

Vous avez dit
contribution
socio-
économique ?

Rapport 2013-2014

Sommaire



P. 4

1. La chaîne de valeur de Gecina



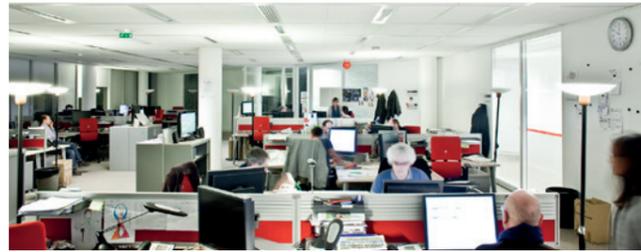
P. 6

2. Les impacts sur l'économie nationale



P. 10

3. Les impacts indirects et induits



P. 12

4. L'effet catalyseur de Gecina sur l'économie



P. 13

5. Les impacts sur la région Ile-de-France



P. 14

6. Une valeur globale plus difficile à appréhender



P. 18

7. La méthodologie utilisée



P. 21

Addendum : qualification et empreinte environnementale de la chaîne de fournisseurs

Edito



En tant qu'acteur majeur du secteur immobilier, Gecina souhaite évaluer la contribution socio-économique de son activité malgré la complexité et la difficulté d'une mesure précise et exhaustive. Nous avons depuis 2012 développé une première approche autour de l'analyse de nos flux financiers injectés dans l'économie. En 2014 nous avons voulu progresser dans la compréhension et l'analyse de notre contribution.

Nous avons pour cela sollicité le cabinet Utopies pour déterminer avec précision l'ensemble de nos retombées directes, indirectes et induites, sur l'activité des territoires où nous opérons et estimer les emplois soutenus.

Le présent rapport est le fruit de cette démarche originale que nous poursuivrons et affinerons progressivement, fort de notre conviction que l'intégration au territoire est un enjeu primordial pour une entreprise responsable, capable d'identifier et de mesurer ses impacts aussi bien économiques que sociaux et environnementaux.

Bernard Michel, Président
Philippe Depoux, Directeur général

AVANT-PROPOS

Ce rapport a pour objectif de partager avec les parties prenantes concernées l'analyse de la contribution socio-économique de Gecina.

Celle-ci repose en grande partie sur une étude réalisée par le cabinet Utopies à l'aide de l'outil LOCAL FOOTPRINT®, évaluant les retombées économiques de Gecina sur le territoire en termes d'emplois soutenus et de PIB généré :

- au sein de sa chaîne de fournisseurs (impacts indirects) ;
- induits par la consommation des ménages et le financement de dépenses publiques tout au long de cette chaîne (impacts induits) ;
- par la contribution de Gecina à la dynamique économique de ses locataires (impacts catalyseurs).

Les externalités positives et négatives de Gecina, comme ses impacts sur le changement climatique, son action pour le renforcement de la biodiversité locale ou la mesure de l'efficacité productive de ses immeubles, ne sont pas quantifiées dans cette étude.

En complément à cette étude, et à partir de la même méthodologie, Gecina a souhaité approfondir l'analyse de la qualification des emplois indirects soutenus dans sa chaîne de fournisseurs en France et quantifier l'empreinte environnementale de ces achats dans le monde.



La chaîne de valeur de Gecina

Gecina, Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC), est un acteur de la chaîne de création de valeur de l'immobilier dont l'activité est principalement localisée en Ile-de-France. Exerçant sa responsabilité étendue sur l'ensemble de sa chaîne de valeur et à chaque étape de son activité, Gecina identifie ses impacts du point de vue financier comme extra-financier.

IMPACTS RSE DE GECINA TOUT AU LONG DE SA CHAÎNE D'ACTIVITÉ

Le schéma ci-dessous détaille, pour chaque étape, les enjeux et les parties prenantes concernées.

	INVESTISSEMENT	DESIGN, CONSTRUCTION ET RESTRUCTURATION	COMMERCIALISATION	EXPLOITATION	DÉSINVESTISSEMENT
Parties prenantes principales concernées	Fournisseurs (vendeurs et intermédiaires)	Fournisseurs (architectes, sous-traitants...)	Clients (locataires et intermédiaires)	Fournisseurs (prestataires) et clients	Clients (acquéreurs) et fournisseurs (sous-traitants)
Outils clés utilisés	Grille de scoring RSE des investissements	Cahier des charges et charte achats responsables	Bail vert et sensibilisation des clients (locataires)	Cahier des charges, monitoring des données et sensibilisation	Cahier des charges
Performance énergétique et ENR		●		●	
Labellisation, certification et performance environnementale		●			●
Valeur immatérielle					
Confort et bien-être	●	●		●	
Localisation, connectivité et transports propres	●			●	
Santé et qualité sanitaire	●	●		●	
Accessibilité et adaptabilité	●	●		●	
Sécurité et maîtrise des risques	● (pollution des sols, amiante...)	● (pollution des sols, eau, air...)			● (pollution des sols, eau, air...)
Changement climatique et émissions de GES		●		●	
Ressources naturelles et déchets					
Recyclage et gestion des déchets		● (chantier)		●	●
Matières premières non renouvelables		● (éco-conception)			
Biodiversité		●			
Eau				●	
Intégration au territoire	●			●	
Relations parties prenantes	● (État & collectivités, communautés locales, associations et ONG)	● (État & collectivités, communautés locales, associations et ONG)	● (satisfaction clients et taux de vacance)		
Éthique des affaires		●	● (juste valeur des actifs...)		●
Achats responsables		● (extraction, fabrication, transports et matériaux, conditions de travail des sous-traitants)		●	●

Les flux financiers globaux de Gecina

Les flux financiers injectés par Gecina dans l'économie en 2014 sont détaillés dans le document de référence. Ils sont vérifiés par

un organisme tiers indépendant¹ et correspondent aux données comptables versées aux différentes parties prenantes de l'activité du Groupe. Ces flux financiers évoluent d'une année à l'autre en fonction des cessions et acquisitions réalisées, dépendant à la fois de la stratégie de la foncière et des opportunités du marché.

Les flux financiers majeurs considérés pour le calcul des impacts économiques de Gecina



484 emplois (équivalents temps plein)



27 M€ de salaires et traitements



212 M€ de commandes



53 M€ de fiscalité versée

En 2014, Gecina a réinjecté plus de 292 M€ dans l'économie française sous forme de commandes auprès de ses fournisseurs, de rémunérations à ses employés ou de fiscalité. Ces montants n'incluent pas les acquisitions sur l'exercice ni les droits de mutation associés. Les éléments de rémunération couvrent la période 01/10/13 - 30/09/14.

¹ Conformément à l'article 225 de la loi Grenelle 2 ainsi qu'au décret du 13 juin 2013, les informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le rapport de gestion 2014 de Gecina ont été vérifiées par la cabinet Mazars, organisme tiers indépendant (OTI) accrédité par le COFRAC. Un avis de présence et de sincérité de ces données a été délivré.

Les impacts totaux sur l'économie nationale en termes d'emplois et de valeur créée

Les impacts directs, indirects et induits par l'activité de Gecina sur l'économie du territoire peuvent être évalués en termes d'emplois soutenus et de valeur créée, mesurée en PIB (Produit Intérieur Brut) généré.

Le poids socio-économique réel de Gecina ne se limite pas à ses impacts « directs » en termes d'emplois créés ou de chiffre d'affaires généré. Son soutien à l'activité et au tissu économique de son territoire est significativement supérieur.

En effet, chaque commande passée par Gecina auprès d'un de ses fournisseurs conduit celui-ci à engager à son tour des dépenses auprès de ses propres fournisseurs ; cette chaîne se poursuivant jusqu'à ce que cet effet de vague s'estompe. L'activité de Gecina se prolonge ainsi de façon « indirecte » dans l'économie française.

Par ailleurs, les rémunérations versées par le Groupe à ses collaborateurs ainsi que celles des employés de ses fournisseurs soutiennent la consommation des ménages sur le territoire et, grâce aux recettes fiscales qui en résultent collectées de façon directe ou indirecte, financent des dépenses publiques. Gecina pèse donc également de manière « induite » sur l'économie française.

L'évaluation des retombées directes, indirectes et induites par l'activité de Gecina en 2014, révèle que plus de 4 900 emplois sont soutenus en France par le Groupe. Ces emplois correspondent à des créations nettes ou des postes que le Groupe a contribué à maintenir par son volume d'activité. Ainsi, 1 emploi direct Gecina soutient 10 emplois. Autrement dit, louer 6 700 m² de bureaux dans le patrimoine de Gecina contribue à soutenir 10 emplois dans l'économie. Ces 4 900 emplois directs, indirects et induits peuvent être traduits en PIB généré au sein de l'économie française. L'impact des activités de Gecina dans la partie amont de sa chaîne de valeur, auprès de ses fournisseurs correspond à plus de 292 M€ de PIB sur le territoire national.

Effet multiplicateur

484 emplois directs

▼ x10

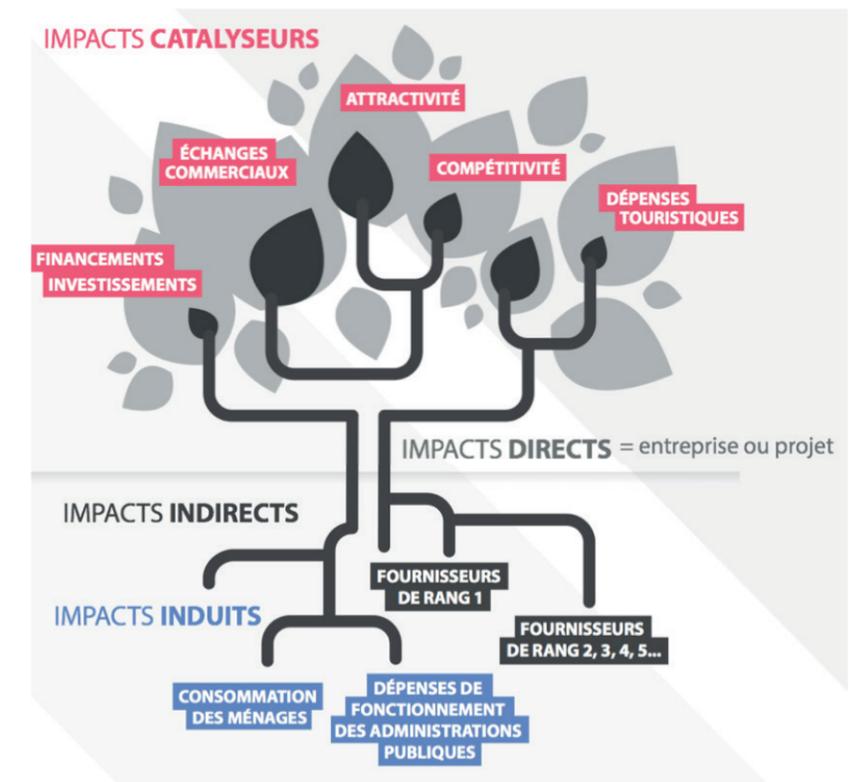
Plus de 4900 emplois directs, indirects et induits soutenus dans l'économie

670m² loués à Gecina = 1 emploi soutenu dans l'économie française

Source : Utopies

En aval de sa chaîne de valeur, l'activité de Gecina présente également un rôle de catalyseur sur l'économie française grâce aux retombées socio-économiques de ses locataires (entreprises, établissements de santé et résidents). Gecina favorise ainsi l'activité économique dans les territoires où se situe son patrimoine, par les personnels des entreprises et les résidents de son patrimoine de logements soutenant l'économie locale par leur consommation. Les effets catalyseurs consolident ainsi les impacts indirects et induits de l'ensemble des dépenses réalisées auprès des fournisseurs ou de la fiscalité.

Ces effets catalyseurs favorisés par Gecina, sont estimés à près de 5,3 Mds€ en France. En comptabilisant les occupants des lieux de vie et de travail de Gecina ainsi que les emplois indirects et induits par leurs activités, ce sont plus de 135 000 emplois qui sont liés à l'activité de la foncière.

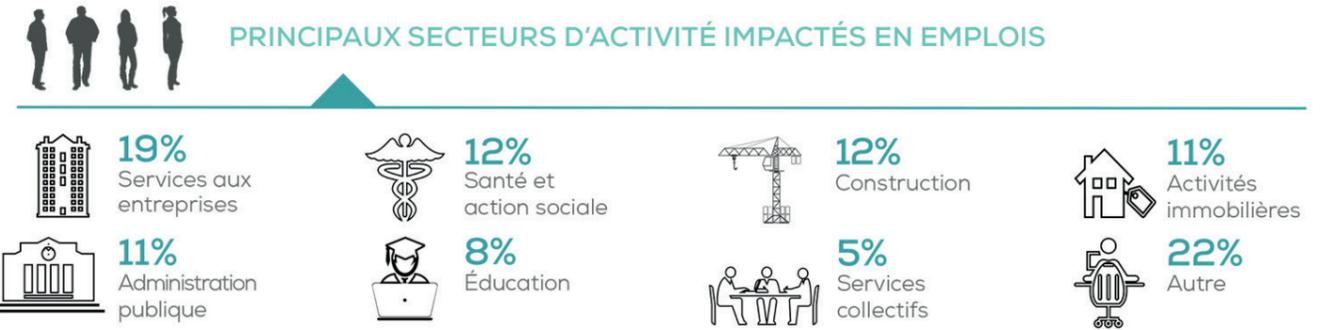
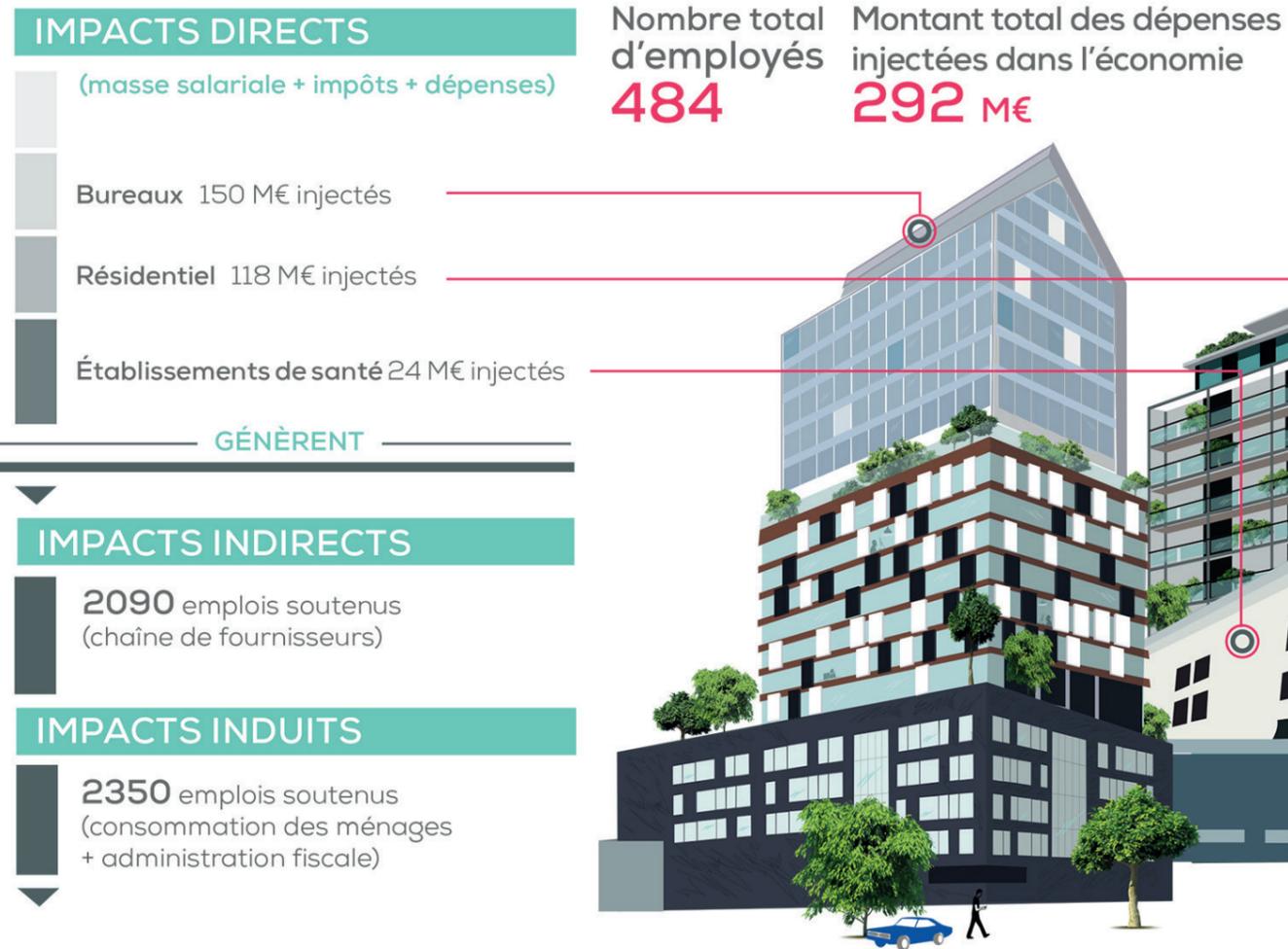


Niveau de précision des impacts catalyseurs

Les impacts catalyseurs ne peuvent être directement comparés aux impacts directs, indirects et induits car ils recouvrent des réalités différentes et ne peuvent être calculés avec le même degré de précision. En effet, ils résultent d'une simulation des impacts économiques du personnel des entreprises et établissements de santé et des résidents du patrimoine immobilier de Gecina, que celle-ci favorise.

La contribution économique de Gecina en France

En 2014, les flux économiques de Gecina (impacts directs) participent au maintien des emplois dans sa chaîne de fournisseurs (impacts indirects), et au soutien de la consommation des ménages comme le fonctionnement des administrations publiques (impacts induits). Accueillant les salariés de ses clients ainsi que des résidents dans ses immeubles, Gecina a également un rôle de catalyseur dans l'économie qu'il est important d'appréhender.

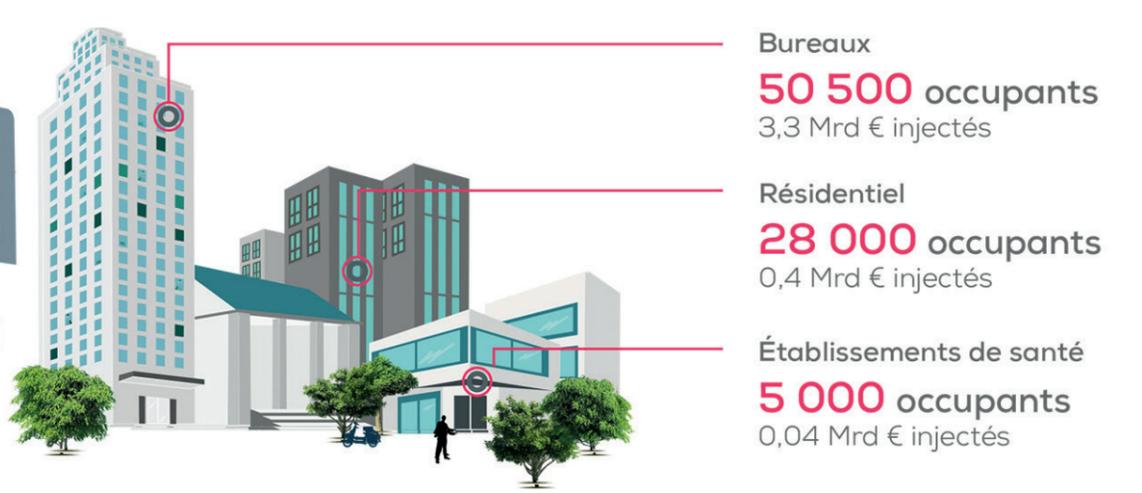


IMPACTS CATALYSEURS

Les impacts catalyseurs estiment la contribution économique des entreprises hébergées par Gecina (impulsée par leurs flux de dépense et de fiscalité) ainsi que celle des occupants du patrimoine résidentiel (impulsée par leurs flux de dépense de consommation, hors immobilier).



* Soit environ 79 500 emplois indirects et induits liés, auxquels s'ajoutent les employés des bureaux et des établissements de santé.



Cette étude a été réalisée grâce à l'outil LOCAL FOOTPRINT® avec des données 2014 (à l'exception des données RH reportées sur 12 mois glissants entre le 1/10/13 et le 30/09/14). En reproduisant de manière très réaliste le fonctionnement d'une économie, cette méthodologie rend possible la mesure de la contribution économique de Gecina sur 35 secteurs d'activité différents.

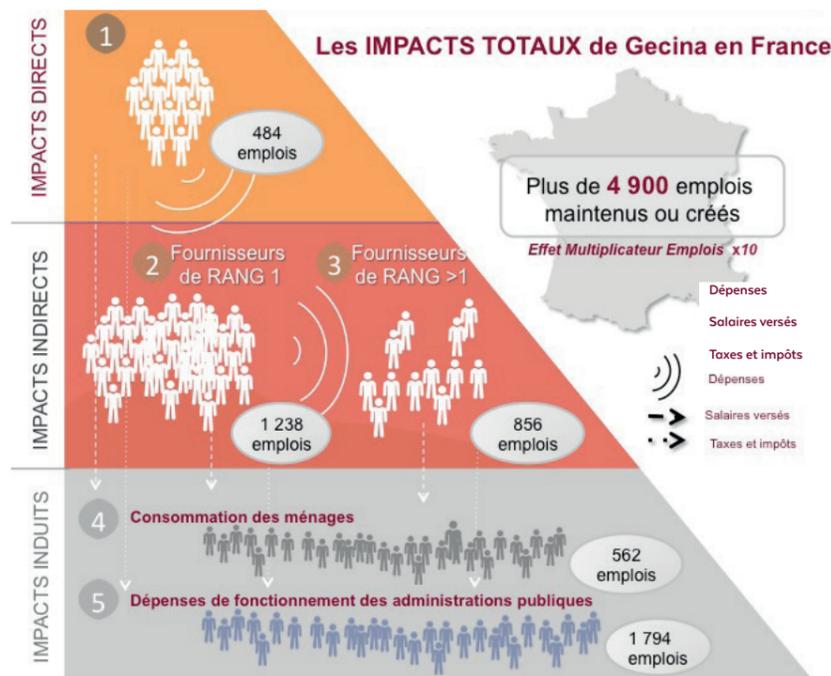


infographie d'Utopies (réalisée par Patte blanche)

3

Les impacts indirects et induits dans les différents secteurs d'activité

Au total, plus de 4 900 emplois sont soutenus par Gecina dans sa chaîne de valeur de manière directe, indirecte ou induite majoritairement sur 6 secteurs d'activité au niveau national.



Source : Utopies

Les impacts indirects des 484 collaborateurs de Gecina et des 292 M€ de flux financiers injectés dans l'activité économique (commandes, impôts, taxes et rémunérations) génèrent près de 2 100 emplois sur le territoire national dans la chaîne de fournisseurs. La consommation des ménages et les dépenses de fonctionnement induites par les employés de Gecina et ceux de sa chaîne de fournisseurs soutiennent, quant à eux, plus de 2 350 emplois en France. Au total, ce sont plus de 4 900 emplois qui sont soutenus de manière indirecte et induite dans l'économie française par l'activité de Gecina.

L'analyse de la répartition de ces emplois sur les différents secteurs d'activité révèle que plus de 70% des impacts indirects et induits bénéficient à 6 secteurs principaux. Le premier d'entre eux est le secteur des services aux entreprises (installation de bureaux, nettoyage, activités d'architecture et d'ingénierie, etc.), dans lequel Gecina soutient environ 950 emplois.

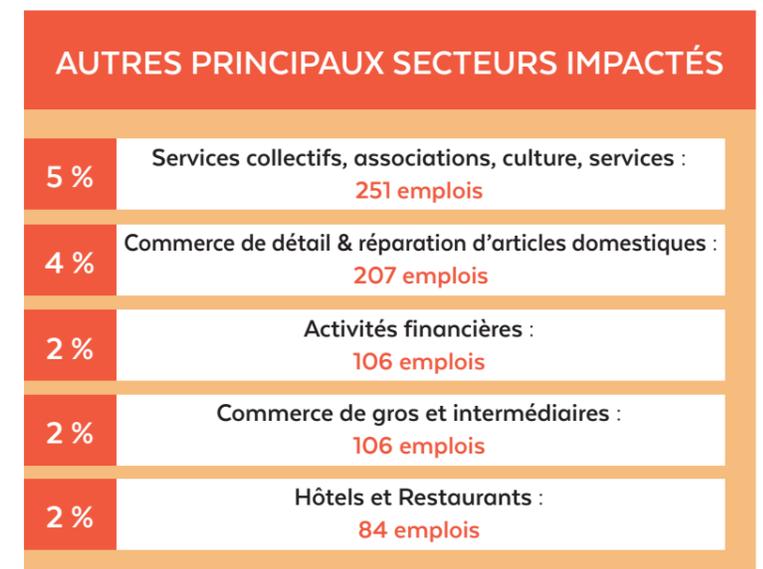
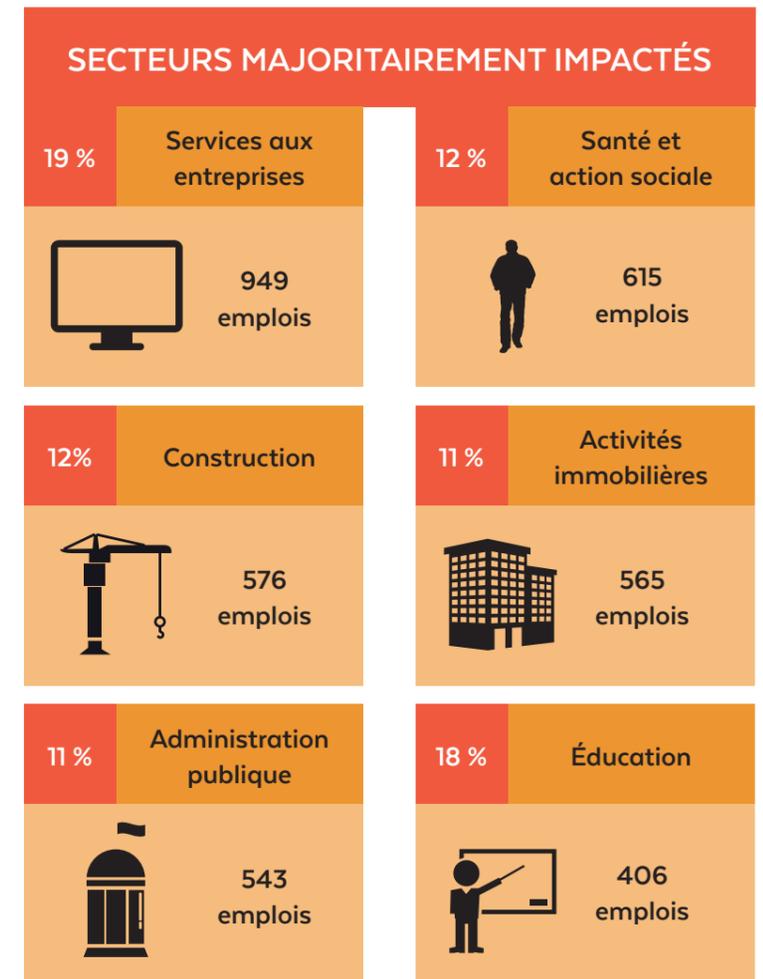
615 emplois sont, quant à eux maintenus ou créés, dans le secteur de la santé et de l'action sociale et plus de 570 emplois le sont dans la construction (travaux, rénovation, etc.). La part de matière première dans le montant des dépenses étant plus importante dans ce secteur que dans les deux premiers, la construction se révèle ainsi le troisième secteur en termes d'emplois soutenus par Gecina alors qu'il représente son premier poste de dépenses. Parmi les 6 secteurs d'activités qui bénéficient des retombées économiques de Gecina figurent encore les activités immobilières, l'administration publique et l'éducation avec respectivement plus de 560, 540 et 400 emplois soutenus.

Soutien à la consommation et à la sphère publique

Parmi les retombées induites par l'activité de Gecina, près de 560 emplois sont estimés liés à la consommation de ses collaborateurs et ceux de ses fournisseurs. Mais Gecina contribue aussi aux flux de la sphère publique tant en termes de génération d'emplois (collectivités territoriales, sécurité sociale et organismes divers d'administration centrale), que de recettes (impôts et taxes collectés sur la valeur créée). Ainsi, plus de 1 790 emplois sont soutenus ou créés dans la sphère publique, dont 30% dans le secteur de la santé et de l'action sociale, 29% dans les services d'administration et 21% dans l'éducation.

Les retombées en termes de valeur créée

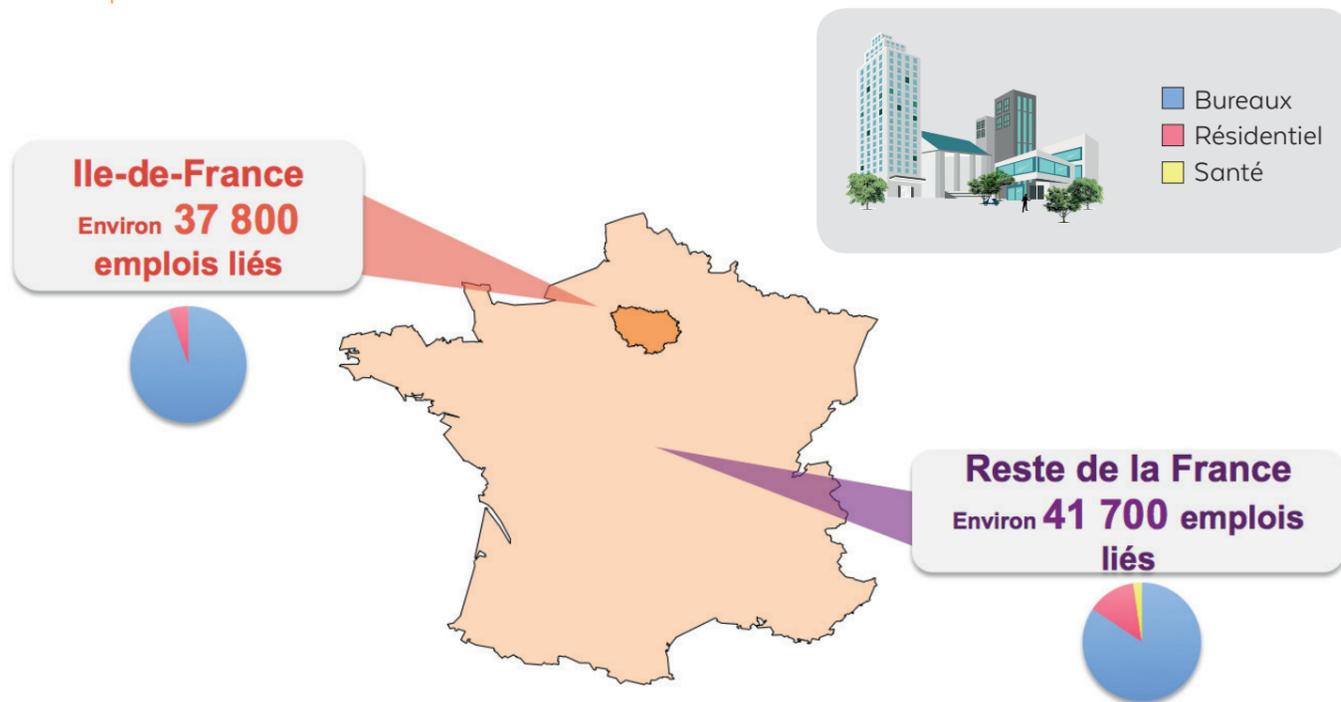
Si l'impact de Gecina sur l'activité économique peut être estimé en nombre d'emplois directs, indirects et induits, il peut aussi être évalué en termes de valeur ajoutée générée ou contribution au PIB. Au global, les impacts indirects et induits par l'activité de Gecina engendrent plus de 330 M€ de PIB, dont 21% dans le secteur des activités immobilières, 19% dans les services aux entreprises et 11% dans le secteur de la construction (travaux publics et bâtiment). Au total, 51% de ces 330 M€ de PIB résultent de l'activité de bureaux exercée par Gecina, 42% par le résidentiel et 7% par l'activité de santé. Les impacts de l'activité de bureaux sont principalement localisés dans les secteurs des services aux entreprises (23%) et de la construction (13%). L'activité résidentielle soutient, quant à elle, majoritairement l'économie, des activités immobilières (36%) et dans une moindre mesure, celle du secteur des services aux entreprises (15%).



4

L'effet catalyseur de Gecina sur l'activité de ses locataires et sur l'économie

Les clients locataires du patrimoine de Gecina contribuent à l'activité économique des territoires. Leurs impacts, appelés « impacts catalyseurs », estiment ainsi la contribution économique totale qui résulte des effets indirects et induits par leurs dépenses et leur fiscalité versée sur le territoire.



Plus de 135 000 emplois liés aux impacts catalyseurs de Gecina

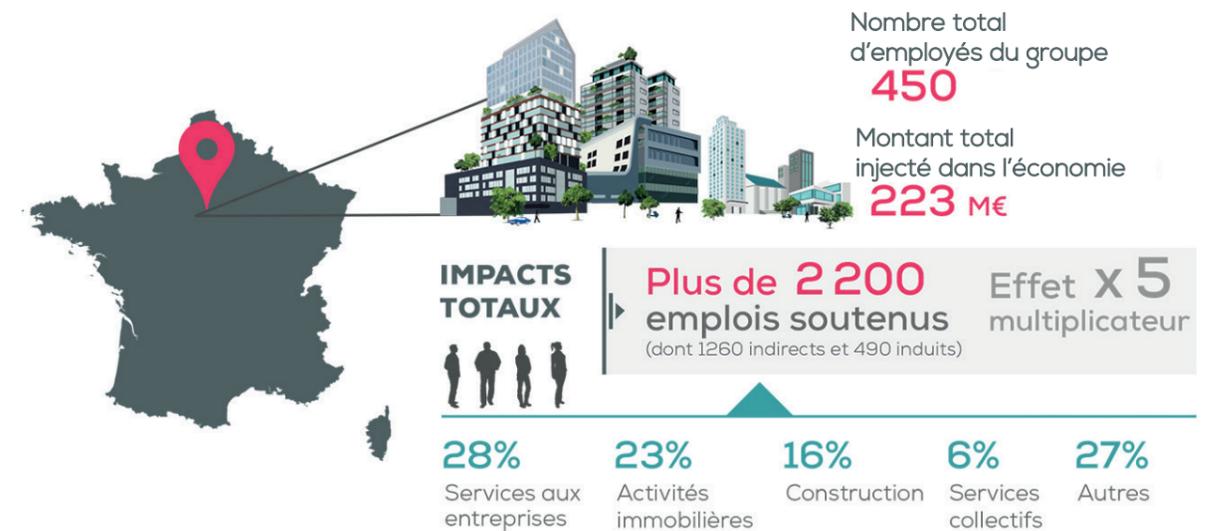
5,3 Mds € de PIB généré

79 500 emplois indirects et induits sont soutenus par le personnel des entreprises et établissements de santé et les résidents du patrimoine de Gecina, dont près de 48% en Ile-de-France. En ajoutant le personnel des entreprises et établissements de santé travaillant dans le patrimoine de la foncière, au total 135 000 emplois sont liés aux impacts catalyseurs en France.

5

Zoom sur la région Ile-de-France

Les emplois indirects et induits par l'activité de Gecina en Ile-de-France



Parmi l'ensemble des emplois indirects et induits soutenus par l'activité de Gecina sur le territoire national, 2 200 le sont en Ile-de-France, soit 45%. L'effet multiplicateur est de 5 ; ainsi un emploi direct chez Gecina soutient 5 emplois en Ile-de-France.

Gecina exerce la majeure partie de son activité en Ile-de-France : 90% de son patrimoine immobilier, dont 98% de son patrimoine de bureaux, y est situé. Les retombées économiques de Gecina sont donc logiquement concentrées en Ile-de-France. Toutefois, elle dépasse cette région pour couvrir l'ensemble du territoire national car, si Gecina fait appel à des fournisseurs principalement franciliens, cette tendance diminue à chaque maillon de sa chaîne d'approvisionnement, les fournisseurs de ses fournisseurs étant de plus en plus éloignés de l'Ile-de-France. 93% des emplois directs de Gecina, soit 450, et 45% de ses impacts indirects et induits sont localisés en région Ile-de-France, soit 1 260 indirectement dans sa chaîne de fournisseurs et 490 induits dans la sphère publique ou par la consommation des ménages. Par son activité, Gecina génère 156 M€ de PIB en Ile-de-France, soit 47% du PIB généré nationalement, et soutient principalement le secteur des services aux entreprises (28%), l'activité immobilière (23%) et la construction (16%). Gecina participe ainsi à maintenir ou créer 350 emplois locaux dans le secteur de la construction, soit plus d'un emploi sur 1 000. Plus de 600 emplois dans les services aux entreprises (installation de bureaux, nettoyage, activités d'architecture et d'ingénierie, etc.) et de 500 emplois dans les activités immobilières sont soutenus par l'activité de Gecina en région parisienne.

Les impacts catalyseurs de Gecina en Ile-de-France

Le personnel des entreprises et établissements de santé et les résidents du patrimoine francilien de Gecina génèrent 2,5 Mds€ de PIB et soutiennent plus de 34 000 emplois. Leur activité participe à maintenir ou créer, dans la seule région parisienne, plus de 14 400 emplois dans le secteur des services aux entreprises, soit près d'un emploi local sur 100 dans ce secteur.



Une valeur globale plus difficile à appréhender

Si les flux financiers générés par Gecina peuvent être traduits en nombre d'emplois soutenus ou en valeur ajoutée générée (et donc en PIB produit), l'impact architectural et l'efficacité productive de son patrimoine, les actions mises en œuvre par le Groupe pour le respect et le renforcement de la biodiversité et les impacts sur le changement climatique restent plus difficiles à évaluer.

En proposant des immeubles responsables vis-à-vis de ses locataires, de la société et de la planète, Gecina contribue à la valorisation des territoires et favorise l'efficacité productive de son patrimoine. Ce faisant, Gecina agit sur l'attractivité locale et la compétitivité des entreprises et renforce ses impacts catalyseurs sur l'économie.

La valeur immatérielle et l'intégration au territoire sont deux enjeux identifiés comme matériels par Gecina, c'est-à-dire pertinents par rapport à son activité. Ils ont ainsi été pris en compte dans la construction de la politique RSE de la foncière et des plans d'actions sont déployés pour atteindre les objectifs fixés. Un indicateur spécifique a été développé à la demande de Gecina par le cabinet Goodwill Management, spécialiste en performance économique responsable, pour mesurer l'efficacité productive de ses immeubles. Cet indicateur modélise l'impact de diverses caractéristiques de l'immeuble, comme la qualité de l'air intérieur, la performance acoustique, la qualité de l'aménagement des espaces et des postes de travail ou la localisation, sur le bien-être, la sérénité, la motivation des occupants ainsi que la facilité d'accès et de circulation dans l'immeuble. Les résultats sont exprimés sous forme « d'étiquette » (cf. graphique ci-contre). Ainsi, 65% du patrimoine de Gecina génère plus de 7% de productivité pour ses occupants. Toutefois, la quantification de ces effets en termes financiers ou d'emplois ne peut être réalisée que pour chaque immeuble et en accord avec ses locataires. Des études spécifiques sont ainsi menées sur certains immeubles, comme Newside (La Garenne-Colombes), ou le 55 Amsterdam (Paris 8^e).

En concevant et exploitant des immeubles mieux connectés aux services locaux, aux réseaux de transports, d'énergie ou de gestion des déchets, respectant l'architecture locale, stimulant l'économie des territoires par leur interaction avec le tissu d'entrepreneuriat local, Gecina apporte de la valeur au niveau local, région et national. Bien que les attentes des collectivités locales et des parties prenantes concernées soient fortes sur cette thématique, la contribution spécifique de Gecina en la matière est difficile à quantifier.

Le dialogue avec les parties prenantes sur le territoire

En entretenant un dialogue régulier avec ses parties prenantes locales, Gecina favorise la qualité de vie dans les territoires où se situe son patrimoine. La généralisation des mesures acoustiques sur les chantiers de construction ou de rénovation, les échanges sur le suivi du chantier et de ses potentielles nuisances avec les riverains, les conseils de concertation locative avec les occupants de son patrimoine résidentiel et les échanges réguliers avec les administrations locales et les élus lors des ventes sont autant de démarches qui favorisent le mieux-vivre local et contribuent à l'attractivité des territoires.

Pour en savoir plus sur la gestion de la relation avec les parties prenantes, consultez le rapport spécifique dédié à ce sujet sur le site internet de Gecina (www.gecina.fr).

Stratégie et plans d'actions sur la valeur immatérielle, la biodiversité et l'intégration au territoire

L'ensemble des éléments liés à la stratégie, aux plans d'actions et aux performances de Gecina en réponse aux enjeux d'intégration au territoire, de valeur immatérielle et de biodiversité sont précisés dans le Document de référence 2014 du Groupe (respectivement dans les paragraphes 7.6.1, 7.4.3 et 7.3.3), disponible sur le site internet de Gecina (www.gecina.fr).

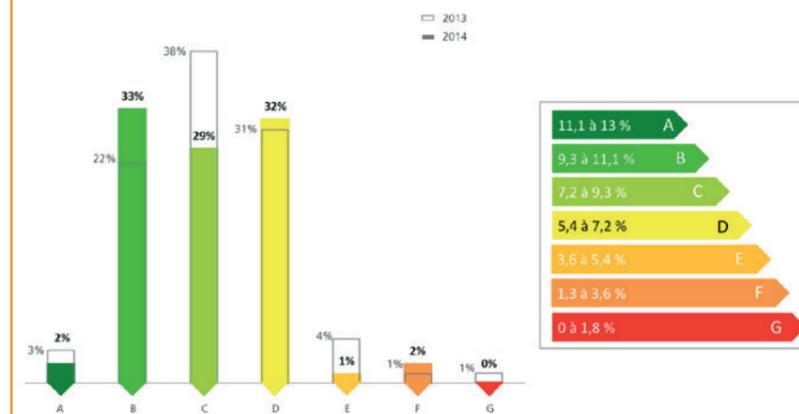
L'apport de la biodiversité

De nombreuses recherches et études académiques ont établi qu'une vue sur la nature avait des impacts significativement positifs pour la santé, le bien-être et l'activité des individus. Une chambre d'hôpital ou un bureau avec la vision d'un paysage naturel génère une sensation d'apaisement, diminue le stress et produit des effets psycho-physiologiques puissants qui contribuent à l'accélération de la guérison ou l'accroissement de la productivité. Ce lien avec la nature est souvent mis à mal dans nos sociétés urbaines.

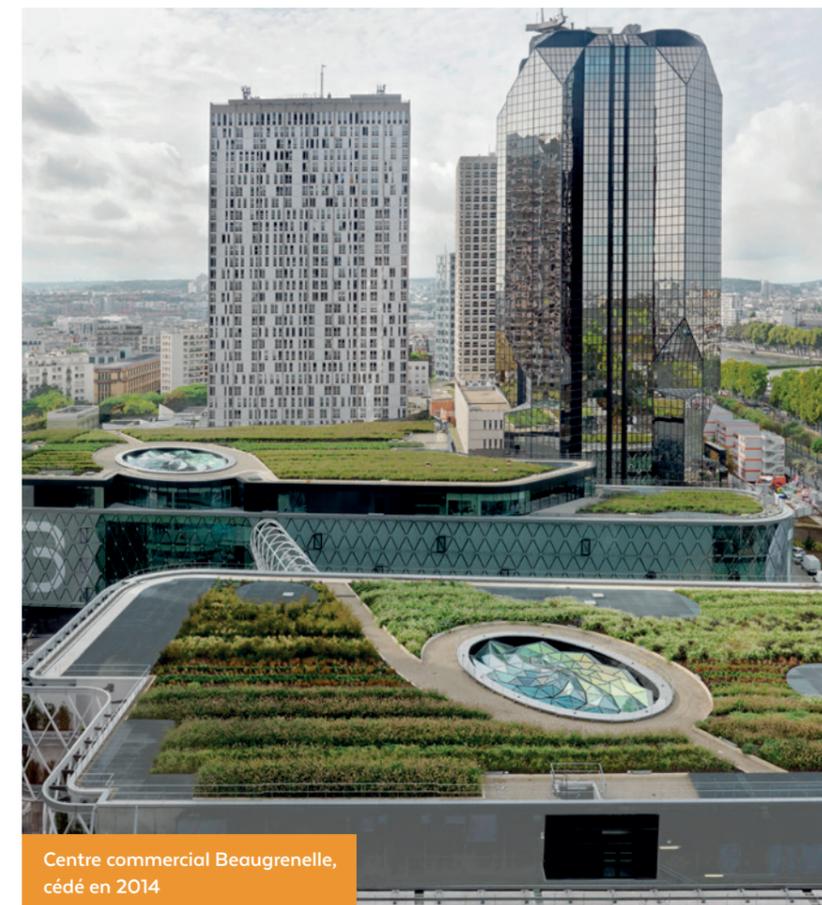
Consciente de la contribution de la biodiversité au bien-être et à l'efficacité productive des occupants de ses immeubles ainsi qu'à l'équilibre des territoires et de nos modes de vie, Gecina développe des plans d'actions en faveur du respect et de renforcement de la biodiversité sur son patrimoine. Dès 2012, la stratégie mise en œuvre par Gecina a été reconnue SNB (Stratégie Nationale pour la Biodiversité) par le ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

Pour en savoir plus sur les actions menées par Gecina en matière de biodiversité, consultez le rapport spécifique rédigé sur le sujet, disponible sur le site internet de Gecina (www.gecina.fr).

Répartition du patrimoine de bureaux de Gecina suivant les niveaux d'efficacité productive



Le résultat est exprimé sous forme d'un « étiquetage de productivité » analogue à l'étiquetage environnemental en sept classes, de A à G. La classe A correspond à un gain d'efficacité productive compris entre 11,1 et 13 %, et la classe G de 0 à 1,8% du patrimoine de Gecina. 64 % des bâtiments sont classés en catégories A, B ou C et offrent des gains d'efficacité productive supérieurs à 7 %, générant ainsi des gains économiques conséquents pour les utilisateurs des bureaux.



Centre commercial Beaugrenelle, cédé en 2014

Une Fondation qui prolonge les engagements de Gecina sur les territoires où l'entreprise est implantée

En créant en 2008 sa Fondation d'entreprise, Gecina a choisi d'apporter soutien au handicap sous toutes ses formes et à la protection de l'environnement. Avec une double ambition : financer des projets utiles tous mais aussi susciter une mobilisation croissante de ses salariés.



Sur 2014, les montants versés par la Fondation s'élevaient à 204 057 euros. Depuis sa création en 2008, la Fondation aura soutenu en 2015 plus de 60 projets pour près de 2 millions d'euros. Les projets financés sont localisés sur les territoires où l'entreprise est implantée, afin de pouvoir mobiliser des salariés de l'entreprise autour des programmes soutenus.

Ainsi plus de 200 collaborateurs de Gecina se sont déjà mobilisés aux côtés d'une trentaine de partenaires associatifs ou institutionnels. Par cette forte implication, représentant en 2014 près de 250 jours de mécénat de compétences, Gecina confirme son rôle d'entreprise responsable et citoyenne qui souhaite construire une culture de la solidarité par une mobilisation de ses collaborateurs.





La méthodologie utilisée

L'étude support utilisée pour quantifier les impacts directs, indirects, induits et l'effet catalyseur de Gecina sur l'économie française en termes d'emplois soutenus et de valeur ajoutée générée a été réalisée par le cabinet Utopies, suivant le modèle LOCAL FOOTPRINT®.

La méthodologie LOCAL FOOTPRINT® du cabinet Utopies reproduit de manière réaliste le fonctionnement d'une économie locale et rend possible la mesure de la contribution économique exprimée en termes d'emplois soutenus, soit créés ou maintenus, ou de valeur ajoutée générée (traduite en PIB), sur plus de 35 secteurs d'activité différents. Reposant sur le modèle Input-Output inventé par le prix Nobel d'économie Wassily Leontief, la méthodologie utilise :

- les « coefficients de la matrice inverse de Leontief » certifiés et reconnus par l'OCDE¹ pour chaque pays membre ou partenaire ;
- les données issues de la WIOD (World Input-Output Database) pour 39 pays, projet financé par la Commission Européenne et activement soutenu par l'OMC² et l'OCDE ;
- les matrices de passage entre les livres comptables et les tables du modèle Input-Output, issues de la comptabilité nationale ;
- les « coefficients de localisation » issus des travaux de l'université de Bristol pour calibrer les travaux au niveau régional concernant les comportements d'achats des entreprises, la consommation des ménages et les dépenses publiques liées ;
- les données statistiques de l'INSEE³ pour les 35 secteurs d'activités étudiés.

L'outil LOCAL FOOTPRINT® simule les impacts socio-économiques à partir de données collectées dans l'entreprise correspondant aux flux financiers injectés dans l'économie et la production locale. Celles-ci recouvrent les commandes engagées auprès des fournisseurs, les salaires et traitements des collaborateurs et la fiscalité payée sur la période étudiée. Le calcul des effets catalyseurs de Gecina sur le territoire national et francilien a par ailleurs nécessité l'utilisation de données liées à l'identification et la quantification des locataires occupants les immeubles du patrimoine de Gecina.

¹ Organisation de Coopération et de Développement Économiques, dont la mission consiste à promouvoir les politiques qui amélioreront le bien-être économique et social partout dans le monde.

² Organisation Mondiale du Commerce.

³ Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Définitions clés

Les emplois indirects et induits calculés dans l'étude sont des emplois salariés et non salariés, privés et publics, exprimés pour une année et une personne, tenant compte du nombre d'heures normalement travaillées dans le secteur concerné.

Le PIB correspond à la somme des valeurs ajoutées brutes des différents secteurs, augmentée des impôts et diminuée des subventions sur les produits. Le PIB marchand, réalisé par les entreprises, vise à couvrir les coûts de production. Le PIB non marchand, essentiellement réalisé par les administrations, regroupe l'ensemble des services rendus à titre gratuit.

Les administrations publiques regroupent l'État, les collectivités territoriales, les administrations de sécurité sociale et les organismes divers d'administration centrale (ADEME, INRA, CNRS, Musées nationaux, ANAH ou AFSSAPS). Leurs dépenses de fonctionnement incluent la rémunération des fonctionnaires, les achats et les consommations intermédiaires et les prestations sociales.

Estimation des impacts catalyseurs

Les impacts catalyseurs exposés dans cette étude modélisent la contribution économique en France des clients locataires de Gecina, entreprises et occupants de son parc résidentiel. Les données nécessaires à leur calcul ne pouvant être fournies avec précision, ces impacts catalyseurs résultent d'une série d'hypothèses et d'estimations. Ne pouvant être directement attribués à Gecina, ils ne peuvent pas être additionnés ou comparés aux retombées socio-économiques de celle-ci.

Les bases de calcul de l'effet catalyseur

Pour calculer l'impact catalyseur de Gecina sur l'activité économique, les effectifs maximum pour chaque immeuble de bureau ont été croisés avec les simulations de production et de dépenses liés à l'activité économique de l'occupant. Pour le patrimoine de santé, les effectifs ont été calculés à partir du nombre de lits déclarés et de ratio d'employés par lit utilisés dans le secteur. Enfin, le nombre d'occupants du patrimoine résidentiel a été estimé à partir d'un ratio d'occupants au mètre carré (hypothèse utilisée : 20 m² / personne).



Le périmètre de calcul des impacts

Pour réaliser cette étude, le cabinet Utopies a considéré les flux financiers majeurs de Gecina réalisés au travers des commandes engagées sur l'année 2014. Une clé de répartition, définie par le service contrôle de gestion entre les différentes activités du Groupe, a été utilisée pour les commandes corporate. Bien que représentant des volumes de dépense importants, les acquisitions de biens existants n'ont pas été prises en compte, en raison de leur faible impact sur l'activité économique en termes d'emplois. Les effectifs et éléments de rémunérations utilisés pour modéliser les retombées économiques de Gecina dans cette étude, correspondent à la période du 01/10/2013 au 30/09/2014 et incluent les stagiaires et alternants. Par ailleurs, une clé de répartition, définie avec la direction des ressources humaines de Gecina, a été utilisée pour distribuer les effectifs des fonctions supports entre les différentes activités de la foncière. Les données fiscales ne prennent en compte ni la TVA, ni les charges salariales, ni les droits de mutation liés aux acquisitions sur la période.

Les limites du modèle

L'objectif de l'étude réalisée par le cabinet Utopies est d'évaluer, pour la première fois, les retombées économiques de Gecina sur une année en France. Réalisée entre le mois de décembre 2014 et janvier 2015 à l'aide de l'outil LOCAL FOOTPRINT®, l'étude s'appuie sur des données internes à Gecina transmises à Utopies, qui ne saurait être tenu pour responsable des erreurs éventuelles contenues dans celles-ci.

L'exercice d'analyse d'impact économique nécessite d'interpréter les résultats obtenus en fonction des limites et des hypothèses inhérentes à celui-ci, à savoir :

- le niveau de fiabilité des résultats dépend de celui des données utilisées pour les tableaux Input-Output du WIOD, qui sont par ailleurs une représentation comptable des interactions économiques pour une année donnée ;
 - le niveau de fiabilité des résultats dépend de celui des données utilisées pour les informations sectorielles issues de l'INSEE, données construites à partir d'échantillons représentatifs ;
 - le modèle ne prend pas en considération la notion de temps, il s'agit d'une représentation « statique » de l'économie à un instant T ;
 - la fonction de production d'un secteur d'activité donné est fixe et ne prend pas en compte d'économie d'échelle potentielle ;
 - le modèle ne tient pas compte du phénomène de rareté des ressources ;
 - LOCAL FOOTPRINT® est un modèle linéaire, toutes choses étant égales par ailleurs, un « choc » de 10 M€ d'un secteur productif est égal à 10 « chocs » de 1 M€ du même secteur ;
 - seuls les impacts indirects et induits par les personnels des établissements de santé ont été pris en compte pour réaliser le calcul des impacts catalyseurs ;
 - les impacts indirects et induits par les occupants des EHPAD ont été négligés dans cette étude ;
 - par souci de simplification du calcul des impacts catalyseurs, les comportements économiques du personnel des entreprises locataires du patrimoine de Gecina ont été estimés similaires quelle que soit l'activité exercée au sein de ces locaux (commerce ou administration d'entreprise).
- La marge d'erreur globale du calcul est estimée à 15% à l'échelle nationale et entre 20 et 25% à l'échelle régionale.

À propos d'Utopies

Utopies est née en 1993, à l'origine sous forme associative, pour inciter les entreprises à intégrer les enjeux sociaux et environnementaux à leur stratégie et pour les accompagner dans cette révolution. Face à cette nouvelle donne, Utopies positive le changement et l'accélère par ses activités de think tank, de conseil et par la mobilisation de son réseau composé d'experts mondiaux, d'entreprises pionnières et d'acteurs clés.

Première entreprise certifiée B Corporation en France, Utopies s'est fixé pour mission de :

- faire progresser le sujet du développement durable en nourrissant la réflexion de ses clients sur ces enjeux ;
- d'ouvrir les entreprises sur leurs environnements, via une approche croisant connaissance des enjeux sectoriels et bonnes pratiques et écoute des parties prenantes ;
- fournir les outils théoriques et pratiques pour accompagner concrètement le changement, en partant des spécificités de chaque entreprise ;
- mettre en pratique, à son échelle, ce qu'elle recommande à ses clients (Utopies a été le premier cabinet à publier son propre rapport de développement durable, dès 2002).

Pour en savoir plus sur Utopies, consultez le site internet du cabinet : www.utopies.com

Addendum : qualification des emplois et calcul de l'empreinte environnementale de la chaîne de fournisseurs

Gecina a lancé deux études pour approfondir l'évaluation des retombées socio-économiques générées dans sa chaîne de fournisseurs et identifier les axes de travail à engager avec ces derniers tant sur les aspects sociaux qu'environnementaux.

A partir de la méthodologie et des données utilisées pour l'étude d'empreinte socio-économique, les deux études complémentaires ont consisté à :

- qualifier les emplois indirects soutenus dans la chaîne de fournisseurs en France en termes de type d'emplois, de taille d'entreprise, de genre, d'âge et de catégories socio-professionnelles impactés ;
- quantifier les impacts environnementaux liés aux achats de Gecina au niveau global et sur le territoire français, quant aux émissions de gaz à effet de serre, à l'utilisation des sols et à la consommation de ressources (eau et matières premières).

Les infographies présentées dans les pages suivantes dressent une synthèse de ces deux études.

Les emplois soutenus par Gecina dans sa chaîne de fournisseurs

L'analyse des emplois soutenus par Gecina révèle que le niveau de qualification de sa chaîne de fournisseurs en France est relativement élevé et que l'employabilité des jeunes (moins de 30 ans) et des seniors (plus de 50 ans) correspond aux moyennes nationales. La part des emplois dits « de court terme » (CDD, intérim et saisonniers) dans la chaîne de fournisseurs de Gecina est inférieure de 5 points à la moyenne nationale (15% contre 21%). L'accès des femmes à l'emploi apparaît être un sujet majeur de progrès et de dialogue dans la chaîne de fournisseurs de Gecina.

L'empreinte environnementale des achats de Gecina

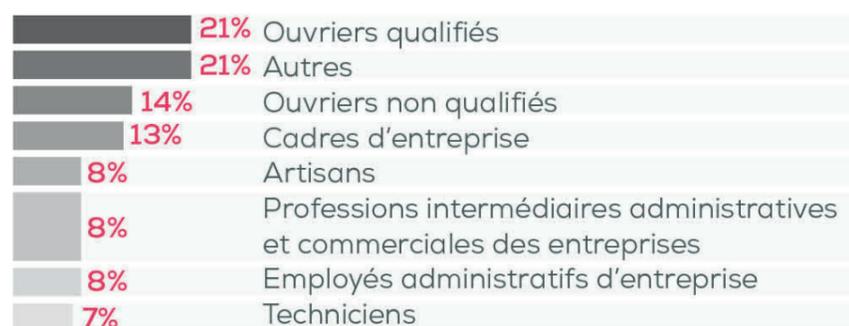
Afin de compléter les données publiées dans son reporting (Document de référence), l'analyse de l'empreinte environnementale des achats de Gecina a été réalisée à partir des dépenses hors consommations d'énergie et réseaux thermiques (pris en compte dans les scopes 1 et 2 du GHG Protocole).

L'estimation ainsi réalisée des émissions de gaz à effet de serre (GES) liées aux achats de Gecina enrichit l'appréciation de l'empreinte carbone globale de l'entreprise. Ainsi, 35 300 téq.CO₂ sont émises par la chaîne de fournisseurs de Gecina afin de produire les biens et services dont elle a besoin pour exercer ses activités. Cela représente une quantité équivalente aux émissions de GES liées aux consommations énergétiques de son patrimoine. Par ailleurs, 45% des gaz à effet de serre produits pour réaliser les produits et services achetés par Gecina sont émis en France. L'empreinte eau des achats de Gecina est, quant à elle, quatre fois supérieure à celle de son patrimoine et l'analyse des consommations de matières premières non métalliques fait apparaître que 28% des 178 000 t de calcaires, argiles, sables, gypses, silices, agrégats et granulats proviennent de filières françaises, soit environ 50 000 t. Ce volume ne représentant que 5% des émissions de GES du secteur extractif, le soutien aux filières d'approvisionnement locales constitue une piste d'action pour renforcer les emplois soutenus sur le territoire national et limiter les émissions de GES induites par la consommation de ces ressources.

Les emplois soutenus en France par Gecina dans sa chaîne de fournisseurs

L'analyse des profils statistiques des emplois soutenus en France par Gecina, aux différents niveaux de sa chaîne de fournisseurs, révèle les impacts de son activité sur les types d'emplois et d'entreprises et les profils de salariés. L'entreprise peut ainsi évaluer sa contribution étendue aux enjeux sociétaux comme l'équilibre femmes-hommes dans l'accès à l'emploi, l'employabilité des jeunes et des seniors, le soutien aux TPE ou la qualification des emplois.

Quels types d'emplois sont soutenus ?



Quel est le profil de ces salariés ?

31% femmes
 > moyenne nationale 47%

24% seniors
 > moyenne nationale 27%

21% jeunes
 > moyenne nationale 19%

Où travaillent-ils ?

800 emplois soutenus dans des entreprises de moins de 10 salariés **soit 38% du total des emplois soutenus**
 > Moyenne des emplois dans les TPE en France 21%

212 M€ d'achats

soutiennent

2 090 emplois

1240 emplois chez les fournisseurs directs

850 dans le reste de la chaîne



Secteurs d'activités soutenus

Construction et travaux de construction
700 emplois

Services aux entreprises
400 emplois

Architecture et ingénierie
150 emplois

Services immobiliers
120 emplois

Agences de recrutement
80 emplois

Autres secteurs de l'économie
640 emplois

gecina
 Bien plus que des mètres carrés



Cette étude a pour but de compléter l'évaluation des retombées économiques de Gecina 2014 en France en qualifiant les emplois qui sont soutenus. Elle a été commandée par Gecina et réalisée en Juillet 2015 par UTOPIES à l'aide de son outil LOCAL FOOTPRINT® selon une méthodologie spécifiquement développée pour Gecina. Cette étude s'appuie sur des données internes à Gecina et des simulations statistiques réalisées par Utopies et fondées notamment sur l'enquête emploi 2012 de l'INSEE. Pour une information plus détaillée sur la méthodologie et les résultats de cette empreinte : RSE@gecina.fr

L'empreinte environnementale des achats de Gecina

Le calcul de l'empreinte environnementale a pour but d'estimer les quantités d'émissions de gaz à effet de serre ainsi que la consommation de ressources nécessaires à la production des biens et à la réalisation des services achetés par Gecina, auprès de ses fournisseurs. Réalisée à partir des données comptables 2014, cette étude enrichit l'estimation des impacts environnementaux liés au «scope 3» tels que définis dans le protocole GHG.

197 M€ d'achats
auprès des fournisseurs en France
hors consommations d'énergie et réseaux
thermiques (pris en compte dans le scope 2
du protocole GHG)

Principaux secteurs d'achats :

- > Construction
- > Activités immobilières
- > Services aux entreprises



35 300
teq CO₂



4 millions
de m³ d'eau



1 300 ha
de terrain occupés



178 000 tonnes
de matériaux



=
les émissions de gaz
à effet de serre de

3 000



=
la consommation
en eau potable de

72 600



=
+
de 12%
de la superficie
de la ville
de Paris



=
5000
semi-remorques



Gecina

Bien plus que des mètres carrés

* chiffres clés de l'environnement, Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie, 2012



Cette étude a pour but d'évaluer les retombées environnementales indirectes sur une année liées aux achats de Gecina en France en 2014. A partir des achats de Gecina, les flux économiques nécessaires à la production des biens et services achetés sont estimés grâce à l'outil LOCAL FOOTPRINT®, développé par UTOPIES dans 39 pays et le reste du monde le long de la chaîne de fournisseurs. Par le biais de facteurs d'équivalence statistiques, ces flux sont convertis en impacts environnementaux indirects. Les simulations sont basées sur les tables statistiques de la World Input Output Database et sur son module environnemental. Le périmètre inclut uniquement les achats réalisés sur le territoire français. Cette empreinte environnementale ne prend pas en compte les impacts liés à l'utilisation ou à la fin de vie des produits de Gecina. Pour une information plus détaillée sur les résultats de cette empreinte : RSE@gecina.com

Eco-système de reporting Gecina

Retrouvez la vision globale de la stratégie, des engagements, des plans d'actions et de la performance de Gecina dans le Rapport annuel intégré et les éléments détaillés dans le Document de référence 2014. Des rapports complémentaires offrent une vision exhaustive de 4 sujets spécifiques : la biodiversité, la contribution socio-économique, les droits de l'Homme et la relation avec les parties prenantes. L'ensemble de ces documents est accessible depuis le site internet du Groupe : www.gecina.fr.



Références et contacts

L'étude support de ce rapport a été réalisée par l'équipe LOCAL FOOTPRINT® du cabinet Utopies.
L'infographie principale a été réalisée par l'agence Patte Blanche.

La rédaction de ce rapport a été réalisée par Gecina en janvier 2015.

Pour toute question, vous pouvez vous adresser à :

Aurélie Rebaudo-Zulberty, Responsable projets RSE Gecina (aurelierebaudo-zulberty@gecina.fr).

La version papier de ce document a été imprimée sur du papier Cocoon Silk, papier couché 100% recyclé, fabriqué en France, sans chlore, certifié FSC® Recycled. L'imprimeur qui a réalisé ce document est également certifié Imprim'vert®.



16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02
Tél. : 33 (0) 1 40 40 50 50
www.gecina.fr

