'hui et de créer les conditions de réalisation des futurs bâtiments à énergie positive.

Newsline - image de synthèse



Q6. CONSTRUIRE ET RESPECTER L'ENVIRONNEMENT, EST-CE COMPATIBLE ?



Le futur des centres commerciaux urbains

LE CENTRE COMMERCIAL « NOUVEAU BEAUGRENELLE » PARIS 15^e

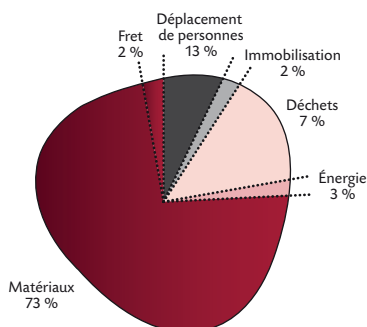
Les travaux de cet ensemble ont débuté en février 2011. L'ambition de Gecina et de ses partenaires : réaliser un espace de vie, de commerces et de loisirs, ouvert sur l'extérieur et intégrant une nouvelle approche de l'urbanisme commercial, une première à Paris.

Ce projet, dont la première pierre a été posée début 2011, s'intègre dans une vaste opération de requalification du front de Seine initiée par la Ville de Paris : 45 000 m² situés dans une zone de chalandise exceptionnelle du 15^e arrondissement.

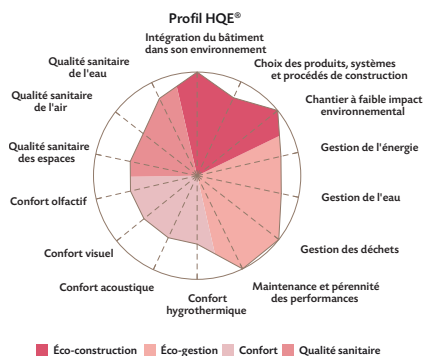
Résolument axé sur l'intégration du centre dans son environnement, le « Nouveau Beaugrenelle », signé par l'agence Valode&Pistre, s'inscrit dans une démarche de création de paysage durable : végétalisation des façades, création de jardins suspendus...

L'impact environnemental lié aux déplacements en phase de fonctionnement a également été appréhendé. Bien desservi par le RER, le métro et le bus, le « Nouveau Beaugrenelle » devrait disposer d'une station dédiée de la navette fluviale, de 17 places équipées pour le rechargement des véhicules électriques et de places vélos spécifiques aux employés.

Salariés des commerces et services du centre et usagers pourront ainsi privilégier les transports en commun et limiter l'impact carbone de leur shopping. L'ouverture du centre commercial est prévue pour 2013.



100 %
des essences de bois
utilisées proviennent
de sources durables,
certifiées.



Beaugrenelle est une opération pilote pour l'élaboration du référentiel NF bâtiments de commerce démarche HQE®. Gecina travaille à l'élaboration d'un outil de calcul des consommations axé sur la reconnaissance de la simulation thermique dynamique, plus adaptée que la réglementation thermique RT 2005 pour ce type d'ouvrages. Ce programme est aujourd'hui engagé dans une double certification. Il vise également la reconnaissance BREEAM®.

4 QUESTIONS À...



J. MAYET,
directeur technique Bouygues construction privée,
sur les actions en faveur de la diminution de
l'empreinte écologique du chantier Beaugrenelle
et du respect des riverains.

1- Quelle est la nature de l'étude menée sur l'impact des travaux par rapport aux émissions de gaz à effet de serre ?

Préalablement au démarrage du chantier, des études estiment l'impact carbone des travaux de gros-œuvre clos et couvert. Les émissions par poste (énergie, matériaux entrants, fret, déplacements des personnes, immobilisation, déchets) ont été calculées en tonnes équivalent CO₂.

L'énergie grise liée aux choix des matériaux (brique, béton, verre, plastique, métal, pierre, plâtre, isolants, matériaux bitumeux...) a été évaluée et comparée.

2- Les émissions de CO₂ sont-elles le critère environnemental essentiel pour les matériaux ?

D'autres paramètres doivent également être évalués. Ainsi, 80 % des éléments extérieurs du site (voiries, cheminements, clôtures) ont été sélectionnés en fonction de leur faible impact environnemental et proviennent de sites présentant un système de management environnemental (type ISO 14001 ou EMAS) pour l'extraction et la fabrication. La même démarche a été appliquée pour le choix des éléments préfabriqués en béton. 100 % des essences de bois utilisées proviennent de sources durables, certifiées.

3- Comment faites-vous pour exécuter les travaux en respectant l'environnement ?

Un guide des standards environnementaux de Bouygues Construction, adapté à chacun de nos métiers, définit nos engagements sur 11 thématiques : analyse des risques, déchets, nuisances sonores, air, milieu aquatique, biodiversité, consommations d'énergie, propreté et rangement, communication, situations d'urgence. Le respect des actions recommandées est évalué via une grille de contrôle tout au long de l'avancement des travaux.

D'ores et déjà, les enjeux spécifiquement liés au chantier de Beaugrenelle ont été identifiés. Ils seront affichés à l'entrée du chantier.

Une évaluation de l'impact du chantier sera réalisée par la direction qualité sécurité environnement, équipe indépendante, d'ici fin 2011. En fonction des résultats de l'audit, un label environnement, Ecosite, sera décerné. Il garantit au client, Gecina, une exécution du chantier respectueuse de l'environnement et des riverains.

4- Quelles actions menez-vous vis-à-vis des riverains ?

Beaugrenelle est un chantier situé en milieu urbain. Le respect des riverains est essentiel et se traduit par des mesures spécifiques notamment pour limiter les nuisances sonores et vibratoires. Le bruit est un critère essentiel de choix de nos méthodes constructives et des matériels employés. Nous mettons en place en parallèle un dispositif d'alerte pour prévenir les niveaux sonores excessifs. L'émission de poussière est elle gérée par des brumisateurs. L'information est un élément clé d'acceptation du chantier. Des réunions régulières expliquent ces mesures, ainsi que les perturbations de trafic et de stationnement occasionnées lors des travaux. À la fin du chantier, nous réaliserons une enquête de satisfaction.



Q6. CONSTRUIRE ET RESPECTER L'ENVIRONNEMENT, EST-CE COMPATIBLE ?

DÉTAILS DE CONCEPTION ENVIRONNEMENTALE

Au-delà des démarches de labellisation BREEAM® et certification HQE®, l'accent a été mis sur la conception énergétique optimisée avec une valeur de consommation suivant la RT 2005 de 138 kWhep/m²/an (gain de 25 % par rapport au niveau réglementaire). Raccordé aux réseaux urbains, CPCU et Climespace, le centre bénéficie des avancées de ces concessionnaires dans l'alimentation par des énergies renouvelables de leur mix énergétique. Les postes consommateurs non pris en compte dans le moteur de calcul

réglementaire ont aussi été spécialement travaillés pour optimiser la consommation d'ensemble de l'opération :

- Vitesse variable, récupération d'énergie, mode veille et système d'éclairage faiblement consommateur pour les ascenseurs ;
- Mode veille/détection automatique des passagers et répartiteur de freinage pour synchroniser les puissances moteurs avec la demande en fonction du trafic pour les escalators.

Afin de prolonger la conception environnementale de l'équipement, Gecina élabore un cahier des charges preneurs qui intègre

les dispositions à mettre en œuvre par les occupants des cellules commerciales :

- Performance des équipements techniques
- Sous-comptage par poste énergétique
- Comptage des consommations d'eau
- Local de pré-collecte déchets.

Gennevilliers, Pointe Métro 2

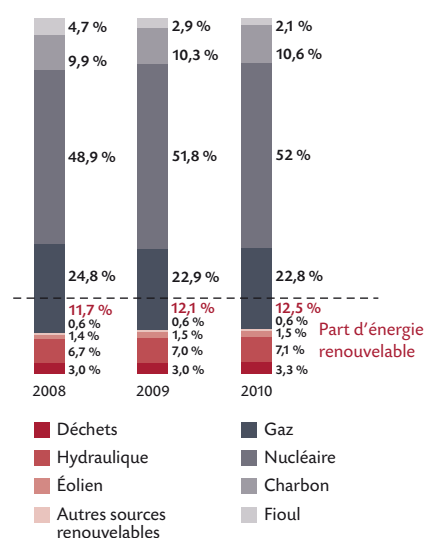


Énergies : vous avez dit renouvelables ?

La performance énergétique, critère aujourd'hui prépondérant pour les bâtiments neufs, a révolutionné les méthodes de conception des équipes de maîtrise d'œuvre. Elle insuffle une nouvelle dynamique de chasse aux kWh superflus. Le principe : l'énergie non consommée est toujours la moins polluante. Le Groupe recourt aux énergies renouvelables et mène une veille constante sur les nouvelles technologies.

D'abord réduire au minimum les besoins énergétiques (la recherche du « négawatt* ») par la conception architecturale et ensuite installer les équipements les plus performants (les moins consommateurs). Ayant fait sienne cette nouvelle approche, Gecina cible les énergies renouvelables comme un moyen d'optimiser la performance et non comme un artifice compensant une mauvaise conception.

Évolution du mode de production énergie primaire du Patrimoine



CAPTEURS SOLAIRES THERMIQUES

En fonction du potentiel de chaque site, le parc alimenté par les énergies renouvelables se développe, notamment avec la systématisation, lorsque cela est possible techniquement et architecturalement, des capteurs solaires thermiques. Les immeubles de bureaux Anthos et l'Angle à Boulogne, déjà en exploitation, ainsi que les développements Park Azur à Montrouge, 96/104 à Neuilly, Pointe Métro 2 à Gennevilliers sont tous équipés pour la couverture d'une partie significative des besoins en eau chaude sanitaire des restaurants d'entreprise.

Pour les logements, les résidences de Chambéry, Villafranca, Brillat Savarin sont aussi équipées pour l'eau chaude sanitaire. Une première expérience est étudiée en rénovation pour l'un des bâtiments de la résidence « Les Cèdres » à Ville-d'Avray (Éco-quartier).

GÉOTHERMIE, MICRO-ÉOLIEN ET PHOTOVOLTAÏQUE...

La conception énergétique optimisée du Velum à Lyon, en cours de labellisation BBC (63 kWh_{ep}/m²/an, soit - 60 % par rapport à la consommation de référence RT2005 et donc 10 % de mieux que le label BBC), exploite au mieux les ressources locales, capteurs solaires pour l'eau chaude sanitaire et couverture des besoins de chauffage et rafraîchissement par la géothermie.

Fort de ces premières expériences, Gecina étudie d'autres opérations alimentées par des

ressources géothermiques et mène une veille active sur de nouvelles techniques comme la récupération d'énergie sur les eaux usées, le micro-éolien en milieu urbain ou encore le photovoltaïque.

BIOMASSE ET VALORISATION DE L'ÉNERGIE « FATALE »

Au-delà de cette approche « directe » des énergies renouvelables, Gecina étudie attentivement l'évolution de l'offre des fournisseurs d'énergie. De nombreux réseaux de chaleur développent la part d'énergies renouvelables dans leur mix énergétique, en ayant recours par exemple à la biomasse ou la valorisation de l'énergie « fatale » liée à l'incinération des déchets, c'est-à-dire l'énergie qui serait perdue si elle n'était pas récupérée pour couvrir une part de la chaleur distribuée.

Ainsi, lorsqu'un réseau énergétique urbain attractif existe à proximité d'une opération, Gecina y raccorde ses bâtiments pour participer à l'amélioration du bilan en énergie primaire et émissions de CO₂ associées.

Les nouvelles opérations tertiaires comme Tour Mercure ou Origami participent à cet objectif. De nombreux bâtiments du patrimoine tant en tertiaire qu'en résidentiel sont déjà raccordés ou le deviennent, en remplacement de chaufferies fioul. Dans cette même approche, Gecina a souhaité que la restructuration de l'immeuble Lisbonne Murillo « Magistère » bénéficie aussi de cet avantage et a décidé de créer un raccordement en réalisant une antenne des réseaux CPCU et Climespace spécifiquement pour l'alimenter.

Consommation résiduelle minimale et énergie renouvelable sont, dans un futur proche pour Gecina, les clés d'accès aux bâtiments à énergie positive.

* le « négawatt » quantifie une puissance « en moins », c'est-à-dire la puissance économisée par un changement de technologie ou de comportement. Cette notion est due à Amory Lovins, fondateur du Rocky Mountain Institute.

Q6. CONSTRUIRE ET RESPECTER L'ENVIRONNEMENT, EST-CE COMPATIBLE ?



133 kWh_{ep}/m²/an

MERCURE

31 quai de Grenelle -
75015 Paris
surface : 8 700 m²
restructuration -
bureaux
livraison 2011

Principales caractéristiques environnementales
certification HQE® et label THPE 2005
Restructuration lourde de la Tour Mercure 1, immeuble caractéristique du « Front de Seine », s'inscrivant dans la démarche architecturale d'origine à laquelle s'ajoutent les paramètres environnementaux de la certification HQE®, avec pour objectif d'atteindre un niveau Performant ou Très Performant sur l'ensemble des 14 cibles. La distribution des fluides chaud et froid se fera par plafonds rayonnants.



135 kWh_{ep}/m²/an

HORIZONS

Cours de l'Île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt
surface : 36 460 m²
construction neuve -
bureaux
livraison 2011

Principales caractéristiques environnementales
certification HQE® et label THPE 2005
Des terrasses seront aménagées sur cinq niveaux pour créer des bureaux plus intimes, plus stimulants pour le travail et plus agréables. Les plantations joueront le rôle de filtre à air contre la pollution, assureront la fraîcheur des pièces, des arbres seront plantés sur les deux terrasses et au sommet. L'alternance équilibrée entre les parties pleines et les parties vitrées sur les façades contribuera à améliorer les conditions de température des pièces et à économiser l'énergie.



110 kWh_{ep}/m²/an

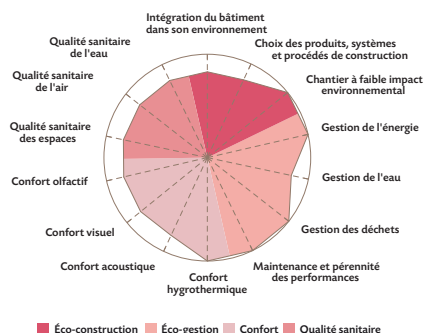
96/104

96-104 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine
surface : 10 665 m²
construction neuve et restructuration -
bureaux
livraison 2012

Principales caractéristiques environnementales
certification HQE® et label BBC
(neuf et rénovation)
Démolition et reconstruction d'un bâtiment neuf avec extension à ossature bois constituant un immeuble de liaison entre l'ancien immeuble et le neuf. Toiture équipée de panneaux solaires thermiques. Première opération en structure bois dans la zone d'influence du quartier central des affaires parisien et du secteur de la Défense. Solaire thermique pour une production partielle (40 %) d'eau chaude sanitaire.

architecte : Siena + 2AD

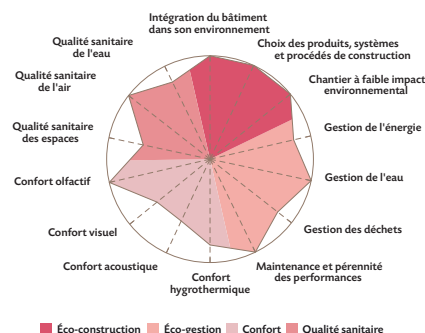
Profil HQE®



locataire : Roche

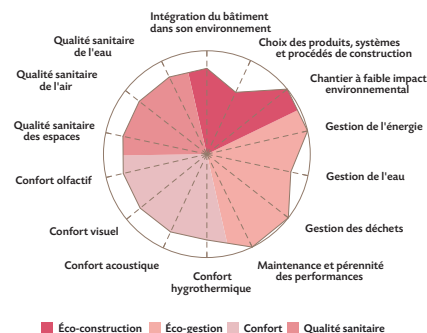
architecte : Ateliers Jean Nouvel

Profil HQE®



architecte : Lobjoy & Bouvier

Profil HQE®





63 kWhep/m²/an

MAGISTÈRE

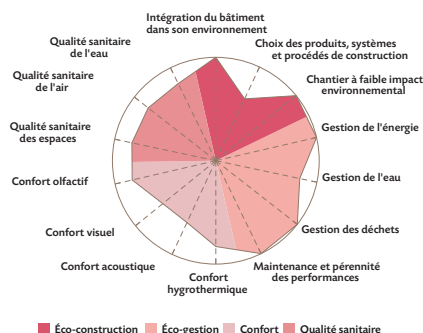
64 rue de Lisbonne - rue Murillo
75008 Paris
surface : 8 690 m²
restructuration -
bureaux
livraison 2012

Principales caractéristiques environnementales
certification HQE® et label THPE 2005

- 84 m² de local vélo,
- toiture végétalisée (R+5 et R+6),
- végétalisation de la cour,
- matériaux et équipements choisis sur les critères : NF environnement, éco-label européen, ange bleu, GUT...
- production de chaud via CPCU, et production de froid via Climespace,
- Pour les salles de réunion, chaque antenne sera munie d'un registre d'air neuf et d'une sonde de CO₂,
- allumage et extinction de l'éclairage en fonction de plages horaires, de la détection de présence et la graduation de l'éclairage en fonction des apports de lumière naturelle.

architecte : Anthony Béchu

Profil HQE®



74 kWhep/m²/an

NEWSIDE

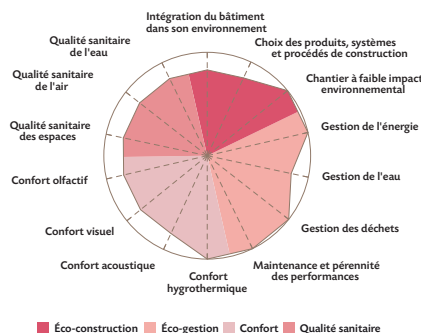
41 avenue de Verdun
92250 La Garenne-Colombes
surface : 19 011 m²
construction neuve -
bureaux
livraison 2012

Principales caractéristiques environnementales
certification HQE® et label BBC THPE + LEED Gold

Ce projet fait l'objet d'un titre V. Cette procédure reconnaît la pertinence du système de ventilation « hybride » développé par la maîtrise d'œuvre ainsi que les performances du système de chauffage/refroidissement par une pompe à chaleur 4 tubes, dispositions participant à l'atteinte du label BBC. Solaire thermique pour une production partielle (40 %) d'eau chaude sanitaire.

architecte : Valode & Pistre

Profil HQE®



70 kWhep/m²/an

PARK AZUR

97-105 avenue Pierre Brossolette
92120 Montrouge
surface : 24 000 m²
construction neuve -
bureaux
livraison 2012

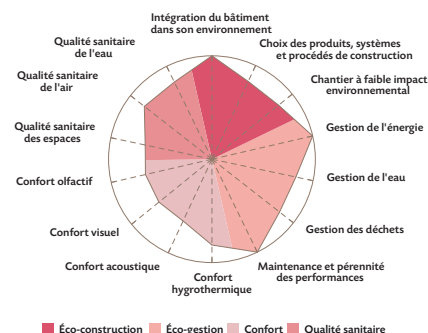
Principales caractéristiques environnementales
certification HQE® et label BBC

L'ensemble immobilier a été conçu dans l'objectif d'optimiser les consommations d'énergie grâce notamment à un système de production de chauffage/rafraîchissement réalisés par des poutres froides actives « 4 tubes » et à une conception de l'enveloppe soignée. Choix de matériaux intérieurs à faible teneur en COV. Optimisation des consommations d'énergie grâce au pilotage de la GTC.

locataire : EDF

architecte : Philippe Ridgway

Profil HQE®



Q6. CONSTRUIRE ET RESPECTER L'ENVIRONNEMENT, EST-CE COMPATIBLE ?



73 kWhep/m²/an

POINTE MÉTRO 2

ZAC Barbusse-Péri -
92230 Gennevilliers
surface : 15 836 m²
construction neuve -
bureaux
livraison 2013

Principales caractéristiques environnementales
certification HQE® et label BBC

- climatisation par poutres froides,
- façade bioclimatique performante limitant les besoins en froid et chaud,
- récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts,
- solaire thermique pour une production partielle (50 %) d'eau chaude sanitaire,
- 280 m² de parking 2 roues en sous-sol + emplacements extérieurs couverts pour vélos.

architecte : J.P. Viguié



63 kWhep/m²/an

VELUM

boulevard Vivier Merle -
69006 Lyon
surface : 15 225 m²
construction neuve -
bureaux
livraison 2013

Principales caractéristiques environnementales
certification HQE® et label BBC

- récupération des eaux de pluie pour l'alimentation des sanitaires et des bassins extérieurs,
- recours à la géothermie pour le système énergétique,
- solaire thermique pour une production partielle (55 %) d'eau chaude sanitaire,
- 40 places vélos, 10 bornes véhicules électriques,
- éclairage parking en LED.

locataire : EDF

architecte : Frank Hammoutène



138 kWhep/m²/an

BEAUGRENELLE

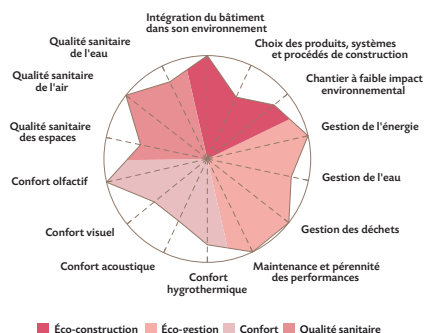
Le nouveau Beaugrenelle -
centre commercial - 75015 Paris
surface : 45 000 m² GLA
restructuration et construction neuve -
centre commercial
livraison 2013

Principales caractéristiques environnementales
certifications : opération pilote HQE®
Centres Commerciaux et BREEAM®

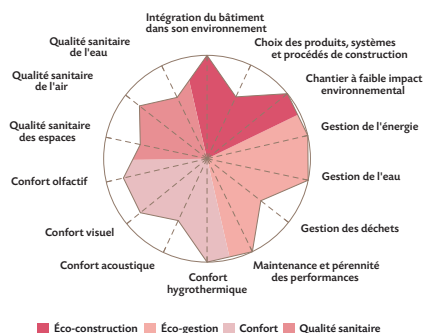
- raccordement CPCU et Climespace,
- ascenseurs et escalators à faible consommation d'énergie,
- 17 places véhicules électriques,
- jardins suspendus et végétalisation des façades.

architecte : Valode & Pistre

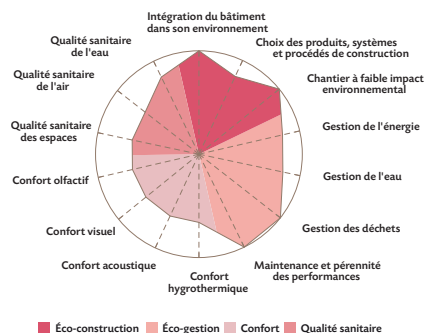
Profil HQE®



Profil HQE®



Profil HQE®





65 kWhep/m²/an

SQUARE SEGUIN

ZAC Seguin Rives de Seine
92100 Boulogne-Billancourt

surface : 4 467 m²

construction neuve -
logements

livraison 2011

Principales caractéristiques environnementales
label "Habitat & Environnement" et label
HPE

- toiture/terrasse végétalisée,
- pergolas et volets roulants métalliques intégrés formant un complexe solaire efficace et agréable à vivre, avec de nombreux appartements traversants garantissant la meilleure ventilation possible.

architecte : Dusapin-Leclercq



60 kWhep/m²/an

VILLA FRANCA

75015 Paris

construction neuve -
logements

livraison 2011

Principales caractéristiques environnementales
label "Habitat & Environnement" et label
BBC

- toiture végétalisée,
- solaire thermique pour une production partielle (50%) d'eau chaude sanitaire.

architecte : Atelier CALQ



63 kWhep/m²/an

CHAMBÉRY

75013 Paris

construction neuve -
logements

livraison 2011

Principales caractéristiques environnementales
label "Habitat & Environnement" et label
BBC

- toiture végétalisée
- solaire thermique pour une production partielle (50%) d'eau chaude sanitaire.

architecte : Atelier Dupont

La biodiversité



ÉCOSYSTÈME

TRAITEMENT PAYSAGER

EQUILIBRE EAUX
PLUVIALES
RESSOURCES NATURELLES
ÉCOSYSTÈME

BIOLOGIQUE

RESSOURCES NATURELLES Eaux plu-
viales

FAUNE FLORE

EAUX PLUVIALES TRAITEMENT PAYSAGER FAUNE

ESPACES VERTS

est-elle un axe fondamental ?

Consciente de l'appauvrissement de la biodiversité, Gecina inscrit son action en prolongement de 2010, déclarée année internationale de la biodiversité par les Nations Unies, et en droite ligne de la nouvelle Stratégie Nationale pour la Biodiversité (SNB) 2011-2020, placée sous le signe de la « reconquête ».

Implantée dans des centres urbains peu végétalisés, une partie du patrimoine de Gecina présente toutefois l'intérêt d'être à proximité des trames vertes et bleues développées par les collectivités en réponse au Grenelle de l'environnement.

Dans ses projets en cours, Gecina saisit toutes les opportunités de recherche et de développement expérimental. Le Velum (bureaux), Beaugrenelle (centre commercial), Ville-d'Avray (résidentiel), Opio (resort Club Med), Lauwin-Planque (plateforme logistique) en témoignent.

Dès leur conception, le Groupe veille à l'intégration du bâti dans le paysage par l'aménagement d'espaces verts conçus pour respecter et favoriser l'équilibre biologique des écosystèmes, préserver les ressources naturelles locales.

Quelques chiffres :

5 600 m²

végétalisés en toiture du
centre commercial Beaugrenelle

12 ha pour développer
la biodiversité à Ville-d'Avray (92)

1 475 espèces

recensées à Paris depuis 1980 dont
149 protégées (source Mairie de Paris)

5 hôtels à abeilles
soutenus par la Fondation Gecina

La biodiversité signifie diversité de la vie

- > Diversité des écosystèmes (milieux naturels tels que forêt, eau, arc alpin).
- > Diversité des espèces (animaux, végétaux, champignons, micro-organismes).
- > Diversité des gènes (races ou variétés d'espèces sauvages et domestiques).
- > De nombreux principes actifs de médicaments proviennent des plantes.
- > La compréhension de l'évolution et du fonctionnement des espèces participe à de grandes avancées scientifiques.

Pour les immeubles tertiaires et résidentiels Privilégier une architecture favorable à la biodiversité

« La biodiversité, une ressource infinie pour l'homme. C'est dans le vivant que l'homme puise son inspiration mais aussi les ressources dont il a besoin pour son développement. »

RENFORCER LA PRÉSENCE DE COMMUNAUTÉS ANIMALES ET VÉGÉTALES

L'intégration des bâtiments dans leur environnement en privilégiant l'aménagement d'espaces verts, en favorisant le maintien, voire le développement de la biodiversité, contribue à développer une empreinte écologique positive du bâti. La végétation est un élément indispensable d'équilibre des écosystèmes. Les espaces plantés participent à l'amélioration de la qualité de l'air. Ils contribuent à la sauvegarde de la faune.

Les expériences en cours sur trois opérations, le Velum à Lyon, l'éco-quartier à Ville-d'Avray et le centre commercial Beaugrenelle, Paris 15^e, sont menées avec l'ambition, pour la foncière, de multiplier et systématiser l'approche biodiversité dans les aménagements paysagers de ses bâtiments.

RÉINSERTION D'ESPÈCES VÉGÉTALES INDIGÈNES, LE VELUM, LYON 3^E (69)

Cet immeuble neuf de bureaux contemporains se développe sur 6 étages, surmonté d'un attique. Dans cet ensemble architectural, une large place a été faite aux aménagements extérieurs et une attention particulière portée par la maîtrise d'œuvre paysagère à la végéta-

tion, notamment avec un choix affirmé pour la plantation d'espèces préservées.

Les 15 250 m² sont structurés autour de deux jardins suspendus et d'un jardin d'ombre. Du Nord au Sud se développent deux volumes identiques séparés par deux patios traversants. L'arrière du bâtiment s'articule également autour d'un jardin paysager.

Le choix d'essences végétales anciennes et locales a été privilégié. La réalisation d'un bassin de récupération des eaux de pluies facilitera leur implantation. Elles ont été choisies en raison de leur lien avec l'histoire de la parcelle, située sur la rive gauche du Rhône : essences rappelant les vastes forêts alluviales, lorsque le Rhône présentait encore un cours sauvage avec de grandes zones inondables formant les marécages du Val de Rhône.

Dans les vallées du fleuve, 15 à 20 espèces ligneuses* différentes subsistent dont l'orme lisse qui peut atteindre 35 m. Cette essence a fait l'objet d'un inventaire national et de mesures de conservation.

Quelques plantes indigènes, aujourd'hui en voie de disparition, seront aussi plantées comme l'Acorus Calamus, l'Euphorbia villosa, la Glyceria, l'Hypericum palustris, l'Equisetum palustre ou le Salix acuminata.

Les plantes proviendront de pépinières régionales pour garantir leur acclimatation.

PRÉSERVATION D'ESPÈCES ANIMALES, VILLE-D'AVRAY (92)

L'opération d'éco-quartier à Ville-d'Avray situé en bordure de la forêt de Fausses Reposes a fait l'objet d'un diagnostic faune/flore de l'existant afin de maintenir certaines espèces. La grenouille rousse, le triton palmé et le crapaud commun seront préservés grâce à un travail et des aménagements spécifiques du

* Une plante ligneuse est une plante qui fabrique de la lignine, molécule donnant à la plante sa solidité et principale composante du bois avec la cellulose.

paysage, la réintroduction d'espèces plantées adaptées aux sols et au contexte, favorisant l'écosystème local.

LE CENTRE COMMERCIAL BEAUGRENELLE, VERS LE DÉVELOPPEMENT DES BÂTIMENTS À BIODIVERSITÉ POSITIVE

La reconstruction du centre commercial BEAUGRENELLE développe une surface importante de toitures et façades végétalisées, creuset propice au développement d'un écosystème local. Implantée à l'intersection de plusieurs corridors écologiques, entre autres la Seine, le Parc André Citroën ou encore le champ de Mars, l'objectif de Gecina est de faire de cette toiture un complément d'habitat pour les nombreuses espèces tant animales (oiseaux, insectes) que végétales qui cohabitent dans le 15^e arrondissement.

Après un diagnostic réalisé par l'agence GONDWANA pour identifier les objectifs et ambitions adaptés, Gecina souhaite, par un travail itératif de l'agence RAPHIA, paysagiste de l'opération, transformer ce paysage en relais des ambitions de la Ville de Paris et intégrer la trame verte définie à cet usage.

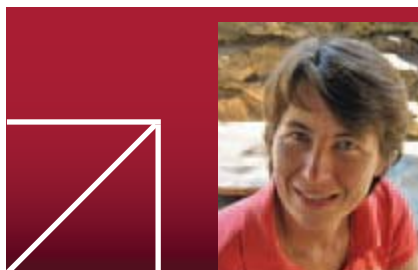
Focus

Préservation de la qualité et de la ressource en eau : gestion des espaces verts

Pour l'entretien des espaces verts de ses actifs, Gecina demande à ses prestataires d'appliquer un mode de gestion différenciée dont l'objectif est notamment de réduire l'utilisation de produits phytosanitaires (engrais, désherbants chimiques...). Le nombre de tontes et de fauchages, les opérations de désherbage sont calées en fonction des différents modes de gestion.

La lutte biologique est préconisée. Il s'agit d'utiliser des auxiliaires de culture (prédateurs, parasites... qui détruisent les nuisibles) pour protéger les plantes des maladies, mesure qui limite l'utilisation de produits toxiques, préserve la qualité de l'eau et la santé des personnes.

4 QUESTIONS À...



VÉRONIQUE DHAM,

fondatrice et présidente de Gondwana, agence de conseil en stratégie et en partenariat, spécialisée dans la protection de la biodiversité. Cette société aide les entreprises à définir leur politique dans ce domaine et à nouer des partenariats durables avec les acteurs de la protection de l'environnement.

1- En quoi la biodiversité constitue-t-elle un élément important pour les entreprises ?

L'intérêt porté par les acteurs économiques à ce sujet est très récent. Il a souvent été occulté des problématiques environnementales alors que c'est un enjeu fondamental. Les entreprises ne se sentaient pas concernées jusqu'au jour où elles ont compris que leurs activités dépendent directement ou indirectement des services rendus par la Nature.

À l'inverse, les activités humaines, en particulier industrielles, impactent sur ces services, les détruisent ou les appauvrissent. Le secteur de la construction, par exemple, participe à la suppression d'espaces ruraux.

Le bâti a une emprise sur l'équilibre des habitats et des espèces. Pour autant, il existe aussi une biodiversité faune/flore dans les grands espaces urbains, même aussi denses que l'Ile-de-France, avec des corridors écologiques importants comme la Seine, les parcs, squares et cimetières.

La Ville de Paris a mené de nombreux inventaires qui ont révélé une diversité et une richesse d'espèces. En 2010, nous avons participé à l'élaboration du Plan biodiversité qui doit être voté en octobre prochain. Gondwana a été chargée de l'évaluation des enjeux, de l'organisation de la démarche de concertation auprès des acteurs du territoire et des citoyens (avec le cabinet RCT), de l'identification d'actions de préservation de la biodiversité.

2- Comment une foncière comme Gecina peut-elle participer activement à la préservation, voire l'amélioration de la biodiversité à Paris ?

Un nouveau concept émerge actuellement, celui des bâtiments à « biodiversité positive ». Il consiste à démontrer qu'un bâtiment bien conçu dans sa forme, son architecture, le choix des matériaux peut participer à la préservation de la biodiversité et même devenir un refuge pour de nombreuses espèces. Dès lors, il faut intégrer cette réflexion le plus en amont possible de la conception des projets.

3- Quelle est précisément votre mission auprès de Gecina ?

Cette foncière gestionnaire, très implantée en région parisienne, a pris connaissance de la préparation du livre blanc et du Plan biodiversité de Paris qui en découle. Déjà attentive à l'intégration environnementale des bâtiments et impliquée par le biais de sa Fondation dans la préservation de l'environnement, elle a pris conscience de l'importance du sujet. Les certifications HQE® et BREEAM® ont des critères qui portent sur ce thème. Le cadre de la réglementation se resserre. Gecina sait que les équipes opérationnelles devront intégrer ce réflexe dans leurs métiers. Le Groupe anticipe et veut expérimenter. Nous avons donc été missionnés pour les accompagner dans la mise en œuvre d'une stratégie biodiversité.

4- Comment et sur quels projets Gondwana intervient-elle ?

Gondwana est chargée d'établir un diagnostic complet de l'impact des activités de Gecina sur la biodiversité. Il s'agit d'établir un plan d'actions pour le patrimoine existant et pour les projets en cours comme celui du centre commercial Beaugrenelle. Sur cette opération, nous évaluons le potentiel de développement de la biodiversité et proposerons des aménagements qui préserveront les écosystèmes existants et les enrichiront. L'objectif de cette expérience est de la dupliquer aux futurs projets.

Q7. LA BIODIVERSITÉ

EST-ELLE UN AXE FONDAMENTAL ?

Le centre commercial BEAUGRENELLE, vers le développement des bâtiments à biodiversité positive



La reconstruction du centre commercial BEAUGRENELLE développe une surface importante de toitures végétalisées

Fait marquant

Évaluer la valeur financière des services rendus par la Nature à la Société

Le village d'Opio, site du Club Méditerranée, basé sur le plateau de Valbonne (06), propose des activités en lien avec la préservation de l'environnement. Il a obtenu en 2008 l'Écolabel européen pour les hébergements touristiques.

Gecina, propriétaire des bâtiments et du foncier, en partenariat avec le Club Méditerranée, finance une opération

de valorisation de la biodiversité. Cette mission confiée à l'agence environnementale Gaïadomo consiste à établir une bioprospection et une bioévaluation des écosystèmes, faune et flore, afin d'établir des mesures de gestion pour pérenniser, développer et valoriser la biodiversité.

À titre expérimental, il sera également réalisé une étude biocomptable pour

évaluer la valeur financière du patrimoine naturel du site et des services rendus à la Société. Cette estimation vise notamment à identifier les pertes potentiellement générées par la modification ou la destruction de cette Nature.

Zoom sur...

Le carnet de réserves : projet « Beau diversité »



VINCENT ALBERT
parrain

L'association Réserves Naturelles de France (RNF) coordonne et anime le réseau des gestionnaires de plus de 350 réserves naturelles sur le territoire national. Elle favorise les échanges de connaissances scientifiques et d'expériences de gestion, défend les réserves naturelles, les fait connaître et valorise leur image auprès du public.

Elle coédite avec Terre Sauvage des carnets sur les réserves naturelles. Chaque carnet présente une réserve naturelle de France et

répertorie la flore et la faune remarquables. En 2010, la Fondation Gecina et la Fondation EDF-Diversiterre ont financé l'édition de 14 carnets de réserves sur 2 régions, Aquitaine et Bretagne.

En plus du soutien financier de la Fondation Gecina, RNF a bénéficié de l'appui des compétences d'un collaborateur « parrain » de l'entreprise, Vincent Albert. Ce dernier a participé aux côtés de RNF à la démarche de développement et de pérennisation de la publication des carnets : réflexion sur leurs modes de diffusion, partenariats avec les acteurs locaux, possibilités d'auto-financement...

Pouvez-vous nous préciser la nature de votre soutien ?

Il y a un an, j'ai fait part à la Fondation Gecina de mon envie d'être associé à un projet dans le domaine de l'environnement.

J'ai été mis en contact avec RNF. J'ai apporté à cette structure mes compétences professionnelles et mes idées dans le domaine de la gestion pour qu'elle puisse, au-delà de la contribution financière de la Fondation, développer à plus grande échelle ce support de communication vis-à-vis du grand public.

Pourquoi cet intitulé « Beau diversité » pour le projet ?

« Beau diversité » est le nom qui a été donné en interne au projet. Il m'a séduit car je ne suis pas sûr que les discours anxiogènes sur la perte de la biodiversité suffisent à changer les comportements. Valoriser la beauté de la nature dans tout ce qu'elle offre de diversité peut en revanche contribuer à sensibiliser les gens et retenir leur attention sur la nécessité de la préserver. La nature, avant tout, c'est beau ! Ces carnets le sont aussi. D'où le nom « Beau diversité », un nom positif pour un projet positif, dont le contenu donne envie.

Focus

Préservation des pollinisateurs : hôtels à abeilles

Gecina en partenariat avec l'Office National des Forêts a lancé un programme de conservation des pollinisateurs en forêt publique grâce à l'implantation d'hôtels à abeilles. Une opération réalisée dans le cadre de sa Fondation et qui s'appuie sur la politique nationale de conservation de la Nature.

Après l'implantation des hôtels dans cinq sites des Yvelines en 2009, des actions pédagogiques avec les écoles du département et un suivi scientifique pour observer le taux d'occupation par des pollinisateurs sauvages ont été réalisés en 2010.

Une exposition sur les abeilles a également été organisée par l'ONF dans son « Espace Rambouillet » et un livret pédagogique diffusé à 10 000 exemplaires. Une opération très appréciée du grand public venu nombreux.



Pour le parc logistique Privilégier la relation du bâti avec l'environnement extérieur

En amont de chaque projet, Gecina, avec ses partenaires, évalue systématiquement l'impact environnemental de ses implantations. Une réflexion qui passe par des études, de nombreux questionnements sur le choix des procédés et matériaux de construction, la gestion de l'énergie et de l'eau, mais aussi celui des espèces végétales à privilégier pour diminuer la consommation et préserver la qualité de la ressource en eau.

Dans le parc logistique de Lauwin-Planque (59) (83 745 m²), 20 % de l'ensemble de la parcelle est aménagé en espaces verts, comprenant jardins et espaces de détente.

Objectif initial : intégrer au mieux le parc logistique dans son environnement et répondre aux attentes de la collectivité soucieuse de préserver le cadre de vie et la qualité environnementale de son territoire. Le respect de l'équilibre local a conduit toute la démarche dont le principe a été de veiller à une harmonisation paysagère de l'ensemble du site et à réduire au maximum les nuisances visuelles et sonores liées aux activités futures du parc.

20 % D'ESPACES VERTS RESPECTANT L'ÉQUILIBRE LOCAL

Les essences régionales ont été privilégiées pour le choix des végétaux. La trame paysagère hiérarchise les espaces. La taille des arbres à la plantation a été réalisée en fonction de leur situation : les arbres de hautes tiges pour les zones d'accueil et de prestige, les baliveaux⁽¹⁾ pour les espaces périphériques et les cépées⁽²⁾ pour les zones intermédiaires.

Des merlons paysagers ceinturent le site, plantés d'un mélange d'arbustes et de baliveaux. Les essences de type forestier ont été choisies pour leur port libre (chênes, charmes, pins...). Des amélanchiers et des prunus apportent une touche fleurie au printemps. Des noues plantées en plateaux sont chargées d'infiltrer les eaux pluviales récupérées en toiture du bâtiment. Le pied de la clôture est planté d'une haie épaisse de charmes, de cornouillers, de saules...

Un site représentatif de la démarche de Gecina en matière de gestion des impacts environnementaux de son patrimoine.

(1) Baliveau : jeune arbre jugé par le sylviculteur assez droit et vigoureux pour devenir un arbre d'avenir.

(2) Cépée : touffe de plusieurs tiges de bois qui sortent d'une même souche.

Plate-forme logistique de Lauwin-Planque (Communauté des communes du Douaisis) (59)



Quels engagements **parties**



CLIENT collectivités locales
COLLABORATEURS
ANNEXE ENVIRONNEMENTALE
PARTAGE
SENSIBILISATION
COLLECTIVITÉS LOCALES
club Gecina
ÉCHANGE
PÉDAGOGIE
SENSIBILISATION
COLLECTIVITÉS
LOCALES
PARTAGE
THINK
TANKS
Gecina
COLLABORATEURS

auprès des **prenantes ?**

Gecina entreprend des démarches spécifiques et volontaristes vis-à-vis de chacune de ses parties prenantes, les sensibilise et dialogue tout particulièrement avec quatre d'entre elles : collectivités locales, clients, fournisseurs et collaborateurs. Elle assure des prestations de qualité répondant aux besoins et aux attentes des clients. Elle signe des baux « verts » en anticipant les décrets d'application. Elle lance un club, **Gecina | lab** pour créer les conditions d'un véritable partenariat. Gecina encourage le changement chez ses partenaires fournisseurs en favorisant leur montée en compétence et en souscrivant des chartes d'engagement précises. Au titre de sa démarche environnementale interne, le Groupe a mis en place un outil d'évaluation de l'empreinte carbone de son siège et sensibilise ses équipes aux enjeux du développement durable.

2010 :

47 718 m²

de bureaux soit 6 signatures
de premiers baux « verts »

**Semaine du
développement durable :**

500 collaborateurs

sensibilisés à travers 10 conférences

Objectif 2012 :

100 %

de contrats « achats durables » signés
avec une clause environnementale

Pour les collectivités locales

Des actions en faveur du développement durable des territoires

Dans ses projets, Gecina veille tout particulièrement à l'intégration du bâti dans l'environnement local. D'où la nécessité de développer des démarches de concertation et de tisser des liens étroits avec les collectivités et décideurs locaux. Il s'agit de prendre en compte la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), les documents de planification et d'orientation existants, les plans d'aménagement de développement durable (PADD), les plans locaux d'urbanisme (PLU)... Bien plus que la préservation de l'environnement, le Groupe affirme sa volonté de participer au développement durable des territoires. Exemple avec la commune de Ville-d'Avray.

L'ÉCO-QUARTIER DE VILLE-D'AVRAY : UN PROJET PARTAGÉ

À Ville-d'Avray, Gecina possède et gère la résidence de la Ronce, soit 711 logements répartis dans 12 immeubles occupant une surface totale de 122 755 m². La réflexion menée en amont du projet de rénovation de cet ensemble doit aboutir à la création d'un éco-quartier. Une initiative du Groupe menée en partenariat avec les collectivités locales et les habitants.

La réhabilitation prévoit la requalification d'un espace commercial, la construction de logements neufs, en location privée et logements sociaux, ainsi que de nouveaux équipements. L'idée initiale étant de dynamiser la rénovation du site, c'est naturellement que Gecina a décidé de se rapprocher de la commune, de la communauté d'agglomération et des services de l'État pour créer un projet cohérent avec les objectifs d'aménagement et de développement local du territoire, en particulier en matière de logements (Plan local de l'Habitat). Ce site constitue un habitat clé pour la collectivité puisqu'il accueille plus de 20 % de la population de Ville-d'Avray.

UNE CONCERTATION ÉTENDUE

Dès le lancement des premières études de faisabilité, une démarche de concertation élargie s'est mise en œuvre à l'initiative de Gecina afin de fédérer l'ensemble des parties prenantes autour d'un projet partagé. Elle réunit tous les acteurs concernés : collectivité locale, services de l'État, aménageurs, architectes, associations de locataires, locataires et riverains. Le Groupe est accompagné par le cabinet CapTerre, assistant maître d'ouvrage spécialisé en environnement, et Ateliers 234 architectes urbanistes.

UN APPORT TECHNIQUE ET HUMAIN

Aujourd'hui, la phase amont du projet comprenant le diagnostic environnemental et l'analyse urbaine, la consultation des élus et des habitants se termine. L'enquête menée auprès des locataires a évalué leur degré de sensibilité aux enjeux de développement durable. Elle a enrichi l'analyse réalisée à partir du diagnostic environnemental « paysage et biodiversité » et l'étude urbaine.

La concertation avec les élus de la commune et les habitants est également l'occasion de redéfinir le lien entre habitat et commerces. Le projet prévoit la réhabilitation de la surface commerciale existante pour tenir compte des nouveaux besoins des habitants et la rendre plus attractive. Un pôle de services dédié à la petite enfance y sera notamment implanté pour compléter l'offre de services de proximité.

L'ensemble des données recueillies influera sur le choix du projet final.

Esquisse de l'éco-quartier de Ville-d'Avray



Pour les clients Des démarches volontaristes et personnalisées

SIGNATURES DES PREMIERS « BAUX VERTS »*

En anticipation des décrets attendus de la loi Grenelle 2, des clauses environnementales sont, depuis 2010, insérées aux baux classiques des locataires d'immeubles neufs ou restructurés. Elles précisent l'engagement respectif du bailleur et du preneur pour préserver la dimension environnementale certifiée par la phase de construction, dans l'exploitation et l'utilisation de l'immeuble.

Dans un bâtiment existant, le bail « vert » détaille les objectifs environnementaux quantitatifs et qualitatifs que se fixent les parties. Il informe et sensibilise les utilisateurs. Il indique comment poursuivre les efforts pour améliorer l'efficacité énergétique, contribuer à la réduction de consommations (énergie, eau, déchets, maintenance des équipements...) liées au fonctionnement des locaux (cf. Annexe p 122).



6 baux verts signés en 2010 concernent :

- Origami, avenue Friedland, dans Paris 8^e, 5 000 m² de bureaux, signé par le Groupe Barclays;
- Anthos, ZAC Seguin Rives-de-Seine, Boulogne-Billancourt, 9 220 m² de bureaux, signé avec Carrefour;
- Horizons, ZAC Seguin Rives-de-Seine, Boulogne-Billancourt, 15 560 m², signé avec Roche;
- 23/29, rue de Châteaudun – 26/28, rue Saint-Georges, Paris 9^e, 15 354 m² signé avec Express Roularta;
- 8, rue des Pirogues, Paris 12^e, 7 217 m² signé avec Natixis;
- Portes de la Défense pour 17 938 m² de bureaux, renouvellement de bail avec la société Oracle. Les échanges entre Gecina et son client effectués en amont de la signature ont mené à une compréhension mutuelle de l'usage des locaux, des responsabilités et engagements respectifs en matière de respect de l'environnement. L'immeuble a ainsi pu obtenir la certification HQE® Exploitation.

GUIDE D'OCCUPATION ENVIRONNEMENTALE*

Pour accompagner les bonnes pratiques des locataires, Gecina fournit avec le bail « vert » un guide d'occupation environnementale. Il explique au preneur comment maintenir et améliorer la performance du bâtiment au cours de l'exploitation.

Il fixe les droits et obligations du/des locataires et du bailleur, précise leurs responsabilités. Il comprend des « prescriptions » et des « recommandations – conseils ».

Quand Gecina n'a pas la gestion technique directe (bâtiment mono locataire), un guide d'exploitation environnementale contient les recommandations nécessaires à la sensibilisation et l'engagement des exploitants aux standards de Gecina.

LANCEMENT D'UN CLUB GECINA :

Gecina a lancé un club développement durable, une instance privilégiée de réflexion avec et pour ses clients.

Objectif : mieux appréhender l'évolution de la relation entre bailleur et utilisateur et instaurer une relation étroite, fondée sur la confiance. Reconnaître le rôle des locataires dans l'exploitation vertueuse d'un bâtiment, diffuser les meilleures pratiques.

Pour faciliter la mise en place des futures annexes environnementales (« baux verts »), dans le parc existant, le club favorise la connaissance, l'échange et la diffusion des bonnes pratiques. Par exemple, apprendre à lever certains freins comme la divulgation d'informations liées aux activités des locataires et comprendre comment établir le dialogue pour que les deux parties trouvent un intérêt à cette démarche environnementale.

Cette instance se veut également un lieu de convivialité qui favorise la mise en commun et le partage d'expériences. Le club souhaite organiser plusieurs fois par an des conférences (la première à l'été 2011) – débats autour d'études thématiques, des séminaires de réflexion, des visites de chantiers pilotes. Des sujets comme « éco-exploitation et bureaux du futur », « biodiversité dans les bâtiments » ou encore « le bâtiment à énergie positive », y seront traités.

L'ambition est également d'ouvrir le club à d'autres partenaires comme les collectivités locales.



Focus

Des outils dédiés aux clients :

- Le bail « vert »
- Gecina | lab
- Enquêtes de satisfaction (qualitatives, études) suivies de plans d'actions
- Une lettre d'information « Style de vie » et un portail web

* Cf. cahier de performances, « bail vert » en annexe.

Pour les fournisseurs et prestataires La démarche HQE® pour fil conducteur

La direction de l'immobilier d'entreprise avait réuni au siège de Gecina en mars 2009 ses principaux exploitants (multi-techniques, chauffage, ventilation, climatisation). Au cours de cet événement, et sur la base d'un constat partagé, une feuille de route avait été fixée, avec comme objectif une réduction de 15 % de la consommation d'énergie sur le patrimoine de bureaux, en travaillant sur la conduite, l'exploitation des immeubles. Plusieurs pistes de travail ont été identifiées : les organes de gestion technique des bâtiments, les consignes (températures)... Également concernés, les bureaux d'études techniques ont assuré une mission complémentaire d'identification, par immeuble, des possibilités d'amélioration. En 2010, Gecina a mis en œuvre les actions proposées par les bureaux d'études : essentiellement des actions avec peu ou pas d'investissement, autour de la gestion technique du bâtiment. L'analyse des consommations pour 2010 indique que les résultats devraient être atteints. À ce titre, la direction de l'immobilier d'entreprise prévoit une nouvelle réunion de ses

exploitants, vers septembre 2011, pour dresser le bilan des actions. Au cours de ce futur événement, un échange autour du contrat de performance énergétique est aussi envisagé. Pour les immeubles déjà certifiés ou en cours de certification HQE® Exploitation, de nouveaux contrats ont été mis en place ou adaptés. Ils traitent notamment du maintien et de l'amélioration de la performance énergétique.

Dans un autre registre, les prestataires « nettoyage » ont vu aussi leurs contrats être modifiés, afin d'intégrer des exigences sur les produits utilisés (éco label, certification...), et sur la gestion des déchets d'activité.

DES ACTIONS POUR FAVORISER LA MONTÉE EN COMPÉTENCES

Gecina s'est engagée dans une démarche de progrès social et sociétal avec ses fournisseurs. Elle a mis en place des actions pour réduire le nombre d'emplois précaires de certains fournisseurs, lutter contre le travail illégal ou clandestin et favoriser les achats responsables et durables. Elle encourage le changement, l'évolution des métiers, en s'engageant auprès des prestataires, artisans et sociétés de services, les plus isolés pour faciliter la montée en compétences.

AGIR SUR LES ACHATS DE PRESTATIONS

Pour ne pas écarter les petites entreprises qui n'ont pas facilement les moyens de se mettre aux normes ou tout simplement d'accéder à l'information, Gecina revêt le rôle de prescripteur. Elle accompagne ses prestataires, les aide à se former, à adopter les bonnes pratiques, à amorcer le virage de la mutation technologique en cours. Ce soutien contribue à pérenniser leurs activités.

Focus

Des produits d'entretien respectueux de l'environnement

La direction de l'immobilier résidentiel a sélectionné et référencé, en 2010, Action Pin, un fabricant qui fournit les produits d'entretien. Ce dernier est le premier fabricant français à obtenir la charte du nettoyage durable et le label européen de développement durable pour l'ensemble de ses produits d'hygiène. Décernée aux industriels qui ont satisfait aux exigences strictes d'un audit indépendant, la charte de nettoyage durable atteste de l'engagement en la matière.

Ces produits sont ainsi mis à disposition des personnels d'immeuble, formés à leur utilisation afin de respecter les bons dosages et les bonnes pratiques d'application.

Ces produits convenablement utilisés sont généralement plus économiques, faciles à stocker et génèrent moins de déchets d'emballage. Courant 2011, une nouvelle gamme de produits pour les sols et les surfaces sera proposée par ce fabricant. Des produits labellisés « écolabel européen ».

3 QUESTIONS À...



JEAN CARASSUS,
auteur de l'étude « Les immeubles de bureaux
«verts» tiennent-ils leurs promesses? »,
réalisée début 2011 pour le CSTB et CERTIVEA.

Cet ancien HEC et docteur en économie* explique comment l'émergence de la notion de performance environnementale réelle des immeubles conduit les métiers de propriétaire, gestionnaire, d'utilisateur et d'exploitant à évoluer.

*Professeur à l'École des Ponts ParisTech et consultant,
Blog : www.immobilierdurable.eu

1- Quelles évolutions entre acteurs de la construction et de l'immobilier sont nécessaires pour prendre en compte les performances réelles des immeubles ?

La conception d'un immeuble « vert » doit intégrer de façon opérationnelle la qualité d'usage et la dimension exploitation maintenance. La qualité d'usage doit être considérée comme la caractéristique première d'un immeuble de bureaux « vert ». La température, la qualité de l'air, la lumière, la ventilation, l'acoustique, le confort visuel, le confort olfactif participent à ce « confort vert ». L'occupant doit pouvoir maîtriser lui-même son environnement immédiat.

Un des moyens d'atteindre la qualité d'usage et de faciliter la maintenance est d'associer l'utilisateur et l'exploitant à la conception de l'immeuble.

La performance environnementale intrinsèque de l'immeuble « vert », avant exploitation et usage, est également fondamentale. Il serait logique que les participants à l'acte de construire ou de rénover soient rémunérés en fonction de cette performance environnementale intrinsèque, comme les exploitants le sont dans le cadre de contrats performanciels après la livraison de l'immeuble. Une garantie de performance, attestée par une tierce partie et fondée sur une assurance, pourrait conforter la démarche.

2- Quel rôle joue la certification «HQE® Exploitation» ?

Dans sa version « Exploitation et Utilisation », où l'utilisateur est impliqué, elle conduit à une avancée importante vers la prise en compte des performances réelles des immeubles. La certification « HQE®

Exploitation » est très complémentaire de la mise en place de l'annexe environnementale au bail prévue à l'article 8 de la loi Grenelle 2, cette annexe pouvant fixer des objectifs d'amélioration des performances. Cette certification est également complémentaire de contrats performanciels portant sur l'énergie et l'environnement. La prise en compte des performances réelles requiert néanmoins d'inventer une coopération inédite entre propriétaire, gestionnaire, utilisateur et exploitant.

3- Quels changements sont nécessaires dans les modes d'intervention du gestionnaire ?

On ne peut pas dissocier performance énergétique effective et qualité de service tant le comportement de l'utilisateur est un élément clé dans la performance réalisée. Pour fonder la proximité entre le gestionnaire et les occupants, les professionnels de l'immobilier doivent passer de la préoccupation centrée sur la technique à celle visant la satisfaction des occupants. Il s'agit de faire évoluer les mentalités, de passer d'une dimension souvent purement technique à une culture orientée service. La technique n'est pas un but mais un moyen à mettre au service des utilisateurs. Un véritable changement de paradigme qui n'est pas facile. La fiche de poste du gestionnaire est à revisiter pour prendre en compte ce changement dans les modes d'exploitation et de maintenance. Il faut, par exemple, mettre en place un dispositif d'observation des consommations réelles des immeubles, avec définition des conditions d'utilisation. Des accords tripartites comportant des objectifs de performance environnementale entre propriétaire, gestionnaire, utilisateur et exploitant, constitueraient un progrès important.

Pour les collaborateurs Des actions de sensibilisation pour devenir acteurs du changement

Gecina partage ses objectifs avec l'ensemble de ses collaborateurs, des directions opérationnelles aux entités patrimoniales, sans oublier les agents de maîtrise, les gardiens et employés d'immeuble. Une sensibilisation et une pédagogie absolument indispensables, préalables à l'approbation et la mise en œuvre, pour accompagner la mutation du Groupe et passer le cap de la rupture technologique.



« L'appropriation passe par la compréhension, le partage d'une vision commune des enjeux et des défis à relever. C'est pourquoi Gecina met en place des formations, des conférences et des opérations de sensibilisation. »

IMPLIQUER DURABLEMENT LES SALARIÉS

Pendant la semaine du développement durable, quelque 350 collaborateurs ont été réunis pour une conférence d'échange et de partage autour de la compréhension des enjeux internationaux puis de leur impact sur notre secteur immobilier. L'occasion de rappeler la stratégie du Groupe et de fédérer à nouveau l'ensemble du personnel autour du projet d'entreprise Green performance. Au total, une dizaine de conférences ciblées ont réuni plus de 500 salariés du siège.

PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Au-delà des enjeux liés aux bâtiments, d'autres sujets comme celui de l'alimentation ont pu être proposés dans le cadre du restaurant d'entreprise. Une campagne de sensibilisation autour de l'alimentation « durable » et la consommation de produits « bio » a été menée avec, parallèlement, une sensibilisation au tri sélectif des déchets. Une occasion de faire le lien entre habitat et alimentation et de montrer aux collaborateurs « citoyens » comment réduire leur empreinte écologique à l'échelle individuelle.

Focus

Politique responsable
de papier

Une étude publiée en 2010 rappelle quelques points clés pour maîtriser et réduire la consommation de papier.*

Au quotidien, il faut systématiser l'ensemble des éco-gestes existants à travers :

- des outils de sensibilisation et la mise en place de moyens efficaces pour contrôler la surconsommation;
- des systèmes de valorisation, afin de donner la possibilité aux employés de participer au recyclage de l'ensemble de leurs documents.

Dans ses activités administratives, l'initiative de Gecina de maîtrise et réduction de la consommation de papier, est loin d'être « symbolique ». Elle contribue activement à la réduction de l'empreinte du secteur papier sur l'environnement.

* Étude PAP50 - 2010 (www.protegelaforet.com)

Le management environnemental du siège parisien

Comme toute entreprise engagée dans une démarche de responsabilité globale, Gecina considère la qualité environnementale de son siège parisien comme un élément fondamental de sa politique. L'obligation de produire un bilan carbone la concerne également.

- 8 %
baisse consommation
électrique totale du siège
de 2009 à 2010

- 8,7 %
baisse consommation
eau glacée de 2009 à 2010

- 20 %
baisse consommation
énergie primaire du siège
social à climat constant
entre 2008 et 2010
(de 541,3 à 437 kWh/m²/an)

- 22,2 %
baisse émission CO₂
à climat constant
entre 2008 et 2010
(de 44,4 à 35 kgCO₂/m²/an)

AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DU BÂTI

Le siège, immeuble remarquable primé en 2005 lors du SIMI (catégorie des immeubles rénovés), témoigne aujourd'hui du changement de paradigme du secteur immobilier. Pour devenir exemplaire, l'étude de management environnemental menée en 2010 identifie deux leviers d'actions : l'amélioration des performances énergétiques du bâti et la contribution des usagers à cette recherche d'efficacité énergétique.

D'ores et déjà, les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment ont été réduites grâce à la programmation plus fine du système de gestion centralisée qui gère notamment une extinction automatique des éclairages et des terminaux informatiques. Dernièrement, des ampoules LED et des éclairages avec détecteur de présence ont été installés dans les sanitaires. Pour aller plus loin dans la démarche de recherche d'économies d'énergie, Gecina a confié à la société CapTerre la réalisation d'un diagnostic énergétique de ce bâtiment. 3 scénarios ont été déterminés :

- un scénario visant l'amélioration de l'exploitation de l'immeuble en adaptant la programmation du fonctionnement des équipements déjà présents au plus près de l'occupation ;
- un scénario présentant des investissements modérés et une rentabilité au maximum de 6 ans ;
- un scénario maximal présentant des investissements dont le temps de retour dépasse les 10 ans.

Plusieurs pistes pour dépasser l'objectif Grenelle de gain de 38 % de consommation d'énergie sont ainsi à l'étude, comme la poursuite de l'optimisation de la puissance installée en éclairage, le remplacement des batteries électriques assurant le préchauffage de l'air dans les centrales de ventilation ou encore l'équipement de tous les espaces à occupation discontinue par des systèmes adaptant leur fonctionnement à la présence d'usagers (sondes CO₂, thermostats impulsions réinitialisant les paramètres optimaux après action d'un utilisateur, éclairage à détection de mouvement).

RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION DE PAPIER

Le changement de certains comportements et l'évolution des pratiques dans les activités de bureau contribuent à réduire l'empreinte carbone du siège. Gecina encourage tout autant les gestes durables. Elle développe une politique papier responsable avec l'achat de papier certifié FSC® et ecolabel européen. Tous les copieurs de l'entreprise fonctionnent en réseau avec un système de badge et sont équipés de la fonction scanner et recto/verso. Cette option facilite la dématérialisation et l'archivage électronique des baux, factures et autres documents administratifs internes. Une touche de mémoire tampon stocke les impressions avant confirmation, pour les supprimer en cas d'erreur.

DÉVELOPPEMENT DU TRI SÉLECTIF ET VALORISATION DES DÉCHETS

Depuis 2010, les collaborateurs sont invités à trier les déchets produits dans leurs activités. Des bacs pour le tri et le recyclage du papier, des documents reliés, des canettes et des bouchons plastiques, sont disposés à tous les étages de l'immeuble. Des produits de consommation hors d'usage comme lunettes, capsules de café, téléphones portables et piles peuvent être déposés dans un centre de tri installé en rez-de-jardin. Ce nouveau dispositif complète ceux déjà mis en place dans les espaces de vie et de travail.

Comment innover avec les



GENERATIONS 2.0

TALENTS
COHESION
DIVERSITÉ
EXTRANETS
CLIENTS
SAVOIR-ÊTRE
égalité professionnelle
COHESION
GÉNÉRATIONS 20

ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE
SENIORS
FORMATION
SÉCURITÉ
FORMATION
ÉTHIQUE
PARITÉ
SENIORS
FORMATION
GÉNÉRATIONS 20

équipes ?

Année de recentrage stratégique pour le Groupe, 2010 représente une période féconde en matière de ressources humaines et de management d'entreprise. Réorganisation de la gouvernance, avancées notables sur le front de la responsabilité sociale, profonde transformation des méthodes de travail, Gecina a acquis une nouvelle maturité.

La mise en œuvre effective de l'accord sur l'emploi des seniors, la signature d'un accord de gestion prévisionnelle des emplois et des compétences (GPEC) et les initiatives au profit de l'égalité professionnelle hommes/femmes illustrent particulièrement bien l'évolution de la foncière vers un management d'entreprise socialement responsable. Ceci témoigne de la volonté du Groupe d'agir concrètement afin que tous les collaborateurs trouvent leur place au sein de l'organisation et se réalisent au travers des missions qui leur sont confiées.

600 collaborateurs

62 % de femmes
dont 50 % de femmes cadres

28 promotions en 2010,
soit près de 5 % de l'effectif total
au 31 décembre 2010

112 collaborateurs
formés à la sécurité

2,9 % de la masse salariale
consacrée à la formation professionnelle
en 2010, soit une moyenne annuelle
de 3 jours de formation par collaborateur

2 100 € bruts d'abondement
maximum accordé par employé en 2010
par Gecina dans le cadre du Plan d'Épargne
Groupe (PEG). La moyenne nationale est
de 560 € bruts/an

80 % des collaborateurs
ont activé leur PEG ou PERCO pour
un abondement moyen de 2 050 €

Un management partagé et socialement responsable



En optimisant son organisation, Gecina donne une nouvelle ampleur à sa démarche de management responsable. Cet élan inédit impulsé par l'équipe de direction pourrait se résumer par la formule « ensemble, c'est mieux ».

Fort de sa décision d'associer une cinquantaine de cadres à son processus d'évolution, le Groupe s'est engagé de façon volontariste dans la voie du management partagé. Celui qui donne la parole aux collaborateurs et les implique dans la conduite du changement. Un séminaire, consacré aux échanges sur les points forts et les points faibles des méthodes de travail, a servi de catalyseur. Quatre attitudes managériales ont émergé de ces réflexions – exemplarité, esprit d'équipe, mobilisation des collaborateurs, développement des talents. Reprises dans l'évaluation des cadres, elles constituent un axe majeur de leur programme de formation en 2011. Dans la continuité des actions entamées avec le comité management, des groupes de travail

ont été organisés sur le même thème avec des agents de maîtrise. Leurs travaux, initiés fin 2010, se poursuivent en 2011 afin de décliner ces postures comportementales à l'ensemble des salariés de Gecina.

Preuve supplémentaire de ce changement en matière de gestion d'entreprise, le comité exécutif a été réduit pour être encore plus réactif dans ses prises de décision. Un comité de direction a été créé avec la volonté d'associer davantage de fonctions aux destinées de Gecina.

Si, en 2009, le mot clé du management d'entreprise du Groupe était le décloisonnement, en 2010, ce fut indéniablement celui de l'ouverture.



UN RECRUTEMENT ET UNE MOBILITÉ INTERNE DYNAMIQUES

Gecina souhaitant se renforcer dans plusieurs des fonctions clés de son activité (Finance, Investissements, Asset Management, Développement Durable...), le développement des talents internes (30 % des nouveaux postes pourvus par la promotion interne) et le recrutement de nouveaux talents ont notamment nourri en 2010 l'activité des ressources humaines.

Un premier séminaire pour l'intégration des nouveaux embauchés a été organisé, avec une présentation des activités du Groupe par les acteurs clés et une visite d'un actif du patrimoine en restructuration lourde.

Toute cette dynamique sera poursuivie en 2011 : recrutements sur les postes clés, organisation d'un séminaire d'intégration de nouveaux embauchés et démarche active de mobilité interne.

UNE GESTION PRÉVISIONNELLE DES EMPLOIS ET DES COMPÉTENCES

L'accord GPEC (gestion prévisionnelle des emplois et des compétences) signé en juin 2010, pour une durée de trois ans, renforce l'engagement de Gecina en faveur de l'employabilité de ses collaborateurs. Les différents dispositifs d'accompagnement mis à disposition des responsables hiérarchiques et de la direction des ressources humaines ont été renforcés ou optimisés : recours à la formation, à des plans d'actions (pour une demande de nouvelle tâche/mission) et à des plans d'accompagnement (pour une demande de nouveau poste par exemple).

À titre d'illustration, pour les cadres en 2010, 26 plans d'actions et 3 plans d'accompagnement ont été lancés.

Ainsi, le formulaire d'appréciation annuelle des cadres a été refondu, afin d'y intégrer les attitudes comportementales définies par le Comité management. En parallèle, les encadrants ont été formés à la tenue de l'entretien annuel d'appréciation, ce qui a concouru à une progression très significative (21 %) du pourcentage d'entretiens annuels réalisés sur l'année qui est passé ainsi de 75 % en 2009 à 91 % en 2010.

Une première commission cadres, en charge d'accompagner la mobilité et la gestion des carrières des collaborateurs, a été mise en place.

Ces dispositifs seront démultipliés en 2011 : poursuite des commissions cadres, refonte du formulaire d'appréciation des collaborateurs employés et agents de maîtrise...

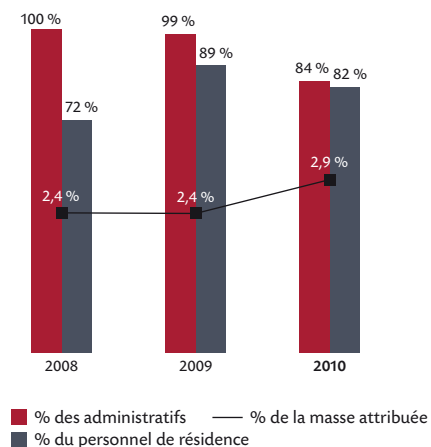
LA FORMATION, UN ACCOMPAGNEMENT DÉTERMINANT

Gecina accorde une importance capitale au développement des compétences professionnelles et personnelles de ses collaborateurs. Sur l'année 2010, le budget accordé à la formation représentait 2,9 % de la masse salariale du Groupe. En moyenne, chaque collaborateur a pu bénéficier, en 2010, de 3 jours de formation.

Afin d'améliorer leur connaissance du patrimoine, des visites guidées d'actifs immobiliers ont été organisées à l'attention des collaborateurs. Ce dispositif est reconduit en 2011.

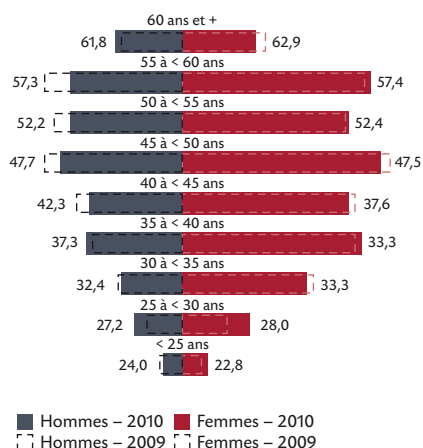
Avec une enveloppe budgétaire équivalente, le plan de formation 2011, outre le développement des compétences techniques, sera orienté vers l'amélioration des relations humaines : cohésion d'équipe, communication interpersonnelle, sensibilisation à la diversité, développement des compétences de leadership des cadres...

% des effectifs formés

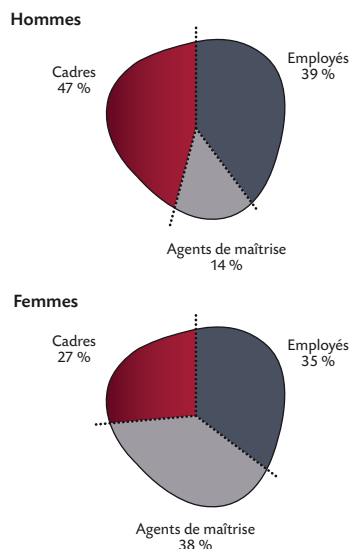


Q9. COMMENT INNOVER AVEC LES ÉQUIPES ?

Pyramides des âges Groupe



Répartition effectif « hommes/femmes »



LA DIVERSITÉ ET UN COMPORTEMENT ÉTHIQUE ENCOURAGÉS

Emploi des seniors

Concernant les seniors, l'accord conclu en octobre 2009 s'est déployé en 2010. Il prévoit le maintien de 20 % des collaborateurs de 55 ans et plus en activité sur une période de trois ans. Une attention particulière a été portée sur les conditions d'emploi. La direction des ressources humaines devra veiller à maintenir ce ratio au cours des deux prochaines années, avec un suivi trimestriel des indicateurs chiffrés et la mise en place de commissions de suivi semestrielles. Un accompagnement et une préparation personnalisée du départ en retraite et de l'évolution de l'activité dans cette période de transition de la vie professionnelle, se concrétise par une grande ouverture donnée au temps partiel et des conditions attractives de mise en œuvre (travail au 3/5 rémunéré à 75 %, 4/5 à 90 % à partir de 57 ans).

Progression de l'égalité professionnelle hommes/femmes

Une étape significative a été franchie en septembre 2010. La direction des ressources humaines a réuni la commission Égalité Professionnelle afin de présenter aux partenaires sociaux et aux représentants du personnel le premier rapport du Groupe sur la situation comparée des hommes et des femmes. Le 21 décembre, le Comité d'entreprise a donné à l'unanimité un avis favorable aux orientations proposées par Gecina pour promouvoir les principes d'égalité.

Au-delà des objectifs premiers de former l'équipe ressources humaines et de sensibiliser l'encadrement aux enjeux liés à l'égalité professionnelle, Gecina s'engage à faire en sorte que la part des femmes et des hommes parmi les candidats retenus pour l'embauche reflète à compétences, expérience et profil équivalents, l'équilibre de la mixité de l'emploi et à réduire les écarts éventuels de rémunération supérieurs à 3 % sur une période de trois ans.

Conformité et déontologie

Le travail de refonte de l'ensemble des procédures de conformité pour l'élaboration et le déploiement d'une Charte de déontologie a démarré fin 2010.

Diversité

Les équipes RH ont été formées aux principaux critères de non-discrimination et un groupe projet sur les enjeux de la diversité a été mis en place.

La signature récente de la Charte de la diversité et la mise en œuvre en interne d'actions de sensibilisation et de formation structurées témoignent aussi de l'engagement social et sociétal de Gecina.

L'engagement en faveur de la diversité s'est notamment traduit par :

- une sensibilisation aux principes de non-discrimination des personnes directement impliquées dans la gestion des ressources humaines (équipes RH, managers...) ;
 - une charte de mobilité interne formalisée et communiquée pour garantir l'objectivité des recrutements internes ;
 - la mise en place d'un indicateur de suivi spécifique afin de garantir, à compétences égales, une parité hommes/femmes dans les CV sélectionnés et promouvoir la mixité dans les recrutements externes menés en direct ;
 - des actions de sensibilisation auprès des cabinets de recrutement qui ont dans leur cahier des charges l'obligation de respecter une mixité hommes/femmes dans les candidatures présentées ;
 - la mise en place d'indicateurs chiffrés dans le cadre de l'accord relatif à l'emploi des seniors, afin de garantir pour cette population spécifique un taux d'emploi constant sur 3 ans, ainsi qu'un accès aux formations et postes proposés en interne.
- Les partenaires sociaux sont régulièrement impliqués dans les engagements de Gecina. Une part importante des actions menées en faveur de la diversité est prévue dans les accords d'entreprise signés avec eux.

Pour demain :

- des actions de sensibilisation et de formation sont prévues pour l'ensemble des encadrants à partir du deuxième semestre 2011 ;
- les indicateurs de suivi des actions seront mis en place et communiqués suite à la signature de la charte. Ils feront l'objet d'un suivi et d'une évaluation dont le résultat pourra être communiqué en 2012.

Un nouveau mode de travail Généralisations 2.0

« Généralisations 2.0 » modernise les modes de travail et enrichit les compétences des collaborateurs. »

GÉNÉRALISATIONS 2.0 : UN VÉRITABLE PROJET D'ENTREPRISE

L'objectif de modernisation des systèmes d'information de Gecina a initié une profonde réflexion sur la transformation des usages et des méthodes de travail, préalable impératif à toute approche applicative ou matérielle. Le projet « Généralisations 2.0 » revêt une dimension transverse et globale. Démarche participative par excellence, il mobilise toutes les générations de collaborateurs et l'ensemble des filières métiers au plus près de leurs attentes. Les enjeux sont ambitieux :

- intégrer les innovations technologiques au cœur de notre système d'information ;
- transformer les modes de travail dans l'entreprise ;
- faire évoluer les usages ;
- fédérer les ressources et les motivations ;
- contribuer aux objectifs du développement durable.

Sa mise en œuvre bouleverse non seulement les façons de communiquer au sein de l'entreprise mais aussi la conduite même d'un projet. En effet, « Généralisations 2.0 » fait, par exemple, émerger les demandes des utilisateurs lors d'ateliers « d'expression des besoins » et les intègre au fur et à mesure du développement du projet.

L'articulation de « Généralisations 2.0 » est fondée sur cinq thèmes principaux. Chacun recouvre un domaine spécifique d'application en phase avec les projets des différentes directions opérationnelles : « **Back-office** » (moderniser les outils cœur de métier et fiabiliser les traitements existants), « **Gecina**

on line » (applications nomades, extranets clients, prospects et prestataires), « **Équipe en réseau** » (espaces de travail collaboratifs, applications en workflow), « **Full numérique** » (web et visioconférence, smartphone, gestion simplifiée des droits et utilisation), « **Immeuble éco-intelligent** » (actifs connectés entre eux, reliés au siège du Groupe ainsi qu'à Internet).

VECTEUR DE CROISSANCE ET « DURABLE » À LA FOIS

« Généralisations 2.0 » est un levier de création de valeur inestimable au service de la stratégie de développement, d'innovation et de performance durables de Gecina.

En toute première analyse, on peut rapidement trouver tel ou tel exemple d'évolution

à porter au crédit de chacun des 3 piliers de développement durable. Son déploiement modernise les conditions de travail et enrichit les compétences des collaborateurs (pilier social). Des applicatifs de réalité augmentée affichent en temps réel sur des téléphones mobiles ou des tablettes la qualité des performances énergétiques ou environnementales des immeubles à proximité (pilier environnemental). Enfin, la dématérialisation de l'information diminue drastiquement les consommations de papier comme les déplacements des collaborateurs tout en améliorant leur réactivité (pilier économique).

Mais beaucoup plus en profondeur, il s'agit, alors que la mesure des performances énergétique et environnementale devient aujourd'hui tout autant incontournable que l'était il y a 20 ans la mesure financière des performances locatives, de concevoir un véritable système de collecte et de traitement des informations garantissant l'éco-exploitation des immeubles : l'équivalent du « système de production » dans l'industrie.



Gecina

entreprise



ACCESSIBILITÉ

HANDICAP

TROPHÉE
ÉCOLOGIE
INSERTION

MÉCÉNAT

INTÉRÊT GÉNÉRAL trophée

ENVIRONNEMENT

SOLIDARITÉ PARRAINAGE PARTENARIAT INSERTION ÉCOLOGIE ENVIRONNEMENT TROPHÉE ACCESSIBILITÉ

PARRAINAGE PARTENARIAT SOLIDARITE

MÉCÉNAT INTÉRÊT GÉNÉRAL

HANDICAP INSERTION ACCESSIBILITÉ PARTENARIAT

TROPHÉE

citoyenne ?

Gecina vit des évolutions structurelles fondamentales et nécessaires pour pérenniser ses activités. Ce changement de paradigme impacte fortement les métiers et le développement des compétences en interne. La Fondation d'entreprise accompagne ce changement et prolonge l'action sociale et citoyenne du Groupe. L'implication des salariés dans les projets d'intérêt général et de solidarité menés par la Fondation est source d'enrichissement collectif.

Elle crée des passerelles avec des partenaires des secteurs institutionnels et associatifs. Les projets portent sur le handicap et la protection de l'environnement. D'autres partenariats ont donné naissance à des actions en faveur de l'accès et de la réinsertion par le logement.

+ de 250

demandes de soutien

11 partenaires

(ONF, Conservatoire du littoral, associations)

14 projets

soutenus dans le domaine de l'environnement et du handicap, 3 reconduits en 2010

15 collaborateurs
« parrains »

20 projets

de parrainage à l'étude

**Au 31 décembre 2010,
et depuis sa création :**

- les ressources totales (dons reçus) de la Fondation s'établissent à 891 k€
- les budgets totaux attribués aux projets soutenus s'établissent à 663 k€



Sentier sous-marin accessible - Port d'Alon (Var)

Des projets connectés aux métiers de l'entreprise

Au sein de la Fondation, les salariés du Groupe sont mobilisés autour de projets d'intérêt général, source d'ouverture à la différence et de cohésion sociale au sein de l'entreprise.

Focus

Soutien à Haïti

À la suite de la catastrophe survenue à Haïti, Gecina s'est mobilisée à travers un projet pour l'assistance des personnes handicapées. Deux salariés parrains sont en charge de l'opération qui bénéficie d'un financement de 50 000 € de la Fondation et de dons des collaborateurs (6 230 €). Ce soutien financier et technique servira à la reconstruction d'une école et à l'accompagnement des enfants handicapés.

La Fondation offre aux collaborateurs un nouvel espace pour l'investissement collectif et/ou individuel. Chacun peut apporter ses compétences professionnelles et/ou personnelles dans des projets d'intérêt général, souvent en corrélation avec les métiers du Groupe. Exemples.

MÉCÉNAT DE COMPÉTENCES

La participation des collaborateurs et le temps qu'ils y consacrent sont autant d'occasions de développer la transversalité au sein de l'entreprise, le fonctionnement en mode projet. Ils contribuent à renforcer la cohésion et le sentiment d'appartenance au Groupe. Les partenariats noués avec les organismes institutionnels et les associations assurent à la Fondation une montée en compétences indispensable pour œuvrer efficacement à l'échelle locale et nationale.

POUR « VIVRE FM »

Deux collaborateurs/parrains de Gecina ont apporté leur savoir-faire et leur expertise à la rénovation des locaux d'une radio associative, Vivre FM. Elle diffuse des programmes destinés aux personnes handicapées, à leurs familles et à tous ceux concernés par le handicap et l'exclusion. Basée à Paris, la radio héberge un centre de formation aux métiers de l'audiovisuel. La Fondation a apporté un soutien financier aux travaux d'amélioration des conditions de travail, de confort, d'accueil et d'accessibilité des locaux (20 000 € + un don de matériels informatiques). Les 2 parrains « experts » ont réalisé le suivi du chantier, mobilisé des fournisseurs pour les travaux. Ces derniers ont eux-mêmes « joué le jeu » en appliquant des prix préférentiels.

POUR L'ASSOCIATION SYMBIOSES

La Fondation Gecina a aussi apporté son soutien à l'association « Symbioses » qui a tourné un long-métrage « Arsenic et vieilles oreilles »* écrit et réalisé par des personnes sourdes afin de sensibiliser tous les publics, entendants, malentendants et sourds.

Outre le soutien financier de la Fondation pour l'interprétariat, la location d'éclairage, la postproduction (20 000 €), les 3 collaborateurs/parrains de Gecina, dont une personne sourde, ont participé à la rénovation du site de tournage du film. Ils ont aussi mobilisé d'autres réseaux (comme le Lions Club) afin de multiplier les dons. Une expérience humaine qui a changé le regard des parrains sur la surdité.

Une enquête sera menée auprès d'eux afin de connaître leur perception de la Fondation et les différentes formes que pourraient prendre leurs engagements.

Anniversaire des 35 ans du Conservatoire du littoral au Domaine du Rayol : André Del Monte (Président de l'ADORA) entouré par Jean-Louis Borloo et Chantal Jouanno



Domaine du Rayol

Rénovation environnementale du bâtiment

Le programme de mécénat institutionnel mené avec le Conservatoire du littoral s'est poursuivi en 2010. L'opération porte sur la réhabilitation du Rayolet dans le Var, un bâtiment pilote en matière de développement durable situé au cœur des jardins du Domaine du Rayol. Il abritera un centre de formation. L'objectif principal est de favoriser la diffusion des connaissances et de prodiguer un enseignement sur les sujets du jardin et du jardinage, des plantes et paysages méditerranéens. Le soutien de la Fondation consiste à participer à la rénovation du Rayolet, avec l'objectif de produire un bâtiment pilote en matière de développement durable (énergie, eau, accès handicap...).

* sortie nationale le 19/03/2011



Aide à la réinsertion par le logement

Gecina a engagé des partenariats avec 3 associations (SNL Paris, Habitat et Humanisme et AFTAM) agissant dans le domaine de la réinsertion par le logement. Le Groupe leur loue des appartements à des loyers préférentiels. Si le logement social n'est pas la vocation de la foncière, le Groupe apporte ainsi sa contribution à la mixité sociale.

Le marché locatif privé en Ile-de-France est quasiment inaccessible aux revenus très modestes tandis que l'accès au parc social classique est engorgé par le déficit de logements sociaux. Sur le modèle pratiqué au Royaume-Uni, Gecina loue 12 appartements dans différentes résidences à des associations d'aide et d'accompagnement social pour l'hébergement.

ACCOMPAGNER CHAQUE OCCUPANT

Les candidats sont proposés par les associations qui relaient les demandes de la Ville de Paris ou de la préfecture...

Les loyers sont plafonnés. Le bail proposé par les associations est temporaire.

Le public est constitué de personnes en grande détresse sociale, en majorité des couples ou des femmes seules avec 1 ou 2 enfants. 30 % sont des personnes isolées. Beaucoup sont confrontées à des problèmes de santé, familiaux ou d'insertion professionnelle. Tous ont connu des conditions d'hébergement précaires.

Avec SNL (Solidarités Nouvelles pour le Logement), par exemple, le bail conclu pour un an est renouvelable jusqu'à ce qu'une solution durable soit trouvée. La durée moyenne d'occupation d'un logement est de trois ans. Lorsque le ménage se sent prêt à faire face, de façon autonome, aux droits et aux devoirs de tout locataire, le projet de relogement est mis en œuvre. Toutes les pistes sont étudiées au mieux de la situation des locataires, de leurs contraintes et de leurs aspirations.

Les 12 appartements accueillent actuellement leur deuxième « génération » de locataires, preuve que l'accès au logement contribue à la réinsertion sociale des plus défavorisés.

PREMIÈRE RECONNAISSANCE POUR LA FONDATION

Le sentier « Un pont vers la forêt » présenté par la Fondation et l'Office National des Forêts (ONF) a reçu deux récompenses : le Trophée Métier remis lors des Trophées de l'Accessibilité 2010, organisés par le Conseil National Handicap et un second avec le ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, dans le cadre des premiers Trophées du Mécénat d'entreprise pour l'environnement et le développement durable. Ces acteurs soulignent la qualité des projets portés par la Fondation et son partenaire l'ONF dans les secteurs du handicap ou de l'environnement.

Situé au cœur de la forêt domaniale de Meudon (Hauts-de-Seine), le sentier a bénéficié d'aménagements spécifiquement élaborés pour répondre à tous types de handicap : moteur, visuel, auditif et mental. Il intègre la mise en valeur et la préservation du milieu naturel. Un parcours ludique, pédagogique et sensoriel permet de découvrir la forêt autrement.

Le partenariat entre la Fondation et l'établissement public s'est également traduit dans le domaine de la protection de la biodiversité par l'installation en forêt de 5 « hôtels à abeilles » dans le cadre d'un programme global de protection des pollinisateurs sauvages.

La Fondation et l'ONF comptent poursuivre leur collaboration. Un programme de parcours pédagogique en forêt domaniale de Ville-d'Avray (92), à proximité d'un projet d'éco-quartier développé par Gecina, est à l'étude.

Pupitre pédagogique adapté – sentier ONF – Meudon (92)



Focus

Gecina membre fondateur de la Fondation Palladio

Gecina a rejoint la Fondation Palladio comme membre fondateur. Créée en 2008 et placée sous l'égide de la Fondation de France, cette institution a pour objectif de soutenir la formation, la recherche et le rayonnement de l'industrie immobilière.

Dans le prolongement de ses engagements et de son action en interne, Gecina est convaincue de l'importance de soutenir et favoriser le développement des métiers de l'immobilier. La foncière considère la formation des nouvelles générations aux métiers de l'immobilier comme un enjeu majeur.

L'engagement de la Fondation se traduit par le renforcement du lien entre le monde académique et celui de l'entreprise, par le financement de bourses aux étudiants pour

les aider dans leurs projets de formation ou de recherche, en France comme à l'international.

Autour de ses membres fondateurs et de ses mécènes, la Fondation Palladio souhaite réunir les entreprises, les organisations professionnelles, les collectivités, les pouvoirs publics et les personnalités de tous horizons qui veulent offrir aux jeunes générations les moyens et les outils pour agir et créer l'architecture et l'urbanisme du futur, inventer l'avenir de la Cité du XXI^e siècle.



Et

Gecina

gecina



ÉNERGIE POSITIVE
BIODIVERSITÉ
CONTRAT DE PERFORMANCE
ÉNERGIE POSITIVE
FLEXIBILITÉ
RÉSILIENCE
REVERSIBILITÉ
FACTEUR 5
ÉNERGIES
RENOUVELABLES
CONTRAT DE PERFORMANCE
FLEXIBILITÉ
ÉNERGIES
RENOUVELABLES
RÉSILIENCE
ÉNERGIE POSITIVE
ÉNERGIE
POSITIVE
FLEXIBILITÉ
CONTRAT DE PERFORMANCE
REVERSIBILITÉ
FLEXIBILITÉ
RÉSILIENCE
BIODIVERSITÉ
FACTEUR 5

demain ?

Économies d'énergie, rénovation thermique, certifications, les multiples actions engagées par Gecina dans tous ses chantiers montre que la foncière gestionnaire a complètement intégré les enjeux du Grenelle. Elle a immédiatement fait face au changement de paradigme. Elle s'est plongée entièrement dans une logique de maîtrise, de contrôle, de réduction des consommations d'énergie, d'eau, de production de déchets, des émissions de gaz à effet de serre... Ses engagements vont aujourd'hui bien au-delà. L'entreprise mène une véritable politique prospective qui la conduit progressivement à modifier son angle de vue sur la construction/rénovation. Désormais, son objectif est de produire des bâtiments à empreinte positive.

Projections et regards croisés sur un immobilier durable



YVES DIEULESAINT,
*directeur développement, innovation
et performance durables*



STÉPHANE CAPIER,
directeur technique

« Pour être encore plus durable,
un immeuble se devra d'être réversible. »

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE, RÉNOVATION THERMIQUE, CERTIFICATIONS, L'APPLICATION DU GRENNELLE SEMBLE BIEN ENGAGÉE CHEZ GECINA. QUELLES SONT LES PROCHAINES ÉTAPES ?

YD. La construction durable ou l'immobilier durable se sont aujourd'hui surtout focalisés sur l'aspect énergie. Sans dire que cet aspect est réglé, le chemin vers le bâtiment à énergie positive a d'ores et déjà été défriché et des évolutions notables de la façon de concevoir et construire sont identifiées, comme par exemple la redécouverte de la ventilation comme élément de rafraîchissement des immeubles en lieu et place des systèmes actifs de froid, très (trop) largement répandus. De nombreuses thématiques initiées par le cadre de travail offert par la HQE® émergent et obligent à faire évoluer notre façon de créer et exploiter les bâtiments : qualité de l'air, analyse cycle de vie, biodiversité, coût global.

SC. Le changement de contexte et de paradigme nous a rapidement plongés dans une logique de maîtrise, de contrôle, de réduction : consommation d'énergie ou d'eau, production de déchets ou émission de gaz à effet de serre. L'étape suivante est une modification complète de notre angle de vue pour produire des bâtiments dont l'empreinte, les empreintes seront positives :

- Empreinte positive sur l'énergie : le BEPOS – aller au-delà du bâtiment : intégrer aussi les déplacements et l'énergie grise ;
- Empreinte positive sur la ville : le bâtiment qui ne détruit pas la nature, mais qui devient un creuset pour que cette dernière se développe ;
- Empreinte positive sur l'utilisateur/la santé : passer du syndrome « sick building » au bâtiment qui soigne, « care building » ;
- Empreinte positive sur les déchets : le bâtiment devient un vecteur de valorisation des déchets.

COMMENT DÉFINIR UN BÂTIMENT À ÉNERGIE POSITIVE ? QUELS SONT SES PRINCIPAUX ATOUTS ?

SC. Un bâtiment ou un site est à énergie positive s'il consomme peu d'énergie et si on produit sur le site, grâce aux énergies renouvelables, davantage d'énergie que l'on en consomme (tous usages confondus) à l'échelle de l'année.

La conception et l'architecture des bâtiments à énergie positive participent à l'intégration harmonieuse dans la ville. Ils fournissent aux utilisateurs un environnement intérieur sain et confortable et facilitent les comportements éco-responsables.

Pour que des bâtiments à énergie positive contribuent à la sobriété énergétique globale, ils utilisent « peu d'énergie » pour leur construction. Leur localisation nécessite peu d'énergie pour le transport de leurs utilisateurs.

YD. Pour être encore plus **durable**, un immeuble se devra d'être **réversible**. Afin d'encourager le passage à des systèmes de chauffage moins polluants et/ou à base de sources renouvelables, la réglementation thermique a introduit la notion de réversibilité énergétique. Autrement dit, les immeubles doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'un changement ultérieur de système de chauffage utilisant une autre source d'énergie que celle d'origine soit réalisable sans interventions lourdes.

GECONA CONTRIBUE-T-ELLE À LA VILLE DURABLE, À UNE EMPREINTE POSITIVE SUR LA VILLE ?

SC. La reconquête de sites abandonnés ou délaissés, industriels (Newsid à la Garrenne-Colombes « ex » site de Peugeot ou les quatre immeubles « made for people » sur les terrains « ex » Renault du Trapèze Ouest à Boulogne) ou commerciaux (Beaugrenelle sur le front de Seine) participent de



la nécessaire régénération de la ville tant sur le plan de l'environnement que sur celui de l'emploi local.

La construction dans des dents creuses (projets résidentiels rue de Chambéry ou Villafraanca à Paris 15^e) visent à limiter l'étalement urbain et préserver le foncier pour d'autres projets des collectivités locales.

À Vélizy, la participation au renouvellement urbain du site d'emploi offre l'opportunité de développer un tramway et donc d'impacter positivement le bilan carbone des déplacements.

Ou encore Gecina accompagne les politiques locales, à l'exemple de Ville-d'Avray, en proposant le développement d'un certain pourcentage de logements sociaux dans une construction neuve pour répondre aux obligations réglementaires du PLH.

YD. Au-delà de la ville durable, un concept un peu nouveau est actuellement en train d'émerger dans le monde de l'urbanisme : il s'agit de la « *résilience* » des villes. Une définition possible : « *La capacité d'un système à absorber un changement perturbant et à se réorganiser en intégrant ce changement, tout en conservant essentiellement la même fonction, la même structure, la même identité et les mêmes capacités de réaction.* »

Il ne s'agit plus seulement de préparer les villes

« La conception et l'architecture des bâtiments à énergie positive participent à l'intégration harmonieuse dans la ville. »

à surmonter des catastrophes ou à prendre en compte des risques mais de préparer une ville à des transitions socioéconomiques majeures sans lui faire perdre ses fonctions et sa structure historique. **Passer par exemple d'un statut de ville industrielle au statut de ville tertiaire sans pour autant perdre sa structure sociale ni démographique.**

La résilience est la faculté pour une ville de s'adapter aux facteurs extérieurs – écologiques, économiques, sociaux – de manière à ce qu'elle se transforme sans pour autant cesser son développement.

À l'échelle du patrimoine de Gecina, notre ambition est de faire entrer en résonance chacun de nos immeubles tant avec les logiques locales qu'avec celles de nos clients utilisateurs, garantie de pérennité des actifs.

PATHOLOGIE DE L'IMMEUBLE RIME-T-ELLE AVEC PATHOLOGIE DE L'UTILISATEUR ?

SC. Un renouvellement d'air insuffisant, des émissions de composés organiques volatils et particules liées à de mauvais choix de matériaux ou encore la présence d'humidité et de moisissures dues à un entretien mal effectué, voilà réunies les conditions du « syndrome du bâtiment qui rend malade » ou **sick building syndrome (SBS)** qui a été l'objet de plusieurs études.

Mal de tête, troubles de la concentration, sensation d'enfermement, irritation cutanée ou des muqueuses nasales, oculaires ou des voies aériennes supérieures, fatigue intense, irritabilité, nausées, vertiges, sont des éléments qui provoquent l'absentéisme et impactent

de façon importante la productivité des collaborateurs voire, dans le domaine résidentiel, la nécessité de changer de domicile.

Une étude américaine a ainsi démontré dès 1994 que les coûts et bénéfices d'une rénovation des immeubles commerciaux estimés à 88 milliards de dollars était à mettre en rapport avec les gains de productivité et la diminution des coûts de traitement médicaux estimés à 55 milliards de dollars par an auxquels s'additionnent des coûts d'entretien de 4,8 milliards de dollars, le bilan devenant positif dès la deuxième année.

PEUT-ON « SOIGNER » SES OCCUPANTS ?

SC. Gecina est ainsi vigilante sur le choix des éléments qui impactent le confort et la santé des occupants de ses bâtiments : choix des matériaux par rapport aux émissions dans l'air, lumière naturelle abondante, vues agréables à l'œil, confort thermique et acoustique, ou encore vigilance particulière sur les produits d'entretien et de nettoyage.

On peut citer comme exemple l'immeuble Newside à La Garenne-Colombes où un travail remarquable a été mené pour favoriser la lumière naturelle dans tous les espaces du bâtiment et, dans l'ensemble de ses constructions neuves et rénovations, le choix de matériaux labellisés, à moindre impact. Soucieuse d'offrir un cadre de travail et de vie agréable à ses locataires, Gecina réfléchit désormais à la programmation de ses immeubles au-delà de la définition des espaces et des services les mieux adaptés.

Elle intègre ces sujets innovants pour ses





nouvelles constructions et ses interventions en milieu occupé en attendant, demain, le bâtiment à santé positive qui offrirait, à l'exemple des jardins thérapeutiques en milieu hospitalier, un cadre de travail ou d'habitat influant positivement sur l'état d'esprit de ses occupants.

LES DÉCHETS ONT-ILS RÉELLEMENT DE LA VALEUR ?

YD. Le bâtiment devient un vecteur de valorisation des déchets en intégrant des matières premières secondaires. En pratique, la matière première secondaire est un déchet, qui a été transformé et/ou combiné, en vue d'obtenir un produit utilisable dans les procédés de fabrication en remplacement de la matière première initiale. Ce recyclage augmente la « *productivité des ressources* »⁽¹⁾ au gré de leur usage renouvelé.

Le développement durable signifie faire mieux, construire mieux, gérer mieux, entretenir mieux pour maintenir plus longtemps le « Bien vivre ensemble ». Il s'agit d'innover en apprenant à reproduire la loi naturelle, en créant et en inventant des matériaux qui

adoptent le cycle biologique, soit « 100% bio-dégradable » – des matériaux de construction qui pourront, le moment venu, retourner à la terre, sans la dégrader –, soit en mettant au point des produits recyclables à l'infini. Derrière cette philosophie, dénommée « *cradle to cradle* » (C2C), imaginée par le chimiste allemand Michael Braungart et l'architecte américain William McDonough, se développe l'idée que l'activité humaine peut avoir un impact positif et ne pas rester la seule espèce à bouleverser les écosystèmes de la planète, ces derniers étant persuadés que « *la prochaine révolution consacrera l'abolition de la notion même de déchets* ». N'oublions pas qu'il y a 10 à 15 fois plus d'or dans une tonne de téléphones portables usagés que dans une tonne de minerai... et pas forcément plus coûteux à extraire.

COMMENT LE PROJET GREEN PERFORMANCE EST-IL LE VECTEUR DE CETTE DYNAMIQUE ?

YD. Christophe Clamageran a rappelé qu'au-delà du pilotage et de la coordination de l'ensemble des chantiers et ateliers du projet, de la sensibilisation des collaborateurs aux bonnes pratiques ou aux nécessaires évolutions des processus, l'objectif clé du projet Green performance est d'inscrire la démarche de développement durable dans l'ADN de l'entreprise et au cœur des métiers. Construire un Gecina à faible intensité carbone crée des opportunités d'innovation pour l'ensemble des collaborateurs du Groupe, fédérant les énergies et les enthousiasmes avec la chance unique de participer à « une révolution industrielle probablement tout aussi importante que celle de la machine à vapeur ou de l'électricité »⁽²⁾.

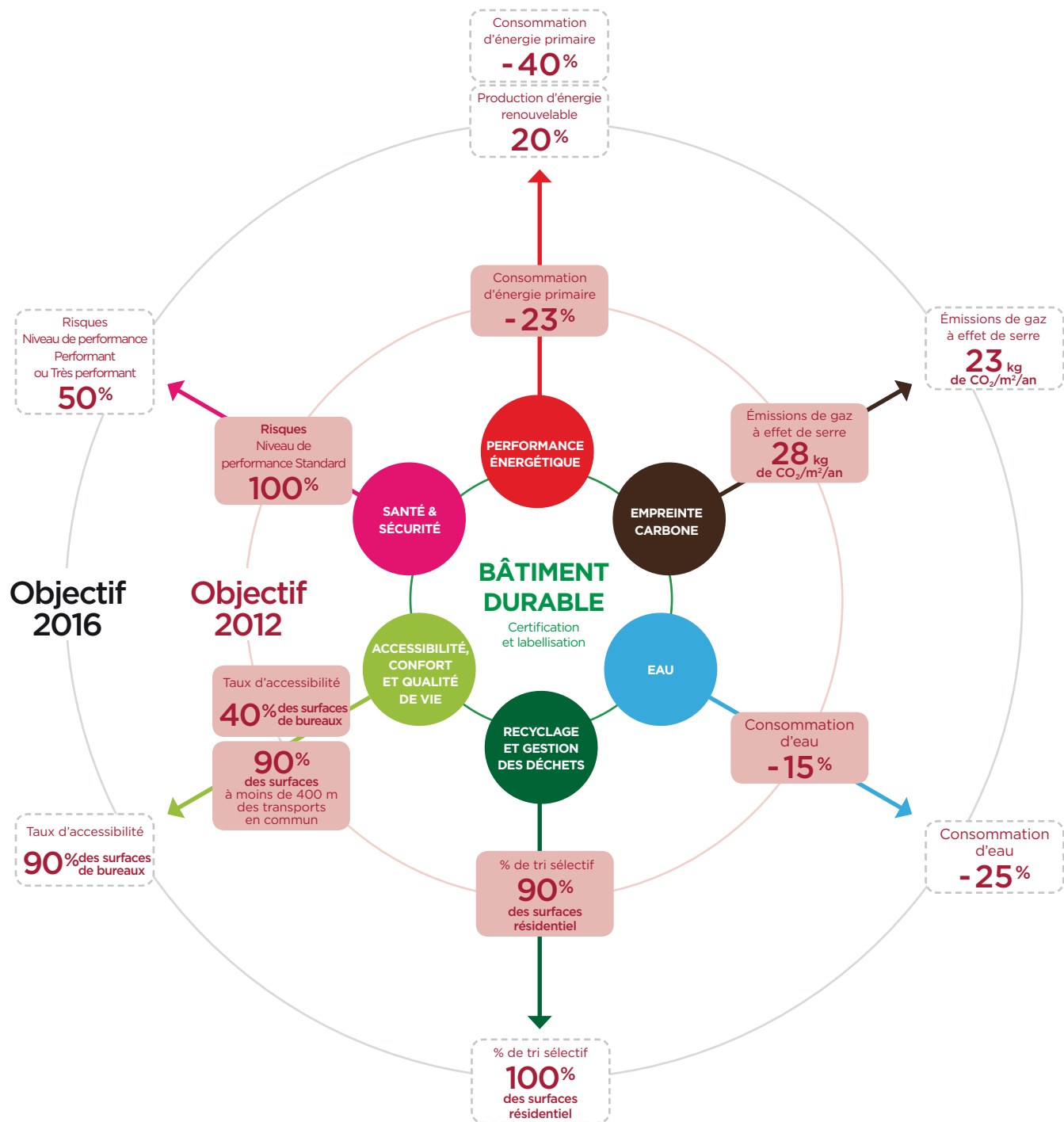
(1) Ernst Ulrich von Weizsäcker « *Facteur 5, une économie décarbonée* » 2011.

(2) Rapport Nicolas Stern 2006 sur « *les conséquences économiques du changement climatique* ».

Cahier de performances

Objectifs et plans d'action	P 91
Reporting détaillé 2008/2010	P 96
Annexes	P 122

Des objectifs ambitieux



Immobilier d'entreprise

Plans d'action 2008-2012-2016-2020 : résultats et objectifs

1 – Maîtriser l'empreinte environnementale

Amélioration de la performance énergétique et réduction de l'empreinte carbone des immeubles existants

	2008	2009	2010	Objectif 2011	Objectif 2012	Objectif 2016	Objectif 2020
Poursuite de l'analyse des consommations 2007, 2008, 2009 et 2010 d'énergie des immeubles, tant collectives que privées, entamée en 2008 ; les consommations de l'année 2010 sont recensées, analysées sur l'ensemble du patrimoine et comparées aux années précédentes pour mesurer les gains pour les immeubles ayant fait l'objet d'actions correctives en 2009 et 2010 sur l'exploitation et le paramétrage des dispositifs de gestion.							
Réduction de la consommation d'énergie primaire (kWh/m²/an)	478	416	384	Les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et des émissions de CO ₂ sont définis pour l'ensemble du patrimoine Énergie 2012 : 23 % consommation ep/ef 2016 : 40 % consommation ep/ef Émissions CO ₂ 2012 : 28 kgCO ₂ /m²/an 2016 : 23 kgCO ₂ /m²/an			
Réduction de la consommation d'énergie primaire (en % base 2008)		- 13,1 %	- 19,8 %				
Réduction de la consommation d'énergie finale (kWh/m²/an)	229	208	189				
Réduction de la consommation d'énergie finale (en % base 2008)		- 9 %	- 17,1 %				
Réduction des émissions de CO ₂ (kgCO ₂ /m²/an)	31	29	26				
Réduction des émissions de CO ₂ (en % base 2008)		- 7,4 %	- 17,5 %				
Poursuite des actions correctives en 2011 avec des investissements notamment sur les GTB.			15 %	25 %	40 %	100 %	
Réalisation d'une analyse particulière pour les immeubles au-dessus de la moyenne afin de déterminer précisément les origines des surconsommations ; le gain global recherché sur l'exploitation est de 15 %.		100 %	100 %	100 %	100 %		
Réalisation d'un document de synthèse des résultats de consommation d'énergie (et aussi d'eau) par immeuble pour une présentation aux occupants :				50 %	100 %		
Mono locataire							
Multi locataires				20 %	50 %	100 %	

Diminution des consommations d'éclairage

Des luminaires à haut rendement pour les surfaces de bureaux rénovées avec allumage par gradation et détection de présence	10 %	20 %	50 %	80 %	100 %		
L'allumage de l'éclairage des sanitaires et des paliers par détection de présence			10 %	20 %	40 %	60 %	100 %
Des ampoules basse consommation ou LED en remplacement dans les parties communes	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	80 %	100 %
Mise en place d'une concertation avec les occupants afin de faire évoluer leurs conditions d'utilisation des équipements et viser une réduction des consommations sans dégradation du confort ; le gain global recherché sur l'utilisation est de 10 %.			5 %	20 %	40 %	90 %	100 %
Analyse des consommations d'énergie des espaces de restauration afin de développer l'idée de « restaurant vert » par une utilisation plus performante des matériels en place et la prise en compte de cette recherche pour tout remplacement d'équipement ainsi que pour tous les espaces communs de service (auditorium, fitness, conciergerie...).				10 %	50 %	100 %	
Réalisation des études et remplacement des installations de chauffage avec production par énergie fossile (fuel).		20 %	40 %	70 %	100 %		

Réduction des consommations d'eau

Poursuite du recensement des consommations d'eau en 2010 en les décomposant par nature (bureaux, commerces, RIE, espaces de service...) et en comparant les années 2008- 2009- 2010. Les contrats d'économie d'eau ont pris effet au 1 ^{er} janvier 2010 avec la mise en place de réducteurs de consommation sur les points de puisage et les chasses WC de 62 immeubles au 1 ^{er} trimestre pour un gain recherché de 25 %.							
Poursuite de la suppression des tours aéroréfrigérantes (TAR) générant des consommations d'eau importantes et des risques potentiels pour la santé.			15 %	30 %	40 %	80 %	100 %
Sensibilisation des gestionnaires des RIE afin de réduire la consommation d'eau des espaces de restauration par des évolutions comportementales et l'étude de mise en place d'équipements de distribution de l'eau plus performants.			15 %	75 %	90 %	100 %	

	2008	2009	2010	Objectif 2011	Objectif 2012	Objectif 2016	Objectif 2020
Traitement et valorisation des déchets							
La mise en place de contrats de tri et de valorisation des déchets de bureaux a été étudiée en 2009 sur 20 immeubles du patrimoine. Une étude des aménagements nécessaires des locaux de récupération des déchets a été conduite et les travaux ont été réalisés en 2010. La consultation réalisée auprès des 3 opérateurs principaux au cours du second semestre 2009 s'est conclue par la signature de contrats avec 2 d'entre eux pour 15 immeubles avec une prise d'effet pour 11 immeubles au 1/07/10, 2 au 1/01/11 et 2 au 1/04/11 représentant 250 000 m ² soit 35 % du patrimoine. Ces contrats valorisent les papiers-cartons et quantifient les déchets non valorisés et valorisés.							
Démarche de valorisation des déchets			35 %	50 %	90 %		
Démarche de valorisation du papier blanc			10 %	30 %	50 %	90 %	
Sensibilisation des gestionnaires des RIE afin de procéder au tri de leurs déchets d'activité et à la mise à disposition des rationnaires de réceptacles de tri.			15 %	50 %	100 %		
Certification HQE® Exploitation							
Obtenir une certification HQE® Exploitation pour :					20 %	100 %	
- tous les immeubles de bureaux des années 2000 non certifiés HQE® Construction							
- tous les immeubles certifiés HQE® Construction intégrant le patrimoine.					100 %		
- l'ensemble du patrimoine en exploitation					25 %	50 %	90 %
Certification HQE® Construction							
Développer un patrimoine HQE® avec des objectifs élevés de performance (12/14 cibles Performant ou Très performant)			65 %	90 %	100 %		

2 – Développer un patrimoine attentif aux besoins des personnes

Faciliter l'accès des immeubles à tout type de handicap

S'inscrivant dans la démarche globale menée par Gecina afin de prendre en compte les handicaps de mobilité réduite, visuel et auditif, une première phase pour définir la méthode d'analyse du patrimoine a été réalisée en 2009. L'audit, basé sur cette méthode, de l'ensemble du patrimoine a été réalisé en 2010 respectant l'objectif de dresser un état de l'accessibilité pour chacun des immeubles. Cet état identifie les immeubles accessibles, les immeubles aménageables, les immeubles dont les contraintes techniques sont à vérifier et les immeubles non aménageables et de budgéter les aménagements qui s'avèreraient nécessaires en traitant la cohérence entre les parties communes et les parties privatives.

Réalisation des travaux d'adaptation pour l'accès des immeubles.

Plan d'action systématique d'amélioration de l'accessibilité sur le tiers du patrimoine pouvant l'être	35 %	39 %	39 %	42 %	45 %	60 %	75 %
Surfaces accessibles au handicap mal-voyant bureaux	35 %	40 %	40 %	45 %	50 %	60 %	
Surfaces accessibles au handicap mal-entendant	94 %	94 %	94 %		95 %	95 %	95 %

Assurer la qualité de l'air et de l'eau

Analyse de la qualité de l'air des espaces de bureaux par des mesures périodiques			10 %	20 %	50 %	100 %	
Analyse de la qualité de l'eau des immeubles construits avant 1955 pour rechercher la présence de plomb		100 %	100 %	100 %			
Analyse de la qualité de l'eau				20 %	50 %	100 %	

Garantir la qualité sanitaire et la sécurité des bâtiments

Application des référentiels Gecina en matière de : amiante / plomb / électricité / insectes xylophages / antennes radiotéléphoniques / inondations / diagnostics de sécurité notamment incendie

Progrès continu cf. Indicateurs de maîtrise des risques

3 – Adopter un comportement responsable avec ses parties prenantes

Être à l'écoute des besoins des clients

Enquête de satisfaction auprès des clients grands comptes	100 %			100 %			
Suivi de la réclamation client avec statistiques de traitement (délai, satisfaction...) avec des outils informatisés			10 %	20 %	30 %	100 %	
Mise à disposition des clients d'un site d'informations générales et spécifiques à leur immeuble				10 %	30 %	100 %	
Signature de baux verts pour les immeubles certifiés HQE® Construction ou (et) Exploitation		100 %	100 %	100 %			
Signature de baux ou de renouvellements de baux avec annexe environnementale pour les locaux de + de 2 000 m ²				10 %	100 %		
Comités de pilotage avec les occupants des immeubles certifiés HQE® Exploitation		100 %	100 %				

Mettre en place une démarche d'achats responsables avec les partenaires et fournisseurs

Référence pour toutes les commandes de travaux à un CCAG intégrant des clauses environnementales et notamment le traitement des déchets.	50 %	90 %	100 %				
Élaboration et mise à jour d'un cahier des prestations pour les travaux de rénovation des locaux de bureaux et prise en compte dans la rédaction des cahiers des charges travaux traitant du choix des matériaux et de leur élimination.	50 %	75 %	100 %				
Élaboration de contrats types Gecina pour toutes prestations de maintenance technique ou de service traitant des modes opératoires, des produits utilisés qui doivent respecter l'environnement et de leur élimination.	50 %	75 %	100 %				

Immobilier résidentiel

Plans d'action 2008-2012-2016-2020 : résultats et objectifs

1 – Maîtriser l'empreinte environnementale

Amélioration de la performance énergétique et réduction de l'empreinte carbone des immeubles existants

	2008	2009	2010	Objectif 2011	Objectif 2012	Objectif 2016	Objectif 2020
Réduction de la consommation d'énergie primaire (kWh _{ep} /m ² /an)	223	215	211	Les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et des émissions de CO ₂ sont définis pour l'ensemble du patrimoine Énergie 2012 : 23 % consommation ep/ef 2016 : 40 % consommation ep/ef Émissions CO ₂ 2012 : 28 kgCO ₂ /m ² /an 2016 : 23 kgCO ₂ /m ² /an			
Réduction de la consommation d'énergie primaire (en % base 2008)		-3,4 %	-5,2 %				
Réduction de la consommation d'énergie finale (kWh _{ef} /m ² /an)	198	189	185				
Réduction de la consommation d'énergie finale (en % base 2008)		-4,8 %	-6,8 %				
Réduction des émissions de CO ₂ (kgCO ₂ /m ² /an)	44	41	40				
Réduction des émissions de CO ₂ (en % base 2008)		-7,0 %	-10,5 %				
Suppression des étiquettes énergie DPE - F/G (% de la surface patrimoine F/G base 2008)		-50 %	-25 %	-20 %	-5 %		
Suppression des étiquettes énergie DPE - E (% de la surface patrimoine E base 2008)		-17 %	-5 %	-10 %	-15 %	-20 %	-25 %
Remplacement des alimentations au fioul par une alimentation au gaz (nb immeubles)	1	3	3	0	1		
Rénovation des chaufferies au gaz ou réseau chaud (nb immeubles)	1	2	3	2	3	3	3
Remplacement de tous les convecteurs électriques par des équipements avec programmations					25 %	100 %	
Baisse de toutes les températures de consigne à 19°C (% de surface)			8 %	15 %	25 %	50 %	90 %
Achat de gaz en direct					100 %		
Équipement des logements en double vitrage (% nombre d'immeubles)	45 %	52,5 %	56,6 %	63 %	67 %	80 %	100 %
Calorifugeage des canalisations horizontales d'ECS				10 %	25 %	50 %	75 %
Réfection et étanchéité des toitures-terrasses				Audit des immeubles + plan d'actions		50 %	75 %
Adoption d'ampoules basse consommation / LED sur tous les actifs				10 %	25 %	75 %	100 %
Rénovation du parc ascenseur (mise en place de moteur à vitesse variable si possible et de LED dans les cabines)	100 % du patrimoine aux normes 2010 - 2013						
Mise en place de bornes de rechargement des véhicules électriques dans chaque parking				Test	5 %	25 %	100 %

Réduction des consommations d'eau

Révision/pose et passage en télérelevage des compteurs EC (% de surfaces équipées)	81,6 %	80 %	94 %	95 %	100 %		
Facturation de l'ECS au réel					100 %		
Pose de compteurs d'eau froide sur tous les appartements			3 immeubles pilotes	Déploiement des outils informatiques		100 %	
Pose de chasses d'eau double-détente et mousseurs sur tous les mitigeurs lors des travaux de rénovation	100 %	100 %	100 %	100 %			
Appel d'offres entretien espaces verts réduisant le recours à l'eau			100 %	100 %			

Traitement et valorisation des déchets

Réfection de tous les locaux VO, adaptation au tri sélectif et suppression des pelles VO en parties communes et privatives (% de surfaces équipées du tri sélectif)	74,3 %	80,8 %	85,3 %	88 %	92 %	100 %	
Réalisation d'un bilan du caractère recyclable des matériaux utilisés dans le cadre des travaux d'entretien et de rénovation et utilisation de matériaux recyclés				5 %	20 %	100 %	

Atteindre ou dépasser les standards reconnus de construction durable pour tous les projets neufs ou de rénovation

DPE classe A/B pour toute nouvelle construction			100 %	100 %	100 %		
---	--	--	-------	-------	-------	--	--

2 – Développer un patrimoine attentif aux besoins des personnes

Faciliter l'accès des bâtiments à tout type de handicap	2008	2009	2010	Objectif 2011	Objectif 2012	Objectif 2016	Objectif 2020
Rénovation des loges de gardien en bureaux d'accueil accessibles quand c'est techniquement possible			10 %	25 %	100 %		
Constructions neuves 100 % accessibles en parties communes et privatives ainsi que leurs équipements (exemple salle de sport Campuséa)				50 %	100 %		
Définition d'un référentiel de cartographie d'accessibilité et recensement de celle-ci sur toutes les parties communes des immeubles existants (1/3 accessible, 1/3 pouvant l'être, 1/3 ne pouvant pas l'être)					100 %		
Plan d'action systématique d'amélioration de l'accessibilité sur le tiers de patrimoine pouvant l'être					10 %	50 %	75 %
Mise en place d'une option sur la prestation de rénovation des appartements pour les rendre facilement accessibles					X		

Assurer la qualité de l'air et de l'eau

Déploiement du processus de lutte contre la légionellose développé en partenariat avec le CSTB					X		
Remplacement progressif des canalisations contenant du plomb afin d'atteindre la future norme de teneur en plomb dans l'eau de 2013				Diagnostics plomb en cours de réalisation	100 %		
Utilisation des peintures Écolabel sur tous les chantiers à partir de 2011 (NF environnement depuis 2005)	100 %	100 %	100 %	100 %			
Utilisation de vernis parquet en phase aqueuse	100 %	100 %	100 %	100 %			

Garantir la qualité sanitaire et la sécurité des bâtiments

Mise en place d'un contrat assistance hygiène sur le parc	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %		
Mise en place d'une vidéosurveillance sur toutes les parties communes					10 %	100 %	
Application des référentiels Gecina en matière de : amiante / plomb / électricité / insectes xylophages / antennes radiotéléphoniques / inondations / diagnostics de sécurité notamment incendie				Progrès continu cf. Indicateurs de maîtrise des risques			
Mise en place des registres de sécurité sur tous les actifs	100 %	100 %	100 %	100 %			
Mise en place des documents uniques sur tous les immeubles	100 %	100 %	100 %	100 %			

3 – Adopter un comportement responsable avec ses parties prenantes

Être à l'écoute des besoins des clients

Création d'une réception qualité systématique des appartements avant l'entrée dans les lieux des locataires afin de remédier aux défauts de propreté ou de fonctionnement (1 500 contrôles par an)					100 % depuis 2010		
Réalisation d'enquêtes locataires entrants systématiques suivies d'un plan d'action et maintien d'un taux de recommandation supérieur à 90 % (depuis 2006)	70 %	97 %	97 %	97 %			
Idem sortants	92 %	92 %	93 %	93 %			
Enquêtes locataires en place / cercles qualité par actif (depuis 2006)					100 %		
Enquête téléphonique tous les deux ans (depuis 2010)					10 %	50 %	75 %
=> baromètre de la relation client		X			X		
Mise en place d'une charte des engagements clients et déclinaisons sur tous les actifs					100 %		
Remettre un livret locataire à tous les locataires				100 % depuis 2008			
Newsletter clients 3 fois par an					100 % depuis 2009		

Mettre en place une démarche d'achats responsables avec les partenaires et fournisseurs

Produits d'entretien Éco Label sur tous les immeubles				100 % depuis 2008			
Mise en place d'une charte qualité avec nos prestataires déclinant les engagements de la marque en 2012					X		
Négociation directe de l'achat des matériaux entrant dans les chantiers de rénovation des appartements avec les fournisseurs ou fabricants pour réduire les coûts et contrôler la qualité				100 % depuis 2006			
Référentiel et process de lutte contre le travail dissimulé					100 % depuis 2009		

S'inscrire dans les politiques de la Cité et contribuer aux réflexions sur le thème du Développement Durable

Partenariat à travers le dispositif louez solidaire avec des associations SNL/Habitat et Humanisme / AFTAM	6 lgts	11 lgts	11 lgts	12 lgts	30 lgts	45 lgts	
Implantation de micro-crèches ou crèches d'entreprise sur nos immeubles en partenariat avec Babilou							

Note méthodologique

PÉRIMÈTRE

Activités et actifs concernés

Le périmètre couvre l'ensemble des activités dont Gecina a le contrôle opérationnel en France du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année de reporting.

Sont inclus dans le périmètre les actifs et toutes les activités du groupe Gecina associées réparties selon la nomenclature suivante :

- Résidentiel : actifs immobiliers résidentiels ;
- Bureaux : actifs immobiliers à usage de bureaux ;
- Siège : actifs et activités associées aux sites exploités et occupés par Gecina pour son fonctionnement.

Les activités santé, logistique et hôtellerie ne sont pas intégrées pour l'instant dans le périmètre de consolidation.

Le périmètre des activités applicables à chaque indicateur de développement durable est défini et spécifié dans des fiches méthodologiques associées.

La plupart des indicateurs exprimés en % sont construits de la façon suivante :

$$\frac{\text{Total des données mesurées}}{\text{Surface en exploitation}} = \%$$

Surface Bureaux : Il s'agit de la SUBL (Surface Utile Brute Locative), c'est-à-dire la surface des plateaux de bureaux ainsi que celle des parties communes louées.

Surface Résidentiel : Il s'agit de la SHAB (Surface Habitable) louée.

Les surfaces retenues (m²) sont :

	base 2008	base 2009	2010
Bureaux (m² SUBL)	859 995	847 216	793 200
Résidentiel (m² SHAB)	876 745	821 821	771 060
Patrimoine (m²)	1 736 740	1 669 037	1 564 260

Un actif de bureaux d'une surface de 85 000 m² situé à Saint-Quentin-en-Yvelines, sous promesse de vente en 2008 et cédé en 2009, a été exclu de la base 2008.

Variation du périmètre

Les variations de périmètre proviennent :

- d'acquisitions d'actifs ;
- de développements ;
- de cessions d'actifs ;
- de création ou de cessation d'activités.

Règles de prise en compte des actifs :

- Un actif est en exploitation s'il est présent dans le patrimoine du 01/01/N au 31/12/N ;
- Les acquisitions réalisées et les développements livrés au cours de l'année N de reporting sont pris en compte effectivement à partir du 1^{er} janvier de l'année N+1 ;
- Les données et informations relatives aux cessions réalisées au cours de l'année N de reporting sont exclues de l'ensemble des données de l'année N de reporting.

Période et historique

Afin de pouvoir comparer les résultats d'une année à l'autre, l'historique des informations reportées, lorsqu'il est disponible, couvre les années N-1, N-2 et N-3, avec les méthodologies correspondantes.

Le Groupe conserve l'intégralité de l'historique des données reportées par activité.

Estimations

Les éventuelles estimations effectuées en raison de l'indisponibilité des données à la date du reporting, sont réalisées en prenant en compte la donnée réelle du mois concerné pour l'année antérieure, ou pour la période considérée, corrigée des variations de périmètre impactant l'année considérée.

CHOIX DES INDICATEURS

Les indicateurs ont été sélectionnés sur la base :

- des impacts sociaux et environnementaux significatifs des activités de Gecina ;
- des attentes externes d'information en matière de développement durable (loi sur les Nouvelles Régulations Économiques, Plan Bâtiment Grenelle, agences de notation, GRI...).

COLLECTE ET CONSOLIDATION DES DONNÉES

Les données collectées couvrent la période du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année N de reporting.

Responsabilités

Les entités opérationnelles sont les directions ou services détenteurs des données et informations à reporter. Elles sont en charge de collecter et d'agréger les données, de les saisir dans les outils de reporting adéquats et de les transmettre aux contrôleurs de gestion. Pour chaque ligne d'activité est désigné un contrôleur de gestion. Son rôle consiste à :

- collecter les données auprès des entités opérationnelles ;
- consolider les données de l'indicateur sur le périmètre dont il est responsable ;
- s'assurer de la fiabilité des données en réalisant les contrôles de cohérence nécessaires (cohérence année N/N-1, cohérence entre sites, ratios de contrôle).

Pour chaque ligne d'activité est désigné un référent (directeur technique activité). Sa responsabilité est de :

- vérifier que les données de la ligne d'activité sont reportées ;
- s'assurer qu'un contrôle interne a été réalisé sur les données, et donc valider leur cohérence par rapport aux années

- précédentes ainsi que leur vraisemblance ;
- contrôler, puis valider les données soumises par le contrôleur de gestion ;
- s'assurer de la bonne justification des variations de périmètre constatées depuis l'exercice précédent et des éventuels écarts avec la méthodologie de reporting définie au protocole ;
- mettre à disposition et présenter les données reportées lors des revues trimestrielles du reporting en Comité Green performance.

La cellule de pilotage du reporting extra-financier du Groupe est en charge de :

- mettre à jour et diffuser le protocole de reporting en fonction des évolutions des indicateurs, des activités du Groupe, des référentiels réglementaires ou externes applicables, et en fonction des remarques des vérificateurs externes ;
- lancer la campagne annuelle de reporting en informant les différents responsables des étapes et échéances du reporting ;

- analyser les commentaires et justifications des référents sur les données reportées ;
- consolider au niveau Groupe l'ensemble des données reportées ;
- restituer les données consolidées pour les communications interne et externe.

Contrôles internes

Lors de la collecte et de la validation des informations reportées, des contrôles généraux sont réalisés pour assurer la fiabilité des données reportées. Ces contrôles peuvent être exercés à l'aide de ratios pertinents par indicateur et doivent systématiquement être formalisés et archivés.

Une comparaison des données calculées aux différentes étapes du reporting est effectuée avec les données du trimestre précédent ou de l'année précédente.

Vérification externe

Soucieux de diffuser une information fiable, Gecina fait procéder à une vérification externe

d'une sélection d'indicateurs clés.

Les indicateurs ayant été audités sont identifiés par des indices de couleur à la page 19. La nature des travaux réalisés ainsi que les conclusions sont présentées en annexe.

Le protocole de reporting sert de référentiel pour la vérification externe des données et, à ce titre, est accessible aux vérificateurs externes.

Le programme de vérification (objectif, travaux, planning, périmètre) est élaboré et communiqué aux référents avant le 31 janvier de l'année N + 1.

Le protocole est communiqué à l'organisme vérificateur avant le 31 décembre de l'exercice. Les sources de données (factures, relevés de compteurs, bordereaux de suivi des déchets...) ainsi que les documents de consolidation des données (sommes, multiplications) sont accessibles aux vérificateurs.

À titre d'exemple

Fiche méthodologique de l'indicateur « consommation d'énergie primaire par m² ».

Consommation d'énergie primaire par m²

1. Périmètre

Activités concernées :

- ☒ Résidentiel
- ☒ Bureaux
- ☒ Siège

Actifs concernés :

Actifs détenus par Gecina et en exploitation du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année de reporting.

2. Définition

La consommation d'énergie primaire par m² d'un actif (kWh/m²) correspond à la somme des consommations annuelles d'énergie primaire de l'actif, pour ses usages applicables, sur l'année de reporting, divisée par la surface de l'actif. Les usages énergétiques applicables selon les activités sont les suivants :

- Résidentiel :
 - Chauffage
 - Ventilation
 - Eau chaude sanitaire
- Bureaux, Siège :
 - Chauffage
 - Ventilation
 - Climatisation

- Eau chaude sanitaire
- Éclairage
- Services généraux (y compris RIE, fitness, etc.)

Les consommations d'électricité des actifs bureaux et siège peuvent être corrigées des consommations liées aux usages non applicables (bureautique/informatique, usages spécifiques de l'utilisateur) lorsque les comptages et facturations détaillées ne sont pas disponibles. Cette correction est établie sur la base de données standards précisées dans une note de méthode de calcul des consommations réalisée par Open management pour Gecina.

La consommation d'énergie primaire par m² par activité (kWh/m²) correspond à la somme des consommations annuelles d'énergie primaire des actifs de l'activité considérée, pour ses usages applicables, divisée par la somme des surfaces de ces actifs.

La consommation d'énergie primaire par m² du patrimoine Gecina (kWh/m²) correspond à la somme des consommations annuelles d'énergie primaire des actifs des activités Résidentiel, Bureaux et Siège, pour leurs usages respectifs applicables, divisée par la somme des surfaces de ces actifs.

Énergies

Les quantités d'énergie finale pouvant être consommées ou produites lors de l'exploitation d'un actif sont référencées par type d'énergie de la façon suivante :

- E₁ : Électricité
- E₂ : Réseau de chaleur (ex : CPCU...)
- E₃ : Réseau de froid (ex : Climespace...)
- E₄ : Fioul domestique
- E₅ : Gaz naturel
- E₆ : Biomasse
- E₇ : Biocarburant (huile végétale, bioéthanol...)
- E₈ : Électricité d'origine renouvelable fournie par le réseau
- E₉ : Électricité d'origine renouvelable produite et consommée sur site
- E₁₀ : Énergies renouvelables non électriques produites et consommées sur site
- E₁₁ : Électricité d'origine renouvelable produite et non consommée sur site
- E₁₂ : Énergies renouvelables non électriques produites et non consommées sur site

Les seules énergies comptabilisées dans la consommation d'énergie primaire par m² d'un actif, d'une activité ou du patrimoine Gecina, sont les consommations d'énergies E₁ à E₁₀.

Énergies renouvelables

Les sources d'énergie renouvelables pouvant être considérées comme telles sont définies à l'article 19 de la loi 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

L'électricité fournie et consommée d'origine renouvelable, faisant l'objet de certificats de garantie d'origine du fournisseur, est comptabilisée au titre de E_8 .

La quantité d'énergie d'origine renouvelable produite par les équipements installés à demeure et consommée pour les usages applicables de l'actif, lorsque cette quantité peut être estimée ou mesurée, est prise en compte au titre de E_9 pour l'électricité et E_{10} pour les autres énergies.

La production d'énergie d'origine renouvelable à demeure non consommée sur site, n'est ni comptabilisée ni déduite de la consommation d'énergie du site. Lorsque cette quantité peut être estimée ou mesurée, elle est intégrée à l'indicateur « Production d'énergie renouvelable », au titre de E_{11} pour l'électricité et E_{12} pour les autres énergies.

Surfaces

Les surfaces prises en compte sont :

- Résidentiel : Surfaces des lots d'usage Locatif (Surfaces Habitables SHAB, hors parties communes)
- Bureaux : Surfaces des lots d'usages Locatif et Service client (Surfaces Utiles Brutes Locatives SUBL)
- Siège : Surfaces Utiles Brutes (SUB)

4. Sources

Données	Origine
Consommations d'énergie primaire par m ² des actifs Résidentiel selon le moteur de calcul de la méthode 3CL	Direction de l'Immobilier résidentiel – Direction technique
Consommations d'énergie finale des actifs Bureaux et Siège	Direction de l'Immobilier d'entreprise – Direction technique
Note de méthode de calcul des consommations Open management	Direction de l'Immobilier d'entreprise – Direction technique
Surfaces	Base Patrimoine

3. Méthodologie

Calcul de la consommation d'énergie primaire par m² d'un actif (kWh_{ep}/m²) :

l'ensemble des consommations d'énergie finale est converti en énergie primaire.

Les facteurs de conversion d'énergie finale en énergie primaire utilisés sont les suivants :

- pour les consommations d'électricité :
Coef. $_{ep/ef}$ (E_4 , E_8 , E_9) = 2,58
- pour les autres énergies :
Coef. $_{ep/ef}$ (E_2 à E_7 , E_{10}) = 1

Les coefficients utilisés sont les coefficients réglementaires arrêtés dans les textes relatifs au Diagnostic de Performance Énergétique (Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine). Ils sont mis à jour en cas d'évolution réglementaire.

2 méthodologies distinctes sont appliquées selon le type d'actif :

- **Résidentiel** : la consommation théorique d'énergie primaire par m² (kWh_{ep}/m²) par actif est calculée selon la méthode 3CL (Calcul de Consommation Conventionnel des Logements) pour les immeubles de logements avec chauffage collectif et de logements avec chauffage individuel. Le calcul est réalisé à partir d'un outil Excel modélisant les consommations sur la base des caractéristiques techniques du bâti et des systèmes énergétiques utilisés dans le bâtiment.

Néanmoins, afin de refléter la réalité des consommations des bâtiments résidentiels de son patrimoine, Gecina se fixe l'objectif de mettre en place un reporting des consommations réelles à terme, en remplacement du calcul théorique avec la méthode 3CL actuellement en place.

- **Siège et bureaux** : la consommation d'énergie primaire annuelle par m² d'un actif est calculée comme la somme de l'ensemble des consommations unitaires d'énergie finale en kWh sur les usages applicables et sur l'année de reporting, déterminées sur la base des données réelles facturées ou relevées sur compteur, et converties en énergie primaire.

$$C_{(ep) \text{ Actif}} = \frac{\sum E_i \times \text{Coef.}_{ep/ef}(E_i)}{\text{Surface de l'actif}}$$

Calcul de la consommation d'énergie primaire par m² par activité (kWh_{ep}/m²/an)

$$C_{(ep) \text{ Activité}} = \frac{\sum \text{Activité } E_i \times \text{Coef.}_{ep/ef}(E_i)}{\sum \text{Surfaces des actifs de l'activité}}$$

Calcul de la consommation d'énergie primaire par m² du patrimoine Gecina (kWh_{ep}/m²/an)

Les consommations des actifs de l'activité Santé ne sont pas consolidées au niveau du patrimoine Gecina.

$$C_{(ep) \text{ Patrimoine}} = \frac{\sum \text{Résidentiel, Bureaux, Siège } E_i \times \text{Coef.}_{ep/ef}(E_i)}{\sum \text{Surfaces des actifs des activités Résidentiel, Bureaux, Siège}}$$

Axe 1:

Maîtriser l'empreinte environnementale

Performance énergétique et empreinte carbone associée

Note méthodologique

PÉRIMÈTRE

Un actif de bureaux d'une surface de 85 000 m² situé à Saint-Quentin-en-Yvelines, sous promesse de vente en 2008 et cédé en 2009, a été exclu de la base 2008.

La taille de cet actif, son niveau très élevé de consommation d'énergie et d'émission de CO₂ auraient amélioré artificiellement les résultats des indicateurs et auraient pu conduire à une lecture erronée des évolutions des données entre 2008 et 2009.

VALEURS

Les valeurs de consommations du patrimoine de bureaux sont issues de l'analyse des factures (en énergie finale). Elles sont publiées à la fois en valeur absolue et en valeur relative c'est-à-dire corrigées des DJU chaud/froid. (cf. Q3 p 20)

VALEUR DES DJU RETENUS :

Évolution des DJU valeur absolue

	2008	2009	2010
DJU chaud base 19°C	2 145,55	2 141,7	2 552,5
DJU froid base 23°C	44	82	84

Station météo : Paris-Montsouris

Évolution des DJU valeur relative

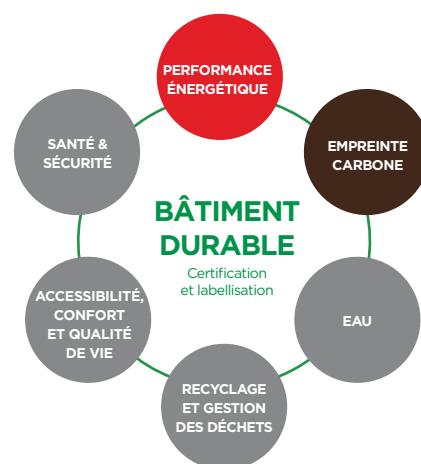
	2008	2009	2010
DJU chaud	100	= 99,8	↗ 119,0
DJU froid	100	↗ 186,4	↗ 190,9

Station météo : Paris-Montsouris

Les valeurs du patrimoine résidentiel sont issues du calcul des étiquettes DPE (méthode 3CL, Calcul de Consommation Conventionnel des Logements) ; elles sont publiées uniquement en valeur absolue.

Ces deux modes d'évaluation (facture, méthode 3CL) trouvent leur limite dans l'évaluation du « patrimoine » dont les valeurs sont constituées de la somme de données réelles (patrimoine de bureaux) et de données calculées (patrimoine résidentiel).

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées comme le produit des consom-



mations d'énergie finale, selon leur nature et leur origine, et des facteurs d'émissions spécifiques à chaque énergie, conformément à l'arrêté du 15/09/2006 modifié par l'arrêté du 18/12/2007.

Les variations annuelles de consommations et d'émissions sont analysées avec une grille d'impact :

- Impact exploitation : réduction des consommations et des émissions grâce aux travaux sur le bâti, les équipements et la conduite d'exploitation.
- Impact cession : quel que soit le type de cession (bloc ou lot/lot), l'actif est retiré du patrimoine en exploitation l'année N de sa cession.
- Impact mis en restructuration : actif conservé dans le patrimoine et qui fait l'objet de travaux importants rendant son exploitation impossible.
- Impact acquisition : actif livré et mis en exploitation au cours de l'année N – 1 mais comptabilisé à partir de l'année N.
- Impact climat : effet sur les niveaux de consommations de chauffage et de climatisation dus à l'évolution des DJU chaud et froid.

Performance énergétique du patrimoine (bureaux et résidentiel)

CONSUMMATIONS ÉNERGIE PRIMAIRE : 2/3 DE L'OBJECTIF 2012

Avec un niveau de 299 kWep/m²/an en 2010 (à climat constant) contre 349 en 2008, Gecina a baissé la consommation moyenne de son patrimoine de 14,5 % pour un objectif fixé à -23 % en 2012.

ÉMISSIONS DE CO₂ : 50 % DE L'OBJECTIF 2012

Le niveau moyen d'émission de CO₂ du patrimoine en 2010 est de 33 kg/m²/an (à climat constant) contre 38 en 2008 soit une baisse de 13,8 % à mi-chemin de l'objectif fixé à 28 kg/m²/an en 2012.

À périmètre réel			
	2008	2009	2010
Nombre d'actifs	258	232	213
Surface de référence	1 736 740	1 669 038	1 564 260
kWhep	606 786 898	582 068 946	534 207 604
Consommation kWhep/m²/an	349	349	342
Évolution an/an	0	- 0,2 %	- 2,1 %
Évolution depuis 2008	0	- 0,2 %	- 2,3 %
kWhep corrigé DJU chaud/froid	606 786 898	529 142 361	467 100 216
kWhep/m²/an corrigé DJU chaud/froid	349	317	299
Évolution an/an	0	- 9,3 %	- 5,8 %
Évolution depuis 2008	0	- 9,3 %	- 14,5 %
kWhéf	370 199 395	348 718 306	323 696 082
Consommation kWhéf/m²/an	213	209	207
Évolution an/an	0	- 2,0 %	- 1,0 %
Évolution depuis 2008	0	- 2,0 %	- 2,9 %
kWhéf corrigé DJU chaud/froid	370 199 395	331 250 598	292 562 124
kWhéf/m²/an corrigé DJU chaud/froid	213	198	187
Évolution an/an	0	- 6,9 %	- 5,8 %
Évolution depuis 2008	0	- 6,9 %	- 12,3 %
t de CO₂	65 885	60 073	55 568
Émission kg de CO₂/m²/an	38	36	36
Évolution an/an		- 5,1 %	- 1,3 %
Évolution depuis 2008		- 5,1 %	- 6,4 %
t de CO ₂ corrigée DJU	65 885	58 540	51 153
kg de CO₂/m²/an corrigé DJU chaud/froid	38	35	33
Évolution an/an	0,0 %	- 7,5 %	- 6,8 %
Évolution depuis 2008	0,0 %	- 7,5 %	- 13,8 %

À périmètre constant				
	2008	2009	2009	2010
Nombre d'actifs	227	227	212	212
Surface de référence	1 622 648	1 622 648	1 559 506	1 559 506
kWhep	561 541 118	558 033 041	544 877 015	543 992 152
Consommation kWhep/m²/an	346	344	349	349
Évolution an/an		– 0,6 %		– 0,2 %
kWhep corrigé DJU chaud/froid	561 541 118	511 681 630	544 877 015	509 561 750
kWhep/m²/an corrigé DJU chaud/froid	346	315	349	327
Évolution an/an		– 8,9 %		– 6,5 %
kWhef	340 530 495	338 959 633	328 360 294	323 277 733
Consommation kWhef/m²/an	210	209	211	207
Évolution an/an	0	– 0,5 %	0,0 %	– 1,5 %
kWhef corrigé DJU chaud/froid	340 530 495	322 644 445	328 360 294	308 912 471
kWhef/m²/an corrigé DJU chaud/froid	210	199	211	198
Évolution an/an	0	– 5,3 %	0,0 %	– 5,9 %
t de CO₂	60 160	58 714	55 954	55 474
Émission kg de CO ₂ /m²/an	37	36	36	36
Évolution an/an		– 2,4 %		– 0,9 %
t de CO ₂ corrigée DJU	60 160	57 318	55 954	52 595
kg de CO ₂ /m²/an corrigé DJU chaud/froid	37	35	36	34
Évolution an/an		– 4,7 %		– 6,0 %

À périmètre constant 2010 base 2008				
	2008	2009	2010	
Nombre d'actifs	207	207	207	
Surface de référence	1 513 117	1 513 117	1 513 117	
kWhep	527 768 881	530 104 652	515 457 532	
Consommation kWhep/m²/an	349	350	341	
Évolution depuis 2008		0,4 %	– 2,3 %	
kWhep corrigé DJU chaud/froid	527 768 881	479 586 472	450 944 173	
kWhep/m²/an corrigé DJU chaud/froid	349	317	298	
Évolution depuis 2008		– 9,1 %	– 14,6 %	
kWhef	319 311 523	318 601 621	312 823 033	
Consommation kWhef/m²/an	211	211	207	
Évolution depuis 2008	0	– 0,2 %	– 2,0 %	
kWhef corrigé DJU chaud/froid	319 311 523	302 284 504	283 691 517	
kWhef/m²/an corrigé DJU chaud/froid	211	200	187	
Évolution depuis 2008	0	– 5,3 %	– 11,2 %	
t de CO₂	55 729	54 595	53 768	
Émission kg de CO ₂ /m²/an	37	36	36	
Évolution depuis 2008		– 2,0 %	– 3,5 %	
t de CO ₂ corrigée DJU	55 729	53 080	49 735	
kg de CO ₂ /m²/an corrigé DJU chaud/froid	37	35	33	
Évolution depuis 2008		– 4,8 %	– 10,8 %	

Analyse de l'évolution de la moyenne du patrimoine (bureaux et résidentiel) en kWhep/m²/an et en kg de CO₂/m²/an

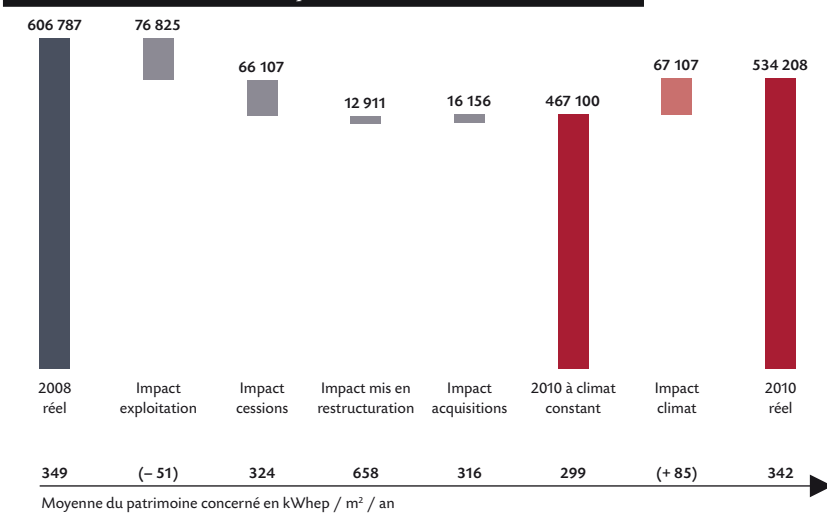
	2008 réel	Impact exploitation	Impact cessions	Impact mis en restructuration	Impact acquisitions	2010 à climat constant	Impact climat	2010 réel
Nombre d'actifs	258	207	- 49	- 2	6	213	107	213
Surface de référence	1 736 740	1 513 117	- 204 002	- 19 621	51 146	1 564 260	793 200	1 564 260
kWhep	606 786 898	- 76 824 708	- 66 107 363	- 12 910 655	16 156 043	467 100 216	67 107 388	534 207 604
Consommation kWhep/m ² /an	349	- 51	324	658	316	299	85	342
t de CO ₂	65 885	- 6 329	- 9 160	- 781	1 417	51 032	4 416	55 568
Émission kg de CO ₂ /m ² /an	38	- 4	45	40	28	33	6	36

Effets	Consommations	Émissions
Effet conduite exploitation	- 12,7 %	- 9,6 %
Effet cession	- 0,7 %	- 3,7 %
Effet mis en restructuration	- 1,3 %	- 0,2 %
Effet acquisition	0,2 %	- 0,4 %
Sous-total impact Gecina	- 14,5 %	- 14,0 %
Effet climat	12,3 %	7,6 %
Δ annuelle	- 2,3 %	- 6,4 %

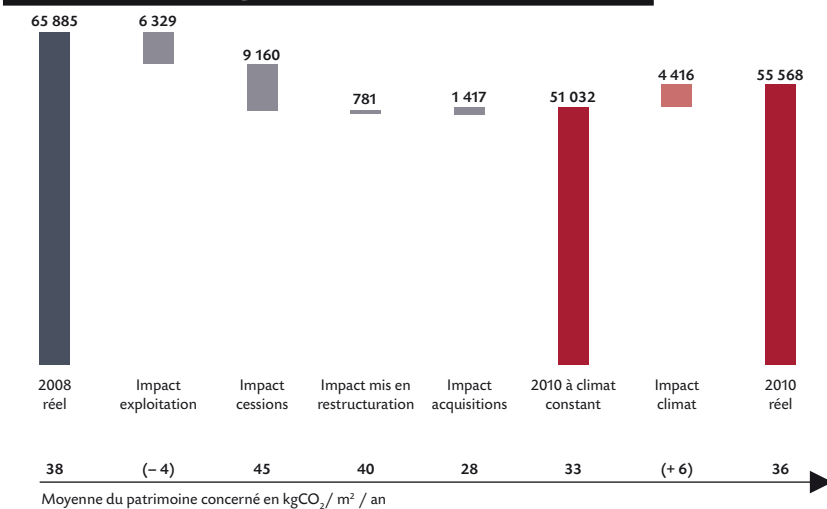
Entre 2008 et 2010, les immeubles acquis et cédés présentent une moyenne de consommation d'énergie équivalente. La politique d'exploitation de Gecina (travaux sur le bâti, remplacement des équipements et optimisation de la conduite d'exploitation) influe significativement avec un gain en consommation (- 51 kWhep/m²/an) et en émission (- 4 kgCO₂/m²/an).

On note la consommation initialement deux fois plus élevée que la moyenne des actifs restructurés (658 kWhep/m²/an).

Évolution des consommations du patrimoine entre 2008 et 2010 en MWh



Évolution des émissions du patrimoine entre 2008 et 2010 en tonnes de CO₂



Performance énergétique du patrimoine de bureaux

Avec un niveau de 384 kWhep/m²/an en 2010 (à climat constant) contre 478 en 2008, Gecina a baissé la consommation moyenne de son patrimoine de bureaux de 19,8 %. Le niveau moyen d'émission de CO₂ du patrimoine de bureaux en 2010 est de 26 de kgCO₂/m²/an (à climat constant) contre 31 en 2008 soit une baisse de 17,5 %.

À périmètre réel			
	2008	2009	2010
Nombre d'actifs	130	116	107
Surface de référence	859 995	847 217	793 200
kWhep	411 505 322	405 276 317	371 347 957
Consommation kWhep/m²/an	478	478	468
Évolution an/an	0,0 %	0,0 %	- 2,1 %
Évolution depuis 2008	0,0 %	0,0 %	- 2,2 %
kWhep corrigé DJU chaud/froid	411 505 322	352 349 732	304 240 569
kWhep/m²/an corrigé DJU chaud/froid	478	416	384
Évolution an/an	0,0 %	- 13,1 %	- 7,8 %
Évolution depuis 2008	0,0 %	- 13,1 %	- 19,8 %
kWhef	196 584 702	193 740 917	181 417 151
Consommation kWhef/m²/an	229	229	229
Évolution an/an	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Évolution depuis 2008	0,0 %	0,0 %	0,1 %
kWhef corrigé DJU chaud/froid	196 584 702	176 273 209	150 283 193
kWhef/m²/an corrigé DJU chaud/froid	229	208	189
Évolution an/an	0,0 %	- 9,0 %	- 8,9 %
Évolution depuis 2008	0,0 %	- 9,0 %	- 17,1 %
t de CO₂	27 084	26 235	25 026
Émission kg de CO₂/m²/an	31	31	32
Évolution an/an		- 1,7 %	1,9 %
Évolution depuis 2008		- 1,7 %	0,2 %
t de CO ₂ corrigée DJU	27 084	24 701	20 610
kg de CO₂/m²/an corrigé DJU chaud/froid	31	29	26
Évolution an/an	0,0 %	- 7,4 %	- 10,9 %
Évolution depuis 2008	0,0 %	- 7,4 %	- 17,5 %

À périmètre constant			
	2008	2009	2010
Nombre d'actifs	112	112	107
Surface de référence	805 475	805 475	793 200
kWhep	382 211 844	386 714 270	386 972 960
Consommation kWhep/m²/an	475	480	488
Évolution an/an		1,2 %	- 4,0 %
kWhep corrigé DJU chaud/froid	382 211 844	335 860 433	347 781 442
kWhep/m²/an corrigé DJU chaud/froid	475	417	438
Évolution an/an		- 12,1 %	- 10,1 %
kWhef	182 421 554	184 358 768	185 755 363
Consommation kWhef/m²/an	226	229	234
Évolution an/an	0	1,1 %	0,0 %
kWhef corrigé DJU chaud/froid	182 421 554	168 043 580	185 755 363
kWhef/m²/an corrigé DJU chaud/froid	226	209	234
Évolution an/an	0	- 7,9 %	0,0 %
t de CO₂	25 074	24 922	25 124
Émission kg de CO₂/m²/an	31	31	32
Évolution an/an		- 0,6 %	- 0,4 %
t de CO ₂ corrigée DJU	25 074	23 526	22 100
kg de CO₂/m²/an corrigé DJU chaud/froid	31	29	28
Évolution an/an		- 6,2 %	- 12,0 %

À périmètre constant 2010 base 2008			
	2008	2009	2010
Nombre d'actifs	103	103	103
Surface de référence	751 459	751 459	751 459
kWh_{ep}	363 130 266	368 410 913	354 648 656
Consommation kWh_{ep}/m²/an	483	490	472
Évolution depuis 2008		1,5 %	- 2,3 %
kWh _{ep} corrigé DJU chaud/froid	363 130 266	317 892 733	290 135 297
kWh_{ep}/m²/an corrigé DJU chaud/froid	483	423	386
Évolution depuis 2008		- 12,5 %	- 20,1 %
kWh_{ef}	174 138 239	176 373 214	171 338 975
Consommation kWh_{ef}/m²/an	232	235	228
Évolution depuis 2008	0	1,3 %	- 1,6 %
kWh _{ef} corrigé DJU chaud/froid	174 138 239	160 056 097	142 207 459
kWh_{ef}/m²/an corrigé DJU chaud/froid	232	213	189
Évolution depuis 2008	0	- 8,1 %	- 18,3 %
t de CO₂	23 926	23 811	23 320
Émission kg de CO₂/m²/an	32	32	31
Évolution depuis 2008		- 0,5 %	- 2,5 %
t de CO ₂ corrigée DJU	23 926	22 296	19 287
kg de CO₂/m²/an corrigé DJU chaud/froid	32	30	26
Évolution depuis 2008		- 6,8 %	- 19,4 %

Évolution de la consommation moyenne d'énergie primaire du patrimoine de bureaux en kWh_{ep}/m²/an et en kgCO₂/m²/an

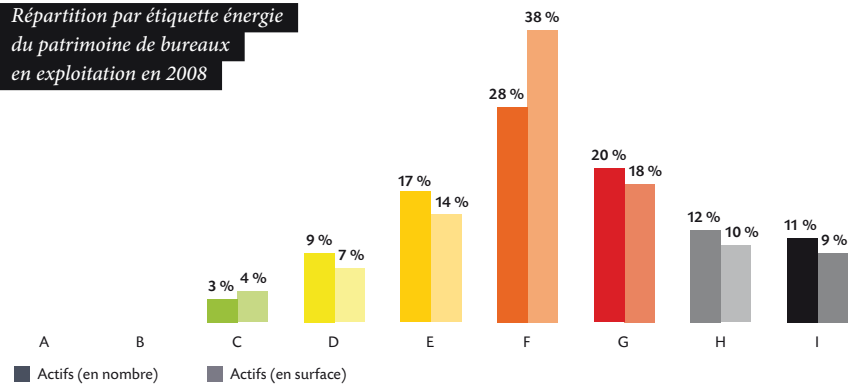
Entre 2008 et 2010, la politique d'exploitation de Gecina a généré un gain en consommation (- 97 kWh_{ep}/m²/an) et en émission (- 6 kgCO₂/m²/an)

	2008	Impact exploitation	Impact cessions	Impact mis en restructuration	Impact acquisitions	2010 à climat constant	Impact climat	2010 réel
Nombre d'actifs	130	103	- 25	- 2	4	107	107	107
Surface de référence	859 995	751 459	- 88 915	- 19 621	41 744	793 200	793 200	793 200
kWh _{ep}	411 505 322	- 72 994 969	- 35 464 402	- 12 910 655	14 105 273	304 240 569	67 107 388	371 347 957
Consommation kWh_{ep}/m²/an	478	- 97	399	658	338	384	85	468
t de CO ₂	27 084	- 4 639	- 2 377	- 781	1 323	20 610	4 416	25 026
Émission kg de CO₂/m²/an	31	- 6	27	40	32	26	6	32

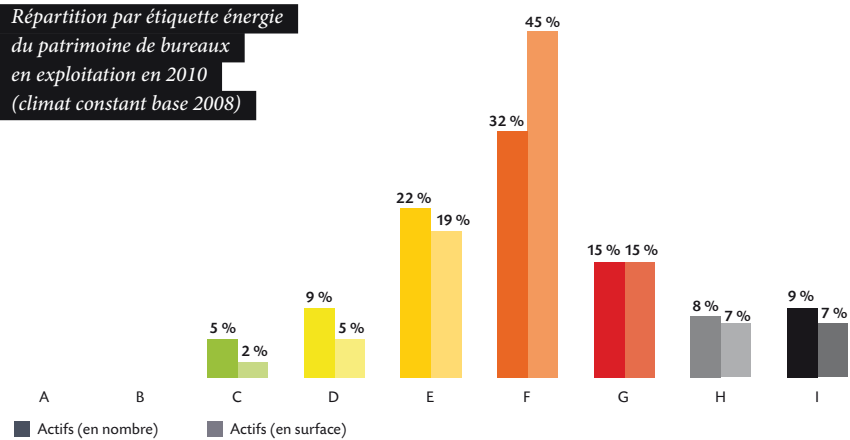
Effets	Consommations	Émissions
Effet conduite exploitation	- 17,7 %	- 17,1 %
Effet cession	- 0,1 %	- 0,2 %
Effet mis en restructuration	- 1,4 %	- 1,1 %
Effet acquisition	- 0,5 %	1,0 %
Sous-total impact Gecina	- 19,8 %	- 17,5 %
Effet climat	17,7 %	17,7 %
Δ annuelle	- 2,2 %	0,2 %

ÉTIQUETTE ÉNERGIE

Répartition par étiquette énergie
du patrimoine de bureaux
en exploitation en 2008

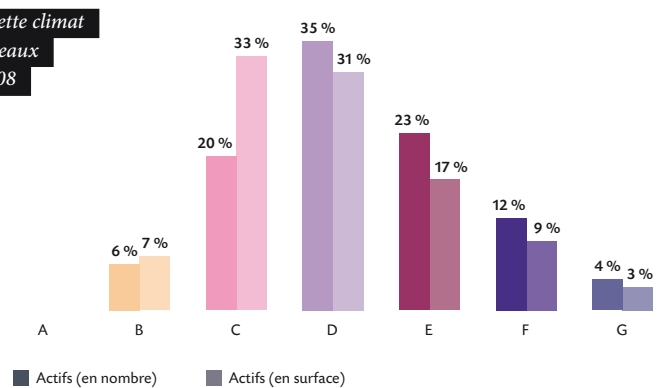


Répartition par étiquette énergie
du patrimoine de bureaux
en exploitation en 2010
(climat constant base 2008)

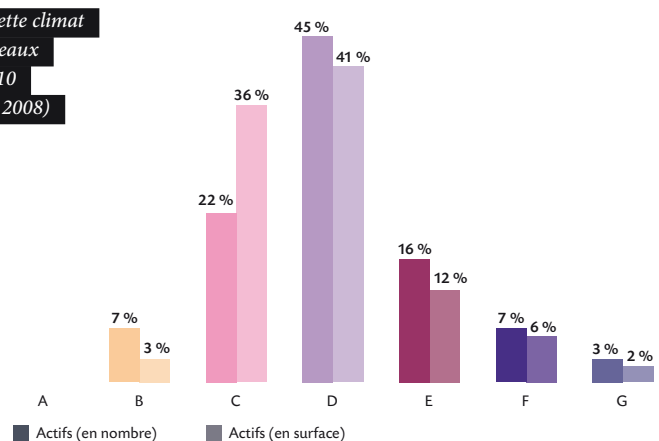


ÉTIQUETTE CLIMAT

Répartition par étiquette climat
du patrimoine de bureaux
en exploitation en 2008



Répartition par étiquette climat
du patrimoine de bureaux
en exploitation en 2010
(climat constant base 2008)



Performance énergétique du patrimoine résidentiel

Avec un niveau de 211kWhep/m²/an en 2010 contre 223 en 2008, Gecina a baissé la consommation moyenne de son patrimoine résidentiel de – 5,2 %.

Le niveau moyen d'émission de CO₂ du patrimoine résidentiel en 2010 est de 40kg/m²/an en baisse de – 10,5 %.

À périmètre réel			
	2008	2009	2010
Nombre d'actifs	128	116	106
Surface de référence	876 745	821 821	771 060
kWhep	195 281 576	176 792 630	162 859 646
Consommation kWhep/m²/an	223	215	211
Évolution an/an	0,0 %	– 3,4 %	– 1,8 %
Évolution depuis 2008	0,0 %	– 3,4 %	– 5,2 %
kWhéf	173 614 693	154 977 389	142 278 930
Consommation kWhéf/m²/an	198	189	185
Évolution an/an	0	– 4,8 %	– 2,1 %
Évolution depuis 2008	0	– 4,8 %	– 6,8 %
t de CO₂	38 802	33 839	30 542
Émission kg de CO₂/m²/an	44	41	40
Évolution an/an	0,0 %	– 7,0 %	– 3,8 %
Évolution depuis 2008	0,0 %	– 7,0 %	– 10,5 %

À périmètre constant			
	2008	2009	2010
Nombre d'actifs	115	115	105
Surface de référence	817 173	817 173	766 306
kWhep	179 329 274	175 821 197	162 665 171
Consommation kWhep/m²/an	219	215	212
Évolution an/an	0	– 2,0 %	– 0,5 %
kWhéf	158 108 941	154 600 865	142 604 931
Consommation kWhéf/m²/an	193	189	186
Évolution an/an	0	0	0
t de CO₂	35 086	33 792	30 830
Émission kg de CO₂/m²/an	43	41	40
Évolution an/an	0	– 3,7 %	– 1,1 %

À périmètre constant 2010 base 2008			
	2008	2009	2010
Nombre d'actifs	104	104	104
Surface de référence	761 658	761 658	761 658
kWhep	164 638 615	161 693 739	160 808 876
Consommation kWhep/m²/an	216	212	211
Évolution depuis 2008		– 1,8 %	– 2,3 %
kWhéf	145 173 284	142 228 407	141 484 058
Consommation kWhéf/m²/an	191	187	186
Évolution depuis 2008	0	– 2,0 %	– 2,5 %
t de CO₂	31 803	30 784	30 448
Émission kg de CO₂/m²/an	42	40	40
Évolution depuis 2008		– 3,2 %	– 4,3 %

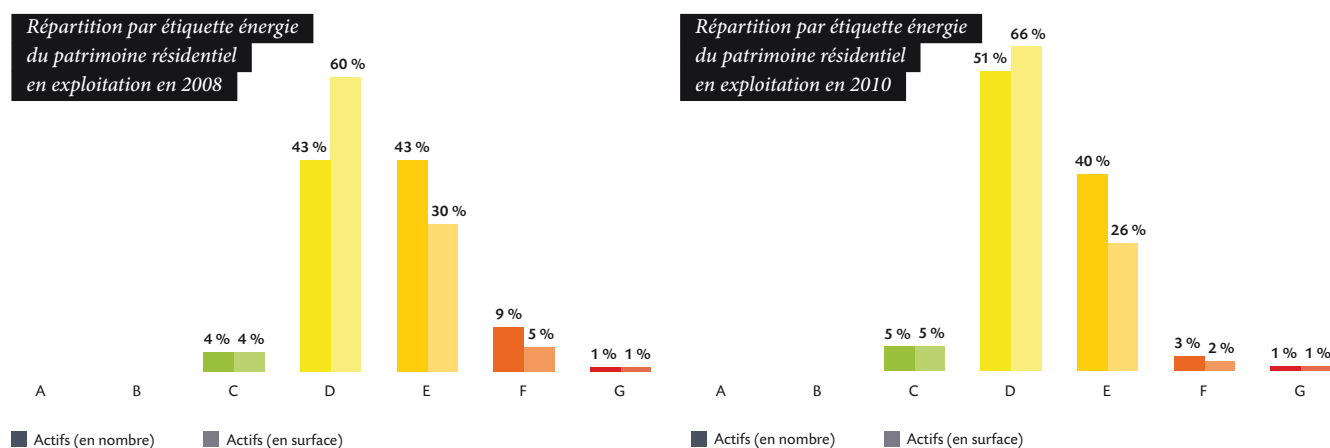
Évolution de la consommation moyenne d'énergie primaire du patrimoine résidentiel en kWh/m²/an et en kgCO₂/m²/an

	2008	Impact exploitation	Impact cessions	Impact acquisitions	2010 à climat constant	Impact climat 2010 réel
Nombre d'actifs	128	104	- 24	2	106	106
Surface de référence	876 745	761 658	- 115 087	9 402	771 060	771 060
kWh	195 281 576	- 3 829 739	- 30 642 960	2 050 770	162 859 646	162 859 646
Consommation kWh/m ² /an	223	- 5	266	218	211	211
t de CO ₂	38 802	- 1 690	- 6 784	94	30 422	30 422
Émission kg de CO ₂ /m ² /an	44	- 2	59	10	39	39

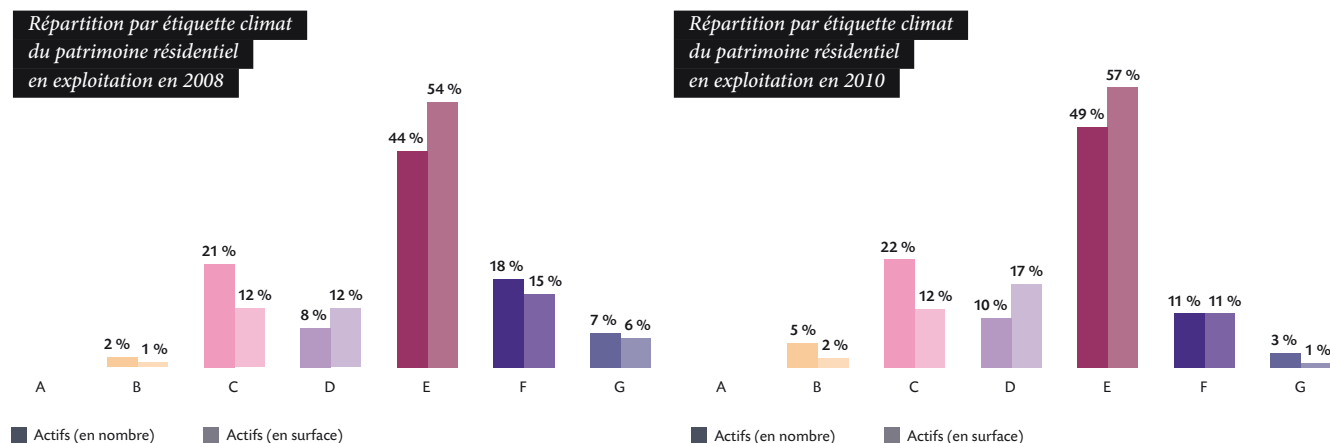
Effets	Consommations	Émissions
Effet conduite exploitation	- 2,0 %	- 4,4 %
Effet cession	- 3,2 %	- 5,7 %
Effet mis en restructuration	0,0 %	- 0,8 %
Sous-total impact Gecina	- 5,2 %	- 10,9 %
Effet climat	0,0 %	0,0 %
Δ annuelle	- 5,2 %	- 10,5 %

Entre 2008 et 2010, la politique d'exploitation (remplacement des menuiseries, abandon des chaudières fioul...) a généré un gain en consommation de - 5 kWh/m²/an et en émission de - 2 kgCO₂/m²/an.

ÉTIQUETTE ÉNERGIE



ÉTIQUETTE CLIMAT



Classement du patrimoine suivant les étiquettes énergies A, B, C

Gecina ne dispose pas encore dans son patrimoine d'un nombre d'actifs important présentant une étiquette énergie inférieure ou égale à la classe C (150 kWh/m²/an).

Les développements actuels tant en bureaux qu'en résidentiel (cf. Q6), tous situés dans une classe énergétique inférieure à C, contribueront dans les années à venir à l'amélioration de « l'étiquetage » du patrimoine.

Le travail sur les immeubles en exploitation se poursuit à l'exemple de la résidence de Py-Montiboeufs, construite en 1996, qui vient de faire l'objet d'une isolation extérieure. Grâce à cette opération, la consommation moyenne de l'immeuble est passée de 225 kWh/m²/an (classe D) à 150 kWh/m²/an (classe C).

% du patrimoine avec une étiquette DPE A, B ou C Patrimoine

	2008	2009	2010
Surface	57 001	53 736	57 096
Surface exploitation	1 736 740	1 669 038	1 564 260
Indicateur	3,3 %	3,2 %	3,7 %

% du patrimoine avec une étiquette DPE A, B ou C Bureaux

	2008	2009	2010
Surface	14 202	14 202	17 562
Surface exploitation	859 995	847 217	793 200
Indicateur	1,7 %	1,7 %	2,2 %

% du patrimoine avec une étiquette DPE A, B ou C Résidentiel

	2008	2009	2010
Surface	42 799	39 534	39 534
Surface exploitation	876 745	821 821	771 060
Indicateur	4,9 %	4,8 %	5,1 %

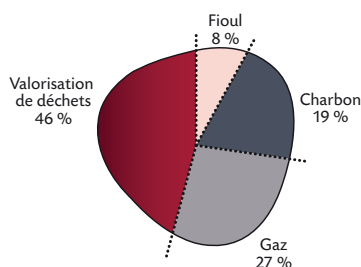
Mix énergétique et énergies renouvelables

La part prépondérante des consommations en électricité influe sur le mix énergie primaire du patrimoine : 40 % en 2010 en énergie finale contre 63,2 % en énergie primaire.

Gecina a augmenté sa part de raccordement aux réseaux urbains et baissé sa dépendance aux énergies fortement carbonnées.

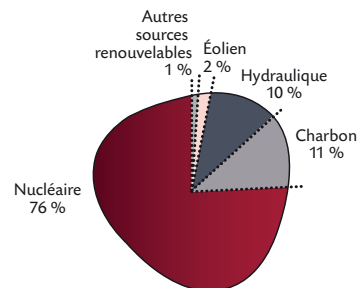
Dans la répartition du mode de production d'énergie primaire, la part d'énergie renouvelable est passée à 15,5 % en 2010 et Gecina cherche en permanence à poursuivre cet accroissement en intégrant par exemple des panneaux photovoltaïques dans ses projets d'immeubles neufs ou en restructuration.

Mode de production de CPCU



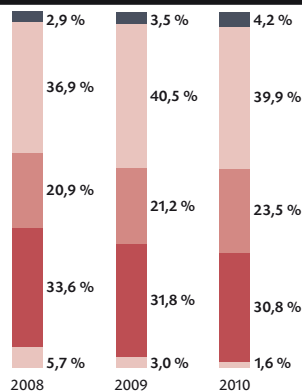
Source : CPCU, EDF, ERDF

Mode de production de l'électricité



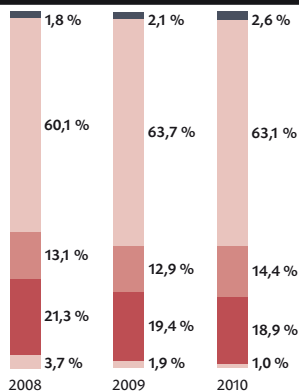
Source : CPCU, EDF, ERDF

Évolution du mix énergie finale du Patrimoine



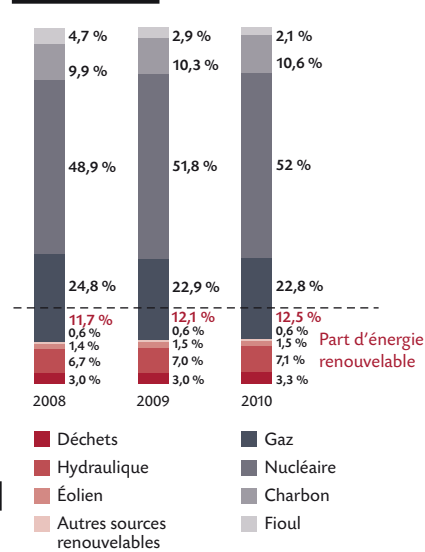
■ Fioul ■ Gaz ■ Électricité ■ Réseau froid urbain ■ Réseau chaud urbain

Évolution du mix énergie primaire du Patrimoine

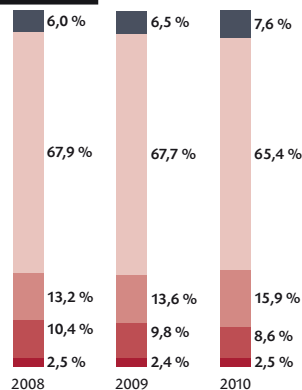


■ Fioul ■ Gaz ■ Électricité ■ Réseau froid urbain ■ Réseau chaud urbain

Évolution du mode de production énergie primaire du Patrimoine

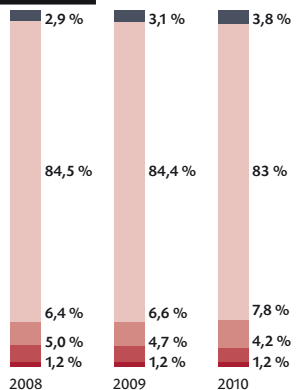


Évolution du mix énergie finale du Patrimoine de bureaux



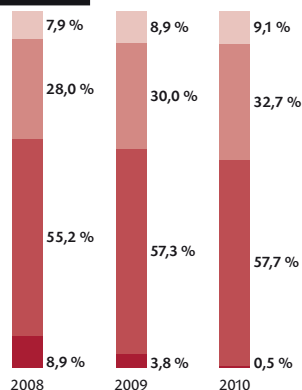
■ Fioul ■ Gaz ■ Électricité ■ Réseau froid urbain ■ Réseau chaud urbain

Évolution du mix énergie primaire du Patrimoine de bureaux



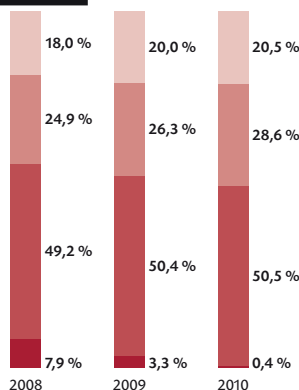
■ Fioul ■ Gaz ■ Électricité ■ Réseau froid urbain ■ Réseau chaud urbain

Évolution du mix énergie finale du Patrimoine résidentiel



■ Fioul ■ Gaz ■ CPCU ■ Électricité

Évolution du mix énergie primaire du Patrimoine résidentiel



■ Fioul ■ Gaz ■ CPCU ■ Électricité

Bâtiment durable

Certifications et labellisations

Non atteinte à 100 % actuellement, l'ambition de Gecina en matière de certifications, définie en 2010, est de développer en 2012 tous ses immeubles tertiaires avec un profil HQE® présentant a minima 12 cibles sur 14 à un niveau Performant ou Très Performant et un profil A pour les immeubles résidentiels en label H&E.

En attendant la validation par Certivéa de la phase réalisation, l'immeuble ORIGAMI,

livré en 2010, devrait tenir ce profil, la cible qualité sanitaire de l'air ayant été réévaluée à la hausse lors du dernier audit.

Ce travail de recherche d'amélioration du profil est ainsi mené sur tous les immeubles préalablement à leur livraison par l'équipe de la direction de l'architecture et de la construction, conjointement avec l'équipe de la direction développement, innovation & performance durables.

Que ce soit les développements sous maîtrise d'ouvrage interne ou les VEFA achetées à des promoteurs, ces critères deviennent des incontournables de la programmation de Gecina. Dès 2012, 100 % des livraisons d'immeubles de bureaux font l'objet d'une certification de qualité environnementale avec un objectif de 12/14 cibles minimum en Performant ou Très performant.

Certification HQE® des développements Bureaux

	2008	2009	2010
Surface	0	0	9 595
Surface développée*	31 066	0	14 850
Indicateur	0,0 %	0,0 %	64,6 %

* surface totale du patrimoine en développement saisie l'année de livraison

Certification des immeubles de bureaux et commerces

						Cibles de la démarche HQE®														Nombre cibles performant ou très performant		
Date livraison	Label	N° de certification	Actif	Architecte	Surface (m²)	Éco-construction				Éco-gestion				Confort				Santé				
						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14			
2005	HQE	NF380/05/011	Le Cristallin	Arte Charpentier	24075	3	2	3	3	3	3	3	1	3	3	3	3	3	2	13/14		
2008	HQE	NF380/06/021	Khapa	Norman Foster	19639	3	1	3	2	3	1	3	1	1	2	3	2	3	2	10/14		
2008	HQE	NF380/06/022	L'Angle	Jean-Paul Viguier	11 427	2	1	2	2	3	2	3	1	1	2	3	2	3	2	11/14		
2010	HQE THPE 2005	NF380/07/111	Friedland	Manuelle Gautrand	5255	2	2	3	2	2	3	3	2	2	2	1	1	1	2	11/14		
2010	HQE THPE 2005	NF380/07/117	Anthos	E. Naud & L. Poux	9 595	2	1	3	3	3	3	3	3	2	3	3	2	3	2	13/14		
2011	HQE THPE 2005	NF 380/08/184	Mercure	Sienna + 2AD	8700	2	2	3	3	2	3	3	3	2	2	2	2	2	2	14/14		
2011	HQE THPE 2005	NF380/07/115	Tour Horizon	Ateliers Jean Nouvel	36670	3	3	3	2	3	2	3	2	1	1	3	1	3	2	11/14		
2012	HQE THPE 2005 pour les 2 bâtiments rénovés, HQE BBC pour 1 bâtiment neuf	NF 380/09/339	Neuilly CDG	Lobjoy & Bouvier	10665	2	1	3	3	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	13/14		
2012	HQE THPE 2005	NF 380/09/346	Lisbonne	Anthony Béchu	8690	3	1	3	3	2	3	3	2	1	1	2	2	2	2	11/14		
2012	HQE BBC, LEED Gold	NF 380/10/493	Newsid	Valode & Pistre	19011	2	2	3	3	2	3	3	3	2	2	2	2	2	2	14/14		
2012	HQE BBC		Park Azur	Philippe Rigway	24000	3	2	2	3	2	2	3	2	1	1	1	1	2	2	10/14		
2012	HQE BBC	NF 380/08/128	Pointe Métro 2	Jean-Paul Viguier	15000	3	1	2	3	2	3	3	2	1	1	3	1	3	2	10/14		
2013	HQE opération pilote centre commercial		Beaugrenelle	Valode & Pistre	45 000	3	2	3	2	2	3	3	1	1	1	1	1	1	2	8/14		
2013	HQE BBC		Vélum	Franck Hammoutène	15225	3	1	3	3	3	1	3	3	1	2	2	1	2	1	9/14		
TOTAL					252952	14/14	7/14	14/14	14/14	14/14	12/14	14/14	10/14	6/14	9/14	11/14	8/14	12/14	13/14			
Nombre cibles performant ou très performant																						

Nombre cibles performant ou très performant

Base Performant Très performant

CERTIFICATION CONSTRUCTION

Certification des immeubles résidentiels

								Critères de la démarche H&E					Critères de la démarche H&E											
Date livraison	Activité	Label	N° de certification	Actif	Architecte	Surface (m²)	Profil	Management environnemental	Gestes verts	Énergie - Réduction de l'effet de serre				Filière constructive			Eau		Confort et santé				Chantier propre	Accessibilité et habitabilité
										Perf. énergétique conso. conventionnelle	Perf. énergétique thermique été	Perf. conso. électrique	Choix des matériaux		Durabilité de l'enveloppe	Qualité des équipements	Maîtrise des conso.	Acoustique	Ventilation et qualité de l'air	Tri sélectif	Confort visuel	(note maximale du référentiel: 3)		
2010	Logement	H&E THPE Enr 2005	AX293	Simon Fryd	Thierry Roche	5 869	A	Respect du référentiel		5	5	5	3	5	3	3	3	3	3		Sans objet			
2010	Résidence étudiants	H&E THPE Enr 2005	AX294	Simon Fryd	Thierry Roche	3 409	A			5	5	5	3	5	3	3	3	3						
2010	Logement	H&E THPE		L'Échiquier	François Fontes	7 780	A			5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	3	?	
2011	Logement + ccs	H&E	AV216	ZAC Seguin	Dusapin-Leclercq	4 454	A																	
2013	Logement	H&E BBC		Villafranca	Atelier Calq	780	E			5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	?	
						22 292																		

Actifs certifiés construction

	2005	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
Bureaux neufs	 Cristallin Arte Charpentier HQE® 662 kWhep/m²/an	 L'Angle J. P. Viguier HQE® 136 kWhep/m²/an  Khapa Foster et Partners HQE® 226 kWhep/m²/an		 Anthos Naud et Poux HQE® label THPE 2005 146 kWhep/m²/an	 Horizons Ateliers Jean Nouvel HQE® label THPE 2005 135 kWhep/m²/an	 Neuilly CDG Lobjoy et Bouvier HQE® label BBC 110 kWhep/m²/an  Newside Valode et Pistre HQE® label BBC LEED® Gold 74 kWhep/m²/an	 Park Azur P. Ridgway HQE® label BBC 70 kWhep/m²/an  Pointe Métro 2 J. P. Viguier HQE® label BBC 73 kWhep/m²/an	 Velum F. Hammoutène HQE® label BBC 63 kWhep/m²/an
Bureaux en restructuration				 Origami M. Gautrand HQE® label THPE 2005 128 kWhep/m²/an	 Mercure Sienna / 2AD HQE® label THPE 2005 133 kWhep/m²/an	 Lisbonne A. Bechu HQE® label THPE 2005 63 kWhep/m²/an		
Centre commercial							 Beaugrenelle Valode et Pistre HQE® BREEAM Very Good 138 kWhep/m²/an	
Résidentiel Résidences étudiants				 Simon Fryd Logts + Étudiants Atelier T. Roche H&E® label THPE Enr 2005 102 kWhep/m²/an  L'Échiquier F. Fontes H&E® label THPE 2005 72 kWhep/m²/an	 B3A Dusapin Label H&E® 65 kWhep/m²/an  Villafranca Atelier Calq H&E® label BBC 60 kWhep/m²/an	 Chambéry Atelier du Pont H&E® label BBC 63 kWhep/m²/an  Lançon Rungis Studio IX Patrimoine H&E® 60 kWhep/m²/an		
Logistique				 Lauwin Agence Franc HQE®  Sablé Agence Franc HQE®	 Récy SGLA HQE®  Moussy Agence Franc HQE®			

L'eau

Les consommations d'eau sont exprimées en m³.

On constate entre 2008 et 2009 une augmentation de la consommation moyenne d'eau, tendance qui s'inverse pour l'activité de bureaux en 2010 compte tenu des efforts de Gecina sur son patrimoine.

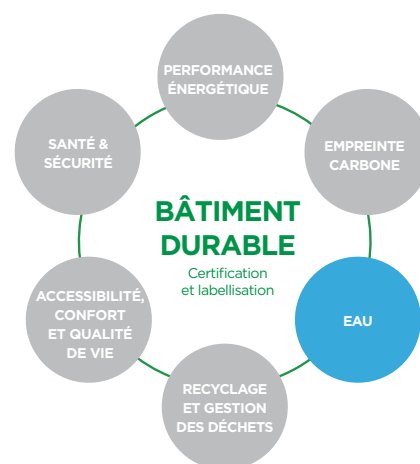
Les données résidentielles n'étant pas disponibles au moment de la publication du rapport de développement durable 2010, Gecina s'assurera en 2011 que cette évolution favorable se retrouve sur l'ensemble de son patrimoine bureaux et résidentiel.

Consommations d'eau froide Patrimoine			
	2008	2009	2010
Volume (m ³)	1 501 386	1 452 952	
Surface (m ² SUBL)	1 210 191	1 146 540	
m ³ /m ² /an	1,24	1,27	
Δ depuis 2008		2,1 %	
Surface de référence	1 821 795	1 669 037	
Patrimoine couvert	66 %	69 %	

Consommations d'eau froide Bureaux			
	2008	2009	2010
Volume (m ³)	307 471	332 852	314 693
Surface (m ² SUBL)	488 976	496 472	523 383
m ³ /m ² /an	0,63	0,67	0,60
Δ depuis 2008		6,6 %	- 4,4 %
Surface de référence	945 050	847 216	793 200
Patrimoine couvert	52 %	59 %	66 %

Consommations d'eau froide Résidentiel			
	2008	2009	2010
Volume (m ³)	1 193 915	1 120 100	
Surface (m ² SHAB)	721 215	650 068	
m ³ /m ² /an	1,66	1,72	
Δ depuis 2008		4,1 %	
Surface de référence	876 745	821 821	
Patrimoine couvert	82 %	79 %	

Immeubles équipés du télérelevage Résidentiel			
	2008	2009	2010
ECS			
Surface (m ² SHAB)	715 187	657 596	724 796
Surface Patrimoine (m ² SHAB)	876 745	821 821	771 060
Indicateur	81,6 %	80,0 %	94,0 %



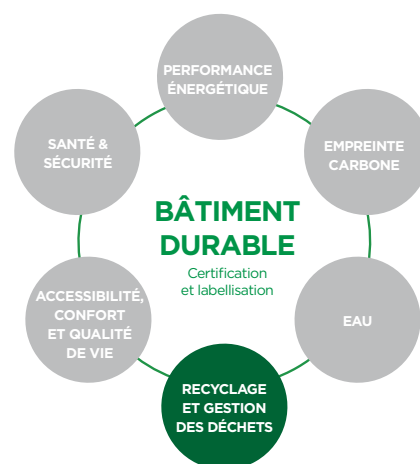
Recyclage et gestion des déchets

Un actif équipé pour le tri sélectif est un actif disposant de locaux à déchets adéquats et équipés de conteneurs spécifiques assurant la collecte sélective des déchets produits au sein de l'immeuble. Le tri est considéré sélectif si les immeubles sont équipés de conteneurs distincts et différenciés pour au moins deux types de déchets.

Les résultats mesurés en 2010 dépassant les objectifs fixés pour les années futures, le Groupe révisera pour 2012 et 2016 cet indicateur.

Par ailleurs, Gecina ambitionne de développer en 2011 la mesure du volume de déchets valorisés.

Toutefois, dans le patrimoine résidentiel, la quantification des déchets n'existant pas à ce jour du fait du ramassage effectué par les services des collectivités locales, les efforts seront focalisés sur le patrimoine de bureaux.



Équipement pour le tri sélectif Patrimoine

	2008	2009	2010
Surface (SUBL m²)	708 900	721 416	864 792
Surface Patrimoine (SUBL m²)	1 821 795	1 669 037	1 564 260
Indicateur	38,9 %	43,2 %	55,3 %

Équipement pour le tri sélectif Bureaux

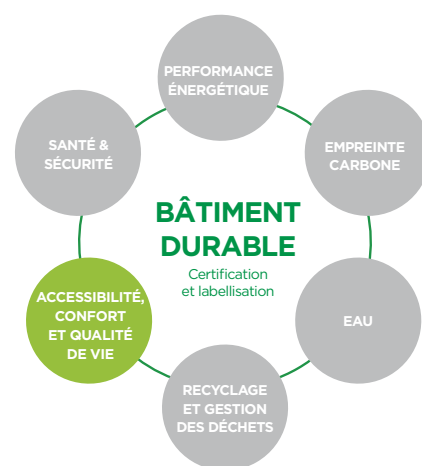
	2008	2009	2010
Surface (SUBL m²)	57 200	57 200	207 362
Surface Patrimoine (SUBL m²)	945 050	847 216	793 200
Indicateur	6,1 %	6,8 %	26,1 %

Équipement pour le tri sélectif Résidentiel

	2008	2009	2010
Surface (SHAB m²)	651 700	664 216	657 430
dont surface de Tri papier et plastique	651 700	664 216	657 430
dont surface de Tri verre	417 169	421 078	426 926
Surface Patrimoine (SHAB m²)	876 745	821 821	771 060
Indicateur	74,3 %	80,8 %	85,3 %

Axe 2:

Développer un patrimoine répondant aux besoins des personnes



ACCESSIBILITÉ

Les actifs sont diagnostiqués sur la base d'une grille de recensement comprenant les différentes zones et locaux à évaluer, et dont l'ensemble représente le cheminement de déplacement au sein de l'immeuble. Chaque zone est évaluée sur la base de critères de classement spécifiques à chaque type de handicap.

En 2010, le patrimoine de Gecina présente des résultats en ligne avec l'objectif fixé pour 2016 sur l'accessibilité des immeubles.

Accessibilité en fauteuil

Surface (m² SUBL)	2008	2009	2010
Surface accessible	437 347	479 052	479 052
Surface aménageable	204 563	208 668	208 668
Surface nécessitant une étude technique	130 652	130 649	130 649
Surface non accessible	105 706	105 706	105 706
Surface couverte	878 268	924 075	924 075
Indicateur d'accessibilité	49,8 %	51,8 %	51,8 %

Accessibilité en marche lente

Surface (m² SUBL)	2008	2009	2010
Surface accessible	491 231	537 043	537 043
Surface aménageable	305 557	305 556	305 557
Surface nécessitant une étude technique	47 159	47 155	47 154
Surface non accessible	34 321	34 321	34 321
Surface couverte	878 268	924 075	924 075
Indicateur d'accessibilité	55,9 %	58,1 %	58,1 %

Accessibilité mal-voyant

Surface (m² SUBL)	2008	2009	2010
Surface accessible	243 669	289 481	289 481
Surface aménageable	555 694	555 692	555 692
Surface nécessitant une étude technique	64 495	64 492	64 492
Surface non accessible	14 410	14 410	14 410
Surface couverte	878 268	924 075	924 075
Indicateur d'accessibilité	27,7 %	31,3 %	31,3 %

Accessibilité mal-entendant

Surface (m² SUBL)	2008	2009	2010
Surface accessible	653 118	698 925	698 925
Surface aménageable	207 481	207 481	207 481
Surface nécessitant une étude technique	16 191	16 191	16 191
Surface non accessible	1 478	1 478	1 478
Surface couverte	878 268	924 075	924 075
Indicateur d'accessibilité	74,4 %	75,6 %	75,6 %

	2008	2009	2010
Surface (m² SUBL) de référence*	1 736 740	1 669 037	1 564 260
Patrimoine couvert	51 %	55 %	59 %

Surface couverte: somme des surfaces totales des immeubles diagnostiqués.

Surface de référence: somme des surfaces totales des immeubles en exploitation au 31/12/n.

Indicateur: Surface accessible/Surface couverte.

CONNECTIVITÉ

La desserte d'un actif est évaluée en fonction de la distance de l'itinéraire piéton entre le bureau d'accueil principal de l'actif (loge du gardien, hall principal) du plus proche accès à un point de connectivité.

Chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse à partir de la grille suivante :

- Accès à un réseau de transport en commun :
 - Bus
 - Métro / Tramway
 - RER / Train
- Accès à une station de vélos en libre-service

Plus de 90 % du patrimoine (en surface) est situé à moins de 400 m d'un transport en commun.

Connectivité Patrimoine			
	2008	2009	2010
Surface (m²) ≤ 400 m	1 399 085	1 368 287	1 315 474
Surface couverte (m²)	1 663 647	1 527 414	1 435 350
Indicateur	84,1 %	89,6 %	91,6 %
Surface (m²) de référence	1 821 795	1 669 037	1 564 260
Patrimoine couvert	91 %	92 %	92 %

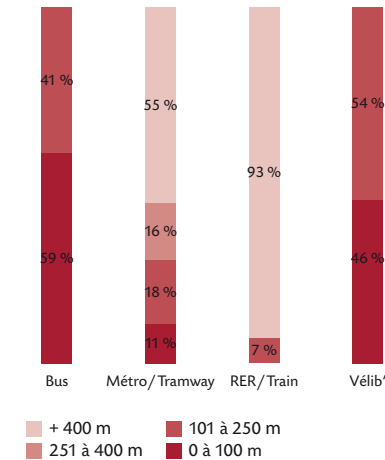
Surface couverte : somme des surfaces totales des immeubles diagnostiqués

Surface de référence : somme des surfaces totales des immeubles en exploitation au 31/12/n

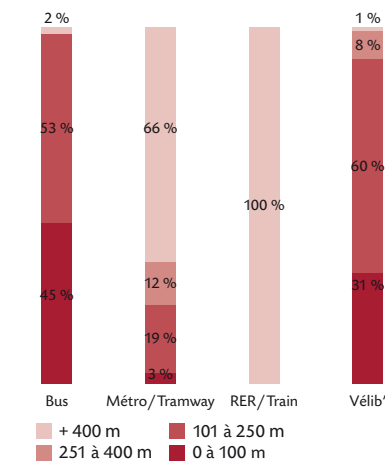
Connectivité Bureaux			
	2008	2009	2010
Surface (m²) ≤ 400 m	756 929	746 260	718 324
Surface couverte (m²)	900 212	804 489	752 124
Indicateur	84,1 %	92,8 %	95,5 %
Surface (m² SUBL) de référence*	945 050	847 216	793 200
Patrimoine couvert	95 %	95 %	95 %

Connectivité Résidentiel			
	2008	2009	2010
Surface (m²) ≤ 400 m	642 156	622 027	597 150
Surface couverte (m²)	763 435	722 925	683 226
Indicateur	84,1 %	86,0 %	87,4 %
Surface (m² SHAB) de référence	876 745	821 821	771 060
Patrimoine couvert	87 %	88 %	89 %

Pourcentage de la surface accessible par un moyen de transport – Bureaux – Périumètre Paris



Pourcentage de la surface accessible par un moyen de transport – Résidentiel – Périumètre Paris



Management de la prévention

CARTOGRAPHIE DES RISQUES IMMOBILIERS:

Le recensement des risques liés à la sécurité et à l'environnement des immeubles fait l'objet d'une revue régulière par la fonction « risques » et d'une validation par la Direction.

Il est procédé à leur évaluation à partir d'un référentiel de maîtrise défini pour chaque domaine de risque, et d'indicateurs pour mesurer le niveau de performance des immeubles par rapport à ce référentiel.

Pour certains sujets jugés plus importants ou liés à des obligations réglementaires, une évaluation externe du niveau de conformité a été privilégiée.

À l'issue de chaque évaluation, des plans d'action sont mis en place en fonction des objectifs à atteindre.

La cartographie des risques vise à aider les différents acteurs du Groupe à mieux prendre en compte les risques immobiliers dans leur gestion quotidienne.

Elle porte actuellement sur 18 domaines, dont un en cours d'évaluation (Incendie).

Les principes de base

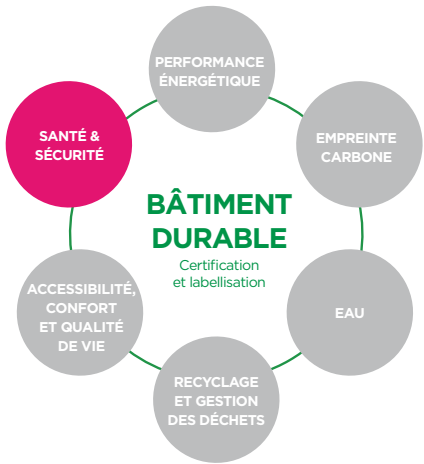
Cette démarche a pour objectifs :

- d'identifier les risques immobiliers auxquels Gecina est exposé ;
- de caractériser ces risques pour les hiérarchiser ;
- d'établir les référentiels de bonnes pratiques ;
- de définir et mettre en œuvre des plans d'action visant à les maîtriser.

À chacun des 18 domaines est associée une série d'indicateurs de mesure.

Ces indicateurs assurent la cotation de l'actif et le classement entre immeubles en procédant à :

- la mise en place d'une pondération des référentiels et des actifs en fonction du mode de détention (pleine propriété ou copropriété) et de location (multi-locataires, locataire unique) ;
- la mise en valeur de la performance des actifs au-delà de la conformité réglementaire ;
- l'intégration d'une pondération selon la valeur financière des actifs ;
- la mise en place d'une cotation sur les sites par domaine, sur 3 niveaux inspirés de la démarche HQE® :



- Standard : niveau correspondant à la performance réglementaire. Il peut excéder le niveau requis par la réglementation si celle-ci n'est pas jugée suffisamment exigeante sur les performances de l'ouvrage.

- Performant : Standard + niveau correspondant à la performance acceptable définie par Gecina.

- Très performant : Performant + niveau correspondant aux meilleures pratiques sectorielles.

La performance d'un domaine est calculée selon que les indicateurs standards, performants et très performants ont été évalués et/ou satisfaits :

- Standard : l'ensemble des indicateurs « standard » est évalué et satisfait.
- Performant : niveau « standard » + l'ensemble des indicateurs « performant » est évalué et satisfait.
- Très performant : niveau performant + les 2/3 des indicateurs « très performants » sont satisfaits.

La performance d'un actif est calculée en effectuant une somme pondérée de la performance des différents domaines de risques. La pondération, validée par Gecina, se fait selon un rapport de 1 à 8 en fonction du niveau de risque.

Selon sa performance, un actif recevra ou non un trophée (bronze, argent, or).

CATEGORIES	DOMAINES
Protections sanitaires	• Le risque "Amiante" • La "Gestion des Tours aérorefrigérantes et risques Légionelle" • La "Gestion des risques liés aux antennes pour la téléphonie mobile" • La "Gestion du risque plomb dans les revêtements"
Maîtrise de la sécurité des clients et confort	• La "Sécurité générale" • Les "Ascenseurs et monte-charge" • La "Sécurité Incendie" (en cours) • La "Gestion du risque inondation" • La "Sécurité liée aux équipements techniques" • La "Gestion des risques naturels" • La "Gestion des risques industriels"
Protection de l'environnement	• La "Gestion des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement – ICPE" • La "Gestion de l'eau" • La "Gestion énergétique du patrimoine immobilier" • Le risque "Termites et organismes xylophages" • La "Gestion du risque pollution du sous-sol"
Protection des collaborateurs Gecina	• La "Prévention des risques professionnels"
Responsabilité dans les baux et les contrats fournisseurs	• La "Gestion des risques opérationnels de responsabilité dans les baux et contrats de fournisseurs"

La performance du patrimoine :

- pourcentage du patrimoine ayant atteint le niveau de performance « standard » :

$$\% \text{ Standard (patrimoine)} = \frac{\sum \text{Valorisations des actifs médaillés (bronze, argent ou or)}}{\sum \text{Valorisations des actifs du patrimoine}}$$

- pourcentage du patrimoine ayant atteint le niveau de performance « performant » ou « très performant » :

$$\% \text{ Performant (patrimoine)} = \frac{\sum \text{Valorisations des actifs médaillés (argent ou or)}}{\sum \text{Valorisations des actifs du patrimoine}}$$

L'évaluation des 18 domaines est réalisée :

- Soit par auto-évaluation par les directions opérationnelles et contrôlée par un cabinet d'audit extérieur.
- Soit par l'intervention de tiers externes qualifiés et indépendants.

L'outil informatique associé facilite le contrôle en offrant une vision globale et consolidée pour assurer son amélioration continue. La cartographie est en permanence mise à jour. Une plateforme informatique dédiée assure

également la transparence vis-à-vis des clients en matière de risques. Ces derniers ont en effet d'ores et déjà la possibilité de consulter les dossiers techniques amiante et l'État des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) de leur immeuble via Internet. Transparence également auprès des entreprises référencées par Gecina qui disposent d'un login/mot de passe pour accéder notamment aux informations relatives aux immeubles sur lesquels elles interviennent.

ENGAGEMENT DE LA POLITIQUE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Objectif	Résultat 2010
Atteindre, à l'horizon 2016, le niveau « Performant » ou « Très Performant » pour 50 % du patrimoine.	33,8 %
Périmètre : patrimoine Gecina (sauf logistique)	

CARTOGRAPHIE DES RISQUES IMMOBILIERS

Périmètre : 385 sites dont 54 à la logistique.

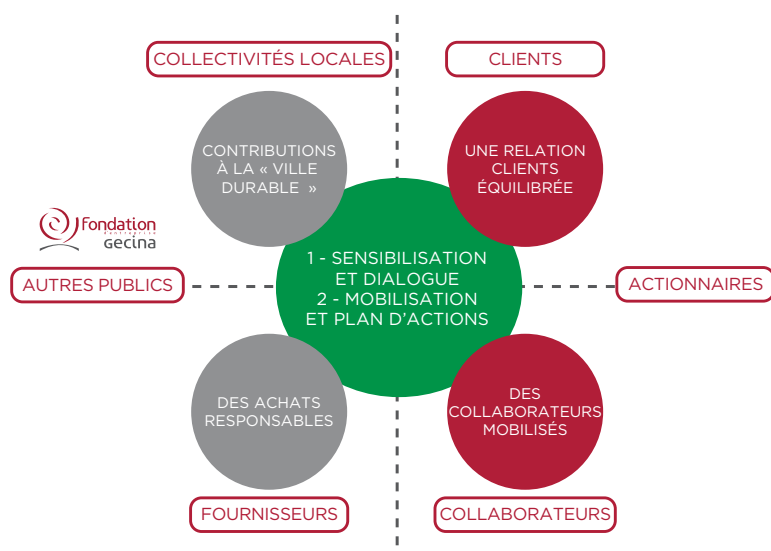
		Résultats (taux de performance pondéré)	
Domaines	Réalisations	2009 (au 31/12/09)	2010 (au 31/12/10)
La protection sanitaire			
Amiante	Les actifs dont le permis de construire date d'avant le 1^{er} juillet 1997 sont concernés. L'amiante représente un risque sanitaire pour les personnes exposées : les clients/locataires mais également les collaborateurs et le personnel des entreprises de travaux et maintenance. L'ensemble du patrimoine de Gecina a fait l'objet d'un diagnostic tous matériaux et de la réalisation du Dossier Technique Amiante (DTA). Pendant l'acquisition, Gecina exige la fourniture de diagnostics exhaustifs par rapport au Code de la santé publique, éventuellement, au-delà du diagnostic obligatoire pour la vente, complétés par un diagnostic avant travaux ou démolition. Pendant la période de location, des travaux de désamiantage complet des lots d'immeubles concernés sont effectués. À la vente, Gecina fournit un diagnostic exhaustif pour s'exonérer du vice caché et aucun immeuble mis en vente par lots ne contient de matériaux en amiante friable. Enfin, afin de préserver l'environnement pour les générations futures, Gecina veille à traiter tous ses déchets amiantés par inertage.	79,1 %	80,6 %
Tours aéroréfrigérantes et risque Légionellose	Les Tours aéroréfrigérantes à voie humide (TAR) sont des lieux où les légionelles peuvent se développer. À fin 2010, seuls 17 sites de Gecina sont équipés de TAR. Pour faire face à ce risque, Gecina : • respecte l'environnement et la réglementation en vigueur, en mettant en œuvre des contrôles rigoureux et la maintenance nécessaire des systèmes de distribution d'eau, de chauffage ou de refroidissement avec des prestataires sélectionnés ; • garantit la qualité des rejets (dans l'air, dans les égouts...); • assure la transparence par la fourniture de tout document relatif à la gestion des TAR. Les actifs à risque font l'objet d'analyses d'eau précises. Par ailleurs, Gecina limite ses risques en effectuant les travaux de remplacement nécessaires (en 2010, une tour aéroréfrigérante remplacée par une technologie plus sûre, dans le patrimoine de bureaux).	97,3 %	97,8 %
Ondes électromagnétiques et antennes de téléphonie mobile	Face aux controverses sur les effets des ondes émises par les antennes relais de téléphonie mobile, Gecina mène une politique d'anticipation des risques. 37 installations sont implantées sur les terrasses des immeubles, soit sur un peu moins de 9 % du patrimoine. Gecina veut garantir une sécurité optimale par un maintien en conformité intégrale des installations présentes dans son parc. Pour assurer un risque non significatif pour les riverains, toutes les contraintes et obligations réglementaires ainsi que la charte relative à la téléphonie mobile signée entre les opérateurs et la Ville de Paris sont strictement respectées. Gecina a confié à un bureau d'étude spécialisé, le suivi et le contrôle des conditions mentionnées aux contrats avec les opérateurs. Les locataires ou leurs représentants ont accès aux documents techniques relatifs à la sécurité concernant les installations de téléphonie mobile. Ils sont informés des programmes de modification et des travaux envisagés. Les candidats locataires sont informés, avant la signature du bail, de la présence d'une antenne sur l'immeuble et de l'existence des documents techniques à leur disposition. Par ailleurs, Gecina n'a pas accepté de nouvelles implantations depuis 2002 et en a retiré une sur son patrimoine de bureaux.	86,6 %	97 %
Plomb dans les revêtements (actifs datant d'avant 1949)	À l'occasion de travaux de rénovation des lots de ces immeubles, les diagnostics sont réalisés ainsi que le traitement curatif. Afin de préserver l'environnement et conformément à la réglementation, lors des travaux d'enlèvement de peintures au plomb, les déchets sont envoyés en décharge contrôlée avec un bordereau de suivi. Aucun matériau en mauvais état n'a été identifié par les experts missionnés par le Groupe, et aucun locataire n'a mentionné de dégradation significative dans son lot privatif. Comme les années précédentes, aucun cas de saturnisme n'a été signalé en 2010.	91,2 %	90,3 %

		Résultats (taux de performance pondéré)	
Domaines	Réalisations	2009 (au 31/12/09)	2010 (au 31/12/10)
La sécurité des clients et des immeubles, le confort			
Ascenseurs	Suite aux accidents survenus, des réglementations ont été adoptées pour renforcer la sécurité des ascenseurs. Les responsabilités encourues en cas d'accident sont importantes. Gecina, par sa volonté d'assurer qualité et sécurité à ses occupants, a décidé d'une action préventive et proactive. Toutes les précautions sont prises pour minimiser le risque pour les usagers et les intervenants : - toutes les cabines font l'objet d'un contrat type d'entretien complet (adapté aux dernières évolutions de la réglementation) avec un ascensoriste et sont suivies annuellement par des bureaux d'assistance technique avec un contrat standardisé ; - les contrôles techniques sont réalisés par un bureau de contrôle indépendant, dans les immeubles de grande hauteur notamment et après chaque opération de mise aux nouvelles normes ; - les programmes de mise en sécurité et de modernisations cités ci-dessus sont en cours : des travaux d'anticipation de la mise en conformité des ascenseurs ont été menés en 2010 notamment sur plusieurs immeubles de bureau. Ces travaux concernent 52 ascenseurs qui sont d'ores et déjà conformes aux textes 2013 ou 2018 pour un coût total de 0,82 million d'euros. 13 ascenseurs sont prévus pour 2011. Aucun accident n'a affecté Gecina ou ses occupants/utilisateurs en 2010.	92 %	96,2 %
Sécurité générale	Les diagnostics couvrent les risques liés aux incendies, explosions, chutes et accidents de circulation, accidents et chutes de hauteur, intrusions, accidents d'origine électrique, fuites, inondations, ICPE et autres risques divers. Gecina réalise depuis 2001 des diagnostics sécurité sur l'ensemble de son patrimoine dans le but de classer les immeubles en trois catégories (immeubles à faible risque, immeubles à risque moyen avec des urgences identifiées au cours de la visite, immeubles à risque qui nécessitent un examen complémentaire attentif). Ces diagnostics, communiqués aux responsables des entités patrimoniales, évaluent la vulnérabilité des actifs et recommandent des actions préventives et des mesures de réduction des risques. Ces diagnostics sont exécutés par des experts indépendants ou par la direction architecture et construction en collaboration avec les responsables techniques. Les directions opérationnelles concernées mènent les actions correctives.	94,8 %	98,8 %
Sécurité incendie	Le risque incendie étant une préoccupation déjà ancienne et courante dans le secteur immobilier, il est inclus, pour la partie entretien et maintenance, dans les référentiels « sécurité générale » et « équipements techniques ». Ce domaine a fait l'objet d'une opération pilote en 2010 en collaboration avec notre assureur. En tant que professionnel de l'immobilier, Gecina profite des travaux de rénovation de tout ou partie d'un actif pour améliorer la sécurité incendie, aller au-delà de la réglementation si nécessaire et communiquer auprès des occupants concernés sur les mesures mises en place. Gecina installe systématiquement tous les équipements de sécurité réglementaires lors des nouvelles constructions ou rénovations pour l'ensemble de son patrimoine. Gecina a réalisé en 2010 des travaux de création ou de perfectionnement d'installations de systèmes d'alarme et/ou protection incendie sur trois immeubles de bureaux.	-	50 % du patrimoine Gecina en valeur financière a été diagnostiqué
Équipements techniques	Le groupe Gecina est soumis aux réglementations strictes relatives aux équipements techniques dont dépendent pour la plupart la sécurité et la qualité de service fournies aux occupants (l'électricité, les moyens de levage, les appareils de levage, les paratonnerres, les chaufferies, les VMC gaz...). Le degré d'exigence de Gecina implique que la totalité de son patrimoine soit conforme, équipé de dispositifs de sécurité et d'installations techniques en état de fonctionner ce qui justifie un contrôle annuel de tous les équipements sensibles. Les inspections, vérifications et contrôles techniques sont l'occasion de recenser les installations et de mettre en évidence les défauts qui pourraient être source de danger pour les personnes et les biens et de mettre en œuvre rapidement les prescriptions.	79,7 %	95 %
Risques inondation	Tous les sites Gecina ont été analysés avec l'appui d'experts externes. Les 93 actifs exposés au risque d'inondation (selon les ERNT) et leurs niveaux de vulnérabilité sont recensés. Gecina a intégré dans les immeubles à risques ceux qui se trouvent dans la zone de services fragilisés de coupures d'eau, d'électricité, de chauffage soit 131 sites. Ces immeubles ont déjà fait l'objet de diagnostics au risque de crue.	99,4 %	99,4 %
Risques naturels	Les évaluations ont été réalisées via les informations fournies par les ERNT. Pour les immeubles éventuellement construits sur cavité souterraine, zone de carrières ou de terrains exposés à un risque naturel, des travaux de comblement ont été réalisés dans la totalité des cas. Aucun immeuble ne doit faire l'objet d'une procédure de surveillance particulière pour un éventuel risque d'effondrement.	99,3 %	100 %
Risques industriels et technologiques	Les évaluations ont été réalisées via les informations fournies par les ERNT et une cartographie française de tous les sites classés "Seveso" fournie par les préfectures. En l'état actuel des PPRT, 5 sites sont situés dans une zone de risque technologique, essentiellement sur le patrimoine de la logistique. Au-delà d'une meilleure connaissance des risques, Gecina cherche : - sur un plan technique, à limiter la vulnérabilité et à réduire les dommages potentiels ; - à garantir le confort et la pérennité d'activité des occupants ; - et surtout à assurer la sécurité des occupants.	99,4 %	100 %

Domaines	Réalisations	Résultats (taux de performance pondéré)	
		2009 (au 31/12/09)	2010 (au 31/12/10)
La protection de l'environnement			
ICPE (hors TAR)	L'existence et l'exploitation d'ICPE exposent Gecina à des risques de nuisance ou de pollution. Ce risque peut également concerner la sécurité et la santé des locataires et des riverains.	89,2 %	94,6 %
Gestion de l'eau	La gestion de l'eau présente plusieurs enjeux pour Gecina : • d'une part, d'un point de vue sanitaire et juridique, en termes de qualité de l'eau (présence de plomb, de particules ou de bactéries... au-delà des teneurs réglementées); • et d'autre part, du point de vue environnemental : gestion de la ressource en eau. Gecina garantit la qualité sanitaire de l'eau aux points de puisage et la transparence sur les analyses et résultats.	89,3 %	99,1 %
Termites et autres parasites	La présence de termites, d'insectes xylophages ou de champignons dans les bâtiments peut avoir de graves conséquences sur leur structure, se traduisant par des dégâts matériels et des coûts de remise en état souvent importants, ou le risque de contamination des bâtiments voisins. La présence de termites n'a été identifiée sur aucun immeuble en 2010.	90,3 %	95,4 %
Pollution du sol	La présence de polluants dans le sol peut représenter un risque pour la santé des personnes séjournant sur un site. De ces constats et des réglementations afférentes découle un risque juridique, de marché, et d'image pour Gecina. Gecina dispose d'études historiques et documentaires et/ou d'analyses de sol pour près de 60 sites. En fonction de ses résultats et des activités qui y sont exercées, les directions opérationnelles ont vérifié l'absence de risque pour les occupants et pour l'environnement. Les risques en matière d'environnement ne font l'objet d'aucune provision ou garantie et aucune indemnité n'a été versée au cours de l'exercice.	96 %	99,4 %
La protection des collaborateurs			
Risques professionnels (accidents du travail...)	L'activité de Gecina ne génère pas de risque d'accident important ou de condition de travail « pénible » pour ses collaborateurs. L'identification des opérations à risque pour chaque poste de travail, leur évaluation par rapport aux indicateurs clés du référentiel conduisent à la mise en place des actions préventives. Un suivi des accidents est effectué par la direction architecture et construction. Le cas échéant, des actions correctives ou préventives peuvent être conduites. Par exemple, un équipement obligatoire de protection individuelle est fourni à chaque gardien, des formations pour l'habilitation électrique (H0B0), les gestes et postures, la manipulation des extincteurs sont menées chaque année. Les taux de fréquence et de gravité relatifs aux accidents du travail sont notamment donnés dans le chapitre "Informations sociales" du rapport financier.	96,9 %	98,3 %
		(taux de performance par domaine standard ou plus)	(taux de performance par domaine standard ou plus)
Responsabilité dans les baux et les contrats fournisseurs			
Gestion des baux et contrats fournisseurs	Si Gecina accepte dans ses baux commerciaux une clause de renonciation réciproque à recours équitable avec ses locataires et les assureurs concernés, la réglementation spécifique aux baux d'habitation oblige le locataire à s'assurer pour les préjudices subis par le bailleur et dont il peut être rendu responsable. Pour autant, et alors que la réglementation autorise le bailleur à demander une renonciation à recours des locataires pour les préjudices qu'ils pourraient subir du fait du propriétaire. Gecina n'a pas souhaité, par souci d'équité vis-à-vis de ses clients, inscrire systématiquement une telle clause dans ces baux.	97,6 %	98 %
		(taux de performance)	

Axe 3:

Adopter un comportement responsable pour un partenariat gagnant avec nos parties prenantes



CLIENTS

Patrimoine bureaux

Gecina a réalisé en 2009 une enquête auprès de 44 entreprises clientes dont 25 grands comptes de l'immobilier d'entreprise représentant plus de la moitié du chiffre d'affaires de cette activité. À l'issue de cette enquête, le niveau de satisfaction s'établit à 7,5/10.

L'analyse des résultats et des attentes s'est traduite par un plan d'action dont la création de **Gecina I Lab**, un club de réflexion, d'échanges et de partage avec nos clients grands comptes sur toutes les thématiques du développement durable.

Baux verts signés			
	2008	2009	2010
Nombre	0	0	6
Surface (m ²)	0	0	47 718

Gecina a signé 6 baux « verts » en 2010 pour une surface de 47 718 m² principalement sur des actifs en développement et/ou en cours de certification HQE® Exploitation. Il s'agit d'opérations tests dans l'attente du décret d'application avant une industrialisation du processus. La démarche spécifique au bail « vert » mise en place par Gecina est décrite en annexe (p. 122).

Patrimoine résidentiel

Une enquête de satisfaction est systématiquement réalisée auprès de chaque locataire entrant et sortant du patrimoine résidentiel. Le taux de satisfaction client du résidentiel correspond à la part des locataires ayant répondu à l'enquête de satisfaction et s'étant déclarés globalement « assez satisfaits » ou « très satisfaits » de l'ensemble des prestations de Gecina. Un baromètre de la relation client a été réalisé en 2009 auprès des clients en place ; il est mis à jour tous les deux ans par l'intermédiaire de questionnaires administrés par téléphone. Gecina conserve un taux de satisfaction et de recommandation élevés depuis 2008 avec une moyenne supérieure à 94 %.

Taux de satisfaction clients Résidentiel			
	2008	2009	2010
Taux de satisfaction globale			
Clients entrants	94 %	94 %	94 %
Clients sortants	93 %	95 %	93 %
Clients en place (baromètre de la relation client*)	-	80 %	-
Taux de recommandation			
Clients entrants	70 %	97 %	97 %
Clients sortants	92 %	92 %	93 %
Clients en place (baromètre de la relation client*)	-	80 %	-

* Questionnaires administrés par téléphone tous les 2 ans.

COLLABORATEURS

	2008	2009	2010
Effectifs			
Effectif au 31/12/n	667	612	600
dont CDI	632	586	563
dont CDD	35	26	37
Nombre de CDD transformés en CDI	6	4	3
Effectif hommes	261	244	228
Effectif femmes	406	368	372
% de l'effectif femme	61 %	60 %	62 %
Effectifs cadres	207	203	204
Effectifs non-cadres	460	409	396
% de cadres	31 %	33 %	34 %
Effectif administratif	422	400	410
Effectif personnel de résidence	245	212	190
% effectif personnel de résidence	37 %	35 %	32 %
Effectif en contrat d'apprentissage	7	1	6
dont apprentissage	4	1	1
Effectif handicapé	10	12	11
Embauche			
Nombre total d'embauches*	419	389	384
dont CDD	396	374	346
dont CDI	23	15	38
Départs			
Nombre total de départs*	478	473	430
dont licenciement individuel	15	19	20
dont licenciement collectif	0	0	0
Organisation du travail			
Durée hebdomadaire du travail	35 h	35 h	35 h
Nombre de salariés occupés à temps partiel	35	42	44
Nombre de jours d'absence	11 094	11 106	10 495
dont nombre de jours d'absence pour maladie	6 428	7 066	5 871
Rémunération, intéressement, participation			
Rémunération annuelle brute des 10 % les plus élevés	126 290 €	144 475 €	140 095 €
Rémunération annuelle brute des 10 % les moins élevés	18 281 €	20 045 €	21 185 €
Rapport des moyennes extrêmes	6,9	7,2	6,6
Écart entre les hommes et les femmes sur la plus haute rémunération	28 %	12 %	9 %
Écart entre les hommes et les femmes sur la plus basse rémunération	20 %	22 %	- 13 %
Montant des sommes versées au titre de l'intéressement	1 444 624 €	3 418 844 €	3 481 734 €
Montant d'intéressement brut moyen par salarié	2 034 €	5 088 €	5 483 €
Montant des sommes versées au titre de la participation	1 505 073 €	0 €	0 €
Montant de participation brut moyen par salarié	2 120 €	0 €	0 €
Évaluation des collaborateurs			
Nombre de personnes évaluées	431	291	434
dont cadres	138	128	145
dont non-cadres	162	144	160
dont personnel immobile	131	19	129
Taux d'évaluation	82 %	60 %	92 %
Conditions d'hygiène et de sécurité			
Nombre d'accidents du travail avec arrêt	17	9	10
Nombre total de jours perdus pour accident du travail	620	109	433
Nombre d'accidents avec arrêt liés à des chutes avec dénivellation	3	2	5
Nombre d'accidents avec arrêt liés à des actions de manutention et de stockage	8	5	5
Nombre de participants aux formations sur la sécurité	20	696	261
Formation			
Dépenses totales de formation par rapport à la masse salariale	2,36 %	2,35 %	2,92 %
Participants aux actions de formation			
cadres	214	203	190
non-cadres	386	379	310
hommes	233	228	190
femmes	367	354	310
personnel administratif	424	394	344
personnel de résidence	176	188	156
Nombre d'heures de formation	7 422	7 990	11 099
Œuvres sociales			
Budget CE	442 455 €	512 827 €	503 550 €

* La nécessité de maintenir une présence de gardiens pendant leurs congés par la voie d'un recrutement en CDD et non en CDI implique la gestion de nombreux contrats et augmente d'autant les volumes d'embauches et de départs.

Annexes

BAIL « VERT » Gecina

LE CHOIX DE GECINA :

- Un bail classique qui insère des clauses environnementales :
 - avec un engagement respectif du bailleur et du preneur, pour aboutir à l'amélioration des caractéristiques de l'immeuble et des locaux loués, notamment en ce qui concerne leurs conditions d'exploitation et d'utilisation.
- Des documents environnementaux d'accompagnement : un guide d'occupation et un guide d'exploitation dédiés :
 - destinés au preneur et à encadrer l'occupation de l'immeuble pour que son utilisation maintienne ou améliore la qualité environnementale du bâtiment en exploitation,
 - fixant les droits et les obligations du/des locataires, pour ne pas dégrader la qualité environnementale de l'immeuble,
 - proposant des actions pour améliorer la performance de l'immeuble,
 - comprenant une partie « prescriptions » et une partie « recommandations – conseils ».

LES AVANTAGES POUR LE PRENEUR

- Évaluer sa consommation, maîtriser les dépenses d'énergie et limiter ses charges ;
- Intégrer un immeuble « vert » conforme aux axes de sa propre politique développement durable, valoriser son siège (retour en matière d'image) ;
- Avoir une meilleure lisibilité des dépenses

grâce à une meilleure transparence de l'information relative aux consommations de l'immeuble et/ou des locaux loués ;

- Mettre en place un partenariat preneur/bailleur ;
- Améliorer le confort du preneur et de ses salariés (confort hygrothermique, acoustique, sonore, olfactif...).

UNE SENSIBILISATION ET UNE INFORMATION DU PRENEUR

- sur les caractéristiques de l'immeuble au regard de la réglementation ;
- sur les certifications de l'immeuble.

LA FIXATION DES OBJECTIFS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE À ATTEINDRE

Les considérations environnementales portent notamment sur :

- la réduction de la consommation d'énergie ;
- la réduction de la consommation d'eau potable et la promotion de l'utilisation d'eau de pluie récupérée ;
- et d'autres sujets en lien avec la politique développement durable de Gecina (déchets, mobilité, certifications...).

UNE COLLABORATION BAILLEUR/ PRENEUR NÉCESSAIRE

- pour la collecte des données et informations relatives à :
 - la consommation de toutes les sources d'énergies (gaz et électricité compris) ;

- la consommation d'eau,
- la production, la gestion et le recyclage des déchets,
- la maintenance des équipements de production ou de distribution des énergies utilisées, eau, et/ou déchets ;
- pour l'atteinte des objectifs environnementaux ;
- un comité de pilotage est composé d'un représentant du bailleur et d'un représentant du preneur, a minima ;
- le preneur coopère avec le bailleur, en vue de la certification ou de l'accréditation de l'immeuble (certification HQE® Exploitation...).

LES OBLIGATIONS À LA CHARGE DU BAILLEUR

- Nécessité d'établir un audit technique « environnemental de l'immeuble » afin de déterminer ses performances, audit qui servira de base pour fixer les objectifs environnementaux généraux et spécifiques à atteindre ;
- Actualisation de l'audit environnemental qui aura nécessairement été dressé, pour suivre la performance environnementale de l'immeuble et vérifier que les objectifs fixés sont conformes à cette performance et permettre, dans la mesure du possible, de les améliorer ;
- Prise en charge des travaux de mise en conformité et d'amélioration de la performance énergétique et environnementale des équipements dont le bailleur a contractuellement la charge ;

- Nécessité de reprendre ses engagements en matière environnementale et de développement durable avec les personnes avec lesquelles il contracte dans le cadre de la gestion de l'immeuble ou de l'occupation des locaux loués et notamment avec le gestionnaire de l'immeuble, les entreprises de maintenance et d'entretien...

LES OBLIGATIONS MISES À LA CHARGE DU PRENEUR

- Adopter une attitude éco-responsable dans l'usage des locaux qui lui sont loués :
 - Nécessité pour le preneur de reprendre les engagements environnementaux et de développement durable définis par le bail avec les personnes avec lesquelles il contracte dans le cadre de l'occupation des locaux loués et notamment avec les entreprises de maintenance et d'entretien avec lesquelles le preneur est susceptible de contracter au titre de son occupation,
 - Un partage des données et informations relatives aux différentes consommations en énergie, eaux, traitement des déchets... avec le bailleur pour vérifier que les objectifs environnementaux généraux et spécifiques fixés sont atteints,
 - Coopération avec le bailleur en vue de la certification ou l'accréditation de l'immeuble,
 - Acceptation par le preneur des contraintes exigées pour l'obtention ou le maintien des certifications et/ou accréditations obtenues par le bailleur.

ORGANISATION DES CLAUSES ENVIRONNEMENTALES DU BAIL

- Démarche commune de développement durable :
 - Objectifs environnementaux.
- Caractéristiques environnementales de l'immeuble et des lieux loués :
 - Dossier technique de l'immeuble,
 - Risques naturels et technologiques,
 - Amiante,
 - Diagnostic de performance énergétique.
- Guide d'occupation environnementale
- Contrôle de la performance environnementale de l'immeuble et des locaux loués :
 - Audit environnemental de l'immeuble,
 - Mise en place de moyens de mesures et de contrôle,
 - Partage des données et des informations collectées,
 - Vérification et actualisation de l'audit environnemental,
 - Certifications et accréditations.
- Certificats d'économie d'énergie.
- Comité de pilotage et résolution des difficultés.

ORGANISATION DES ANNEXES ENVIRONNEMENTALES DU BAIL

- Dossier technique de l'immeuble :
 - Caractéristiques techniques de l'immeuble,
 - État des risques naturels et technologiques majeurs,
 - Dossier technique amiante,
 - Diagnostic de performance énergétique ;
- Guide d'occupation environnementale de l'immeuble ;
- Guide d'exploitation environnementale ;
- Performance environnementale de l'immeuble :
 - Audit environnemental de l'immeuble,
 - Objectifs environnementaux,
 - Médiateur environnemental.



OXEA Conseil
50, avenue de la Grande Armée
75017 PARIS

GECINA
Direction des Risques
16 rue des Capucines
75002 PARIS

ATTESTATION D'AUDIT EXTERNE

Nature de l'attestation

Oxéa a été missionné par Gecina afin de rendre un avis externe sur son dispositif de maîtrise des risques. L'audit réalisé entre le 24 janvier 2011 et le 11 février 2011 a porté sur les points suivants :

La vérification de l'atteinte des objectifs d'évaluation :

Au 31/12/2011, Oxéa certifie que le taux global d'évaluation des indicateurs de maîtrise des risques était de 98,35 %. L'objectif d'évaluation de 85 % est atteint. Par ailleurs le niveau de performance global pondéré des évaluations est très satisfaisant avec un taux de 95,76 %. L'objectif initial de 93% est atteint.

L'appréciation de la qualité des auto-évaluations :

Concernant la qualité des autoévaluations, l'audit a porté sur 5 domaines : Eau, Ascenseurs, Equipements Techniques, Installations Classées Protection de l'Environnement (ICPE) et Plomb. Les entretiens d'audit nous permettent d'attester de la qualité des autoévaluations. Les résultats des entretiens sont dans l'ensemble satisfaisants.

L'appréciation du processus de transmission et consolidation des données :

L'étude du processus de transmission/consolidation des données n'a révélé aucune erreur, entre les données entrantes et les données sortantes. Le contrôle qualité rigoureux réalisé par le prestataire en charge de la consolidation des données permet d'assurer la qualité du processus de transmission et de consolidation des données de manière quasiment certaine.

L'appréciation de l'évolution du dispositif d'évaluation des risques :

Oxéa a constaté les améliorations portées au dispositif sur l'année 2010, en termes d'ergonomie de la plate-forme et de soutien pour les opérationnels. Egalement, des trophées sont attribués par site en fonction des résultats de la cartographie et un module budgétaire est en cours de déploiement, permettant une approche coût/risque.

Oxéa constate également l'avancement des travaux sur l'intégration des domaines « incendie », pour lequel 50 % du patrimoine pondéré est déjà évalué, et « Accessibilité des personnes handicapées », dont le référentiel est en cours de validation.

Fait à PARIS, le 10 février 2011

Cyril Végni
Directeur Général Groupe Oxéa



Rapport d'examen du vérificateur externe sur une sélection d'indicateurs environnementaux

Exercice clos le 31 décembre 2010

A la suite de la demande qui nous a été faite, nous avons effectué un examen visant à nous permettre d'exprimer une assurance modérée sur cinq indicateurs¹ (« les Indicateurs ») présentés dans le cahier de performances du rapport de développement durable 2010. Il est de la responsabilité de Gecina d'établir les indicateurs conformément au référentiel interne de reporting applicable en 2010 (le « Référentiel »), dont un résumé figure dans le cahier de performances du rapport de développement durable 2010 du Groupe. Il appartient également à Gecina de mettre à jour le Référentiel et d'en assurer la diffusion.

Il nous appartient, sur la base de nos contrôles, d'exprimer une conclusion sur ces indicateurs. Nos contrôles ont été conduits conformément au standard international défini par l'ISAE 3000 (International Standard on Assurance Engagement, décembre 2003). Notre indépendance est définie par les textes législatifs et réglementaires ainsi que le code de déontologie de la profession.

Les conclusions formulées ci-après portent sur ces seuls indicateurs revus et non sur l'ensemble des informations communiquées dans le rapport de développement durable 2010. Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des contrôles plus étendus.

Nature et étendue des travaux

Nous avons mis en œuvre les diligences suivantes, conduisant à une assurance modérée que les indicateurs sélectionnés (les « Indicateurs »), présentés dans le cahier de performances du rapport de développement durable, ne comportent pas d'anomalies significatives.

- Nous avons apprécié le Référentiel au regard de sa précision, sa clarté, son objectivité, son exhaustivité et sa pertinence par rapport aux activités.
- Au niveau du Groupe, nous avons mené des entretiens auprès des personnes responsables de la consolidation des Indicateurs. A ces niveaux :
 - Nous avons mené une analyse des risques d'anomalie, mis en œuvre des procédures analytiques, contrôlé l'exhaustivité du périmètre et vérifié, sur la base de sondages, la consolidation des Indicateurs ;
 - Nous avons sélectionné pour chacun des indicateurs un échantillon d'actifs représentatifs des activités bureaux et résidentiel, en fonction de leur taille, de leur contribution aux Indicateurs et des risques d'anomalie identifiés préalablement. Les échantillons sélectionnés représentent en moyenne 20 %² de la valeur totale des Indicateurs de consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre du patrimoine.

¹ Consommation d'énergie finale 2010 par m² corrigée des DJU ; Consommation d'énergie primaire 2010 par m² corrigée des DJU ; Emissions de gaz à effet de serre 2010 par m² corrigées des DJU ; Certification de qualité environnementale des développements 2010 ; Certification HQE Exploitation des actifs 2010.

² 19 % de la consommation d'énergie finale 2010 par m² corrigée des DJU ; 19 % de la consommation d'énergie primaire 2010 par m² corrigée des DJU ; 21 % des émissions de gaz à effet de serre 2010 par m² corrigée des DJU.

- Sur le patrimoine résidentiel, nous avons mené des entretiens auprès des personnes responsables du reporting sur le Référentiel appliqué et vérifié les données reportées par rapport aux Diagnostics de Performance Energétique.
- Sur le patrimoine de bureaux, nous avons mené des entretiens auprès des personnes responsables du reporting sur le Référentiel appliqué, notamment sur les corrections liées aux aléas climatiques (DJU), et vérifié les consommations d'énergie reportées par rapport aux factures d'énergie lorsque leur traçabilité était possible.
- Nous n'avons pas revu la présentation des indicateurs dans l'ensemble du rapport de développement durable.

Informations et commentaires

Le Référentiel défini par le groupe Gecina pour les données sélectionnées appelle de notre part les commentaires suivants :

Pertinence :

- Les Indicateurs, qui traitent des enjeux relatifs à la performance énergétique, à l'empreinte carbone et à la qualité environnementale du patrimoine, traduisent de façon pertinente les impacts et les actions du Groupe et s'inscrivent de manière cohérente dans les enjeux sectoriels et les objectifs français et européens sur ces sujets.

Exhaustivité :

- Les indicateurs de consommations d'énergies et d'émissions de gaz à effet de serre couvrent en 2010 l'ensemble des actifs résidentiels et de bureaux en pleine exploitation au cours de l'année de reporting. Gecina présente ainsi une information complète sur les activités dominantes du Groupe et représentative de son empreinte énergétique et carbone.

Précision :

- Les données de surfaces utilisées pour le calcul des indicateurs ne sont pas toujours cohérentes avec les données patrimoniales des systèmes de gestion interne des actifs. Un travail de relevés géomètres est en cours pour fiabiliser les surfaces.
- Sur le patrimoine de bureaux, le Référentiel de calcul des indicateurs de consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre repose sur un certain nombre d'estimations qui permettent de déterminer un « meilleur estimé » de ces indicateurs :
 - Une partie significative des consommations d'énergie n'étant pas disponible, elles ont été soit extrapolées à partir des données disponibles de certains locataires de l'actif sur l'année de reporting, soit estimées sur la base de consommations historiques 2009 ou 2008 corrigées des impacts des variations climatiques,
 - Des actifs représentant 2 à 3% des consommations d'énergie ont été pris en compte sur la base de valeurs historiques (2006 et/ou 2007),

- Sur le patrimoine de bureaux, les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ont été corrigées des impacts des variations climatiques avec une méthode transparente détaillée en page 20 du rapport de développement durable. Les facteurs de correction pour les DJU froid sont fondés sur des études techniques spécifiques que nous n'avons pas vérifiées dans le cadre de nos travaux.
- Sur le patrimoine résidentiel, le contrôle interne doit être renforcé de façon à limiter les erreurs de calcul liées au volume de données traitées, constatées en particulier sur les émissions de gaz à effet de serre de l'année 2008. Ces erreurs ne présentent cependant pas d'impact significatif pour l'exercice 2010.

Conclusion

Sur la base de nos contrôles, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Indicateurs ont été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 24 mai 2011

Ernst & Young
Environnement et Développement Durable

Eric Duvaud

Tableaux de correspondance

Tableau de correspondance GRI

Principaux chapitres du rapport (Questions)	Voir pages	Stratégie et analyse	Organisation	Paramètres du reporting	Gouvernance	Principes GRI			Société civile	Droits de l'homme	Responsabilités des produits
						Économie	Environnement	Social			
INTRO	P01	X									
Q1	P02	X									
Q2	P08	X	X		X	X					
Q3	P16	X	X	X	X	X					
Q4	P22				X		X				X
Q5	P30				X		X				X
Q6	P38				X		X				X
Q7	P56				X		X				X
Q8	P64				X					X	X
Q9	P72				X			X	X	X	
Q10	P78				X				X	X	
Q11	P84	X				X					
CAHIER PERFORMANCES	P90			X	X		X	X			

Tableau de correspondance ISO 26 000

ISO 26 000 - Questions centrales								
Principaux chapitres du rapport (Questions)	Voir pages	Gouvernance de l'organisation	Droits de l'homme	Relations, conditions de travail	L'environnement	Loyauté des pratiques	Questions relatives aux consommateurs	Communautés et développement local
INTRO	P01							
Q1	P02							
Q2	P08	X						
Q3	P16	X						
Q4	P22	X			X			
Q5	P30	X			X		X	
Q6	P38	X			X			
Q7	P56	X			X			
Q8	P64	X	X			X	X	
Q9	P72	X	X	X		X		X
Q10	P78	X	X					X
Q11	P84							
CAHIER PERFORMANCES	P90	X		X	X		X	

Conception et réalisation : **sequoia** 

Crédits photos – Images de synthèse : AIA, Anthony Bechu, Ateliers Jean Nouvel, Bernard Lachaud, Bruno Delessard, Conservatoire du Littoral, DATCC, Elisabeth Naud & Luc Poux, François Leclercq, Franck Hammoutène, J.P. Pepek, J.P. Viguier SA d'Architecture, Jean-Lionel Dias, l'Autre Image, Lobjoy & Bouvier, Michel Azous, Patrick Lazic, Philippe Ridgway, photothèque Gecina, Tabou, Thierry Lewenberg-Sturm, Valode & Pistre.

16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02
Tél. : + 33 (0) 1 40 40 50 50

www.gecina.fr

