

Co-construction de la feuille de route climat 2030 : conclusions

Retour sur les deux comités parties prenantes 2015 de Gecina



Paris, le 6 janvier 2017

Par sa démarche, initiée depuis plus de 3 ans, Gecina se donne les moyens d'être à l'écoute régulière de ses parties prenantes, dans une logique de prospective et d'amélioration continue ([pour en savoir plus](#)). Ainsi, en octobre 2015, Gecina a souhaité soumettre à l'opinion de représentants de ses parties prenantes ses réflexions sur les pistes de travail et ambitions pressenties pour l'élaboration de sa feuille de route climat. Réunissant une vingtaine d'experts d'horizons variés (associations, clients, architectes, fournisseurs, organismes privés...), spécialistes du secteur immobilier et de la RSE, deux panels d'une demi-journée ont été organisés en présence de tiers animateurs experts et de représentants de différentes directions de Gecina (Direction du Marketing et de l'innovation, Direction Technique et Direction RSE).

La préparation de la COP21 ayant mis en évidence la nécessité pour les entreprises de s'engager dans la réduction de leurs émissions de CO₂ dans l'objectif global de limiter l'élévation de la température de la planète à 2°C et la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte ayant fixé les grands objectifs du nouveau modèle énergétique français, les entreprises les plus avancées se sont mobilisées pour intégrer l'impact carbone dans le pilotage de leurs activités. Celles-ci ont progressivement adopté des stratégies climat pro-active pour s'inscrire dans cet objectif universel à moyen et long terme, et Gecina, première foncière de bureaux en France et cotée au SBF 120 fait partie de celles-ci. Ainsi, Gecina a choisi d'explorer les conditions de succès d'une « trajectoire volontariste vers la neutralité carbone » en mobilisant l'ensemble de ses métiers dans la construction de sa feuille de route climat. En complément, afin d'élaborer une vision partagée de l'évolution de son patrimoine et de ses activités, Gecina a aussi souhaité confronter les orientations ainsi identifiées, à la vision d'experts représentatifs de ses parties prenantes.

Depuis de nombreuses années, Gecina suit les émissions dues aux consommations énergétiques de l'exploitation de son patrimoine et a progressivement élargi la vision de son empreinte carbone en évaluant les émissions liées aux déplacements des occupants de ses immeubles, les émissions générées par ses achats ainsi que celles liées aux opérations de construction et restructuration de son parc. Par ailleurs, Gecina dispose de peu d'énergies renouvelables dans son mix énergie finale et la production de ces systèmes est encore difficile à évaluer. Les leviers d'actions majeurs résident a priori au moment de la construction et des restructurations. Enfin, la foncière a engagé des plans d'actions visant à intégrer des critères environnementaux et sociaux dans ses achats ces dernières années (comme l'intégration dans les cahiers des charges ou le dialogue avec les architectes sur les sujets de responsabilité - cf. chapitre RSE du document de référence 2015).

Les deux réunions de parties prenantes de Gecina ont constitué l'occasion de partager les objectifs stratégiques pressentis, les hypothèses envisagées ainsi que les pistes d'actions opérationnelles identifiées pour co-construire la feuille de route climat et faire évoluer la stratégie du Groupe en la matière. Les avis et expertises ont contribué à préciser la dynamique de ce projet, présenté par la suite au comité exécutif de la foncière. L'ambition du projet était pragmatique : déterminer une trajectoire et des objectifs carbone ambitieux mais réalistes ainsi que les actions associées s'inscrivant dans la stratégie du Groupe. Les propositions recueillies lors de ces panels ont enrichi et conforté les orientations stratégiques et enrichies les pistes d'actions opérationnelles identifiées par Gecina.

Les experts se sont rejoints sur la nécessité pour Gecina d'encourager l'innovation pour tester des solutions bas carbone favorisant le caractère évolutif des bureaux. D'autres sujets ont été débattus, comme la question de la neutralité carbone et de son périmètre, supposant de prêter une forte attention à la stratégie de compensation pour garantir crédibilité et ambition au projet. L'importance de considérer les comportements et déplacements des occupants, les achats et la logistique dans la stratégie carbone de Gecina a été soulignée à plusieurs reprises. De manière plus large, les parties prenantes ont recommandé de viser un objectif global, allant au-delà des incitations publiques lié strictement au carbone ou d'un scénario business as usual.

Gecina a été invitée à prendre en compte la valeur verte des bâtiments ainsi que leur flexibilité et leur évolutivité. Leur capacité d'adaptation au changement climatique a aussi été évoquée comme piste d'analyse à prendre en compte, ainsi que les choix techniques de matériaux, par exemple lors des programmes de restructuration ou de construction. Les experts souhaitent que Gecina entre dans une logique plus partenariale avec les fournisseurs et les architectes et fixer des niveaux de performance à atteindre pour susciter l'innovation (via des outils d'analyse de cycle de vie, bilan carbone, éco-variante, tests in-situ de nouveaux matériaux). Enfin, des solutions et plans d'actions

opérationnels ont été évoqués pour optimiser l'utilisation des immeubles (temporalité, mutualisation des usages) et tenir compte de l'évolution des usages (agriculture urbaine en circuits courts par ex.). Autant de pistes soumises et développées devant le Comex qui ont contribué à interroger librement le business model de Gecina.

La feuille de route carbone de Gecina intègre la plupart des recommandations faites par les experts lors des deux comités parties prenantes. Ainsi, **4 axes** ont été définis pour constituer la feuille de route climat et travailler à minimiser l'empreinte élargie de Gecina (**Scopes 1, 2 et 3**) :

- ▶ **Axe 1** : Réduire les émissions de gaz à effet de serre de parc de bureau en exploitation de 60% en 2030 par rapport à 2008 pour tous les usages. Il est à noter que **Philippe Depoux, Directeur Général de Gecina, a souhaité relever le niveau d'ambition initialement proposé pour cet objectif, afin de dépasser les objectifs réglementaires et de renforcer la dynamique de Gecina en la matière**. *A noter que Gecina s'était déjà fixée un objectif de réduction des émissions de CO₂ pour 2016 de -40% par rapport à 2008 pour les consommations énergétiques en phase d'exploitation des bâtiments de bureau contrôlés (hors usages spécifiques des occupants).*
- ▶ **Axe 2** : Éviter et compenser les émissions nettes du **patrimoine en exploitation** et atteindre la neutralité annuelle dès 2017. Pour cela, Gecina aura recours à des contrats de fourniture d'énergie « verte », renforcera le développement des énergies renouvelables sur son patrimoine et mettre en œuvre tous les projets de mutualisation des services et espaces qui aboutiront à une optimisation de la densité d'occupation des immeubles. En complément de ces dispositions, afin de compenser les émissions résiduels de son parc, Gecina alimentera un fonds compensation carbone sur la base de 25 euros/tCO₂.
- ▶ **Axe 3** : Viser la neutralité carbone pour tous ses **programmes immobiliers (construction et restructuration) dès 2017**, en maîtrisant le bilan carbone de ses opérations et via la fixation d'un plafond maximal de consommation de 70 kWh/m²/an pour tout programme.
- ▶ **Axe 4** : Engager ses partenaires dans la réduction de l'empreinte carbone élargie en faisant preuve de transparence, déterminant le poids carbone des produits et des prestations achetés et travaillant avec les clients sur l'optimisation de leurs usages spécifiques et les déplacements des collaborateurs.

Des plans d'actions sont été proposés pour les différents axes au niveau de chacun des métiers de Gecina impliqués (Asset management, Investissements et arbitrages, Property management, Marketing et communication, Finance...). L'avancement de ces actions et l'atteinte d'objectifs intermédiaires seront mesurés chaque année et publiés dans le document de référence. Un document spécifique a été rédigé pour donner une vue d'ensemble de cette démarche [« Partager une nouvelle ambition pour le climat »](#) - juin 2016).

D'autres éléments évoqués par les experts lors des réunions ont été pris en compte par Gecina dans sa feuille de route climat, comme l'adaptation au changement climatique. Evoquée à plusieurs reprises par les experts, cette problématique fait actuellement l'objet d'une action spécifique pour laquelle une étude a été lancée par Gecina. **Une étude a été lancée en 2016** afin de mesurer, sur une base bibliographique, dans un premier temps, les impacts potentiels du changement climatique à Paris et en proche banlieue à horizon 2030. Cette étude a par ailleurs identifié les points de vulnérabilité théoriques des immeubles vis-à-vis de ces évolutions. La deuxième phase de l'étude visera à mesurer les implications du changement climatique pour les immeubles de Gecina, les risques engendrés, et les manières de s'y adapter afin d'anticiper au mieux les besoins d'exploitation.

Concernant plus la neutralité carbone, **Gecina a entendu les préoccupations des experts (localisation des projets, liens avec le business de Gecina...) et a choisi de s'appuyer sur l'expertise d'un prestataire** expert pour identifier un ou plusieurs projets répondant à des standards et référentiels de crédit carbone rigoureux. Ceux-ci devront ainsi générer des co-bénéfices sociétaux en plus de leur impact positif sur le climat. Ceux-ci sont en cours de sélection au moment de la rédaction de cette synthèse. Concernant l'intégration des comportements (usages spécifiques) et des déplacements des occupants des immeubles et des achats auprès des fournisseurs, Gecina souhaite approfondir l'évaluation de l'empreinte carbone et de ses leviers potentiels avant de **se fixer des objectifs quantitatifs (par exemple en 2020)**.

La question de l'intégration de l'innovation et de la mutualisation des usages, soulevée par les experts est prise en compte dans l'axe 2. Un nouvel indicateur clé de pilotage a été choisi par Gecina, concernant cet enjeu, démontrant de manière chiffrée l'ambition de Gecina sur ce sujet (objectif de **30 % des immeubles ouverts sur leur territoire, accueillant des incubateurs, des nouveaux modes de travail ou des services partagés d'ici la fin de l'année 2016**). En 2015, ils n'étaient que 4% dans ce cas - dont l'incubateur de 1 300 m², situé au cœur de Neuilly-sur-Seine, qui propose une offre

locative flexible adaptée aux attentes spécifiques des entrepreneurs et des utilisateurs d'espaces de coworking, depuis fin 2015 ([pour en savoir plus](#)).

La logique partenariale élargie recommandée par les experts a également été intégrée dans la feuille de route climat de Gecina. **Le Groupe analysera désormais le poids carbone des restructurations**, dans une démarche performentielle. Des analyses de cycle de vie seront réalisées, et des tests d'éco-variantes aux matériaux classiques seront réalisés. En complément, les échanges avec les architectes et les bureaux d'études seront renforcés à ce sujet et intégrés dans les cahiers des charges. L'objectif d'atteindre la consommation maximum de 70 kWh/m²/an sera accessible pour certains programmes immobiliers de Gecina, mais **pourra s'avérer plus compliqué pour d'autres en fonction de l'ampleur des restructurations envisagées**. Par ailleurs, si le coût des rénovations énergétiques est relativement modéré par rapport aux loyers du patrimoine PRIME dans lequel investit prioritairement Gecina, la question serait plus complexe pour un parc immobilier tertiaire moins rentable et situé dans des zones excentrées.

Les 19 experts consultés le 27 et le 29 octobre 2015 par Gecina

- Jean-François Authier, Ordre des architectes
- Guillaume Carlier, Bouygues Construction Environnement
- Kevin Cardona, **BNP Paribas Real Estate**
- Bernadette Charleux, Saint Gobain R&D
- Chloé Cibulka, LVMH
- Jean-Michel Daquin, **Ordre des Architectes**
- Anne-Lise Deloron, **Plan Bâtiment Durable**
- Meike Fink, Réseau Action Climat
- Marine de la Guerrande, **Ordre des Architectes**
- Anuschka Hilke, **2° Investing Initiative**
- Raphaël Ménard, Egis
- Romain Monteil, **Economie d'Énergie SAS**
- Véronique Parent, Ordre des architectes
- Anne-Sophie Perrissin-Fabert, Association HQE
- Béatrice Romani, Cofely Services
- Pascal Roger, **Cofely Services**
- Guillaume Sainteny, **GS Conseil**
- **WWF**

Pour Gecina : Brigitte Cachon, directrice Marketing & Innovation, Yves Dieulesaint, directeur RSE, Stéphane Carpier, directeur technique, Aurélie Rebaudo Zulberty, responsable projets RSE, ont participé à la réunion
