

# Rapport RSE 2013

Responsabilité sociale et environnementale





## **RAPPORT DE RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE (RSE) AU TITRE DE L'EXERCICE 2013**

### **Sommaire**

1. DÉMARCHE DE FONCIÈRE INEA .....	2
2. INFORMATIONS SOCIALES.....	2
3. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES .....	3
3.1.1. L'enjeu environnemental pour le secteur de l'immobilier .....	3
3.1.2. Stratégie d'investissement de Foncière INEA .....	4
3.1.3. Mesure de l'impact environnemental des immeubles de Foncière INEA.....	5
3.1.4. Autres moyens consacrés à l'environnement .....	11
4. INFORMATIONS SUR LES ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	12
4.1.1. Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société.....	12
4.1.2. Relations entretenues avec les parties prenantes.....	13
4.1.3. Sous-traitance et fournisseurs.....	14
4.1.4. Loyauté des pratiques.....	14
5. RAPPORT DE VERIFICATION DE LA SINCÉRITÉ DES INFORMATIONS RELATIVES AUX OBLIGATIONS DE TRANSPARENCE DES ENTREPRISES EN MATIÈRE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE .....	14
6. TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES PAR LE DÉCRET N°2012-557 DU 24 AVRIL 2012 RELATIF AUX OBLIGATIONS DE TRANSPARENCE DES ENTREPRISES EN MATIÈRE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE (RSE) .....	18

## **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 confie depuis 2012 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.

Foncière INEA fait vérifier chaque année les données sociales, environnementales et sociales qu'elle publie par Bureau Veritas, vérificateur tiers indépendant répondant aux exigences définies dans le cadre fixé par l'article 3 de l'Arrêté du 13 mai 2013.

Le rapport sur le Développement Durable initié l'an dernier 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.

## **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 2013, 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).

### 3. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

#### 3.1.1. L'enjeu environnemental pour le secteur de l'immobilier

En France, selon le Ministère de l'Ecologie du Développement Durable et de l'énergie, 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 kWh/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.

Elles imposent au secteur immobilier des obligations de plus en plus exigeantes, en accord avec les objectifs visés. Citons ainsi :

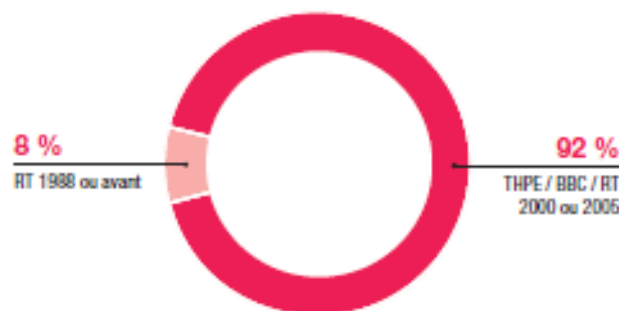
- l'obligation de faire vérifier chaque année les données sociales, environnementales et sociales publiées par un tiers indépendant agréé par le comité français d'accréditation (COFRAC), conformément au cadre fixé par l'Arrêté du 13 mai 2013 ;
- l'obligation d'insérer à tout bail concernant les locaux de plus de 2.000 m<sup>2</sup> à usage de bureaux ou de commerces une annexe environnementale (décret d'application du 31 décembre 2011) ;
- ou encore l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments tertiaires existants par des travaux de rénovation (janvier 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.

### 3.1.2. 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 2013 par Foncière INEA soit bénéficie d'un label (BEPOS : Bâtiment à Energie Positive, BBC : Bâtiment Basse Consommation, THPE : Très Haute Performance Énergétique) soit est conforme aux réglementations thermiques RT 2000 ou 2005.



Foncière INEA confirme sa volonté de disposer d'un parc immobilier très performant énergétiquement. Les acquisitions faites en 2012 vont clairement dans cette direction :



- Lyon Sunway : cet immeuble de bureaux de 6 940 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 a acquis début 2014 le 5<sup>ème</sup> immeuble destiné à compléter ce site tertiaire ; celui-ci, d'une surface de 890 m<sup>2</sup>, est équipé d'une éolienne.

Foncière INEA accompagne par ce programme le développement des énergies renouvelables en France, puisque les panneaux photovoltaïques installés sur les 4 premiers bâtiments du site et l'éolienne installée sur le 5<sup>ème</sup> 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 signé un bail pour la totalité des bâtiments 1 à 4 de l'ensemble « Aix L'Ensoleillée » en octobre 2012, alors même que la construction du site ne serait achevée que fin 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.

### 3.1.3. 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 pour la deuxième année consécutive, avec un cabinet spécialisé (ATAWAO), une étude de cartographie de la performance environnementale de son patrimoine.

### 3.1.3.1. Note méthodologique

#### **Période de reporting**

Les données présentées couvrent l'année civile du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2013. Les modes de traitement des données sont identiques d'un exercice à l'autre.

#### **Périmètre du reporting**

Le périmètre de l'étude se compose des immeubles détenus en propre par Foncière INEA au 31 décembre 2013, à l'exception de 4 immeubles livrés au cours de l'année 2013 (Aix l'Ensoleillée), 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 2014.

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 m<sup>2</sup> s'élève à 41 % en 2013, en progression par rapport au taux 2012 (35%), ce qui est satisfaisant. Ainsi, les données présentées dans le paragraphe 3.3.3.2 « Résultats » (ci-après) portent sur un échantillon final de 27 bâtiments représentatif du parc immobilier de Foncière INEA, couvrant 37 % en valeur et 30 % en surface du patrimoine détenu en propre en exploitation au 31 décembre 2013. Pour les consommations d'eau, l'échantillon porte sur 19 bâtiments représentant 28 % en valeur et 22 % en surface du patrimoine détenu en propre en exploitation au 31 décembre 2013.

#### **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.

Lorsque l'indice ONERC\* est connu, la consommation d'énergie est également présentée avec une correction climatique qui tient compte de la rigueur de la période hivernale considérée. De manière générale, compte tenu des délais de publication des indices ONERC, les données relatives à l'exercice N sont corrigées en N+1.

*\* 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.*

Une table de concordance figurant en pages 18 et 19 du présent rapport 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.

### 3.1.3.2. Résultats

Les tableaux suivants présentent les résultats des calculs d'ATAWAO, réalisés conformément à la méthodologie décrite en paragraphe 1.3.3.1.

#### i. Consommation d'énergie

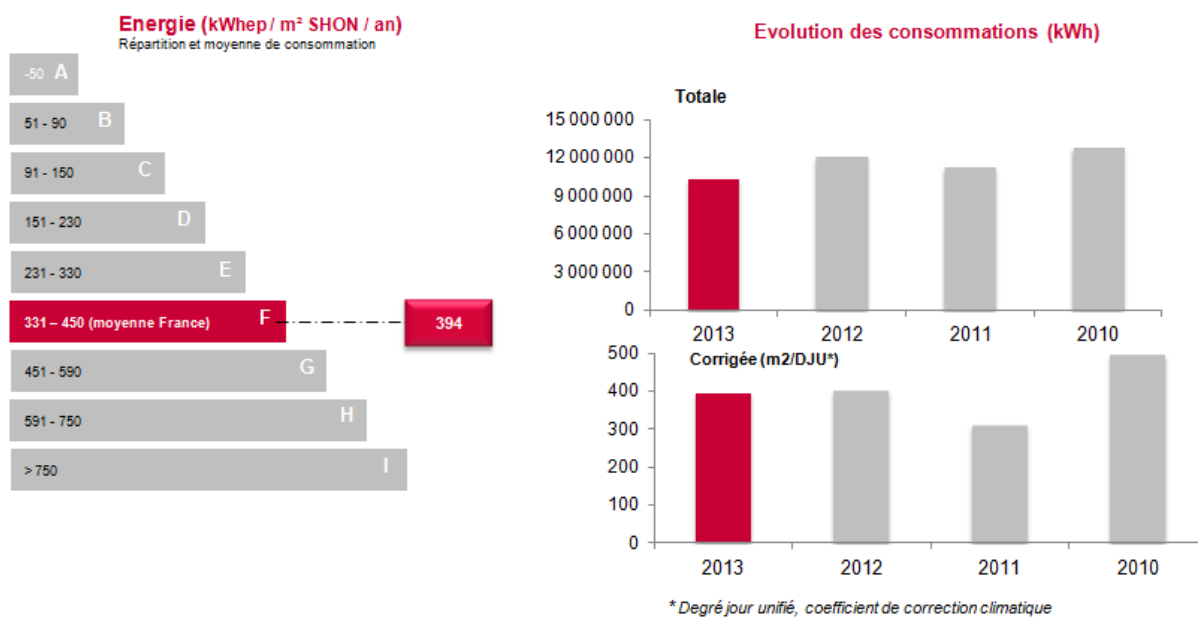
Consommation d'énergie	2013	2012	2011	2010
Nombre d'actifs	25	25	25	25
Nombre de bâtiments	27	32	32	32
Surface de référence (SHON)	66 527	74 691	74 691	74 691
Consommation totale kWh (EF)	10 289 818	12 027 917	11 186 467	12 763 003
Consommation totale électrique (GRI (*)-EN4)	10 088 938	11 986 036	11 092 906	12 698 977
<b>Ratio par surface de référence</b>				
Consommation (kWh EF/m2/an)	155	161	150	171
<b>Consommation (kWh EP/m2/an)</b>	394	415	384	440
<b>Variation annuelle</b>	-5%	8%	-13%	
Evolution depuis 2010	-10%	-6%	-13%	
Consommation de référence (kWh EP/m2/an) (2)	450	470	470	470
<b>Correction climatique</b>				
Consommation (kWh EP/m2/an)	394 (3)	403	311	497
Variation annuelle	-2%	30%	-37%	
Evolution depuis 2010	-10%	-19%	-37%	



- (1) Référence de l'indicateur international GRI (Global Reporting Initiative)  
 (2) Consommation de référence de l'observatoire de l'immobilier durable 2013 (OID)  
 (3) Indice ONERC non connu à la date de publication du présent rapport - voir note méthodologique

La consommation en énergie primaire de l'échantillon retenu est de 394 kWh/m<sup>2</sup>/an en 2013.

Comparé à la moyenne établie par L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dans son « Baromètre 2013 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires » (450 kWh/m<sup>2</sup>/an), l'échantillon apparaît donc beaucoup plus performant sur le plan énergétique.



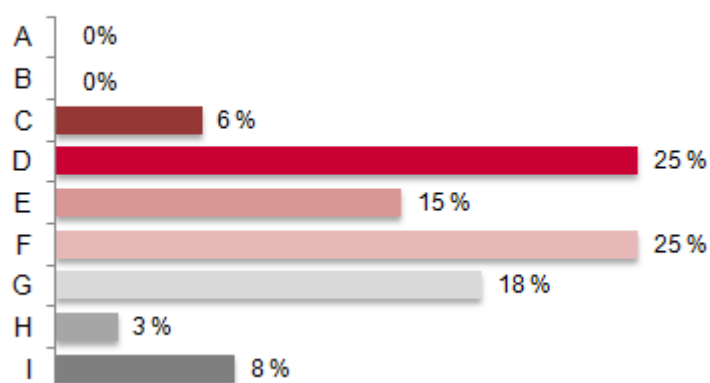
La tendance sur 4 ans souligne le bon niveau de performance énergétique du parc immobilier, ceci résultant de la politique de fond engagée par Foncière INEA, portant son développement sur des actifs toujours plus performants et labellisés.

Le niveau de performance énergétique du parc immobilier de Foncière INEA publié pour l'année 2013 confirme les calculs réalisés pour la période 2010-2012.

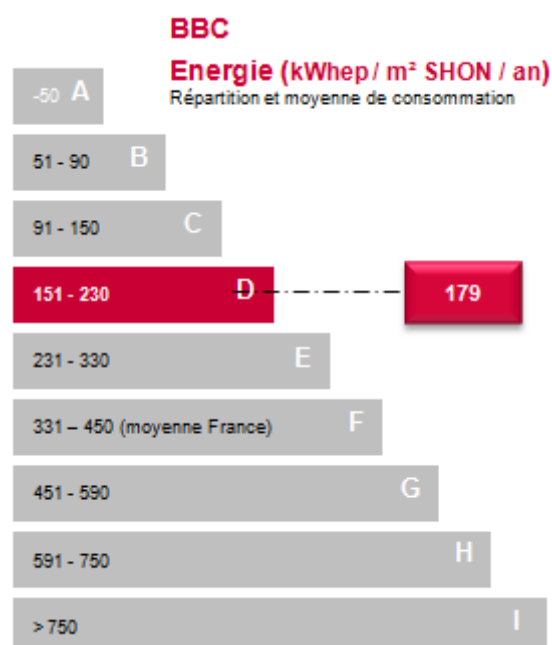
L'interprétation de l'évolution de la performance énergétique d'une année sur l'autre n'apparaît pas pertinente à ce jour, du fait des variations du périmètre d'analyse, la croissance du volume des données collectées et les changements dans le parc immobilier analysé limitant la portée d'une comparaison annuelle.

Si la moyenne de l'échantillon se situe dans la classe nationale, il est intéressant de noter la répartition des immeubles par classe énergétique ; ainsi près de 50% se situent dans une classe énergétique plus performante que la moyenne nationale (F).

### Répartition par étiquette énergétique (par surface)



Sans surprise, on retrouve dans les actifs présentant la meilleure performance énergétique les immeubles bénéficiant du label BBC (Bâtiment Basse Consommation), bien moins énergivores avec une moyenne de 179 kWhep/m<sup>2</sup>/an en 2013 (rappel moyenne nationale : 450 kWhep/m<sup>2</sup>/an) :

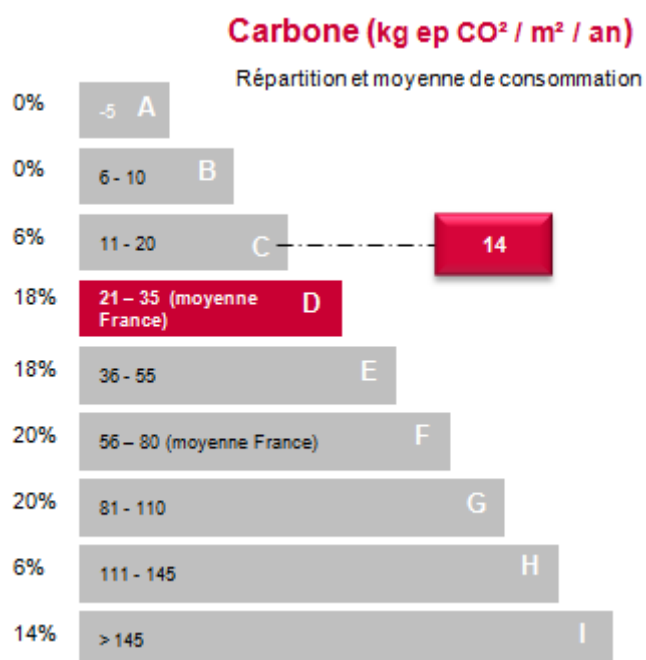


### ii. Rejet des gaz à effet de serre

Rejets de gaz à effet de serre	2013	2012	2011	2010
Rejet totaux (GRI-EN16) (t CO2)	945	1 109	1 038	1 179
<b>Rejet (Kg CO/m<sup>2</sup>/an)</b>	14	15	14	16
Variation annuelle	-5%	7%	-13%	
Evolution depuis 2010	-11%	-6%	-13%	
Rejet totaux (GRI-EN16) (t CO2) <sup>(1)</sup>	23	25	25	25

(1) Taux de rejet calculé par l'IOD dans son « Baromètre 2013 de la performance énergétique environnementale des bâtiments tertiaires »

L'émission globale de gaz à effet de serre est de 14 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an en 2013, plutôt faible par rapport à la moyenne constatée en 2013 par l'OID (22,7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an).



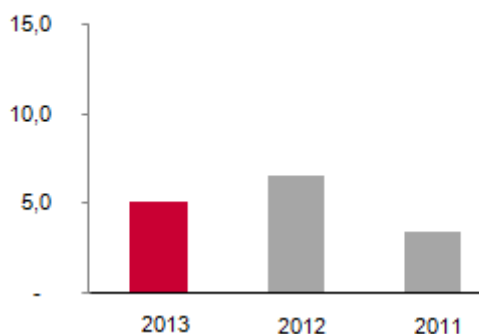
iii. *Consommation d'eau*

Consommation d'eau	2013	2012	2011
Consommation totale (m <sup>3</sup> )	19 004	28 035	14 686
Consommation (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an)	0,29	0,38	0,20
Consommation (m <sup>3</sup> / personne)	5,12	6,5	3,4
Consommation (litres / personne / jour)	24,1	35,6	18,7

La consommation d'eau (5,12 m<sup>3</sup>/personne/an) est dans la moyenne nationale de consommation pour des bureaux standards (5,5 m<sup>3</sup>/personne/an selon l'IPD - Indice de Performance Durable).

L'évolution est favorable sur 3 ans :

### Evolution de la consommation d'eau (m<sup>3</sup>/pers/an)



#### 3.1.4. 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 dans le Document de Référence 2013 de Foncière INEA).

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, et conformément à la réglementation du Grenelle (article 125-9 du Code de l'environnement), Foncière INEA met en place pour l'ensemble de ses baux principaux concernant des surfaces de bureaux ou commerces supérieures à 2.000 m<sup>2</sup>, des Annexes Environnementales visant à définir les bons usages à mettre en œuvre 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. Cela concerne 20 baux pour une surface totale de 64.400 m<sup>2</sup>.

Des réunions avec les locataires et les gestionnaires d'immeubles dédiées à « l'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble » ont été programmées ; les actions d'amélioration identifiées lors de ces réunions sont intégrées aux Annexes Environnementales.

Cette mise en place a été accompagnée par le cabinet spécialisé ATAWAO. La démarche déployée inclut également les gestionnaires des immeubles concernés, afin de faciliter la communication avec les locataires et d'améliorer 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.

A ce jour, 40% des annexes environnementales ont été signées, le reste étant en cours de signature chez les locataires.

#### **4. INFORMATIONS SUR LES ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE**

##### **4.1.1. 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.

#### 4.1.2. 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.

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 1.3.4 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 (loué à ORANGE).

##### **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.

#### 4.1.3. 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.

Pour le remplacement de la climatisation sur son immeuble d'Orléans, Foncière INEA a ainsi choisi un prestataire proposant la remise du matériel obsolète auprès d'une filière de recyclage écologique agréée.

#### 4.1.4. 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.

## **5. RAPPORT DE VERIFICATION DE LA SINCÉRITÉ DES INFORMATIONS RELATIVES AUX OBLIGATIONS DE TRANSPARENCE DES ENTREPRISES EN MATIÈRE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les informations revues concernent l'exercice clos au 31 décembre 2013.

### **Demande, Responsabilités et Indépendance**

Suite à la demande qui nous a été faite par Foncière INEA et en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce, en tant qu'organisme tiers indépendant, nous avons effectué un examen des informations environnementales et sociétales publiées au paragraphe 1.7 du document de référence 2013 de Foncière INEA.

Il appartient à Foncière INEA de publier les informations prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce. Ces informations ont été préparées sous la coordination de la directrice administrative et financière de Foncière INEA conformément au document « Enrichissement du rapport RSE 2013 Synthèse méthodologique », ci-après nommé « procédures de reporting », consultables au siège de Foncière INEA, et dont une synthèse est intégrée dans le document de référence sous forme de note méthodologique, au paragraphe 1.7.3.3.1.

Il nous revient de conduire les travaux, en application de l'article R.225-105-2 du code de commerce, nous permettant d'établir le présent rapport de vérification.

Les conclusions de ce rapport intègrent :

- ✓ une attestation relative à la présence des informations sociales, environnementales et sociétales, prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce ;
- ✓ 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.

Nous déclarons que ce rapport de vérification 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. Par ailleurs nous avons mis en place un code éthique appliqué par l'ensemble du personnel de Bureau Veritas.

### Nature et étendue des travaux

Nos travaux ont été conduits de janvier à février 2014 par une équipe de vérificateurs compétents en responsabilité sociétale couvrant les volets environnement et sociétal.

Nous nous sommes assurés que les informations portaient sur le périmètre consolidé tel que défini dans les articles L 233-1 et L 233-3 du code de commerce. Les adaptations de ce périmètre pour le reporting des données sociales, environnementales et sociétales sont précisées dans la note méthodologique du document de référence.

Pour l'attestation de présence nous avons conduit les travaux suivants :

- ✓ prise de connaissance des orientations en matière de développement durable de Foncière INEA, en fonction de ses impacts sociaux et environnementaux et de ses engagements sociétaux ;
- ✓ comparaison des informations présentes dans le document de référence avec la liste prévue par l'article R 225-105-1 du code de commerce ;
- ✓ vérification de la présence d'explication en cas d'informations omises.

Pour l'avis motivé sur la sincérité nous avons effectué nos travaux conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et notre méthodologie interne.

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants visant à vérifier que les informations ne comportent pas d'anomalies significatives de nature à remettre en cause leur sincérité, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux procédures de reporting :

- ✓ examen des procédures de reporting au regard de leur pertinence, fiabilité, caractère compréhensible et exhaustivité ;
- ✓ identification des personnes, qui au sein du Groupe sont en charge des processus de collecte et, le cas échéant, sont responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques ;
- ✓ vérification de la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle des informations visant à l'exhaustivité et à la cohérence des informations ;
- ✓ prise de connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des informations ;
- ✓ conduite d'entretiens auprès des personnes responsables du reporting environnemental et sociétal ;

- ✓ sélection d'informations consolidées à tester<sup>1</sup> et détermination de la nature et de l'étendue des tests à mener en prenant en considération leur importance au regard des conséquences environnementales liées à l'activité du Groupe ainsi que ses engagements sociétaux.
- ✓ Pour les informations quantitatives que nous avons considérées comme étant les plus importantes, nous avons :
  - réalisé une revue analytique des informations et vérifié sur la base de sondages, les calculs et la compilation de ces informations au niveau du siège et des entités vérifiées ;
  - sélectionné d'un échantillon de sites en fonction de leur activité, de leur contribution aux données consolidées du Groupe, de leur implantation, des résultats des travaux effectués lors des précédents exercices et d'une analyse de risques.
- ✓ Pour chacun des sites sélectionnés nous avons effectué les travaux suivants :
  - conduite d'entretiens pour vérifier la correcte application des procédures de reporting ;
  - réalisation de tests de détails sur la base de sondages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données avec des pièces justificatives.

La contribution des immeubles sélectionnés représente plus de 20 % des données publiées dans le document de référence pour chacune des informations quantitatives importantes.

- ✓ Pour les informations qualitatives que nous avons considérées importantes, nous avons mené des entretiens, analysés les documents sources et le cas échéant des données publiques.
- ✓ Pour les explications relatives aux informations omises, nous en avons apprécié la pertinence.

### Observations sur les procédures de reporting et les informations

Les procédures et pratiques de reporting du Groupe appellent de notre part les observations suivantes :

- ✓ 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.
- ✓ Il est à noter, comme précisé dans la note méthodologique qu'une quantité significative des données ont fait l'objet d'une estimation notamment pour la consommation d'eau.
- ✓ 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.
- ✓ Le déploiement de la collecte des données sur les différents indicateurs est à poursuivre, l'élargissement de l'échantillon représentatif des bâtiments à partir desquels les données sont issues est à envisager.

---

<sup>1</sup> **Informations environnementales** : consommation énergétique, consommation énergétique ratio par surface, rejets de gaz à effet de serre, consommation d'eau,

### **Attestation de présence**

Sur la base de nos travaux, et dans la limite du périmètre défini par Foncière INEA, nous attestons de la présence de toutes les informations requises. Les explications fournies pour les informations omises sont recevables.

### **Avis de sincérité**

Sur la base de nos travaux, 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 2013.

Puteaux, le 28 février 2014

Pour Bureau Veritas

Jacques Matillon  
Directeur d'agence



## **6. TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES PAR LE DÉCRET N°2012-557 DU 24 AVRIL 2012 RELATIF AUX OBLIGATIONS DE TRANSPARENCE DES ENTREPRISES EN MATIÈRE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE (RSE)**

<b>Rubriques</b>	<b>Pages</b>
<b>INFORMATIONS GENERALES</b>	
Orientations en matières environnementale, sociétale et sociale (actions ou programmes mis en œuvre à court, moyen et long termes par la société et ses filiales)	2
Informations qui, au regard des activités ou de l'organisation, ne peuvent être renseignées ou n'apparaissent pas pertinentes	2, 13
Le cas échéant, mention du référentiel national ou international auquel la société se conforme	
<b>INFORMATIONS SOCIALES</b>	
<b>EMPLOI</b>	
Effectif total (répartition des salariés par secteur et par zone géographique)	n.a
Embauches (contrats à durée déterminée et indéterminée, difficultés éventuelles de recrutement)	n.a
Licenciements (motifs, efforts de reclassement, réembauches, mesures d'accompagnement)	n.a
Rémunérations (évolution, charges sociales, intéressement, participation et plan d'épargne salarial)	n.a
<b>ORGANISATION DU TRAVAIL</b>	
Organisation du temps de travail (durée du temps de travail pour les salariés à temps plein et à temps partiel, heures supplémentaires, main d'œuvre extérieure à la société)	n.a
Absentéisme (motifs)	n.a
<b>RELATIONS SOCIALES</b>	
Organisation du dialogue social (règles et procédures d'information, de consultation et de négociation avec le personnel)	n.a
Bilan des accords collectifs	n.a
Œuvres sociales	n.a
<b>SANTE ET SECURITE</b>	
Conditions d'hygiène et de sécurité	n.a
Accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité du travail	n.a
Taux de fréquence et de gravité des accidents du travail et comptabilisation des maladies professionnelles	n.a
Respect des dispositions des conventions fondamentales de l'OIT	n.a
<b>FORMATION</b>	
Nombre total d'heures de formation	n.a
Programmes spécifiques de formation professionnelle destinés aux salariés	n.a
<b>DIVERSITE ET EGALITE DES CHANCES (POLITIQUE MISE EN ŒUVRE ET MESURES PRISES EN FAVEUR)</b>	
Egalité entre les femmes et les hommes	n.a
Emploi et insertion des personnes handicapées	n.a
Lutte contre les discriminations et promotion de la diversité	n.a
<b>INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES</b>	
Politique générale en matière environnementale	2
Organisation de la société et démarches d'évaluation ou de certification	14
Formation et information des salariés en matière de protection de l'environnement	n.a
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	9,10
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	9,10
<b>POLLUTION ET GESTION DES DECHETS</b>	
Prévention, réduction ou réparation des rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	7 à 12
Prévention de la production, recyclage et élimination des déchets	7 à 12

<b>Rubriques</b>	<b>Pages</b>
Prise en compte des nuisances sonores	7 à 12
Prise en compte de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	7 à 12
<b>UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES</b>	
Consommation d'eau et réapprovisionnement en fonction des contraintes locales	10,11
Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation	7 à 11
Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables	7 à 11
Utilisation des sols	
<b>CONTRIBUTION A L'ADAPTATION ET A LA LUTTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE</b>	
Rejets de gaz à effet de serre	9
Prise en compte des impacts du changement climatique	10
<b>PROTECTION DE LA BIODIVERSITE</b>	
Mesures prises pour limiter les atteintes aux équilibres biologiques, aux milieux naturels, aux espèces animales et végétales protégées	11
<b>INFORMATIONS SOCIETALES</b>	
<b>IMPACT TERRITORIAL, ECONOMIQUE ET SOCIAL DE L'ACTIVITE</b>	
Impact des activités en matière d'emploi et de développement régional	12, 13
Impact de l'activité sur les populations riveraines ou locales	12,13
<b>RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES</b>	
Conditions du dialogue avec les parties prenantes	13, 14
Actions de soutien, de partenariat ou de mécénat	13
<b>SOUS-TRAITANCE ET FOURNISSEURS</b>	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	14
Importance de la sous-traitance	14
Responsabilité sociale et environnementale dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants	14
<b>LOYAUTE DES PRATIQUES</b>	
Actions engagées pour prévenir toutes formes de corruption	14
Mesures prises en faveur de la santé, la sécurité des consommateurs	14
Actions engagées en faveur des droits de l'homme	13, 14

n.a: non-applicable