



> FEUILLE DE ROUTE CLIMAT 2030

PARTAGER UNE NOUVELLE AMBITION POUR LE CLIMAT

PUBLICATION JUIN 2016

PARTAGER UNE NOUVELLE AMBITION POUR LE CLIMAT



04 ÉDITORIAL

par Bernard Michel, Président de Gecina
Philippe Depoux, Directeur Général



06

COMPRENDRE

Les enjeux du climat
dans le secteur du bâtiment



08

ÉVALUER

S'adapter à l'évolution
du climat en Ile-de-France

10

COCONSTRUIRE

Partager les expertises,
développer des dynamiques



12 DÉPLOYER

Feuille de route climat 2030

Les 4 axes :

- Réduire
- Eviter - Compenser
- Viser la neutralité
- Engager

30

ASSOCIER

Contribuer à maîtriser ensemble
l'empreinte carbone de Gecina



32

TABLE RONDE

Ensemble, viser la neutralité
des émissions de CO₂



Conception, rédaction, réalisation : **tarateyna***

Crédit photos : Gecina, IstockPhotos, Amanda Rohde, Eric Hood,
Andy Devriendt/Tarateyna, Franz Wilhelm Franzelin, Olo, Predrag Vuckovic,
Georgijevic, Igor Zhuravlov, AzmanL, Adam Smigielski, Johnny Greig, Ersin Kisacik,
PeopleImages, DR.

La version papier de ce document a été imprimée avec des encres végétales sur du papier 100% recyclé, fabriqué en France, sans chlore, certifié FSC® Recycled.

Suivez l'actualité et téléchargez nos publications : www.gecina.fr

Retrouvez aussi Gecina sur    



« Affirmer une conviction, s'engager durablement »

Bernard Michel, Président de Gecina
Philippe Depoux, Directeur Général

Le 22 avril 2016, 177 parties – 176 pays et l'Union européenne – ont signé à New York l'Accord de Paris suite à la COP 21. La mobilisation est désormais planétaire et l'ensemble des acteurs économiques devront, dans chaque pays, s'ils ne les anticipent, s'adapter à des législations de plus en plus contraignantes. Gecina s'implique depuis de nombreuses années dans la réduction de ses émissions de gaz à effet de serre, convaincue de l'intérêt stratégique de cet engagement guidé par plusieurs facteurs. Le premier consiste à anticiper l'évolution des critères d'évaluation des investisseurs institutionnels et agences de notation dont un nombre croissant prend désormais en compte l'empreinte carbone de leur portefeuille. Le second vise à témoigner d'une naturelle responsabilité sociétale en veillant à la performance à long terme de son patrimoine face notamment aux conséquences du réchauffement climatique. Gecina alimente ainsi sa capacité à générer durablement de la valeur pour ses différentes parties prenantes, actionnaires, clients, fournisseurs et partenaires.

En élaborant sa feuille de route climat, Gecina se donne les moyens de transcrire ses convictions en actions concrètes assorties d'objectifs définis jusqu'en 2030. Afin de tenir compte de tous les points de vues utiles à l'efficacité de sa démarche, celle-ci a mobilisé des experts du climat, des représentants d'ONG, des décideurs du secteur du bâtiment ainsi que de nombreux collaborateurs de Gecina, représentant toutes les fonctions de l'entreprise. Son impact est majeur et toutes les dimensions de l'entreprise sont concernées avec des objectifs particulièrement ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre jusqu'en 2030 et de neutralité de son parc en exploitation dès 2017.

En présentant aujourd'hui cette feuille de route, nous souhaitons témoigner de notre responsabilité de leader engagé mais aussi partager avec le plus grand nombre des axes de travail susceptibles de conduire d'autres acteurs du bâtiment à contribuer durablement à lutter contre le changement climatique.

Objectifs de réduction des émissions de CO₂ dans le secteur du bâtiment

-54 % à horizon 2030

-87 % à horizon 2050

Objectifs fixés dans le cadre de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) par rapport à l'année 2013



Les enjeux du climat dans le secteur bâtiment

Second plus important émetteur de gaz à effet de serre (GES) après le transport, le secteur du bâtiment doit relever le défi d'une réduction massive de ses émissions sur toutes les composantes de son empreinte élargie.

Un cadre réglementaire volontariste

La COP21 a souligné l'engagement majeur des États dans la lutte contre le changement climatique. En France, le législateur s'est montré particulièrement ambitieux avec la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance verte (LTECV) promulguée dès l'été 2015 et la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC). Le secteur du bâtiment - représentant 25% des émissions de GES en intégrant les émissions liées notamment à la production de chaleur et d'électricité - a pour objectif de réduire ses émissions de 54% à l'horizon du troisième budget carbone (2024-2028) par rapport à 2013, et d'au moins 87% à l'horizon 2050 par rapport à la même référence. Le texte prévoit de disposer d'un parc entièrement rénové aux normes BBC en 2050. Pour atteindre ces objectifs, la LTECV souligne la nécessité de favoriser les énergies renouvelables, avec notamment au niveau des entreprises le développement de filières d'excellence et l'aide aux énergies renouvelables matures (comme le solaire ou l'éolien). Un autre décret en cours

de définition concerne l'obligation de travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire. Le projet en cours de finalisation trace les grandes lignes du texte avec par exemple pour objectif de réduire de 25% en 2020 la consommation énergétique des immeubles par rapport à une référence à déterminer à partir de 2006 et de présenter un descriptif des actions réalisées avec un bilan complet des économies d'énergie obtenues. Ce texte introduit également la notion de coresponsabilité entre le bailleur et le preneur dans l'atteinte de ces objectifs.

Une vision élargie de l'empreinte carbone

La vision globale du cycle de vie d'un bâtiment - de l'étude initiale à sa déconstruction - est essentielle pour favoriser la maîtrise des émissions directes et induites. Elle repose sur l'identification des émissions générées par la phase de construction (incluant l'extraction, la transformation, le transport et la mise en œuvre des matériaux), la phase d'exploitation (performance énergétique



En savoir plus
Matrice de matérialité, cycle de vie d'un bâtiment... découvrez les principaux enjeux de Gecina liés au climat et les parties prenantes concernées sur www.gecina.fr rubrique « RSE » puis « Enjeux et parties prenantes »

de l'immeuble, usages spécifiques des occupants (comme les serveurs, équipements informatiques et téléphonie), et les déplacements nécessaires pour rejoindre l'immeuble, et enfin, l'anticipation de la fin de vie de l'immeuble de bureau (restructuration, démolition). Cette approche élargie souligne la nécessité d'impliquer l'ensemble des parties prenantes dans une stratégie concertée de réduction des émissions de GES.

Les vertus d'un prix du carbone

Une des limites actuelle au développement de stratégies vertueuses tient dans le mode de prise en compte du prix des émissions de CO₂. Pourquoi en effet éviter un rejet qui n'a pas de valeur ? Aujourd'hui, seuls les produits pétroliers intervenant dans la production d'énergie nécessaire au fonctionnement d'un bâtiment sont taxés (TICPE) sur la base de 22 € par tonne de CO₂ en 2016. La LTECV amènera à faire évoluer fortement les tarifs fixés (56 € par tonne en 2020 puis 100 € la tonne en 2030). Toutefois, ce dispositif ne prend en compte qu'une des composantes de l'empreinte carbone d'un bâtiment en exploitation. Donner un prix interne au carbone au sein de l'entreprise, en envisageant une empreinte élargie du bâtiment, contribue, en complément, à orienter les décisions d'investissements vers des solutions plus sobres et à déterminer un budget dédié à des mesures de compensation comme des projets de reforestation ou le financement de technologies bas carbone innovantes.

Une mobilisation des acteurs du bâtiment

Compte tenu des enjeux sociétaux et réglementaires, le secteur du bâtiment s'est fortement mobilisé autour du thème des émissions des gaz à effet de serre. Ainsi, les initiatives se multiplient et Gecina participe pleinement à cette dynamique via le plan bâtiment durable, l'association Bâtiment Bas Carbone (BBCA) ou l'association pour la Haute Qualité Environnementale (HQE). L'enjeu partagé par toutes ces démarches est d'amener le secteur de l'immobilier et du bâtiment à prendre en compte l'ensemble des émissions de CO₂ du cycle de vie des bâtiments pour déployer les actions de réduction les plus efficaces.

Lutter contre l'obsolescence, créer de la valeur

Si Gecina porte une attention particulière aux enjeux du climat, c'est parce qu'ils influencent aussi la valeur de son patrimoine. En effet, quel locataire souhaiterait demain encore plus qu'aujourd'hui louer des espaces de bureau utilisant massivement des énergies carbonées ? Cette question - associant des logiques de coût, de responsabilité sociétale, d'image - deviendra au fil des années un levier majeur de décision. Elle fait naître l'opportunité d'envisager le patrimoine sous un angle nouveau, d'imaginer les futures constructions et investissements dans une perspective de performance énergétique globale intégrant une vision élargie de l'empreinte carbone. Cette approche représente pour Gecina le moyen de piloter une création de valeur durable en s'assurant de l'attractivité de son patrimoine à long terme. La feuille de route climat vise à répondre à ces enjeux, en structurant la démarche de la foncière pour limiter son impact sur le changement climatique et s'inscrire dans la trajectoire de limitation du réchauffement de la planète à 2 °C.

« Le climat impactera de plus en plus la valorisation du patrimoine de Gecina »



Nicolas Dutreuil, Directeur Financier de Gecina, Membre du Comité Exécutif

Les agences de notations - spécialisées ou non - montrent une attention particulière à la question de l'empreinte carbone des entreprises tout comme un nombre croissant d'acteurs économiques. En anticipant ce sujet émergent, nous nous mettons en capacité de renforcer l'attractivité de Gecina auprès des grands investisseurs qui souhaitent décarboner leurs portefeuilles d'actifs. Cette approche vertueuse génère directement de la valeur pour le patrimoine de Gecina, mieux valorisé grâce à des actifs se louant plus facilement, pour un montant plus élevé et donc plus performants.



3 risques liés au réchauffement climatique impactant potentiellement le patrimoine de Gecina en Ile-de-France

- **Vagues de chaleur**
- **Sécheresse**
- **Inondations**

S'adapter à l'évolution du climat en Ile-de-France

Avec 90% de son patrimoine situé en Ile-de-France, Gecina a souhaité étudier sur cette zone géographique les impacts potentiels du changement climatique sur ses actifs. L'objectif est d'identifier les actions à mettre en œuvre pour favoriser l'adaptation des bâtiments à ces nouvelles conditions sans surconsommation énergétique.

Criticité et vulnérabilité

Cette étude a été menée par le cabinet Carbone 4. Elle est fondée sur l'analyse de données d'experts issues de Météo France, de l'Agence Parisienne du Climat et du rapport de la mission Jouzel «Le climat de la France au 21^e siècle, scénarios régionalisés». Elle établit des indices de risques climatiques qui correspondent au croisement entre la criticité d'un aléa climatique (fréquence et intensité) et la vulnérabilité des bâtiments à celui-ci, c'est-à-dire la vulnérabilité de sa structure (toiture, enveloppe, infrastructure et superstructure), de ses réseaux (plomberie et assainissement, CVC et électricité), ses aménagements (intérieurs et extérieurs) et

des comportements de ses occupants (santé, confort...).

Vulnérabilité des bureaux

L'étude souligne que les immeubles de bureaux sont principalement vulnérables aux inondations, aux vagues de chaleur, à la sécheresse, aux mouvements de terrain et aux tempêtes. Les éléments les plus critiques face aux aléas climatiques sont le réseau d'électricité et voix données image, la superstructure, la santé des occupants, le chauffage, ventilation et climatisation (CVC) et le confort et mode de vie.

Impact d'une vague de chaleur

L'étude fournit une identification des impacts et facteurs aggravants pour les différentes composantes d'un bâtiment. Ainsi, une vague de chaleur influencerait directement la santé des occupants avec par exemple des risques d'hyperthermie et de déshydratation. Ce phénomène se trouverait renforcé en cas d'une orientation inappropriée du bâtiment. Les réseaux affichent également un risque de défaillance en cas de forte augmentation de la puissance appelée pour fournir par exemple l'énergie nécessaire aux systèmes de climatisation. Le risque en cas de sous dimensionnement des réseaux consiste en un potentiel « black-out » se répercutant sur des systèmes stratégiques comme les serveurs informatiques. En juillet 2012, l'Inde a connu l'un des pires black-out de son histoire privant 670 millions de personnes d'électricité, la conséquence directe d'une vague de sécheresse ayant diminué les capacités de production hydroélectrique. Pour lutter contre ces risques, les solutions consistent à s'appuyer sur des réseaux locaux d'énergies renouvelables, à limiter la consommation des bâtiments mais également à ce qu'ils deviennent producteurs de leur propre énergie, partiellement voire totalement.

Analyse de l'évolution des risques

Le changement climatique génère au fil des années une évolution des risques identifiés. Il modifie ainsi leur probabilité d'occurrence sur le patrimoine. Par exemple, plus les températures s'élèveront, plus le risque de sécheresse sera important. Si les modèles de prévision révèlent des risques réduits d'épisodes de neige ou de grêle, les risques de sécheresse et de vagues de chaleur augmentent fortement jusqu'à doubler pour ce dernier. Les risques d'inondations demeurent stables avec pour conséquence une attention particulière devant être portée sur les réseaux (CVC et systèmes électriques) suivant l'augmentation de l'intensité et de la fréquence des vagues de chaleur associée à l'augmentation continue des températures moyennes.



Climat & Biodiversité

Intégrer la biodiversité permet de lutter contre l'îlot de chaleur. La préservation de la biodiversité fait partie intégrante de l'engagement et de la contribution de Gecina en faveur du climat. L'intégration d'espaces végétalisés sur les immeubles constitue une des réponses possibles à cette problématique. En plus de participer à la préservation de la biodiversité, cela contribue au bon fonctionnement de l'immeuble en toutes circonstances et renforce également les conditions de confort et de bien-être pour les occupants. Pour en savoir plus, téléchargez le rapport biodiversité sur www.gecina.fr rubrique « RSE ».

Plan Climat Énergie de Paris : Identifier des synergies d'action



Climespace puise l'eau de la Seine pour rafraîchir ses installations sans impact sur la biodiversité

Le Plan Climat Énergie de Paris vise à réduire de 75% les émissions de gaz à effet de serre du territoire parisien en 2050 par rapport à 2004. L'immobilier tertiaire a été identifié comme un secteur pouvant contribuer efficacement à l'atteinte de cet objectif. Gecina s'est engagée aux côtés de la Mairie de Paris en signant la charte Paris Action Climat dont elle a tenu compte pour élaborer sa feuille de route climat. L'analyse des résultats de l'étude de l'impact du changement climatique sur le patrimoine de la foncière démontre l'intérêt de développer des modes d'adaptation sobres sur des dispositifs vulnérables à l'augmentation des vagues de chaleur et à la sécheresse comme les réseaux d'électricité. Les solutions passent par le développement des énergies renouvelables destinées à alimenter les réseaux en limitant l'impact sur le réchauffement climatique. Les raccordements aux réseaux de chaleur (CPCU) et de froid urbain (Climespace) s'avèrent ainsi particulièrement intéressants car ils représentent une opportunité de développer un mix énergétique moins carboné. L'étude de nouveaux raccordements s'inscrit naturellement dans le cadre de la feuille de route climat et plus globalement dans la stratégie de Gecina. Ils participent à enrichir et développer la diversité des réseaux urbains de froid et de chaud au bénéfice - actuel et futur - d'autres utilisateurs.

Partager les expertises, développer des dynamiques

La feuille de route climat a été développée en associant les contributions de collaborateurs représentant les différentes fonctions de l'entreprise, de parties prenantes externes et de dirigeants de Gecina. L'ambition est de partager les enjeux climat, d'enclencher une dynamique d'adhésion et d'action et de piloter l'empreinte carbone en s'inscrivant dans la stratégie de création de valeur et de performance de l'entreprise.



Étape 1

UN GROUPE DE TRAVAIL MULTIMÉTIERS POUR IDENTIFIER LES ENJEUX ET DÉFINIR DES OBJECTIFS

Un groupe de travail a été initialement constitué. Il était composé de représentants des principales fonctions de l'entreprise. Les sessions de réflexion ont été animées et enrichies par le cabinet Carbone 4, expert des enjeux carbone. Après un bilan des actions déployées, l'empreinte carbone élargie de Gecina a été réalisée. À partir de là, le groupe de travail a identifié les enjeux spécifiques pour chaque fonction et les parties prenantes concernées afin de déterminer les axes de travail de la feuille de route climat et proposer les objectifs à atteindre pour 2030. Cette échelle de temps répond aux échéances réglementaires et notamment celles fixées par la Stratégie Nationale Bas Carbone. L'approche envisage un mixte entre un temps long nécessaire à un tel engagement tout en traçant une courbe parsemée de jalons dans le but de piloter la démarche.



Étape 2

DES ATELIERS AVEC DES PARTIES PRENANTES POUR ENRICHIR LES CONTRIBUTIONS

Depuis 2013, Gecina soumet sa stratégie et son reporting extra-financier aux avis critiques d'experts représentant ses parties prenantes. Dans la continuité de cette approche, deux ateliers regroupant des représentants de 17 parties prenantes se sont tenus avec pour objectif de faire réagir ces experts sur les orientations proposées par le groupe de travail et d'enrichir les réflexions. La préparation et l'animation de ces ateliers ont été confiées aux équipes d'EY afin de s'assurer de la fluidité des échanges en garantissant la libre expression et l'équilibre des interventions. Le premier comité s'est attaché à l'étude des pistes stratégiques proposées et aux objectifs pressentis. Le second s'est principalement tourné vers l'étude des plans d'action. Ces contributions ont enrichi certains champs et parfois conforté les orientations proposées pour la feuille de route climat.



Étape 3

LA PRÉCISION DES AXES DE TRAVAIL PAR CHACUN DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

La feuille de route ainsi enrichie a été soumise aux membres du Comité Exécutif collectivement avant d'organiser des séances de travail individuelles destinées à tester la robustesse de scénarios envisagés en fonction des enjeux spécifiques de chacun des métiers. Ce principe de validation a directement renforcé l'appropriation des objectifs par les dirigeants qui seront amenés à accompagner le déploiement de la feuille de route auprès de leurs équipes et participeront à la nécessaire évolution des processus et modes de fonctionnement de leurs métiers.



Étape 4

UN RENFORCEMENT DE L'AMBITION SOUHAITÉ PAR PHILIPPE DEPOUX, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE GECINA

L'ultime version de la feuille de route climat a été partagée avec Philippe Depoux, Directeur Général pour validation de l'ensemble des axes de travail. Preuve de l'ambition réelle et profonde de l'entreprise, ce dernier a souhaité relever le niveau d'ambition proposé pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre pour dépasser largement les objectifs réglementaires pour atteindre -60% d'émissions de CO₂ en 2030 par rapport à 2008.

Les 4 axes de la Feuille de route climat 2030

> Parc en exploitation

AXE 1



RÉDUIRE
LES ÉMISSIONS DE CO₂
DU PARC DE BUREAU



-60% EN 2030
PAR RAPPORT À 2008

70 kWh_{ef}/m²/an
CONSOMMATION MAXIMALE
POUR TOUTE RESTRUCTURATION
IDENTIFIÉE OU PROJET NEUF

AXE 2



**ÉVITER
COMPENSER**
LES ÉMISSIONS NETTES
DU PATRIMOINE



ATTEINDRE LA NEUTRALITÉ
ANNUELLE DÈS 2017

ALIMENTATION D'UN FONDS
COMPENSATION CARBONE
SUR LA BASE DE 25 €/tCO₂
POUR ATTEINDRE
LA NEUTRALITÉ

> Programmes immobiliers

AXE 3



**VISER
LA NEUTRALITÉ**
DES PROGRAMMES IMMOBILIERS



VISER LA NEUTRALITÉ CARBONE
POUR CHACUN

70 kWh_{ef}/m²/an
CONSOMMATION MAXIMALE
POUR TOUT PROGRAMME
IMMOBILIER

> Partenaires & Clients

AXE 4



ENGAGER
SES PARTENAIRES
DANS LA RÉDUCTION
DE L'EMPREINTE CARBONE
GLOBALE DE GECINA



FAIRE PREUVE
DE TRANSPARENCE
ET DÉTERMINER DES OBJECTIFS
DE MOYENS

CAHIERS DES CHARGES
INTÉGRANT LE POIDS CARBONE
DES PRODUITS ET PRESTATIONS



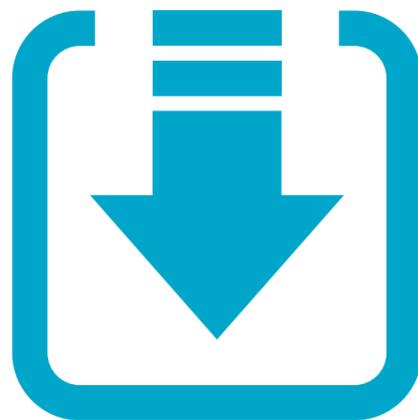
Pilotage de l'activité

L'empreinte carbone de l'activité est intégrée au pilotage de Gecina et notamment dans l'asset management, le processus d'investissement, la conduite des programmes immobiliers, la gestion des relations avec les clients et les fournisseurs



Comité climat

Asset management / Audit & Risques / Finance /
Investissements & Arbitrages / Marketing & Innovation /
Patrimoine Immobilier / RSE / Secrétariat Général



AXE 1

RÉDUIRE

LES ÉMISSIONS DE CO₂ DU PARC DE BUREAU EN EXPLOITATION
LIÉES À LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE TOTALE DU BÂTIMENT
ET À CLIMAT CONSTANT

Objectifs

-60%
de réduction des émissions
en 2030 par rapport à 2008

70 kWh_{ef}/m²/an
consommation maximale pour toute
restructuration identifiée ou projet neuf



Enjeu

- > Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique en dépassant les objectifs réglementaires
- > Créer de la valeur pour Gecina et ses clients à travers l'amélioration de la performance énergétique du patrimoine en exploitation
- > Disposer d'une vision globale des consommations du bâtiment afin de réduire son impact



Leviers

- > Actions d'efficacité énergétique sur le patrimoine en exploitation
- > Restructuration du patrimoine existant
- > Émissions de CO₂ comme indicateur de pilotage (dès l'investissement et pour l'asset management)



Actions

- > Piloter la performance énergétique du parc ●
- > Se raccorder à des réseaux de chaleur / de froid ●
- > Augmenter le niveau d'ambition énergétique des programmes de restructuration et de projets neufs ●
- > Intégrer de meilleurs niveaux de performance carbone pour les projets d'investissement nécessitant une restructuration ●
- > Déployer des systèmes de production d'énergie renouvelable en autoconsommation sur le parc existant et pour tout projet en développement ●

Action à déployer ●

Actions en cours ●

Engagement

Le suivi précis des émissions de CO₂ de l'ensemble de notre patrimoine nous donne l'opportunité de piloter l'activité en associant responsabilité sociétale et performance économique durable. C'est un véritable levier d'excellence opérationnelle.



Loïc Hervé, Directeur du Patrimoine immobilier
Membre du Comité Exécutif de Gecina



AXE 1

RÉDUIRE LES ÉMISSIONS DE CO₂ DU PARC DE BUREAU EN EXPLOITATION LIÉES À LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE TOTALE DU BÂTIMENT ET À CLIMAT CONSTANT

Audit du patrimoine existant

Préalable essentiel à la définition d'une feuille de route climat réaliste, Gecina a pu s'appuyer sur toute l'expérience acquise depuis 2008 en travaillant sur l'optimisation de la performance de ses bâtiments et la connaissance des performances et des actions menées sur les immeubles. Par la suite, afin de bâtir une feuille de route crédible en phase avec la stratégie de création de valeur de l'entreprise, le groupe de travail s'est appuyé sur l'expertise des équipes de l'Asset Management. Les revues d'actifs et l'analyse des plans de restructurations prévues ont contribué à identifier les gains énergétiques maximaux envisageables et les coûts associés. Cette analyse approfondie et globale représente une réelle évolution pour la stratégie carbone du Groupe. En intégrant l'empreinte carbone aux plans de vente et restructuration, Gecina se donne les moyens d'harmoniser enjeux financiers et climatiques.



Raccordement au réseau de la CPCU

Actions

La démarche de Gecina repose sur la définition d'objectifs précis et la mise en œuvre d'actions réalistes porteuses de gains de performance durables.

- 1) Piloter la performance énergétique du parc** : cette approche, engagée dans la majeure partie du patrimoine de bureau de Gecina, consiste à vérifier que les systèmes de pilotage des équipements techniques sont correctement configurés pour atteindre les performances ciblées (chauffage, froid, éclairage, traitement de l'air...) puis de maintenir dans le temps la stabilité des réglages définis (commissionnement). Ces actions sont particulièrement pertinentes dans les projets de restructuration où de fréquents écarts apparaissent entre la modélisation initiale et la réalité nécessitant alors des opérations de retrocommissionnement.
- 2) Accompagner la mutation vers des énergies moins carbonées** : s'inscrivant dans la dynamique de l'engagement public, à l'image du Plan Énergie Climat de la Ville de Paris, Gecina privilégie le raccordement à des réseaux de chaleur et de froid urbains fournissant des énergies moins carbonées et participant donc à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- 3) Rehausser l'ambition des travaux de restructuration** : l'objectif de 70 kWh_{eff}/m²/an de consommation maximale pour toute restructuration identifiée, pourra représenter un réel défi technique pour certains projets. Des solutions innovantes remettant en question les approches de rénovation traditionnelles devront être alors envisagées.

3 initiatives destinées à réduire les émissions de CO₂

La feuille de route climat donne un cadre fort à l'engagement stratégique de Gecina en faveur d'une réduction des émissions de CO₂ des actifs de son patrimoine. Elle s'inscrit dans la continuité d'actions développées depuis 2008 qui touchent toutes les dimensions des bâtiments. Voici trois exemples d'initiatives mises en œuvre ou en cours de déploiement.

**Pilotage énergétique du parc
OPTIMISER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES INSTALLATIONS PAR LA SUPERVISION**



Gecina a déployé dans la majeure partie de son patrimoine de bureau une solution de supervision qui fournit une visualisation en temps réel des consommations d'énergie et d'eau d'un bâtiment. Ce système favorise l'identification de dysfonctionnements et la mise en place rapide d'actions correctives. Il a par exemple mis en lumière le fonctionnement inutile de ventilo-convecteurs le week-end au sein du siège du Groupe. Cette solution favorise ainsi l'identification d'axes de progrès, à partager avec les clients, destinés à améliorer la performance globale d'un bâtiment. Un objectif de 10 % sur les consommations énergétiques est attendu par cette solution.

**Restructuration
INNOVER POUR ATTEINDRE DES OBJECTIFS AMBITIEUX**

Fin 2015, Gecina finalisait l'acquisition de la Tour Van Gogh - ancien siège du Groupe Mornay - située à deux pas de la Gare de Lyon. La livraison de cet immeuble, qui développe dans sa configuration actuelle 19 000 m², est prévue mi-2018. Les travaux de restructuration devraient avoisiner les 150 M€ et intégrer la volonté d'améliorer les systèmes de distribution d'énergie et les composants du bâtiment. L'objectif d'une consommation de 70 kWh_{eff}/m²/an est particulièrement ambitieux pour un immeuble de grande hauteur comme celui-ci, nécessitant des équipements plus puissants et donc plus énergivores. L'air, les fluides (chaud, froid) doivent en effet parcourir des distances plus importantes. Convaincus que de la contrainte naissent des opportunités, un important travail de conception a été réalisé pour optimiser la performance des systèmes et se tourner vers de nouveaux procédés en se fondant sur la créativité des équipes internes, des partenaires (architectes, bureaux d'études, maîtres d'œuvre, réseaux d'énergie, start-ups innovantes...) et leur capacité à relever ensemble des défis techniques.



**Mutation énergétique
RACCORDER LES IMMEUBLES AUX RÉSEAUX URBAINS**

Gecina procédait en 2013 à l'acquisition d'un immeuble de bureaux loué de 11 636 m² dans le quartier central des affaires de Paris, rue Marbeuf. Dans une volonté de réduire l'empreinte carbone du bâtiment Gecina a fait le choix de raccorder l'immeuble en 2016 au réseau Climespace. Ce réseau, dédié à la production de froid pour la ville de Paris (600 clients raccordés, 5 millions de m² climatisés) présente un mix énergétique peu carboné qui contribue à la réduction des émissions de GES liées à l'exploitation de l'immeuble tout en fiabilisant l'approvisionnement de l'immeuble par un réseau fortement maillé. Cette initiative favorise aussi l'obtention de labels et de certifications. Ce type de solution de fourniture d'énergie présente des avantages pour Gecina et le preneur et offre une plus grande pérennité comparée à des groupes froids. Cette approche libère également des espaces en locaux techniques et surtout en toiture. Le raccordement au réseau de froid urbain limite le niveau des investissements sur le cycle de vie de l'immeuble tout en obtenant une réduction significative des émissions de CO₂.



AXE 2

Éviter & Compenser

LES ÉMISSIONS NETTES DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION

Objectifs

Atteindre
la neutralité annuelle
dès 2017



Enjeu

- > Comptabiliser des émissions évitées par la production d'énergie renouvelable ou l'optimisation des usages
- > Compenser les émissions résiduelles incompressibles qui subsistent malgré les efforts de réduction
- > Plus globalement, réduire l'impact de Gecina sur le climat (avec un objectif de neutralité) en intégrant les modes de production d'énergie ou encore les usages des locataires



Leviers

- > Soutenir les filières de production d'énergie peu carbonée
- > Installer des systèmes de production d'énergie renouvelable réinjectée dans le réseau (non consommée sur site)
- > Optimiser l'usage des surfaces du patrimoine et mutualiser les services
- > Investir dans des projets de compensation



Actions

- > Acheter de l'électricité verte ●●
- > Installer des panneaux photovoltaïques sur le patrimoine ●
- > Créer une offre de parkings partagés (initiative développée avec Indigo), mutualiser des services (salles de réunion, restaurants d'entreprise...) ●●
- > Investir dans des programmes de reforestation ●
- > Soutenir des filières innovantes liées au bâtiment, à l'énergie, au stockage de CO₂... ●

Action à déployer ●

Actions en cours ●

Engagement

La feuille de route climat trace la voie au développement d'un patrimoine toujours plus responsable, composé d'actifs recourant à des énergies moins carbonées, optant pour les énergies renouvelables chaque fois que c'est possible. Elle souligne également l'ambition de développer des solutions innovantes, développées par nos équipes et des partenaires avec lesquels nous partageons des enjeux communs.



Brigitte Cachon, Directeur Marketing & Innovation
Membre du Comité Exécutif de Gecina

AXE 2
ÉVITER & COMPENSER
LES ÉMISSIONS NETTES DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION

3 axes d'évitement, des pistes de compensation

Des leviers destinés à accompagner l'objectif de neutralité des émissions nettes du patrimoine de Gecina ont déjà été identifiées. Le principe de mise en œuvre de systèmes de compensation peut prendre différentes formes et évoluer au fil du temps en fonction des opportunités et des critères de soutien des projets définis.

Leviers d'évitement

UTILISER DE L'ÉLECTRICITÉ VERTE

L'électricité verte - peu carbonée - constitue une alternative aux énergies classiques et contribue à réduire les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle globale. Des contrats signés avec des tiers garantissent l'origine de la production d'énergie. La comptabilisation des émissions évitées grâce à cela est destinée à accélérer cet engagement.



L'électricité verte est produite uniquement à partir d'énergie renouvelable comme l'éolien

PRODUIRE DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

La production d'énergies renouvelables au niveau d'un immeuble de bureau représente un moyen de réduire les émissions de CO₂ à l'échelle globale en participant à l'amélioration du mix énergétique du réseau où elles sont réinjectées. Cela passe par exemple par l'implantation de cellules photovoltaïques sur le toit d'un immeuble ou encore ses façades. Aujourd'hui, cette énergie est revendue aux réseaux à un prix supérieur à celui des énergies non renouvelables. Avec la hausse progressive du coût de l'énergie, il sera progressivement plus intéressant d'autoconsommer l'énergie produite directement sur le site. En complément, une approche innovante est envisageable : développer des micro réseaux urbains destinés à alimenter des bâtiments voisins ou mutualiser des installations. Cela ouvre la voie à de nouvelles pistes de création de valeur pour Gecina et ses clients.

DENSIFICATION

La gestion avisée de Gecina, qui maximise le taux d'occupation et optimise la gestion des espaces, contribue à éviter des émissions de CO₂ liées à la construction d'espaces complémentaires. Autre élément vertueux : l'accès à des espaces bien desservis par les transports en commun et à des bâtiments performants. La foncière développe ainsi de nouvelles initiatives répondant aux enjeux de l'économie du partage. Elles reposent notamment sur la mutualisation des services (parkings, salles de conférences, auditorium, restaurants d'entreprise...). Gecina a, par exemple, signé début 2016 un partenariat avec Indigo destiné à partager 1 300 places de stationnement sur 37 immeubles principalement à Paris. En plus de contribuer à éviter des émissions de CO₂, cette approche innovante répond aux attentes des actifs nomades tout en générant des revenus complémentaires pour Gecina.

Pistes de compensation

CRÉATION D'UN FONDS DE COMPENSATION DES ÉMISSIONS DE CO₂

En comparant les émissions liées à l'exploitation du patrimoine de bureau aux émissions évitées comptabilisées suite aux différentes actions, il subsiste un écart que Gecina souhaite compenser en soutenant des projets captant ou évitant des émissions de CO₂. Sur la base de 25 € la tonne de CO₂, un fonds compensation est constitué et sera utilisé pour soutenir des projets crédibles générant des crédits carbone officiels.

Parmi ces projets sélectionnés suivant des critères propres à la foncière, si de nombreuses options restent ouvertes, l'investissement dans des programmes de reforestation est à l'étude. Le bois possède en effet une capacité naturelle à absorber et surtout à stocker le CO₂ pour croître. Investir dans des programmes de reforestation responsables participe à compenser des émissions résiduelles, prolongement naturel d'actions de diminution ou d'évitement. En parallèle, Gecina envisage de promouvoir des filières de reforestation locales destinées à soutenir la filière bois. Si cette piste n'était pas retenue, Gecina étudie également la possibilité d'investir dans des filières et start-ups innovantes intervenant dans les domaines de l'énergie et du bâtiment.



AXE 3

Viser la neutralité DES PROGRAMMES IMMOBILIERS

Objectifs

**Impact carbone neutre
pour toute restructuration
Compenser tout projet neuf**



Enjeu

- > Limiter l'impact du bâtiment sur le climat au-delà de la phase d'exploitation, en tenant compte des émissions sur la totalité de son cycle de vie



Leviers

- > Valoriser les émissions évitées par le projet de restructuration pendant toute sa durée de vie
- > Réduire l'impact carbone des travaux
- > Investir dans des projets de compensation



Actions

- > Réaliser et suivre le bilan carbone tout au long des opérations ● ●
- > Optimiser les choix de produits et équipements en fonction de leur empreinte carbone tout au long de leur cycle de vie ● ●
- > Favoriser les circuits courts d'approvisionnement pour réduire l'impact ● ●

Action à déployer ●

Actions en cours ●

Engagement

La démarche de Gecina s'inscrit dans le cadre d'une grande cohérence, traitant avec la même ambition, la même exigence, le patrimoine en exploitation et les nouveaux projets. Tous visent à limiter l'impact de l'activité de Gecina sur le climat.



Vincent Moulard, Directeur de l'Asset Management
Membre du Comité Exécutif de Gecina

AXE 3
VISER LA NEUTRALITÉ
DES PROGRAMMES IMMOBILIERS

Tenir compte de l'empreinte carbone dans les choix constructifs d'un bâtiment



À travers sa feuille de route climat, Gecina privilégie une vision globale de l'empreinte carbone d'un bâtiment qui impacte positivement les choix constructifs définis lors de la phase de conception puis mis en œuvre tout au long du chantier.

Optimiser les performances énergétiques et les émissions liées



Afin de garantir l'atteinte des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), les niveaux cibles fixés pour les opérations de restructurations du patrimoine et les programmes neufs sont très ambitieux. **L'immeuble Cristallin à Boulogne-Billancourt** (photo) a ainsi été le premier immeuble de bureaux du patrimoine bénéficiant d'une restructuration «Facteur 4», les résultats de la Simulation Énergétique Dynamique effectuée sur l'ensemble des postes de consommation aboutissant à un niveau d'émissions de CO₂ 4,5 fois inférieur à celui du bâtiment d'origine. Par ailleurs, le niveau de performance énergétique calculé dans le cadre de la restructuration de la Tour Van Gogh à Paris atteint 68 kWh/m²/an, en dessous de l'objectif cible fixé par Gecina, bien que cet immeuble de bureau de grande hauteur nécessite plus de puissance pour fonctionner.

Éclairer les choix constructifs

Gecina intègre une vision élargie de son empreinte carbone en réalisant et suivant le bilan carbone de ses programmes immobiliers en construction ou restructuration. Cela signifie étudier précisément le poids carbone de chaque dimension du projet dans sa conception et sa mise en œuvre : matériaux (composition, transformation, acheminement, recyclage), origine des systèmes de production d'énergie et impact de leur transport sur l'empreinte carbone élargie du bâtiment, choix de solutions d'adaptation – solutions passives – comme des stores ou le traitement des façades... L'analyse de l'ensemble des données est synthétisée dans un bilan carbone établi pour chaque projet. Il sert à arbitrer les choix constructifs pour minimiser l'impact. Exemple de cette approche s'inscrivant dans une démarche d'innovation et d'amélioration continue, La Grande Halle est l'une des 18 opérations du label BBCA. Ces opérations ont identifié les bonnes pratiques et le poids carbone des constructions afin d'enrichir le référentiel public au printemps 2016.



Les pistes de compensation



Gecina envisage tout type de partenariat, notamment avec des start-ups innovantes

Au-delà de ces performances, la foncière souhaite maîtriser l'empreinte globale de chacun de ses programmes en visant la neutralité carbone. Pour cela, les émissions évitées par chacune des restructurations, calculées à partir de l'écart entre les niveaux de performance atteints avant et après les travaux et de la durée de vie moyenne de chacun des équipements, sont comparées au bilan carbone de l'opération. Car même en atteignant des performances élevées, les travaux génèrent des émissions de CO₂ directes, lors des opérations sur le chantier, et indirectes, par les produits et équipements mis en œuvre et leur fin de vie. La réalisation et le suivi du bilan carbone avant et pendant l'exécution des travaux visent à réduire le plus efficacement les émissions de GES. Il s'avère parfois extrêmement délicat d'atteindre la neutralité à l'échelle de la durée de vie des équipements. Ainsi, si l'équilibre n'est pas atteint, le surplus d'émissions généré par le projet sera compensé à travers l'alimentation d'un fonds compensation sur la base de 25 €/tCO₂. Ce fonds aura pour objectif de soutenir des programmes destinés à stocker du CO₂ comme des projets de reforestation ou dédiés à la production d'énergie bas carbone, notamment dans le cadre de nouvelles filières.



AXE 4

ENGAGER

LES PARTENAIRES DANS LA RÉDUCTION DE L'EMPREINTE CARBONE GLOBALE DE GECINA

Objectifs

Associer

les clients aux actions de réduction de l'empreinte carbone

Partager

les enjeux et bâtir des plans d'actions avec les fournisseurs pour réduire l'empreinte des biens et services achetés

Assurer

l'appropriation des enjeux par les collaborateurs pour garantir le succès de la démarche



Enjeu

- > Contribuer à lutter contre le changement climatique sur la totalité de la chaîne de valeur
- > Améliorer l'empreinte carbone élargie de Gecina en réduisant l'impact de ses achats de biens et de services et/ou en favorisant l'optimisation des usages et les déplacements des occupants



Leviers

- > Faire preuve de transparence sur l'empreinte élargie et poursuivre la consolidation des données
- > Accompagner le changement auprès des locataires et identifier des actions communes
- > Engager les fournisseurs et les prestataires dans des plans de réduction de leurs émissions et déterminer des objectifs de moyens



Actions

- > Intégrer les enjeux climats dans les réunions de suivi des baux verts avec les clients ●●
- > Déterminer des indicateurs de performance et communication sur les points d'étape soulignant les progrès réalisés avec les clients ●
- > Intégrer l'empreinte carbone des produits dans les cahiers des charges ●●
- > Contribuer à l'optimisation des prestations des fournisseurs ●
- > Dialoguer avec les fournisseurs pour susciter l'émergence de solutions innovantes bas carbone ●
- > Sélectionner des fournisseurs à partir de leur empreinte carbone ●
- > Effectuer une veille et soutenir les filières locales d'approvisionnement ●●
- > Développer l'appropriation des sujets climats par la formation et la communication interne ●●
- > Intégrer le thème du carbone dans les modes de management internes ●●

Action à déployer ●

Actions en cours ●

Engagement

La réussite du déploiement de notre feuille de route climat passe par notre capacité à développer un dialogue constructif avec nos clients, nos partenaires et nos fournisseurs en nous appuyant sur l'appropriation des objectifs par l'ensemble des collaborateurs de Gecina, garants du succès de notre approche.



Philippe Valade, Secrétaire Général
Membre du Comité Exécutif de Gecina



AXE 4

ENGAGER LES PARTENAIRES DANS LA RÉDUCTION DE L'EMPREINTE CARBONE GLOBALE DE GECINA

Associer les partenaires et les clients en s'appuyant sur l'engagement des collaborateurs

Pour Gecina, ses partenaires et ses clients constituent des acteurs clés dans la réduction de l'empreinte carbone élargie de son patrimoine. Les actions développées visent à partager les enjeux et un engagement commun en faveur du climat.



DÉVELOPPER UNE DYNAMIQUE POSITIVE

Qu'il s'agisse des clients ou des partenaires, Gecina souhaite développer une dynamique positive dans le cadre du déploiement de sa feuille de route climat fondée sur le respect et la transparence. Le dialogue développé avec les clients s'établit sur la base du partage de leurs propres enjeux afin de déterminer des sources de performance environnementales et sociales, créatrices de valeur commune. Concernant les partenaires et fournisseurs, la démarche est progressive. Elle vise, dans un premier temps, la consolidation de l'information et son partage, puis insistera sur la définition de plans d'action pour ensuite intégrer le poids carbone dans les cahiers des charges.

FIXER DES POINTS D'ÉTAPE, SUIVRE DES INDICATEURS



L'association des partenaires à la feuille de route climat suppose de leur proposer des indicateurs facilitant l'évaluation des actions déployées et de partager les éventuelles mesures correctives à mettre en place. Gecina a engagé un programme d'évaluation de la performance de ses fournisseurs au niveau de la RSE. Il servira de base au dialogue sur leur impact carbone. La foncière envisage également la fixation de points d'étapes qui représenteront des rendez-vous de partage et d'échange s'inscrivant dans une démarche de progrès.



Le transport des marchandises impacte l'empreinte carbone d'un bâtiment

ENCOURAGER LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES FOURNISSEURS

Matériaux de construction, transport de marchandises, solutions énergétiques, prestations diverses... tous ces éléments impactent directement l'empreinte carbone élargie de Gecina. La foncière prévoit d'associer ses fournisseurs dans sa démarche et de partager avec eux les retours d'expérience. Dans ce point de déploiement de la feuille de route, les collaborateurs de la foncière occupent une place prépondérante. Ils sont les interlocuteurs privilégiés de l'ensemble de ces partenaires à travers notamment la définition de cahiers des charges qui prennent en compte progressivement l'impact carbone des produits et services. Les collaborateurs de Gecina, formés aux achats responsables développent un dialogue constructif avec les fournisseurs sur ces sujets.

ACCÉLÉRER LA SIGNATURE DE BAUX VERTS

Au 31 décembre 2015, Gecina comptabilisait la signature de 216 baux verts dont 59 concernaient des surfaces supérieures à 2 000 m² (la loi Grenelle II impose la signature d'un bail vert à partir de cette surface). 40% des clients de surfaces inférieures à 2 000 m², donc sans obligation environnementale, se sont engagés dans cette démarche. Gecina a pour volonté d'intégrer le carbone comme un indicateur et de commenter son évolution lors des réunions de suivi des baux verts. L'objectif est d'étudier avec les clients le potentiel d'amélioration des consommations énergétiques et des émissions de CO₂ en relation avec leurs usages spécifiques et les déplacements de leurs collaborateurs. Parmi les pistes envisagées, il peut s'agir par exemple de favoriser des modes de transport doux en développant des places de stationnement spécifiques, des bornes de recharge pour véhicules électriques ou encore des locaux pour les vélos.

L'installation de bornes pour véhicules électriques dans les parkings d'immeuble fait partie des démarches de progrès développées dans le cadre des baux verts



Contribuer à maîtriser ensemble l'empreinte carbone de Gecina

La feuille de route climat de Gecina renforce, sur ces enjeux, les interconnexions entre les fonctions transversales et opérationnelles mais également celles avec les partenaires et prestataires pour atteindre des objectifs communs.

Une vision de la création de valeur élargie

L'analyse de l'empreinte carbone élargie sous-entend de reconsidérer la valorisation du patrimoine en fonction de risques d'obsolescence liés à des facteurs directs ou indirects (lois, réchauffement climatique, exigence des clients, critères des agences de notation...). Le processus de prise de décisions objectivées passe par l'échange d'informations entre différentes fonctions qui, jusqu'à présent, considéraient ces sujets parallèlement. Par exemple, le choix d'investir dans la restructuration d'un patrimoine en exploitation pourra aussi

dépendre de sa capacité à remplir à long terme les critères d'excellence fixés par Gecina faisant interagir les expertises de l'Asset Management (rentabilité de l'actif), le Patrimoine Immobilier (solutions techniques envisagées), le Juridique (respect de législations internationales), la RSE (risques climatiques encourus) ou encore la Finance (création de valeur à moyen terme en fonction des investissements pressentis). La métrique carbone devient un nouvel élément d'analyse devant être pris en compte par l'ensemble des fonctions pour orienter les choix et piloter l'activité.



Développer des synergies avec les partenaires

L'impact d'un bâtiment sur le climat, tout comme sa capacité à résister aux évolutions climatiques, dépendent intimement de choix constructifs inscrits dans une optimisation croissante des performances énergétiques. Dans ce domaine, Gecina s'appuie sur des partenaires et des prestataires (bureaux d'études, architectes, maîtres d'œuvre...) dont les choix, et le propre réseau de partenaires (fournisseurs, cotraitants), influenceront la performance du Groupe. Il est donc essentiel que l'exigence de la foncière trouve sa traduction dans les cahiers des charges qui seront le reflet de l'engagement concerté des équipes de Gecina. Les partenaires et prestataires occupent une place majeure dans cette démarche d'amélioration continue.

Collaborateurs, les acteurs du changement

Les collaborateurs sont les acteurs des futurs succès du déploiement de la feuille de route climat de Gecina. La réussite de cette démarche passe par une parfaite déclinaison métier par métier, un processus en cours de réalisation sous l'impulsion du comité climat.

Évaluer la performance

La feuille de route climat se revendique comme un document de travail évolutif pour Gecina et ses équipes. Trois axes sur quatre disposent d'objectifs quantitatifs. L'axe 4, concernant les partenaires, étant pour le moment principalement qualitatif. L'évaluation de l'atteinte des objectifs fixés est essentielle car elle garantit l'implication de l'ensemble des parties prenantes mais aussi l'obtention de résultats concrets. Des tableaux de bord, partagés, offriront à tous une visibilité sur l'avancement du déploiement de la feuille de route climat.

Le rôle moteur du comité climat

Le comité climat joue un rôle majeur dans la déclinaison et l'animation de la démarche en définissant des actions et des niveaux de performance à atteindre puis en suivant les évolutions à travers un reporting précis. Le mode de gouvernance du comité démontre lui aussi l'engagement de Gecina. Il est présidé par Philippe Depoux, Directeur Général et a pour sponsor Brigitte Cachon, Directrice Marketing & Innovation, membre du Comité Exécutif.

« S'appuyer sur une vision transversale
de notre engagement, partagée par tous »



André Lajou, Directeur Investissements & Arbitrages de Gecina

Membre du Comité Exécutif

L'engagement de l'ensemble des membres du Comité Exécutif souligne que nous partageons aujourd'hui une vision commune de notre engagement en faveur du climat et de l'impact que cette démarche aura sur la physionomie de notre patrimoine à moyen et long terme. Il témoigne également de notre ambition d'avancer avec l'ensemble de nos collaborateurs et des partenaires qui sauront accompagner et nourrir cette stratégie.

Ensemble, viser la neutralité des émissions de CO₂

Rencontre avec l'équipe projet au 30 juin 2016

Yves Dieulesaint, Directeur de la RSE, Membre du Comité Exécutif

Stéphane Carpier*, Directeur Technique

Aurélie Rebaudo-Zulberty*, Responsable de projets RSE

* Copilotes du groupe de travail « Climat »



Gecina inscrit sa feuille de route climat dans la perspective d'une réelle ambition sociétale définissant les nouveaux contours d'une vision élargie de la création de valeur.

Rencontre avec les acteurs du projet qui reviennent sur les lignes de force du projet et de la démarche.

En quoi le climat est-il devenu un enjeu pour les villes ?

Yves Dieulesaint : « Le climat représente aujourd'hui un enjeu planétaire dont les États se sont emparés à un niveau global et la plupart des grandes métropoles mondiales à une échelle locale. Paris, Londres, Francfort se livrent à une réelle course à l'attractivité les unes par rapport aux autres. Leur approche du changement climatique peut représenter un moyen de se différencier notamment en termes de qualité de vie pour les habitants. »

Aurélie Rebaudo-Zulberty : « Cette perspective révèle une nouvelle dimension, celle de territoire, c'est-à-dire une zone géographique qui dépasse parfois les frontières où s'interconnectent des enjeux sociétaux dont le climat fait partie. Ils doivent offrir aux habitants – et ce mouvement est d'autant plus marqué pour les jeunes générations – des projets qui répondent à leurs attentes. L'engagement en faveur du climat, la préservation de la biodiversité, la qualité des lieux de vie et de travail à travers le développement d'aménités sont autant d'ambitions stratégiques de Gecina qui s'inscrivent totalement dans cette aspiration sociétale. »

Quel est le territoire d'expression de Gecina ?

Stéphane Carpier : « Au-delà de l'implantation géographique des immeubles du patrimoine de Gecina, la réponse aux enjeux climatiques nécessite de travailler à des échelles différentes. Nous alimentons par exemple des bâtiments en énergie verte. Elle est issue en partie de barrages hydroélectriques situés dans les Alpes et les Pyrénées... bien loin de Paris. L'échelon d'un territoire est ainsi polymorphe et la frontière nationale peut elle-même être questionnée. »

Quelle est votre approche d'un immeuble vertueux ?

Aurélie Rebaudo-Zulberty : « C'est un bâtiment qui apporte de la valeur à son locataire durablement, limitant son empreinte carbone depuis sa conception jusqu'à sa destruction éventuelle ou sa reconfiguration, tout en offrant les meilleures capacités de fonctionnement face à l'évolution du climat. »

Pourquoi avoir lancé une feuille de route climat ?

Yves Dieulesaint : « Le Grenelle de l'environnement nous a fait prendre conscience dès 2007 que nous allions devoir repenser la valeur de notre parc au regard de sa performance énergétique et environnementale avec des implications stratégiques en termes d'investissement et de cession d'actifs. La première étape a consisté dès

2008 à établir une cartographie de notre patrimoine évaluant les niveaux de consommation d'énergie et d'émissions de CO₂ de nos immeubles. Nous avons alors envisagé l'immeuble plus globalement à travers le concept d'immeuble responsable intégrant ces notions de consommation d'énergie et d'émissions de CO₂ mais également de biodiversité, d'eau, de recyclage, de gestion des déchets, d'accessibilité, de confort et de qualité de vie, de santé, de sécurité et de certifications. »

« La feuille de route vise à neutraliser l'impact de Gecina sur le climat »

Aurélie Rebaudo-Zulberty : « En 2012, cette vision a été élargie avec l'ajout de nouveaux critères comme la biodiversité ou les matières premières non renouvelables. Nous nous positionnons à présent sur une approche de patrimoine responsable qui considère une empreinte carbone élargie. Aujourd'hui, il s'avère nécessaire d'envisager les enjeux de manière systémique car ils interagissent les uns avec les autres. La feuille de route climat vise à renforcer la maîtrise de cette empreinte en témoignant d'une réelle ambition sociétale. Elle répond aux enjeux de réchauffement climatique, aux attentes de la société civile et des agents économiques, mais également à la stratégie de Gecina d'une valorisation optimale de ses actifs. »

Pourquoi engager vos partenaires et clients dans cette démarche ?

Stéphane Carpier : « En tant que foncière, notre métier est d'investir dans des actifs en nous appuyant sur des partenaires experts de leur domaine d'activité, capables d'accompagner et de renforcer notre performance au service de nos clients. La Stratégie Nationale Bas Carbone fixe un objectif très ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 54% à 2030. Dans le prolongement de nos convictions, nous nous sommes donné un objectif de 60%. Nous ne pourrions y parvenir seuls, sans un partage des responsabilités. Voilà pourquoi nous avons souhaité associer nos partenaires et clients en nous appuyant sur une dynamique développée par nos collaborateurs. L'enjeu climatique fonde un des piliers de notre stratégie. Il est d'autant plus essentiel que de nombreux clients le partagent. »

« La feuille de route climat s'inscrit dans un temps long »



En quoi la feuille de route facilite le déploiement des stratégies des clients ?

Yves Dieulesaint : « Nos clients sont confrontés à leurs propres contraintes. La feuille de route encourage le partage des approches et donc l'identification de solutions vertueuses et partagées mais surtout réalistes. L'idée est de trouver des solutions, ensemble, avec en ligne de mire le bien-être des occupants à long terme. L'ambition sociétale de Gecina devient progressivement une partie intégrante de la valeur que nous apportons à nos clients et toutes nos parties prenantes. »

Faut-il privilégier la notion d'émission de gaz à effet de serre à celle de consommation énergétique ?

Stéphane Carpié : « Les deux approches sont complémentaires. Depuis que nous travaillons sur le sujet du climat, nous visons la diminution des consommations énergétiques afin de réduire les émissions de CO₂. Cette approche conditionne ainsi les choix énergétiques qui seront effectués dans les nouveaux programmes ou ceux d'amélioration du patrimoine en exploitation. Le raisonnement par impact carbone nous pousse à porter également une attention particulière aux énergies renouvelables, à la sobriété du mix énergétique et à la valorisation des émissions évitées par l'optimisation de l'usage de notre patrimoine. »

Aurélié Rebaudo-Zulberty : « Une autre piste de travail complémentaire consiste à compenser les émissions de CO₂ résiduelles en investissant dans des actions de reforestation, de production d'énergie bas carbone ou dans des travaux de recherche pour inventer des bâtiments plus vertueux. Dans le cadre de notre feuille de route climat, nous visons la neutralité de notre parc en exploitation et de chacun de nos programmes immobiliers qui présentent, en complément, des niveaux élevés de performance (70 kWef/m²/an). Cette notion d'émission couvre tout le cycle de vie d'un bâtiment et impose un partage actif des enjeux avec l'ensemble

des acteurs, c'est-à-dire Gecina, les collaborateurs du Groupe, nos partenaires, nos clients, les occupants de nos immeubles. »

Allez-vous investir massivement dans les énergies renouvelables ?

Yves Dieulesaint : « La feuille de route climat s'inscrit dans un temps long et nous dissocie de toute approche qui pourrait apparaître opportuniste. La question de l'investissement renvoie à celle de la création de valeur liée, notre seul prisme de pilotage. Si l'investissement concilie sobriété et rentabilité, nous nous engageons dans cette voie. Notre approche est globale et nous envisageons ainsi l'énergie à l'échelle d'un territoire ou de l'offre d'acteurs de référence. »

Êtes-vous favorable au raccordement aux réseaux urbains ?

Stéphane Carpié : « Dans le cadre du déploiement de nos actifs de bureau, nous privilégions ces solutions, par exemple, quand l'opération est techniquement réalisable et participe à la réduction des émissions de CO₂ en assurant un budget de charges maîtrisé. Cela présente l'avantage de nous inscrire dans la stratégie d'acteurs comme la ville de Paris ou la Région Ile-de-France qui travaillent sur leurs propres plans climat particulièrement ambitieux et dans lesquels nous sommes partie prenante. En parallèle, nos équipes se mobilisent auprès de nos clients pour accroître la signature de baux verts qui contribuent directement à une meilleure gestion de la performance énergétique des bâtiments et également aux réflexions d'optimisation des usages des locataires. »

L'engagement de Gecina est-il viable au niveau économique ?

Aurélié Rebaudo-Zulberty : « C'est pour nous une priorité de rang un. Autrement, cela ne correspond pas à un engagement et surtout les projets seraient voués à des



pertes à tous les points de vue. Tous les investissements ne sont pas forcément coûteux. Il s'agira de faire des choix en tenant compte à la fois de la viabilité économique des projets et de leur sobriété carbone. Cela nous amènera peut-être à changer la physionomie de notre patrimoine. »

Cet engagement est-il un moyen de contenir l'évolution des charges ?

Stéphane Carpié : « La notion de loyer plus charges a du sens pour Gecina. Car si nous sommes en capacité de maîtriser les charges à moyen et long terme du fait de l'évolution des prix de l'énergie, nous pourrions proposer



les partenaires avec lesquels nous collaborons mais également pour nos clients qui disposent de leurs propres contraintes internes ou réglementaires. Notre engagement en faveur du climat suppose de repenser le dialogue entre un locataire et un propriétaire dans une approche de construction commune. Nous ne pourrions remplir nos objectifs qu'en y associant nos clients ce qui présente l'avantage d'être toujours plus proches de leurs propres enjeux. »

Stéphane Carpié : « Nous sommes un maillon incontournable de la chaîne, à l'interconnexion entre l'ambition de la ville et les possibilités offertes au locataire.

« Gecina doit se positionner en catalyseur de compétences »

à nos clients des loyers attractifs tout en garantissant une création de valeur continue à Gecina. »

Quels éléments valideront le succès de la feuille de route climat ?

Aurélié Rebaudo-Zulberty : « Le climat a trop souvent été l'objet d'incantations aux objectifs tellement élevés qu'il était difficile de se les approprier. La feuille de route mise en place par Gecina est un outil de travail destiné à mobiliser tous les acteurs de l'entreprise autour d'objectifs communs en développant de nouvelles dynamiques, de nouveaux réflexes de travail, dans les process et modes de pilotage. Si les objectifs sont fixes, ce document est destiné à évoluer en fonction des contributions de chacun. Nous allons tenir régulièrement informés les différentes parties prenantes pour accompagner nos avancées et créer une réelle dynamique de changement. »

Quelles sont les principales difficultés à surmonter ?

Yves Dieulesaint : « L'objectif de -40% était déjà ambitieux. Nous sommes totalement conscients de ce que supposent nos engagements pour nos équipes,

Si nous ne sommes pas en mesure de proposer des bâtiments vertueux, nos clients ne pourront pas laisser s'exprimer leur propre ambition ou répondre aux futures réglementations. »

Aurélié Rebaudo-Zulberty : « Nous allons nécessairement avoir une difficulté à fédérer, notamment nos fournisseurs, mais Gecina doit se positionner en catalyseur de compétences en emmenant les différentes parties prenantes. Il y a une sorte de nourriture virtuelle qui enrichit notre propre ambition. Les villes nous incitent à cette ambition, ne serait-ce que par leur pouvoir de délivrer ou non des permis de construire. Il en va de notre responsabilité d'accompagner les fournisseurs qui souhaitent s'inscrire dans cette approche, ceux-ci ne disposant pas toujours des moyens, des arguments, de l'impulsion nécessaire pour le faire. »

Yves Dieulesaint : « Notre démarche n'a rien de naturel et nous devons nous montrer exemplaires auprès de l'ensemble des parties prenantes. »



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