



RAPPORT DE RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE (RSE) AU TITRE DE L'EXERCICE 2012

1.1. DÉMARCHE DE FONCIÈRE INEA

Le décret d'application de la loi dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 paru le 26 avril 2012 impose à l'ensemble des sociétés cotées françaises, à partir de l'exercice ouvert après le 31 décembre 2011, une obligation de « reporting environnemental et social des entreprises » (RSE).

Pour ce faire, Foncière INEA a pu s'appuyer sur la compétence de ses équipes et de ses partenaires liés à la problématique environnementale et sociale :

- son Comité d'investissement tout d'abord, composé de 9 membres à l'expertise reconnue en matière d'immobilier, qui l'assiste dans le choix de ses acquisitions, stratégiquement porté sur des actifs neufs ou récents répondant de plus en plus à des labels environnementaux ;
- ses gestionnaires d'immeubles (4 répartis à Paris, Lyon, Nantes et Nancy), relais privilégiés sur le terrain, avec qui elle étudie lors de réunions mensuelles les actions à mener sur ses immeubles ;
- ses partenaires travaux, architectes et bureaux d'étude, avec qui elle élabore des projets d'aménagement de certains de ses immeubles ;
- enfin le cabinet spécialisé ATAWAO, à qui elle a confié cette année la mission de mesurer la performance énergétique et environnementale de ses immeubles et d'établir des indicateurs chiffrés lui permettant de dresser des constats et d'améliorer sur le long terme sa démarche RSE.

Ce premier rapport sur le Développement Durable conduit ainsi Foncière INEA à renforcer, à destination tant de ses actionnaires que des locataires- utilisateurs de ses biens, et plus généralement de tous tiers, toutes les informations utiles à ces derniers pour mesurer les pratiques de la Société dans ce domaine, ses objectifs et ses engagements.

1.2. INFORMATIONS SOCIALES

En application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce, compte tenu de l'organisation de la Société et du fait de l'absence de salarié au sein de Foncière INEA et de ses filiales, il n'y a pas lieu de mentionner dans le présent rapport les indicateurs (au cas particulier inapplicables à Foncière INEA) visés à l'article R. 225-105-1-I du code précité liés à l'emploi, l'organisation du travail, les relations sociales, la santé et la sécurité, la formation et l'égalité de traitement.

N'employant (comme ses filiales) aucun personnel salarié au 31 décembre 2012, elle n'a donc pas à communiquer au titre des dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce (ressources humaines/participation et intéressement du personnel).

1.3. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

1.3.1. L'enjeu environnemental pour le secteur de l'immobilier

En France, selon le Ministère du Développement Durable, l'immobilier est le secteur économique le plus consommateur d'énergie. Il représente 43 % des consommations énergétiques françaises, soit 1,1 tonne équivalent pétrole par an et par habitant. Au total, le bâtiment produit chaque année plus de 120 millions de tonnes de dioxyde de carbone, gaz à effet de serre, soit près 25 % des émissions nationales.

Au-delà de l'énergie, selon le Ministère du développement durable, l'activité représente 22 % des consommations en eau (150 litres par personnes et par jour selon le CEMAGREF) et génère plus de 360 millions de tonnes de déchets (41 %) par an.

Le secteur immobilier représente un formidable gisement d'économies d'énergie exploitable immédiatement.

La performance énergétique dans les bâtiments constitue l'un des objectifs prioritaires du Grenelle de l'environnement qui vise à réduire de 38 % la consommation énergétique dans les bâtiments existants. Cet objectif se traduit par un cadre réglementaire de plus en plus contraignant aussi bien sur les bâtiments existants que les bâtiments neufs.



Source : Atawao

Les lois dites Grenelle 1 (3 août 2009) et Grenelle 2 (10 juillet 2010) fixent des objectifs ambitieux de réduction pour tous les bâtiments :

- pour l'existant, une réduction globale de 38 % des consommations à horizon de 2020 et un objectif de 50 kWhep/m2/an à 2050 ;

- pour le neuf, une généralisation des bâtiments basse consommation (BBC) à partir de 2012, à énergie positive (norme BEPOS) à horizon de 2020.

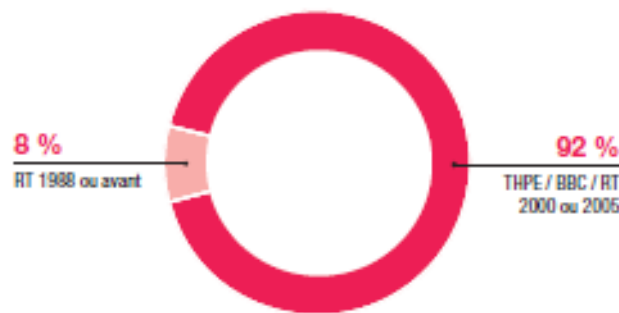
Au-delà des objectifs, le secteur immobilier devra respecter des obligations de plus en plus exigeantes comme la mise en œuvre d'annexes environnementales dans les baux de bâtiments tertiaires de plus de 2000 m² (janvier 2012 et juillet 2013), une amélioration de la performance énergétique des bâtiments tertiaires existants par des travaux de rénovation (janvier 2012) ou la vérification des données environnementales par un tiers (décembre 2012).

Avec une centaine d'immeubles en exploitation dans toute la France, Foncière INEA est un acteur important du secteur immobilier en Régions et se doit de s'inscrire dans la démarche actuellement en cours, visant à plus de responsabilité environnementale, en mettant en œuvre une politique environnementale adaptée.

1.3.2. Stratégie d'investissement de Foncière INEA

Foncière INEA a axé sa stratégie d'investissement sur l'acquisition d'immeubles neufs ou rénovés, répondant dès leur construction pour la majorité d'entre eux à des niveaux de certification élevés.

Ainsi, 92 % du parc de bureaux détenu en propre au 31 décembre 2012 par Foncière INEA soit bénéficie d'un label (BBC : Bâtiment Basse Consommation, THPE : Très Haute Performance Énergétique) soit est conforme aux réglementations thermiques RT 2000 ou 2005.



Les dernières acquisitions de Foncière INEA sont en phase avec cette stratégie volontariste portée sur le neuf et la performance énergétique :

- Lyon Sunway : cet immeuble de bureaux de 6 940 m², dont la construction s'est achevée en décembre 2012, est certifié BBC (bâtiment basse consommation) et a été lauréat, en 2009, du PREBAT (Programme de Recherche et d'Expérimentations sur l'Énergie dans le Bâtiment) dans la catégorie immeubles tertiaires ;
- Bordeaux Signal : cet immeuble de bureaux de 3 800 m² construit en 2012 est labellisé THPE (Très Haute Performance Énergétique) ;

- Aix l'Ensoleillée : Foncière INEA s'est engagée aux côtés de NEXITY pour réaliser le premier parc tertiaire à énergie positive de France. En avance sur les réglementations, cet ensemble de bureaux est le fruit d'une éco-conception développée par NEXITY et intitulée « Ywood », qui utilise une structure en bois massif et des équipements sélectionnés pour leur performance énergétique : panneaux photovoltaïques en toiture, pompes à chaleur réversibles air/eau, luminaires à détection de présence, brise-soleil orientables électriques. Le projet, dont le bilan carbone est excellent, a été classé « Niveau d'Or » au titre des Bâtiments Exemplaires Méditerranéens dans le cadre d'un Appel à Projets lancé par l'ADEME, le Conseil régional PACA et l'Association Bâtiments Durables Méditerranéens (BDM). « Aix L'Ensoleillée » se compose de 4 bâtiments allant de 1 195 à 2 160 m², de parkings, d'un parc à vélos, et de bornes de rechargement pour des voitures électriques. L'ensemble, organisé en style « campus », est intégré dans un espace arboré classé.

Foncière INEA accompagne par ce programme le développement des énergies renouvelables en France, puisque les panneaux photovoltaïques installés sur les 4 bâtiments du site en assureront l'indépendance énergétique (premier parc tertiaire à énergie positive de France).

Les grandes entreprises, qui recherchent des locaux en adéquation avec leur image et leur engagement envers le développement durable, ne s'y trompent pas et ont plébiscité ces immeubles. Ainsi :

- Orange a pris à bail la totalité de l'ensemble « Aix L'Ensoleillée » en octobre 2012, alors même que la construction du site ne sera achevée que mi 2013 ;
- la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) tout comme Pôle Emploi ont élu domicile dans l'immeuble « Bordeaux Signal » ;
- et la société LAB (groupe CNIM), un des leaders européens dans la conception et la construction d'unités clés en mains de traitement de fumées, a choisi « le Sunway » notamment pour sa qualité de construction et ses normes environnementales très poussées.

1.3.3. Mesure de l'impact environnemental des immeubles de Foncière INEA

Au-delà de la prise en compte des enjeux environnementaux dans sa stratégie d'investissement, Foncière INEA cherche à évaluer la performance environnementale de son patrimoine en exploitation. Elle a ainsi mené cette année avec un cabinet spécialisé (ATAWAO) une étude de cartographie de la performance environnementale de son patrimoine.

1.3.3.1. Note méthodologique

Période de reporting

Les données présentées couvrent l'année civile du 1er janvier 2012 au 31 décembre 2012.

Lorsque les données antérieures (2010 et 2011) ont pu être collectées, l'historique a également été présenté pour permettre la comparaison des résultats d'une année à l'autre.

Périmètre du reporting

Le périmètre de l'étude se compose des immeubles détenus en propre par Foncière INEA au 31 décembre 2012, à l'exception de 4 immeubles acquis ou livrés au cours de l'année 2012, pour lesquels les données n'étaient à l'évidence pas disponibles sur la période de reporting considérée. Ces derniers viendront cependant enrichir le périmètre en 2013.

Foncière INEA a chargé le cabinet ATAWAO de collecter auprès des locataires et gestionnaires de ces immeubles les différentes données sur les consommations d'électricité, de gaz et d'eau, mais également sur la gestion des déchets et sur les autres paramètres liés aux questions environnementales ; le tout afin d'établir des indicateurs chiffrés pertinents lui permettant d'analyser d'une manière fiable la performance énergétique et environnementale de ses immeubles.

Le taux de retour au m² a été satisfaisant pour une première approche (35 %). Ainsi, les données présentées dans le paragraphe 3.3.3.2 « Résultats » (ci-après) portent sur un échantillon final de 32 bâtiments représentatif du parc immobilier de Foncière INEA, couvrant 37 % en valeur et 33 % en surface du patrimoine détenu en propre en exploitation au 31 décembre 2012. Pour les consommations d'eau, l'échantillon porte sur 21 bâtiments représentant 15 % en valeur et 13 % en surface du patrimoine détenu en propre en exploitation au 31 décembre 2012.

Modalités de reporting

Les indicateurs présentés ci-après ont été sélectionnés sur la base des impacts environnementaux significatifs pour les activités de Foncière INEA et des pratiques générales en termes d'information environnementale : consommation totale, énergie primaire, émission de gaz à effet de serre, etc. Pour certains d'entre eux, la correspondance avec les référentiels de la Global Reporting Initiative (GRI) est indiquée.

Lorsque les données collectées étaient incomplètes, il a été procédé à des estimations :

- soit par la prise en compte de données réelles des années antérieures ;
- soit par l'application de ratios moyens calculés sur des immeubles dont les caractéristiques correspondent à la moyenne du parc étudié.

Une table de concordance figurant en pages 176 et 177 du présent Document de référence permet le rapprochement avec les obligations réglementaires issues du décret n°2012-557 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière environnementale.

La problématique des déchets n'a pu être traitée par le cabinet ATAWAO, faute d'éléments d'analyse tangibles. Il est en effet à noter que sur la plupart des sites, les autorités locales (commune, agglomération) conservent la responsabilité de la collecte des déchets.

De même, les points suivants du décret n° 2012-557 ne sont pas pertinents par rapport à l'activité de Foncière INEA, qui n'est ni le constructeur ni l'utilisateur final des immeubles qu'elle détient :

- consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation ;
- prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité ;
- mesure de prévention, de réduction, ou de réparation des rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement.

On peut également juger non applicable le point « Utilisation des sols », car Foncière INEA investit en milieu urbain (centre-ville ou périphérie de métropoles régionales), sur des terres non destinées à un usage agricole.

1.3.3.2. Résultats

Les tableaux suivants présentent les résultats des calculs d'ATAWAO, avec correction climatique pour les années 2010 et 2011, et sans correction climatique pour l'année 2012, l'indice ONERC* n'étant pas encore connu.

i. Consommation d'énergie

Consommation d'énergie	2012	2011	2010
Nombre d'actifs	25	25	25
Nombre de bâtiments	32	32	32
Surface de référence (SHON)	74 691	74 691	74 691
Consommation totale kWh (EF)	12 027 917	11 186 467	12 763 003
Consommation totale électrique (GRI ⁽¹⁾ – EN4)	11 986 036	11 092 906	12 698 977
Ratio par surface de référence			
Consommation (kWh EF/m ² / an)	161	150	171
Consommation (kWh EP/m²/an)	415	384	440
Variation annuelle	7 %	-14%	-
Évolution depuis 2010	- 6 %	-14%	-
Consommation de référence (kWh EP/m ² /an) ⁽²⁾	470	470	470
Correction climatique			
Consommation (kWh EP/m ² /an)	415	311	497
Variation annuelle	25 %	- 60 %	-
Évolution depuis 2010	- 16 %	- 60 %	-

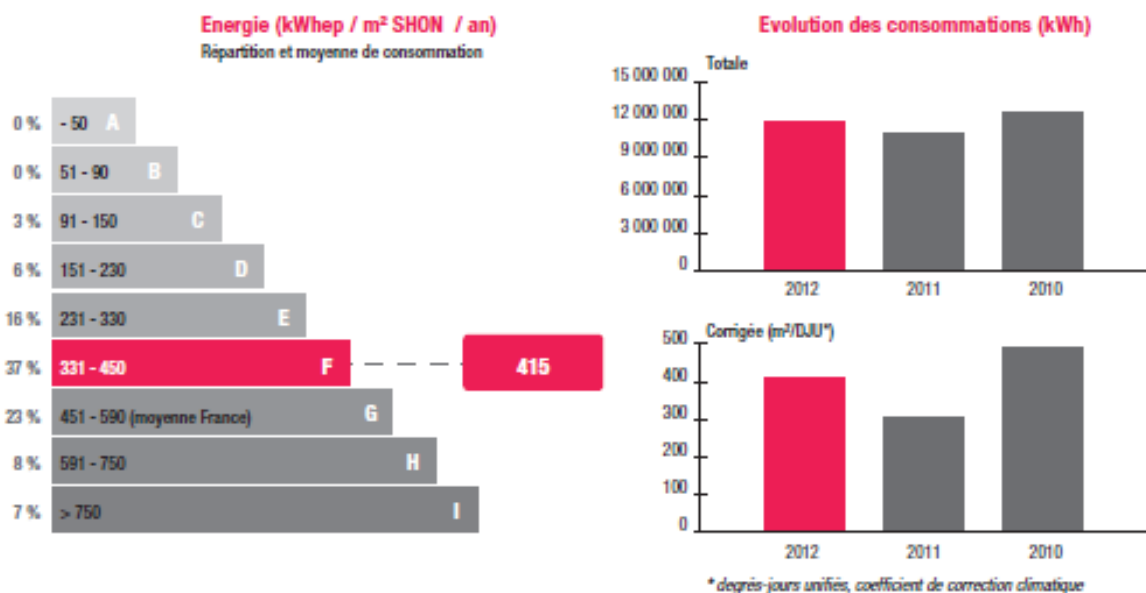
(1) Référence de l'Indicateur International GRI (Global Reporting Initiative).

(2) Consommation de référence de l'Observatoire de l'Immobilier durable 2012 (OID).

* La méthode de correction des variations climatiques retenue est celle de l'Observatoire National sur les Effets du Réchauffement Climatique (ONERC).

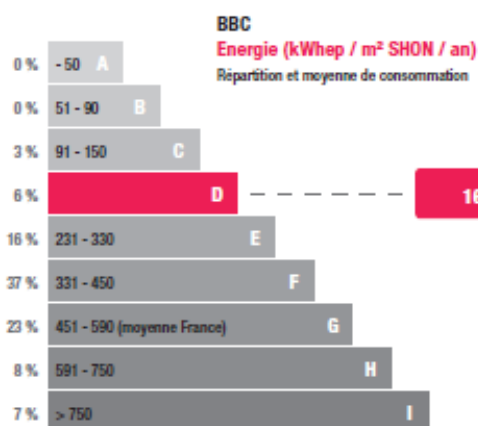
L'ONERC fixe un indicateur de rigueur climatique (IRC) qui permet de caractériser la rigueur de la période hivernale d'une année par rapport à la moyenne de la période 1976-2005.

La consommation en énergie primaire de l'échantillon retenu est de 415 kWh_{EP}/m²/an en 2012. Comparé à la moyenne établie par L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dans son « Baromètre 2012 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires » (470 kWh_{EP}/m²/an), l'échantillon apparaît donc plus performant sur le plan énergétique.



La tendance sur 3 ans fait état d'une baisse de l'ordre de 6 % en matière de consommation électrique, ce qui résulte de la politique de fond engagée par Foncière INEA, portant son développement sur des actifs toujours plus performants et labellisés.

Notons que l'étude de la performance énergétique par typologie d'actifs confirme d'ailleurs sans surprise que les immeubles bénéficiant du label BBC (Bâtiment Basse Consommation) sont bien moins énergivores, avec une moyenne de 164 kWh/m²/an en 2012 (rappel moyenne nationale : 470 kWh/m²/an) :

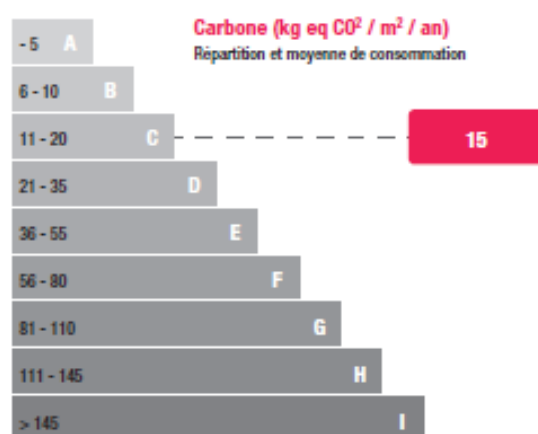


ii. Rejets des gaz à effet de serre

Rejets de gaz à effet de serre	2012	2011	2010
Rejets totaux (GRI – EN16) (t CO ₂)	1 109	1 038	1 179
Rejets (kg CO ₂ /m ² /an)	15	14	16
Variation annuelle	7 %	- 14 %	-
Évolution depuis 2010	- 6 %	- 14 %	-
Rejets de référence (kg CO ₂ /m ² /an) ⁽¹⁾	25	25	25

(1) Taux de rejet calculé par l'OID dans son « Baromètre 2012 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires ».

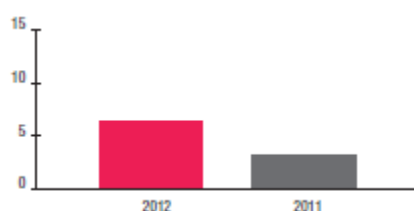
L'émission globale de gaz à effet de serre est de 15 kg CO₂/m²/an en 2012, plutôt faible par rapport à la moyenne constatée en 2012 par l'OID (25,4 kg CO₂/m²/an).



iii. Consommation d'eau

Consommations d'eau	2012	2011	2010
Consommation totale (m ³)	28 035	14 686	-
Consommation (m ³ /m ² /an)	0,38	0,20	-
Consommation (m ³ /personne)	6,5	3,4	-

La consommation d'eau (6,5 m³/personne/an) est dans la moyenne nationale de consommation pour des bureaux standards (5,5 m³/personne/an selon l'IPD - Indice de Performance Durable).



1.3.4. Autres moyens consacrés à l'environnement

Au-delà de la mesure de la performance environnementale de ses immeubles, Foncière INEA s'engage à tous les stades de son activité dans la maîtrise des risques sanitaires et environnementaux qui pourraient y être liés.

En phase d'acquisition, Foncière INEA fait systématiquement réaliser, préalablement à l'acquisition d'un bien, tous les audits et diagnostics réglementaires visant à détecter tout risque naturel et technologique (y compris évaluation du risque sismique et d'inondation), présence d'amiante, de pollutions de sols ou de légionnelle. Notamment, Foncière INEA s'assure que les activités menées sur des locaux antérieurement à son acquisition n'étaient pas de nature à polluer les sols.

Cette démarche est conforme à la réglementation en matière de santé et sécurité des consommateurs, qui pour Foncière INEA sont ses locataires. À ce jour, Foncière INEA n'a pas eu à constituer une quelconque provision ou garantie au titre d'un risque environnemental (cf. comptes annuels présentés en paragraphe 5.3 pages 110 et 117 du Document de référence).

Afin de préserver l'équilibre des écosystèmes et la biodiversité, elle veille au maintien et à l'entretien régulier des espaces verts autour de ses immeubles, dans la limite de son espace d'influence (milieu urbain). La Société n'a été confrontée à aucune demande ou réclamation quelconque de la part des associations de défense de l'environnement ou d'associations de consommateurs ni des populations riveraines de ses bâtiments.

Lorsqu'elle doit engager des travaux dans ses immeubles, Foncière INEA développe une politique volontariste en prenant systématiquement en compte la dimension écologique dans le choix des matériaux, le remplacement des installations et des équipements. À titre d'exemple, des éclairages basse consommation et à détecteur de présence ont été récemment installés à Nantes et Champigny, et des brise-soleil orientables ont été installés tant sur l'immeuble neuf de Lyon « Sunway » que celui rénové de Toulouse « Capitouls ».

Foncière INEA anticipe également le retrait du gaz réfrigérant R22 de ses actifs, qui devra être effectif au 1er janvier 2015, en le remplaçant par des installations de climatisation modernes et autorisées, comme elle vient de le faire sur ses immeubles de bureaux d'Orléans, Nantes Beaulieu et Champigny par exemple.

En outre conformément à la réglementation du Grenelle, Foncière INEA met en place avec ses principaux locataires des annexes environnementales (« annexes vertes ») visant à définir les bons usages à mettre en place dans les bâtiments pour atteindre des objectifs de réduction de la consommation et/ou pour respecter les niveaux de consommation définis par les certifications de ses immeubles. Elle inclut ses gestionnaires dans ce process afin de faciliter la mise en place et la pertinence de ces annexes.

À titre d'exemple, Foncière INEA fait signer à tous les locataires s'installant dans l'immeuble « Sunway » à Lyon une « charte d'engagement pour le respect des exigences PEQA et la maîtrise des consommations d'énergie », qui prévoit des niveaux de consommation maximum admis en matière d'éclairage, de chauffage, de débit de ventilation, de puissance du matériel informatique et définit les bonnes pratiques à respecter (utilisation raisonnée des ouvrants, déconnexion des postes informatiques en cas d'inutilisation, utilisation de produits d'entretiens éco-labélisés, etc.). Les recommandations définies dans cette charte sont reprises dans un « carnet de vie à destination des usagers » remis par Foncière INEA à chacun des occupants pour favoriser la sensibilisation des personnes travaillant dans l'immeuble.

L'objectif est d'avoir signé la totalité des annexes environnementales concernant des surfaces de bureaux supérieures à 2 000 m², soit une douzaine, avant le 1^{er} juillet 2013 ce qui renforcera l'objectif de baisse de la consommation énergétique de son patrimoine.

1.4. INFORMATIONS SUR LES ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

1.4.1. Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société

Foncière INEA s'est engagée en Régions sur la voie du développement d'un parc immobilier responsable et durable et gère avec soin l'empreinte de son patrimoine sur l'environnement et sur les populations riveraines ou locales. Lors de toute opération immobilière, elle s'assure en premier lieu que l'immeuble va occuper une place harmonieuse dans son environnement, sans le dénaturer. Il faut que l'immeuble soit « bien dans son marché » au sens large du terme.

Les activités menées dans les immeubles de Foncière INEA par ses locataires, essentiellement tertiaires, ne génèrent pas d'impact majeur sur l'environnement.

Foncière INEA privilégie dans ses choix d'investissement des immeubles bien desservis par les transports en commun (métro, bus, tramway) et ce, afin de s'inscrire de manière constructive dans le développement harmonieux et durable des villes.

En investissant dans l'immobilier tertiaire en Régions, Foncière INEA participe aussi de manière active au développement économique des grandes métropoles régionales françaises et a un impact tangible en matière d'emploi : directement en travaillant souvent avec des promoteurs régionaux en phase de construction (Art de Construire à Lyon, groupe Lamotte à Nantes par exemple) et en faisant appel à des prestataires locaux pour l'entretien et la maintenance de ses immeubles ; et indirectement en hébergeant les emplois de ses locataires, grands groupes internationaux, PME nationales ou locales, du secteur public comme du secteur privé.

1.4.2. Relations entretenues avec les parties prenantes

i. Les locataires

Foncière INEA entretient une relation étroite avec l'ensemble de ses locataires, en y associant ses gestionnaires, véritables relais de communication.

Soucieuse de connaître leur ressenti, elle a interrogé ses locataires, dans le périmètre de l'étude confiée au cabinet ATAWAO, pour déterminer la perception générale du confort dans l'utilisation de ses immeubles. Celle-ci apparaît bonne à tous les niveaux testés : confort thermique (été, hiver), isolation, ventilation et éclairage.

Perception générale du confort

Confort thermique	●
Confort d'été	●
Confort d'hiver	●
Isolation	●
Ventilation	●
Eclairage	●

En outre, elle noue un dialogue privilégié avec ses locataires principaux dans la démarche de mise en place des annexes environnementales, comme expliqué au paragraphe 3.3.4 ci-dessus du présent rapport RSE. Lorsqu'une entreprise se déclare candidate à une prise à bail avant même la livraison de l'immeuble, le dialogue qui s'instaure inclut systématiquement le futur

locataire, le promoteur et Foncière INEA, comme ce fut le cas sur le programme d'Aix L'Ensoleillée.

ii. Les acteurs locaux

En tant que propriétaire d'immeubles tertiaires en Régions, Foncière INEA a des relations suivies avec les acteurs du développement local et régional. Des consultations avec les collectivités locales ou les aménageurs locaux peuvent être organisées lorsque les projets de ces derniers touchent les immeubles de Foncière INEA. À titre d'exemple, Foncière INEA a accepté de rétrocéder à la Communauté Urbaine Nantes Métropole une parcelle de l'assiette foncière de son immeuble de Nantes afin de permettre l'aménagement de la ligne de transport collectif C5.

iii. Les actionnaires

Soucieuse de la transparence vis-à-vis de ses actionnaires, Foncière INEA les tient régulièrement informés de ses résultats financiers et des événements marquants de son activité par des communiqués de presse diffusés sur son site internet, sachant qu'elle reste attentive à ce que l'ensemble de la documentation prévue par la réglementation en vigueur leur soit transmise dans les conditions légales.

iv. Autres

Compte tenu de la taille actuelle de la Société, aucune action de mécénat n'est à l'ordre du jour.

1.4.3. Sous-traitance et fournisseurs

Foncière INEA choisit ses partenaires économiques, sous-traitants et fournisseurs, en s'assurant qu'ils ne contreviennent pas aux droits de l'Homme et qu'ils assument de leur côté pleinement leur responsabilité sociale et environnementale.

La Société fait appel pour la construction de ses immeubles à des promoteurs nationaux ou régionaux de premier plan eux-mêmes engagés dans une démarche respectueuse de l'environnement.

Pour les travaux qu'elle commande directement sur ses immeubles existants, Foncière INEA s'assure que les prestations commandées s'inscrivent dans une démarche de développement durable, en exigeant par exemple le tri des déchets liés aux travaux.

1.4.4. Loyauté des pratiques

Les pratiques de Foncière INEA s'inscrivent dans un climat d'affaires loyal et rigoureusement respectueux des lois et des réglementations applicables à ses activités.

Les dirigeants veillent à ce la Société agisse conformément à la réglementation française en matière de prévention des conflits d'intérêts (liens avec un concurrent, client, fournisseur), de respect des règles concernant la corruption, la lutte anti-blanchiment et la fraude.

Foncière INEA ne verse aucun fonds à aucun parti politique.

N'ayant pas de salarié, Foncière INEA n'a pas à engager d'action particulière en interne sur ce sujet.

1.5. AVIS SUR LA SINCÉRITÉ DES INFORMATIONS RELATIVES AUX OBLIGATIONS DE TRANSPARENCE DES ENTREPRISES EN MATIÈRE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Exercice clos le 31 décembre 2012

Rapport d'examen sur la sincérité des informations sociales et environnementales

À la suite de la demande qui nous a été faite par Foncière INEA, nous avons effectué un examen des informations figurant au paragraphe 1.7 Responsabilité sociale, sociétale et environnementale du Document de référence de Foncière INEA, visant à émettre le présent rapport, intégrant les exigences du décret français n°2012-557 du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale :

- une attestation relative à la présence des informations prévues par le décret français n° 2012-557 du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale ;
- un avis motivé sur la sincérité des informations publiées et, le cas échéant un avis motivé sur les explications relatives à l'absence de certaines informations.

Les informations revues concernent l'exercice 2012.

Nous déclarons que cet avis a été élaboré de manière indépendante, et en toute impartialité, et que nos travaux ont été conduits conformément aux pratiques professionnelles de la tierce partie indépendante.

Les informations quantitatives et qualitatives ont été préparées sous la responsabilité et la coordination de la directrice administrative et financière de Foncière INEA conformément :

- au document Enrichissement du rapport RSE 2012 : synthèse méthodologique, dont une synthèse figure sous le titre note méthodologique au paragraphe 1.7.3.3.1 du Document de référence,

ci-après nommés « les procédures de reporting », consultables au siège de Foncière INEA.

Nature et étendue des travaux

Nous avons développé les travaux suivants :

- apprécié les procédures de reporting au regard de leur pertinence, fiabilité, caractère compréhensible et exhaustivité ; en prenant en considération notamment les bonnes pratiques du secteur ;
- mené des entretiens auprès des personnes responsables du reporting environnemental et sociétal, afin de vérifier la bonne application des procédures de reporting ;
- réalisé une revue analytique des informations et effectué des vérifications, sur la base de sondages, depuis la collecte des données jusqu'à la consolidation des informations ;
- sélectionné, pour les informations environnementales un échantillon d'immeubles en fonction de leur activité et de leur contribution aux données consolidées de foncière INEA : 5 immeubles pour les consommations d'énergie et 2 immeubles pour la consommation d'eau ⁽¹⁾ ;
- vérifié les informations qualitatives, au niveau du siège sous forme :
 - d'entretiens avec la directrice administrative et financière en charge de thématiques environnementales et sociétales,
 - de consultation par sondage de dossiers et documents mentionnés,
 - la confrontation des affirmations avec des données publiques.

Pour chacun des immeubles sélectionnés, nous avons vérifié la correcte application des procédures de reporting, et mené des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données avec des pièces justificatives.

Commentaires sur les procédures de reporting et les données

Les procédures et pratiques de reporting de Foncière INEA appellent de notre part les commentaires suivants :

- les indicateurs retenus notamment ceux relatifs à la performance énergétique et au changement climatique reflètent de façon pertinente les impacts de Foncière INEA sur l'environnement ;
- les dispositions relatives au contrôle interne des données, de leur collecte, de leur saisie et de leur traitement doivent être renforcées aux différents stades du cheminement des informations ;
- les règles pour choisir les différentes hypothèses sont assorties d'une analyse de la personne en charge du reporting qui peut déroger à ces règles, cependant cette pratique n'est pas assortie de guide ce qui potentiellement peut à terme générer des disparités dans les hypothèses retenues ;
- il est à noter, comme précisé dans la note méthodologique, que pour cette première publication, une quantité significative de données ont fait l'objet d'une estimation ;
- la mise en œuvre des règles de correction des facteurs climatiques est appliquée à la totalité des consommations en énergie et non à la seule part sensible au climat.

⁽¹⁾ Pour la consommation d'énergie : Clara 2 (Nice) Innovalia (Dardilly), Pacifica (Metz), Valmy C (Dijon), Maxéville (Maxéville).

Pour la consommation d'eau : Francart 1 (Reims) et Valmy C (Dijon).

Présence et sincérité des informations prévues par le décret relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale

Présence

Toutes les informations prévues par le décret français n° 2012-557 du 24 avril 2012, sont présentes à l'exception :

- des informations sociales ;
- des informations environnementales relatives : « aux actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement », « aux mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets », « à la prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité », « à la consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation », « Utilisation des sols » ;
- des informations sociétales relatives « aux actions de partenariats ou de mécénat » ;

pour chacune de ces informations, une explication est donnée.

Sincérité

- Pour les informations quantitatives, les tests par sondage réalisés par Bureau Veritas Certification n'ont pas mis en évidence d'erreur significative ayant un impact au niveau de Foncière INEA.
- Pour les informations qualitatives, les entretiens menés par les vérificateurs, n'ont pas révélé de distorsion ou affirmation erronée.
- Les explications données relatives aux informations absentes nous sont apparues sincères.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, outre les commentaires ci-dessus, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause la sincérité des informations communiquées par Foncière INEA dans son document de référence.

Puteaux, le 25 mars 2013

Etienne Casal
Directeur Général

Bureau Veritas Certification France s.a.s