

2024

Performances extra-financières

extrait du Document
d'enregistrement universel

inēa

FONCIÈREMENT ENGAGÉE

PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE



4

PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

4.1 Démarche RSE	74	4.4 Indicateurs EPRA SBPR	92
4.2 Suivi de la feuille de route RSE 2021-2025	74		
4.2.1 Synthèse des engagements	75	4.4.1 Mesures de performance extra-financières EPRA	92
4.2.2 Avancement par axe	75	4.4.2 Indicateurs de performances sociales	94
4.3 Indicateurs	91	4.4.3 Indicateurs sur la gouvernance	94

4.1 DÉMARCHE RSE

En 2024, le secteur de l'immobilier tertiaire en France a été marqué par une intensification des enjeux environnementaux, reflétant une prise de conscience accrue des acteurs face à l'urgence climatique et aux impératifs réglementaires.

L'entrée en vigueur de la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) en 2024 constitue notamment un tournant majeur dans la prise en compte des enjeux environnementaux par les entreprises européennes et pourrait avoir un impact significatif sur la réduction de l'empreinte carbone, en fournissant un nouveau cadre d'analyse et de comparabilité des données ESG.

INEA publiera son premier rapport de durabilité conforme à la CSRD dans son prochain Document d'enregistrement (exercice 2025), mais n'a pas attendu cette nouvelle réglementation pour agir en matière RSE.

Persuadée depuis longtemps que la performance environnementale de son patrimoine est un facteur clé de succès économique, INEA a voulu, très tôt, transformer la contrainte en opportunité. Grâce à une politique RSE ambitieuse, structurée au travers d'une première feuille de route RSE « 2016-2020 », INEA a été pionnière sur de nombreux thèmes environnementaux appliqués à l'immobilier et s'est rapidement imposée comme un des leaders du Green Building en France.

Dans sa deuxième feuille de route RSE à horizon 2025, de nouveaux engagements ambitieux avaient été pris autour des thèmes de la neutralité carbone, de l'économie circulaire et de la biodiversité.

L'année 2024 marque un jalon important dans cette démarche avec l'atteinte de l'objectif de maximisation de la contribution d'INEA à la neutralité carbone par la réalisation concrète de son objectif de production d'énergie renouvelable sur son patrimoine.

4.2 SUIVI DE LA FEUILLE DE ROUTE RSE 2021-2025

Résultant d'une collaboration approfondie entre nos équipes internes, nos principaux partenaires et un cabinet externe spécialisé, notre feuille de route RSE, mise en place début 2021, repose sur trois grands axes.

Chaque axe comprend des actions concrètes accompagnées d'objectifs à la fois quantitatifs et qualitatifs.

En parallèle, INEA a engagé une réflexion sur sa mission, qu'elle a articulée début 2021 autour des deux piliers de son activité, à savoir son implantation dans les métropoles régionales et le caractère vert de ses actifs.

UNE MISSION

Contribuer à l'essor économique des territoires en favorisant le développement d'un immobilier tertiaire durable

TROIS AXES STRATÉGIQUES

Être un acteur de l'immobilier bas carbone



Accroître les aspects durables du patrimoine



Fédérer ses parties prenantes autour de la stratégie RSE



4.2.1 SYNTHÈSE DES ENGAGEMENTS

Axe 1 : Être acteur de l'immobilier bas carbone

Engagements	Actions
1. Privilégier l'acquisition d'immeubles performants au niveau environnemental	Acquérir des immeubles qui respectent la dernière réglementation thermique Arbitrer et/ou rénover Augmenter la part de financement green
2. Accélérer la transition bas carbone du patrimoine en exploitation	Affiner l'analyse des consommations énergétiques du patrimoine Amener la totalité du patrimoine à respecter le Dispositif éco-énergie tertiaire
3. Contribuer à des projets de compensation	<i>Financer des hectares de forêts - Objectif abandonné au profit du nouvel engagement suivant</i>
3. Produire de l'énergie renouvelable sur le patrimoine	Déployer des panneaux photovoltaïques sur le patrimoine techniquement éligible (en toiture ou sur ombrières)

Axe 2 : Accentuer le caractère durable du patrimoine

Engagements	Actions
4. Proposer des lieux de travail "durables" dans les territoires	Maintenir la part des bureaux en régions à 100 % Obtenir des niveaux de certification environnementales élevés Favoriser la mobilité douce
5. Optimiser la gestion des déchets	Auditer tous les immeubles pour identifier le taux de valorisation des déchets Mettre en place un plan d'action à la suite de l'audit 2021 Nouvelle annexe au bail pour informer les locataires sur l'obligation réglementaire du tri 5 flux
6. Développer la biodiversité sur le patrimoine	Valoriser les espaces verts des immeubles de bureaux Maintien de la biodiversité sur nos sites Veiller à ce que les nouvelles acquisitions ne se situent pas sur des trames vertes

Axe 3 : Fédérer ses partenaires autour de la stratégie RSE

Engagements	Actions
7. Animer la stratégie RSE auprès des parties prenantes	
8. Approfondir le dialogue avec les locataires	Créer une plateforme de services (INEAPP) Instaurer une réunion avec les locataires pour les immeubles qui nécessitent une optimisation (consommation énergétique, déchets, etc.)
9. Garantir la loyauté des pratiques individuelles et collectives	

4.2.2 AVANCEMENT PAR AXE

4.2.2.1 AXE 1 : ÊTRE ACTEUR DE L'IMMOBILIER BAS CARBONE

Chez Foncière INEA, nous nous engageons pleinement à être un acteur de référence de l'immobilier bas carbone. Convaincus que la transition écologique est un enjeu majeur pour notre secteur, nous intégrons systématiquement des critères environnementaux ambitieux dans nos choix d'investissement et dans la gestion de notre patrimoine en exploitation.

Grâce à une stratégie basée sur une construction performante, l'optimisation de l'empreinte carbone de nos actifs et le déploiement d'énergies renouvelables, nous contribuons activement à l'objectif de neutralité carbone du parc tertiaire français.

Notre ambition est claire : allier performance économique et responsabilité environnementale pour bâtir un immobilier durable, en phase avec les attentes des entreprises et les défis climatiques de demain.

Engagement 1 : privilégier l'acquisition d'immeubles performants au niveau environnemental

Actions	Indicateurs
A. Acquérir des immeubles qui respectent la dernière réglementation thermique et favoriser les constructions bas carbone	Part des acquisitions respectant le niveau RT 2012 ou mieux Part des acquisitions bas carbone (E+C-, bois, etc.)
B. Arbitrer ou rénover	Non quantifiable
C. Augmenter la part de financements <i>Green</i>	Part de la dette <i>green</i>

a) Acquérir des immeubles qui respectent la dernière réglementation thermique et favoriser les constructions bas carbone

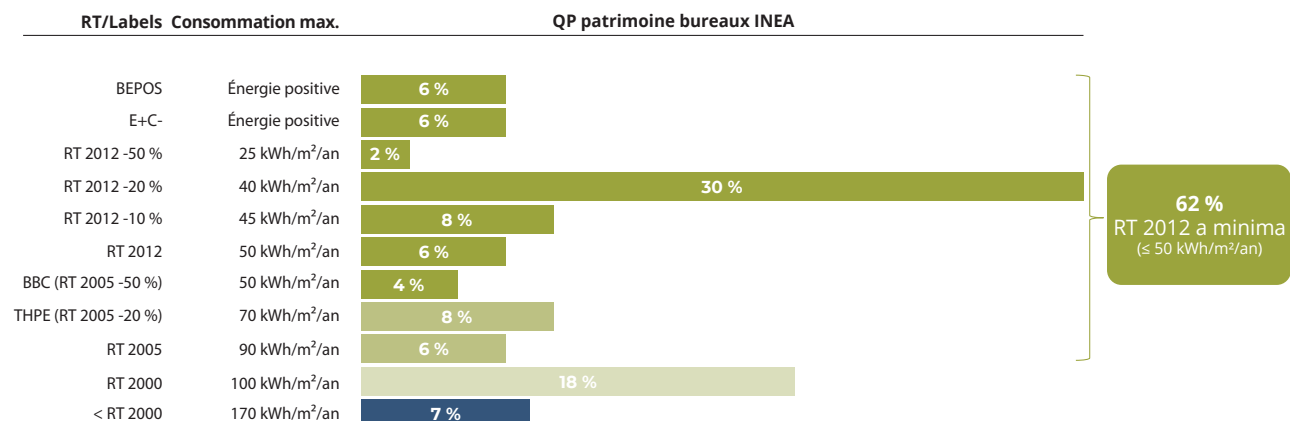
Durant près de 20 ans, INEA a constitué son patrimoine immobilier via l'acquisition d'immeubles neufs acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), n'hésitant pas à adhérer aux nouveaux procédés ou matériaux de construction qui pouvaient minimiser l'impact carbone des opérations. Elle a notamment été le premier investisseur dans l'immobilier tertiaire à acquérir une opération de bureaux en structure bois massif, à Aix-en-Provence en 2011, et a continué dans cette voie ensuite.

Face à l'arrêt quasi-total de la production en VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) post Covid et aux incertitudes persistantes sur le marché locatif, INEA a suspendu ses investissements depuis 3 ans et verra les dernières livraisons de son pipeline en cours de construction intervenir au premier semestre 2025.

INEA entrera alors dans une phase de maturité de son portefeuille, dans laquelle la priorité sera donnée à la gestion et à l'optimisation du patrimoine existant, tout en maintenant le niveau d'exigence élevé qu'elle s'est toujours fixé en matière de performance énergétique et de certifications environnementales.

Livraisons 2024 - 2025	Ville	Typologie	Date de livraison	Surface (m ²)	Labels & Certifications
Chalifert - tranche 1	Chalifert (77)	Parc d'activité	29/02/2024	7 491	Breeam Very Good / BiodiverCity
Coeur de Garonne	Bordeaux	Bureau	15/04/2024	3 275	RT 2012 -20% / Breeam Very Good
Arty Station	Toulouse	Parc d'activité	31/07/2024	5 683	Breeam Very Good
Oléa	Mérignac	Parc d'activité	31/10/2024	6 017	Breeam Very Good
Atravaia	Aix-en-Provence	Bureau	16/12/2024	5 363	RT 2012-20% / Breeam Very Good / Wiredscore
Nexus	Montpellier	Bureau	T2 2025	8 825	RT 2012 -20% / Breeam Very Good / R2S
Chalifert - tranche 2	Chalifert (77)	Parc d'activité	T3 2025	7 765	Breeam Very Good / BiodiverCity
Papin	Trappes (78)	Parc d'activité	T2 2025	2 206	Breeam Very Good
Hennequin	Trappes (78)	Parc d'activité	T2 2025	7 161	Breeam Very Good

Le patrimoine de bureaux d'INEA à fin 2024 respecte en majorité (62%) les exigences de la norme thermique RT 2012, soit une consommation énergétique théorique de 50 kWh/m²/an avant occupation physique.



b) Arbitrer ou rénover

Arbitrages

La Société pourrait au cours des prochains exercices accentuer la rotation de son patrimoine. Dans cet exercice, INEA pourra se séparer des lignes historiques non-clés du patrimoine, correspondant souvent aux immeubles les plus anciens, et ainsi réduire son empreinte carbone.

Rénovations

Compte tenu du caractère neuf et vert du patrimoine d'INEA, les dépenses en matière de CAPEX de maintenance ou encore d'investissements (rénovations lourdes) sont limitées.

Néanmoins en 2024, la Société a réalisé quelques rénovations en intégrant des lignes de travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments concernés :

- Plusieurs immeubles ont pu bénéficier d'un changement de climatisation, permettant d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments grâce à des systèmes de climatisation modernes et plus économes en énergie.

- A Marseille, tous les plateaux d'un immeuble ont été rénovés, un espace de convivialité avec une cafétéria et une terrasse a été créé.
- Des travaux de façades ont été réalisés à Schilitgheim et au Havre, améliorant l'isolation.

c) Augmenter la part de dette Green

En 2018, INEA traduisait pour la première fois dans sa dette son engagement en faveur de l'immobilier durable, en signant son premier financement vert, sous la forme d'un Green Bond. Ce financement structurant avait permis de soutenir le développement de son patrimoine à haute performance environnementale.

Cette stratégie de « verdissement » de la dette a perduré depuis, et en 2024 INEA a refinancé son seul emprunt obligataire (EuroPP) par un Sustainability-Linked Loan (SLL), renforçant ainsi son alignement avec les meilleures pratiques en matière de financement durable. Ce SLL intègre des critères de performance environnementale ambitieux, alignés avec les SLL en vigueur déjà contractés par la Société, reflétant la volonté d'INEA d'accélérer la transition vers un immobilier bas carbone tout en garantissant une gestion financière rigoureuse et responsable.

Dettes vertes	Montant	Réalisation	Engagements environnementaux	Reporting annuel vérifié
Green Loan	105 M€	2020	Consommation énergétique Taxonomie européenne	✓
Green Loan	100 M€	2021	Seuil 2030-20 % du DEET Taxonomie européenne Reforestation	✓
SLL 2022	170 M€	2022	Consommation énergétique Economie circulaire	✓
SLL 2023 (Flex Park)	50 M€	2023	Consommation énergétique Economie circulaire	✓
SLL 2024	100* M€	2024	Consommation énergétique Economie circulaire	✓

* Au 31 décembre 2024, le notionnel tiré s'élève à 49 millions d'euros. La 2ème tranche de 51 millions d'euros a été activée le 19 février 2025 afin de rembourser la seconde tranche de l'EuroPP arrivant à échéance le 20 février 2025.

Fin 2024, la part de la dette Green d'INEA s'élève à 82 %, dépassant ainsi l'objectif fixé à horizon 2025.

Pour la Société, ces financements verts à impact sont un moyen efficace de concrétiser les engagements pris dans sa feuille de route RSE, dans un cadre transparent et audité par un tiers indépendant.

Ces financements atteignent tous dans la Second Party Opinion de Vigeo Eiris (V.E., devenu Moody's ensuite) - le vérificateur externe - le meilleur niveau possible (« meilleures pratiques identifiées par V.E. ») sur les 4 piliers des Green Loan Principles.

Tous les critères de performance extra-financiers inclus dans ces financements verts sont assortis d'un mécanisme de bonus et/ou malus en fonction de l'atteinte des objectifs fixés.

Principaux objectifs extra-financiers pris par INEA dans le cadre de ses financements verts :

Indicateurs		Référence	2022	2023	2024	2025
Indicateur 1 : Consommation énergétique du portefeuille (<i>Kwh</i> /m ²)	Objectif	116 (2019)	<110	<107	<104	<100
	Réalisation		101	91	89	
Indicateur 2 : Part des déchets enfouis	Objectif	25 % (2021)	23 %	20 %	18 %	15 %
	Réalisation		21 %	13 %	13%	

NB : L'année de référence retenue pour la consommation énergétique est 2019 pour éviter les biais des données de consommation 2020 et 2021 incluant les restrictions de déplacement et confinements liés à la crise sanitaire de la COVID 19.

Engagement 2 : accélérer la transition bas carbone du patrimoine en exploitation

Actions	Indicateurs
A. Affiner l'analyse des consommations énergétiques du patrimoine	Evolution de la consommation énergétique
B. Amener la totalité du patrimoine à respecter le Dispositif éco-énergie tertiaire	Part du patrimoine qui respecte les objectifs 2030

a) Affiner l'analyse des consommations énergétiques du patrimoine

La collecte des données énergétiques reste un levier crucial pour réduire les consommations d'énergie d'un immeuble.

INEA a été un précurseur dans ce domaine en lançant dès 2012 une démarche de collecte des données de consommation énergétique de son patrimoine. Cette collecte a d'abord été réalisée via des campagnes téléphoniques et par e-mail auprès des locataires pour obtenir les données de consommation des espaces privatifs des immeubles.

Depuis 2016, INEA a automatisé ce processus en équipant progressivement ses bâtiments de capteurs permettant de relever en temps réel les données de consommation d'électricité et d'eau. À ce jour, plus de 600 capteurs ont été installés sur les immeubles en exploitation.

Cet équipement est fondamental car il permet de disposer de données fiables et actualisées en temps réel, offrant ainsi à INEA les moyens de prendre des mesures concrètes. Cela permet à INEA et à ses property managers d'analyser en continu les consommations énergétiques des immeubles et, si nécessaire, d'adopter des actions correctives, comme un réglage optimisé des équipements ou le remplacement de certains dispositifs (par exemple, des détecteurs de présence, des brise-soleil ou des systèmes d'éclairage à intensité variable).

Au 31 décembre 2024, la Société a pu collecter des données fiables sur 78 bâtiments. Ces données représentent les consommations énergétiques de plus de 76% du patrimoine en exploitation et éligible à la collecte des données, c'est-à-dire correspondant à une exploitation normale de l'actif : immeuble occupé (taux d'occupation

supérieur à 50% sans rotation de locataires sur la période pour éviter des consommations anormales en période d'installation), présents en patrimoine toute l'année (immeubles cédés ou acquis en cours d'année exclus de l'échantillon final).

Analyse des données de consommation du patrimoine en 2024 :

Consommation d'énergie

Consommation en énergie finale

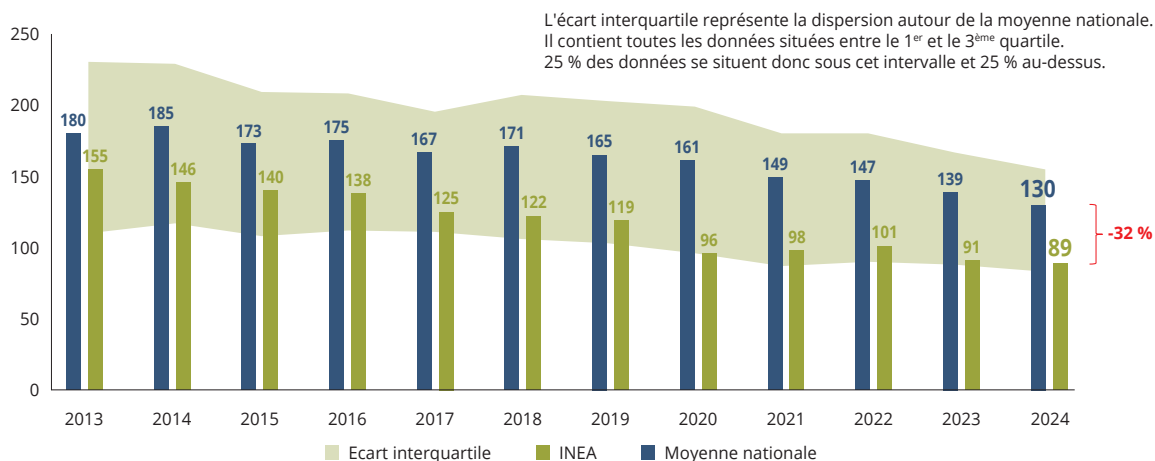
L'énergie finale est l'énergie au stade final de la chaîne de transformation, c'est-à-dire au stade de son utilisation. Elle est le produit d'une chaîne de transformation d'énergies primaires (pétrole brut, gaz naturel, combustibles solides, rayonnement solaire, énergie hydraulique, énergie géothermique, énergie tirée des combustibles nucléaires).

L'analyse des données de consommation des immeubles et la gestion dynamique du portefeuille qui en découle, associée à la qualité intrinsèque des bâtiments, permet à INEA d'afficher une consommation énergétique très faible comparée au secteur :

- la consommation en énergie finale s'élève à 89 kWh/m² en 2024
- celle-ci a diminué de 39 % depuis 2013,
- est s'établit à un niveau inférieur de 32 % à la moyenne du parc française (130 kWh/m²) calculée et publiée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) ⁽¹⁾ dans son dernier baromètre.

En 2024, l'analyse et la collecte des données de consommations du patrimoine ont fait l'objet d'une vérification par un tiers indépendant, Bureau Veritas, conformément aux engagements pris dans les financements à impact de la Société (Sustainability Linked Loans).

ÉVOLUTION COMPARÉE DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE FINALE (KWH/M²/AN)



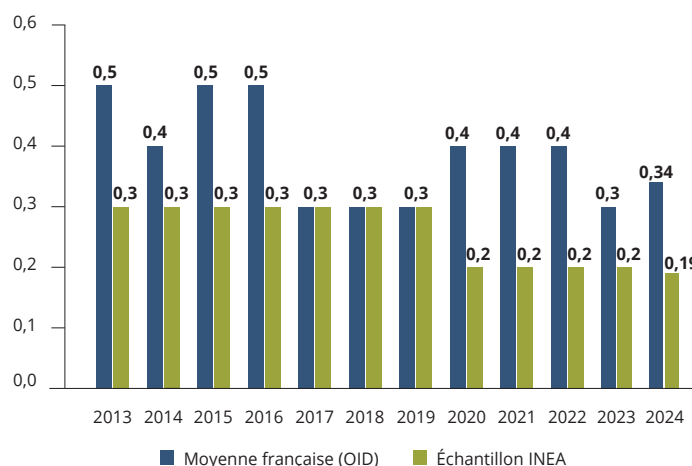
(1) Il est à noter que les données de l'OID issues du baromètre 2024 correspondent aux données de consommation moyennées sur les années 2021, 2022 et 2023.

Consommation d'eau

La consommation d'eau s'élève à 0,2 m³/m² en 2024, un niveau stable sur le patrimoine d'INEA.

L'intérêt de la mesure en temps réel de la consommation d'eau résulte dans le repérage immédiat des fuites d'eau grâce à un système d'alerte en cas de consommation inhabituelle.

ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS D'EAU DU PARC D'INEA (M³/M²/AN)

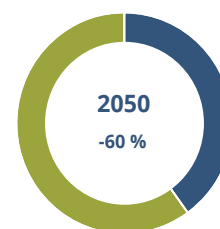
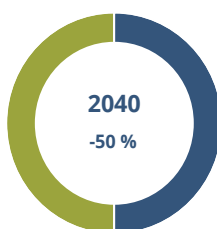
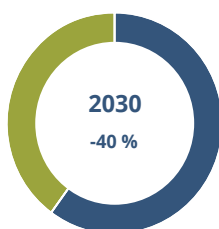


b) Amener 100 % du parc à respecter les objectifs 2030 du Dispositif Eco-énergie tertiaire (DEET)

La publication de la loi ELAN en 2018 et l'entrée en vigueur du Dispositif Eco-énergie tertiaire en 2019 ont introduit un objectif majeur de réduction de la consommation énergétique des bâtiments tertiaires en France à horizon 2050.

Les immeubles tertiaires doivent s'inscrire soit dans une trajectoire de réduction par rapport à une année de référence librement choisie par les propriétaires, soit directement sous un seuil maximal de consommation. Le seuil à ne pas dépasser en 2030 est paru en janvier 2021 pour la typologie « bureaux ».

OBJECTIFS DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE D'UN BÂTIMENT TERTIAIRE (DISPOSITIF ECO-ÉNERGIE TERTIAIRE)



OU

Atteinte d'un niveau de consommation énergétique inférieur à un seuil fixé

Ainsi, quand les réglementations thermiques ne faisaient que mesurer la performance théorique d'un immeuble, le DEET va lui s'attacher à mesurer sa performance réelle. Le DEET introduit par ailleurs des principes nouveaux pour l'industrie immobilière :

- le principe de co-responsabilité entre propriétaire et locataire - le premier étant responsable de la consommation des parties communes de l'immeuble et le second de la consommation des parties privatives - et qui doivent donc désormais réellement collaborer pour atteindre l'objectif fixé au niveau de l'immeuble tout entier ;
- le principe de publicité, avec des données agrégées dans la plateforme étatique OPERAT, et qui demain seront donc comparables
- et le principe de la sanction, qui est d'ordre réputationnel (« name and shame ») et financier.

OPERAT

L'application du DEET et le suivi de l'évolution des consommations pour chaque bâtiment tertiaire se fait via une plateforme mise en place par l'ADEME : OPERAT « Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire » (www.operat-ademe.fr)

Cette plateforme de recueil et de suivi des consommations énergétique est mise en place pour permettre aux propriétaires et locataires de bâtiments assujettis aux obligations de réduction de la consommation énergétique de répondre aux dispositions prévues aux articles L.111-10-3 et R.131-38 à 44 du code de la construction et de l'habitation.

Elle permet aux gestionnaires de bâtiments d'avoir une évaluation annuelle de leur performance énergétique, tant à l'échelle d'un bâtiment qu'à celle de tout ou partie de leur patrimoine.

INEA a renseigné pour l'ensemble de ses immeubles de bureaux les consommations des années 2021 à 2023 liées aux parties communes et aux parties privatives lorsque celles-ci étaient équipées de capteurs. Les locataires pouvaient compléter ces données.

En outre, INEA a décidé de renseigner l'année 2019 comme année de référence sur l'ensemble de ses sites. En effet, INEA collecte les données de consommation de son patrimoine depuis 2012, d'abord à travers les factures d'électricité des locataires, puis à partir de 2016 principalement via les capteurs installés sur les compteurs des immeubles. Ainsi depuis 2012, la collecte des données s'est étoffée et il paraissait cohérent d'utiliser l'année de référence la plus complète possible.

Résultats :

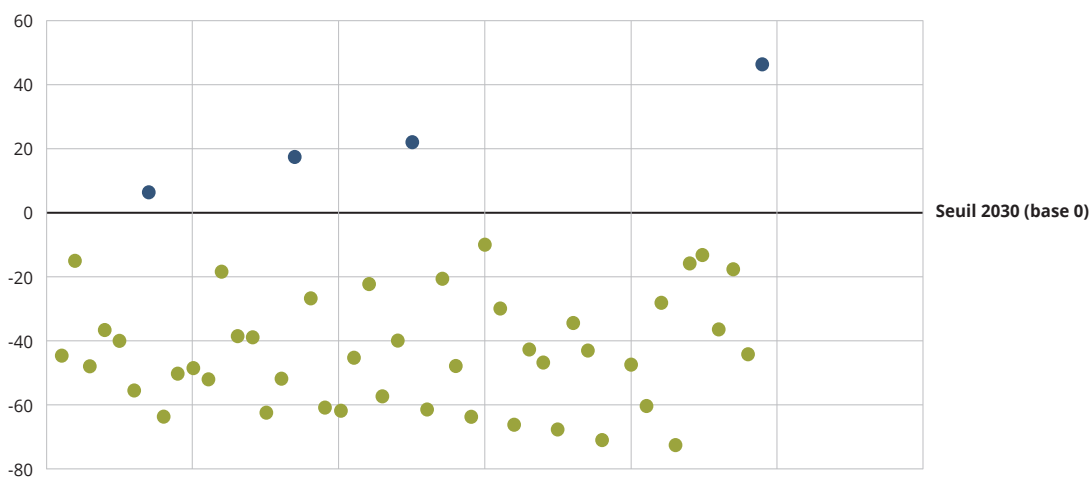
INEA a confronté les données de consommation 2024 de chacun de ses immeubles de bureaux au seuil 2030 du DEET applicable. Il ressort de cette évaluation que 92% de son parc bureaux affiche déjà une consommation énergétique inférieure au seuil 2030.

NB : le périmètre retenu exclut les bureaux pour lesquels les données de consommations ne sont pas jugées fiables, notamment pour les immeubles en travaux (vide), ou les immeubles livrés récemment pour lesquels les données de consommation ne sont pas suffisantes (quelques mois de données seulement) et parfois ne reflètent pas une utilisation « normale » des bureaux (période d'installation des locataires), etc. Pour un nombre limité d'actifs (4), et bien que le taux d'occupation de ces immeubles soit pertinent, les données n'ont pas été retenues car jugée trop faibles (relevé de la GTB incomplet par exemple).

RÉPARTITION DES ACTIFS DE BUREAUX D'INEA EN FONCTION DE LEUR PERFORMANCE VIS-A-VIS DU SEUIL 2030 FIXÉ PAR LE DEET

Lecture du graphique : l'ensemble des points verts représentent les actifs qui respectent l'objectif de consommation fixé par le DEET à horizon 2030. L'axe des ordonnées définit la performance de chaque actif par rapport à ce seuil (0).

Pour rappel, le calcul du seuil 2030 se fait en fonction de critères géographiques et d'usage spécifiques à chaque immeuble (zone géographique, altitude, taux et densité d'occupation, heures d'ouvertures du bâtiment, etc.)



Seuls 4 actifs n'atteignent pas encore leur seuil 2030. Sur ces cas isolés, un plan d'actions est d'ores et déjà en place. L'objectif poursuivi pourra être l'atteinte du seuil ou la réduction de 40 % de la consommation d'énergie entre 2019 et 2030 (seconde option du DEET).

La sobriété énergétique & carbone est donc déjà une réalité sur le patrimoine d'INEA, ce qui a une traduction économique directe. C'est en effet une double économie :

- Pour INEA, qui n'a pas de CAPEX « green » à envisager, ni de décote à craindre sur ses actifs
- Pour ses locataires ensuite, qui bénéficient de charges locatives compétitives au niveau des fluides.

C'est un avantage concurrentiel évident, en termes d'attractivité et de liquidité de nos actifs.

c) Émissions de gaz à effet de serre

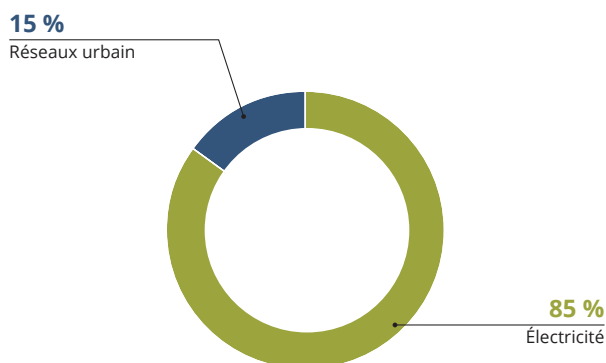
Les émissions de gaz à effet de serre du patrimoine INEA dépendent bien sûr de la quantité de kWh consommés, mais aussi de leur source de production.

Les systèmes de chauffage en place dans un immeuble sont ainsi plus ou moins émissifs en carbone, selon qu'ils dépendent d'énergies fossiles pour leur alimentation ou pas. Sans surprise, les pompes à chaleurs, réseau de chaleur et systèmes de chauffage électrique sont moins émissifs que le gaz ou le fioul :

Système de chauffage	Émission de CO ₂
Chaudière à bois	30 gCO ₂ e/kWh
Réseau de chaleur	100 gCO ₂ e/kWh
Chaudière gaz	227 gCO ₂ e/kWh
Chaudière fioul	324 gCO ₂ e/kWh

Source : Ademe (Base Empreinte)

INEA dispose d'un parc immobilier neuf, dont les équipements sont alimentés par l'électricité (85%) ou le réseau de chaleur urbain (15 %) :



Compte tenu du mix énergétique français, assuré en majorité par le nucléaire qui est une énergie décarbonée, les émissions de gaz à effet de serre (GES) directement corrélées aux consommations d'électricité sont parmi les plus basses d'Europe, et s'élèvent à 4,78 kg eq CO₂/m² (scopes 1&2).

La méthodologie utilisée pour convertir les consommations énergétiques en GES est celle publiée par l'ADEME en 2022 :

	Facteur de conversion
Électricité	0,052
Gaz (énergie fossile)	0,215
Réseau urbain	Fonction de la zone géographique*

* https://bilans-ges.ademe.fr/documentation/UPLOAD_DOC_FR/index.htm?reseau_de_chaleur.htm

Tous les contrats d'électricité souscrits par INEA pour l'alimentation des parties communes reposent exclusivement sur de l'électricité « verte », certifiée d'origine renouvelable. Cela assure que l'énergie consommée provienne de sources à la fois durables et inépuisables.

Les consommations des parties communes englobent l'ensemble des espaces et équipements partagés, tels que les halls, couloirs, ascenseurs, systèmes de contrôle d'accès et aménagements extérieurs. Elles incluent également, dans de nombreux cas, le chauffage et la climatisation de l'ensemble du bâtiment. Ainsi, elles représentent en moyenne 47 % de la consommation totale d'un immeuble multilocataires.

Ce niveau de consommation est bien inférieur à la moyenne nationale française établie par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), qui s'élève à 11 kgCO₂e/m². Surtout, il est déjà aligné avec les objectifs fixés par la France et l'Europe pour 2030 en matière de contribution à la neutralité carbone.

Engagement 3 : déployer des panneaux photovoltaïques sur le patrimoine éligible

La sobriété énergétique étant atteinte, INEA a décidé de compléter les engagements pris en faveur d'un immobilier bas carbone en déployant un second levier d'action : la production d'énergie renouvelable sur son patrimoine.

Après plusieurs années de réflexion autour du modèle de production d'énergie solaire, et deux tests "grandeur nature" réalisés sur ses parcs d'activité situés à Vaux-en-Velin et à Toulouse, INEA s'est associée en 2024 avec SerenySun - un spécialiste de l'énergie en circuit-court - pour équiper tout son patrimoine techniquement éligible de panneaux photovoltaïques (toitures ou ombrières photovoltaïques sur les emplacements de stationnement) et déployer des communautés d'énergie renouvelable sur le modèle de l'autoconsommation collective (l'énergie produite peut-être consommée dans un rayon de 2 km autour de l'immeuble).

Cette stratégie permet à INEA :

- d'améliorer l'attractivité de ses bâtiments en fournissant une énergie verte, locale et à un tarif compétitif aux locataires
- de répondre aux exigences réglementaires en matière de transition énergétique et
- de renforcer son engagement RSE en maximisant sa contribution à la neutralité carbone.

La première phase du partenariat concerne 9 immeubles de bureaux implantés à Marseille, Montpellier, Toulouse et Bordeaux, et 4 parcs d'activités situés à Bordeaux et en Ile-de-France, pour une mise en service des centrales entre fin 2024 et mi 2025. SerenySun, en tant que spécialiste de l'énergie, est en charge de la création et de la gestion dans le temps des communautés d'énergie, assurant toutes les étapes de structuration et de réalisation de chaque projet.

Infos clés de la 1^{ère} phase :

- 9 immeubles de bureaux et 4 parcs d'activités pour la première phase.
- 12 200 m² de surface photovoltaïque.
- 3,1 MWc de puissance installée.
- 3 200 MWh d'énergie produite par an, soit l'équivalent de 1 536 tonnes de CO₂ évitées.

Exemple d'installation d'une centrale photovoltaïque à Bordeaux sur l'immeuble « Le Signal » :



4.2.2.2 Axe 2 : Accentuer le caractère durable du patrimoine

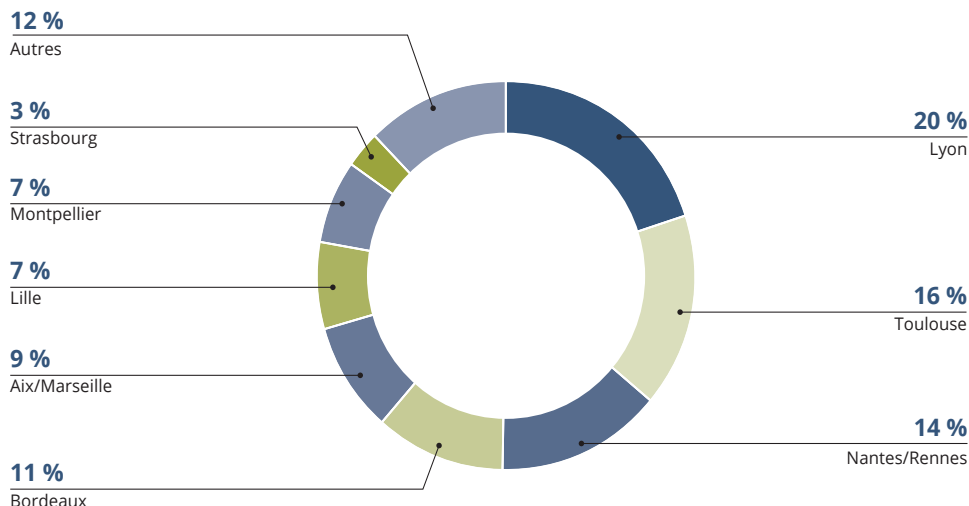
Engagement 4 : proposer des lieux de travail "durables" dans les territoires

Actions	Indicateurs
A. Maintenir la part des bureaux en régions (100 %)	Part des bureaux en régions
B. Obtenir des niveaux de certification environnementale élevés	Part des immeubles certifiés et notes obtenues
C. Favoriser la mobilité douce	Part des nouvelles acquisitions situées à moins de 500 mètres d'un transport en commun
• 100 % des nouvelles acquisitions à moins de 500 m d'un arrêt de transport en commun	Part des immeubles équipés de garages à vélo
• Tout le parc bureaux équipés de garages à vélos d'ici 2025	

a) Maintenir la part des bureaux en régions

Depuis sa création, INEA investit dans des immeubles de bureaux neufs en régions.

Fin 2024, elle détient un patrimoine de près d'1,2 milliard d'euros et 100 % de ses immeubles de bureaux sont situés en régions, essentiellement (90 %) dans les 8 premières métropoles régionales⁽¹⁾.



(1) Aix-Marseille, Bordeaux, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg, Toulouse.

b) Certifier les immeubles avec des exigences élevées

Dans le secteur de l'immobilier tertiaire, les certifications et labels environnementaux sont devenus un standard. Ils permettent d'évaluer et de valoriser la performance énergétique et durable des bâtiments et permettent de répondre de manière objective aux attentes croissantes des entreprises, des investisseurs et des locataires en matière de durabilité et de responsabilité sociétale. Les certifications et labels contribuent à réduire les coûts d'exploitation, à améliorer le confort des occupants, à valoriser les actifs immobiliers et à se conformer aux réglementations environnementales.

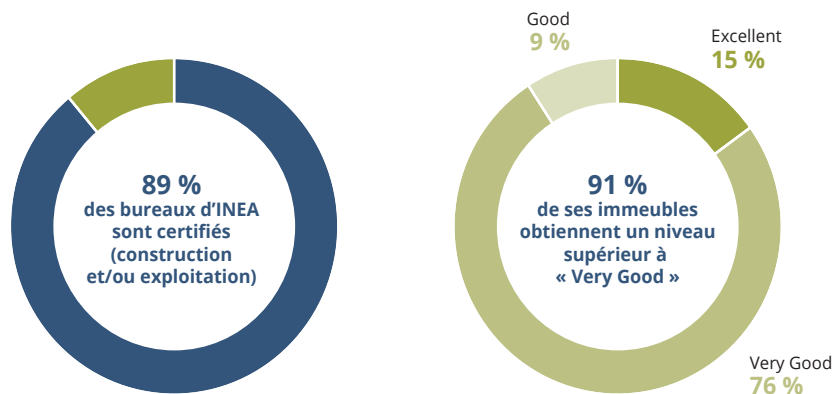
Les deux principales certifications du patrimoine d'INEA sont BREEAM (construction et/ou exploitation) et HQE (construction).

BREEAM est l'une des certifications les plus reconnues et utilisées dans le monde pour évaluer la durabilité des bâtiments. Créée en 1990 par le Building Research Establishment (BRE) au Royaume-Uni, BREEAM offre une approche holistique de l'évaluation de la durabilité, couvrant toutes les phases du cycle de vie des bâtiments, de la conception à la construction, en passant par l'utilisation et la rénovation.

HQE est une certification française qui évalue la performance environnementale des bâtiments neufs et rénovés, en se concentrant sur l'énergie, l'environnement, la santé et le confort des occupants.

Au 31 décembre 2024, près de 90% du parc bureaux d'INEA détient une certification.

Au-delà du pourcentage de couverture, il est intéressant de regarder le niveau de performance obtenu : 91 % de ces certifications sont d'un niveau supérieur ou égal à *Very Good* (Breeam) ou « Très Performant » (HQE).



NIVEAU DES CERTIFICATIONS BREEAM ET HQE OBTENUES

Niveau des certifications Breeam et HQE	Breeam	HQE	Total
Excellent	11 %	4 %	15 %
Very Good / Très performant	63 %	13 %	76 %
Good	9 %	-	9 %
TOTAL	83 %	17 %	100 %

c) Favoriser la mobilité douce

L'accessibilité des lieux de travail, est un critère d'appréciation d'un immeuble qui est sorti renforcé de la crise sanitaire de 2020.

INEA a fait de la desserte de ses immeubles de bureaux par les transports en commun un critère essentiel dans ses choix d'acquisition :

- en moyenne, ses immeubles de bureaux se situent à 3 minutes (soit 235 mètres) d'un arrêt de transport en commun (métro, tramway, bus) ;
- 92 % sont à moins de 500 mètres (soit 6 minutes à pied maximum) d'un arrêt de transport en commun.

La mobilité douce, également appelée écomobilité, englobe les modes de déplacement respectueux de l'environnement tels que la marche, le vélo, les trottinettes électriques, et le covoiturage.

Ces modes de transport contribuent à réduire les émissions de gaz à effet de serre, à améliorer la qualité de l'air et à promouvoir un mode de vie plus sain. Dans le contexte de la transition écologique, la mobilité douce est devenue un enjeu majeur pour les entreprises et les collectivités. En 2024, environ 12 % des actifs en France utilisaient le vélo pour leurs trajets domicile-travail. Ce chiffre est en hausse par rapport aux années précédentes, reflétant les efforts continus pour promouvoir la mobilité douce.

INEA coopère d'ailleurs volontiers avec les aménageurs locaux, le cas échéant, pour rétrocéder des parcelles de terrains permettant de créer des véloroutes et autres pistes cyclables, comme ce fut le cas à Nantes ou à Mérignac.

INEA accompagne cette évolution en s'engageant à équiper l'ensemble de ses immeubles de bureaux de garages à vélos.

A fin 2024, 93 % du parc d'INEA (en valeur) en dispose déjà.

Engagement 5 : optimiser la gestion des déchets

Actions	Indicateurs
A. Auditer le parc pour identifier le taux de valorisation des déchets	Présentation des résultats de l'audit
B. Mise en place d'un plan d'actions : <ul style="list-style-type: none"> • Refonte de la gestion des déchets sur certains sites • Proposer de nouvelles filières de recyclage • Réduire le taux d'enfouissement • Améliorer la fiabilité des données 	Nombre de sites concernés (<i>pas d'objectif pré-défini</i>) Nouvelles filières mise en place (<i>pas d'objectif pré-défini</i>) Taux d'enfouissement Part d'hypothèses sur le traitement des déchets (prestataires privés)
C. Nouvelle annexe au bail pour informer les locataires sur l'obligation réglementaire du tri 5 flux	

L'évolution des réglementations en matière de déchets en France reflète une prise de conscience croissante de l'importance de la gestion durable des déchets. Depuis les années 1970, les politiques publiques ont progressivement intégré des mesures visant à réduire l'impact environnemental des déchets. La loi de 1975 sur l'élimination des déchets et la récupération des matériaux a marqué un tournant en introduisant des obligations de collecte et de traitement des déchets. Dans les années 1990, la directive européenne sur les déchets a renforcé ces mesures en imposant des objectifs de recyclage et de valorisation. La loi Grenelle de 2009 a ensuite mis l'accent sur la prévention des déchets et la promotion de l'économie circulaire. Plus récemment, la loi Anti-Gaspillage pour une Économie Circulaire (AGEC) de 2020 a introduit des mesures ambitieuses pour réduire les déchets à la source, encourager le réemploi et améliorer le recyclage. En 2025, de nouvelles réglementations entreront en vigueur, incluant l'indice de durabilité des produits et l'extension du tri des déchets à une neuvième catégorie, notamment les textiles. Ces évolutions montrent une volonté continue de renforcer la responsabilité et de promouvoir des pratiques de gestion des déchets plus durables et respectueuses de l'environnement.

Depuis 2021, INEA adresse la problématique des déchets qui sont produits sur ses immeubles en cours d'exploitation. Même si elle n'est pas directement responsable des déchets produits par ses locataires, elle peut agir en amont auprès de ses locataires en favorisant le tri sélectif et en aval en vérifiant le traitement de ces déchets par les organismes – privés ou publics – chargés de leur collecte et de leur élimination.

En France, il y a trois grandes catégories de traitement des déchets possible :

1. La valorisation matière (le recyclage) permet de retraiter les déchets dans le cadre de leurs fonctions initiales ou à d'autres fins. La valorisation matière des déchets s'inscrit dans une approche globale de développement durable en contribuant également à l'atténuation du réchauffement climatique, à la préservation de la santé et la protection de l'environnement.

2. La valorisation énergétique (l'incinération) consiste à récupérer et valoriser l'énergie produite lors du traitement des déchets par combustion ou méthanisation. Dans l'idéal, la valorisation énergétique est destinée aux déchets qui ne peuvent pas être recyclés ou valorisés.

3. L'enfouissement ne doit normalement concerner que les déchets ultimes, c'est-à-dire ceux dont on a déjà extrait la part valorisable et dont le résidu doit quand même être traité. Ce n'est malheureusement pas toujours le cas et trop de déchets valorisables se retrouvent encore dans des zones de stockage.

La politique d'INEA en matière de gestion des déchets produits sur ses immeubles vise à réduire la part d'enfouissement et à augmenter la part de valorisation.

a) Reporting sur le traitement des déchets sur le patrimoine d'INEA

MÉTHODOLOGIE

INEA a mandaté en 2021 la société URBYN, spécialiste de l'analyse et de la gestion des déchets, afin de réaliser un audit complet de son patrimoine. Une actualisation de la situation est ensuite réalisée chaque année, afin de mesurer les améliorations.

Chaque année, la Société URBYN actualise donc :

- La cartographie des locataires, pour prendre en compte les arrivées et départs au cours de l'année
- La cartographie des contrats portés par les locataires, afin d'intégrer les changements de contrats

URBYN a ainsi contacté les nouveaux locataires et les locataires qui n'avaient pas donné d'informations en 2023, afin d'évaluer s'ils avaient des dispositifs spécifiques de gestion des déchets.

L'identification de dotation, c'est-à-dire le volume et la fréquence pour un type de déchet produit, a également été réalisée sur les nouveaux contrats.

Ainsi sur 83 sites en exploitation en 2024, la gestion des déchets s'organise autour de 235 contrats et 103 prestataires.

URBYN a collecté les registres des déchets 2024, soit via les prestataires directement (ou leurs espaces clients), soit via les locataires eux-mêmes.

Sur les 235 contrats actifs, 23 registres n'ont pas été reçus car sans réponse des prestataires ou des locataires et ont été intégrés soit avec le registre 2023, soit en dotation, soit en estimation surfacique.

REPORTING 2024

	2024	2023
Sites en exploitation*	83	78
Contrats actifs	235	206
Prestataires	62	79
Porteurs de contrat		
Locataires	60 %	68 %
Property Managers	35 %	26 %
Syndic de copropriété	3 %	6 %
Autres	2 %	0 %
Type de prestataires		
Prestataire privé	60 %	59 %
Collectivité	39 %	39 %
Autres (éco-organisme, associations, etc.)	1 %	2 %
Volume de déchets sur le périmètre audité		
en tonnes	3 982	3 461
Type de déchets		
Ordures ménagères	47 %	56 %
Matières recyclables	33 %	38 %
Matière inertes	15 %	2 %
Biodéchets	2 %	0 %
Déchets dangereux	3 %	4 %
Traitement des déchets		
Valorisation matière	48 %	40 %
Valorisation organique	2 %	1 %
Valorisation énergétique	35 %	47 %
Enfouissement	13 %	13 %
Autre élimination	1 %	0 %

* hors sites en travaux, livrés ou cédés en cours d'année.

En 2024, 3 981 tonnes de déchets ont été produits sur le patrimoine INEA en exploitation, soit près de 15 % de plus qu'en 2023. Cette hausse résulte principalement de l'accroissement du périmètre collecté (+7 %), mais est également en lien avec l'amélioration des données collectées.

Il est possible de différencier la quantité de déchets produits en fonction de l'usage du bâtiment : bien qu'en valeur les locaux d'activité ne représentent que 20 % du patrimoine en exploitation, ils sont responsables de 76 % de la quantité de déchets produits (en tonnes).

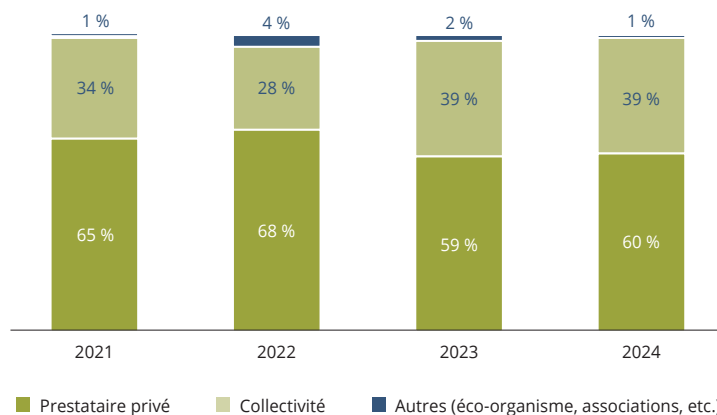
Comme en 2023, les contrats de gestion de déchets sont principalement portés par les locataires (60 %). Les contrats portés par INEA - via ses property managers - représentent un peu plus de 35 %.

La répartition des contrats entre les prestataires privés, les collectivités, les éco-organismes et les associations restent relativement stables.

Compte-tenu que les collectivités ne pèsent pas les déchets collectés et ne fournissent pas de registre, la masse annuelle est estimée en calculant la dotation sur l'adresse de l'immeuble considéré. La dotation est calculée en multipliant le nombre de bacs par le volume des bacs et la fréquence de collecte par type de déchet (dotation en L = [Nombre de bacs] x [Capacité en L] x [Nombre de collectes annuelles]). La masse est ensuite estimée par type de déchet en kg en multipliant la dotation en volume (L) par la densité (en kg/L).

Les informations sur le traitement des déchets par les collectivités sont récupérées dans les rapports d'activité des syndicats d'exploitation des centres de tri et des exutoires qui traitent les déchets collectés par les collectivités.

PRESTATAIRES EN CHARGE DE LA COLLECTE DES DÉCHETS SUR LE PATRIMOINE D'INEA

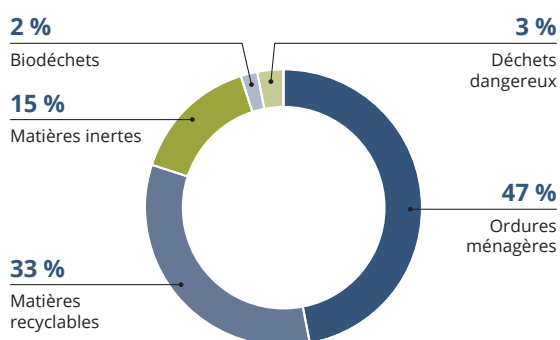


Plus de 28% des déchets collectés par les prestataires privés le sont par des entreprises nationales :

- Veolia (21,3%)
- SUEZ (4,9%)
- Paprec (3,3%)

Les ordures ménagères (47%) sont le principal type de déchets collectés sur le patrimoine, devant les matières recyclables (33 %).

TYPES DE DÉCHETS COLLECTÉS SUR LE PATRIMOINE D'INEA (KG)

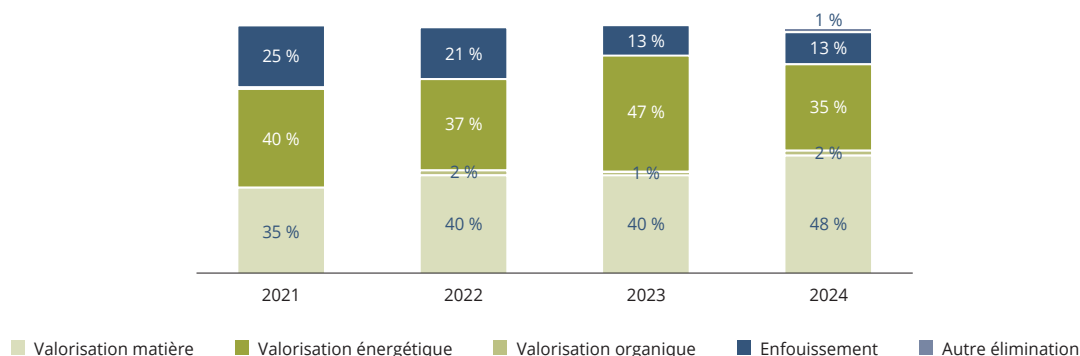


Il est intéressant de constater que la typologie des déchets collectés varie en fonction de la typologie des sites et donc de l'activité des locataires :

- Les ordures ménagères représentent 46% sur les locaux d'activité et 47% sur les bureaux.
- Les matières recyclables représentent 30% sur les locaux d'activité et 42% sur les bureaux.
- Les déchets dangereux représentent 2,3% sur les locaux d'activité et 4,8% sur les bureaux.
- Les déchets inertes sont produits uniquement sur les locaux d'activité
- Les biodéchets sont produits en faible quantité sur les locaux d'activité (10 tonnes) et sur les bureaux (5 tonnes).

Les premières actions menées par INEA en 2023, et poursuivies en 2024 portent leurs fruits. Ainsi, le traitement des déchets évolue de manière favorable par rapport à 2022 et à 2023, avec une augmentation de la part de valorisation matière (de 40 % à 48 %) et une part d'enfouissement qui reste stable (autour de 13 %).

TRAITEMENT DES DÉCHETS (KG)



Là aussi il est intéressant de constater que le traitement des déchets varie en fonction de la typologie des actifs (et donc de l'activité des locataires) :

- Le traitement des déchets par enfouissement représente 12 % sur les locaux d'activité et 15 % sur les bureaux.
- Le traitement des déchets par valorisation énergétique représente 48 % sur les locaux d'activité et 40 % sur les bureaux.

- Le traitement des déchets par valorisation matière représente 40 % sur les locaux d'activité et 42 % sur les bureaux
- Le traitement des déchets par valorisation organique représente 0,3 % sur les locaux d'activité et 2 % sur les bureaux.

b) Plan d'actions à horizon 2025

Sur les bases de l'état des lieux réalisé fin 2021 par la société URBYN, INEA, en concertation avec ses property managers, avait élaboré un plan d'actions visant à réduire la part des déchets enfouis et à augmenter la part des déchets valorisés (recyclés) :

DÉTAIL DU PLAN D'ACTIONS "DÉCHETS" DETERMINÉ SUITE AU RÉSULTAT DE L'AUDIT 2021

Actions	Indicateurs
1. Refonte de la gestion des déchets sur certains sites	Nombre de sites pour lesquels la gestion des déchets a été revue
2. Proposer plusieurs filières de recyclage en fonction des activités	Nombre de nouvelles filières mises en place
3. Réduire le taux d'enfouissement à 10% maximum	Taux d'enfouissement
4. Améliorer la fiabilité des données en obtenant des données fiabilisées à la place des hypothèses retenues sur les prestataires privés	Taux d'hypothèse retenu sur le traitement des déchets des prestataires privés

Des réunions de suivi de ce plan d'actions, animées par le prestataire URBYN auprès de chaque property manager, sont organisées sur une base trimestrielle.

Depuis 2023, la Société et son prestataire URBYN considèrent que le taux d'enfouissement (13 %) a atteint un niveau quasiment incompressible. En effet, certaines collectivités (Marseille par exemple), n'ont pas les moyens de proposer un autre traitement des déchets que l'enfouissement.

La Société s'est focalisée en 2024 sur la poursuite de l'amélioration de son taux de valorisation matière (recyclage) qui est passé de 40 % à 48 % en 12 mois. Cette approche s'inscrit pleinement dans une logique d'économie circulaire, visant à prolonger la durée de vie des matériaux et à minimiser la production de déchets ultimes.

Engagement 6 : développer la biodiversité sur le patrimoine

Actions	Indicateurs
A. Valoriser les espaces verts des immeubles de bureaux	Part des immeubles possédant des espaces verts
B. Maintien de la biodiversité sur nos sites	Pas d'indicateur
C. Veiller à ce que les nouvelles acquisitions ne se situent pas sur des trames vertes	Pas d'indicateur

En 2023, INEA a mandaté EKODEV pour auditer l'impact de son patrimoine sur la biodiversité via une analyse cartographique des sites. L'étude a évalué les risques sous deux prismes : le contexte paysager et le contexte écologique, en identifiant les enjeux biodiversité en fonction de la localisation des actifs.

SCORING D'IMPACT DU PATRIMOINE DE FONCIÈRE INEA

	Indicateur 1	Indicateur 2	Indicateur 3	Indicateur 4	Indicateur 5	Indicateur 6
Indicateur	Typologie du site	Typologie de parcelle	Occupation du sol	Proximité aux espaces protégés	Proximité aux réservoirs de biodiversité	Espèces sur Liste Rouge à proximité
Description	Bureaux = 0 Activité = 3 Mixte = 1 ou 2	Urbain = 0 Mixte = 2	Analyse des types d'habitats dans un rayon de 5 km.	Calcul de la proximité des sites aux espaces protégés à partir des données de Protected planet (inclus dans un WPA, < 2 km, entre 2 et 5 km, entre 5 et 10 km, > 10 km)	Calcul de la proximité des sites aux réservoirs de biodiversité à partir des données de l'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel)	Calcul du nombre d'espèces protégées recensées autour des sites selon les données de l'IUCN
Note moyenne	0,6	1,8	1,3	1,2	1,8	1,5
Bureaux	0,0	1,7	1,4	1,2	1,8	1,7
Activité et mixte	2,7	1,9	1,0	1,3	1,7	1,1
Répartition des sites par note						
note "0"	63	9	24	17	0	12
note "1"	1	0	30	35	32	35
note "2"	4	72	14	25	36	16
note "3"	13	0	2	4	13	15
note "4"	0	0	11	0	0	3
note "5"	0	0	0	0	0	0

Dans le cadre du scoring, les indicateurs sont pondérés en fonction de leurs enjeux : les indicateurs relatifs au contexte écologique relèvent d'enjeux plus forts en termes de préservation de la biodiversité. Ils se voient donc attribuer deux fois plus de poids lors de la pondération des indicateurs, afin de hiérarchiser les sites en prenant majoritairement en compte la sensibilité des espèces faunistiques et floristiques des milieux.

Score total	Nombre de sites	%
> 30 : impact extrême	0	0 %
[30 - 18] : impact élevé	7	9 %
[18 - 12] : impact modéré	35	43 %
< 12 : impact faible	39	48 %

Aucun site n'a été classé à impact très fort, et seuls quatre immeubles sont situés à moins de 2 km d'une zone protégée.

L'audit a permis d'identifier 7 sites prioritaires, dont 2 ont fait l'objet d'une étude approfondie pour analyser les impacts et proposer des actions concrètes.

Sur cette base, INEA en partenariat avec ses property manager a commencé à déployer un plan d'actions pour préserver et améliorer la biodiversité locale sur l'ensemble de son patrimoine.

Outre les actions à mener sur le patrimoine en exploitation, les dernières livraisons intègrent d'ores et déjà des enjeux de biodiversité.

Le parc d'activité situé à Chalifert, dont la livraison est échelonnée sur deux tranches en 2024 et en 2025, a obtenu le label BiodiverCity®, une certification qui valorise les projets immobiliers prenant en compte la biodiversité à chaque étape de leur conception et de leur exploitation. Ce label évalue notamment l'intégration des espaces verts, la préservation des habitats naturels, l'utilisation de solutions favorisant la faune et la flore, ainsi que l'implication des parties prenantes dans la gestion écologique du site.

De plus, des plans de gestion écologique ont été élaborés sur les sites Chalifert (77) et Oléa (Mérignac) afin de répondre aux exigences des certifications et d'assurer la préservation et l'amélioration de la biodiversité sur les sites.

Principaux objectifs et engagements des plans :

- Protection de la biodiversité : prise en compte des habitats existants et création d'espaces favorisant la faune et la flore.
- Gestion responsable des espaces verts : application du zéro phyto (sans pesticides), entretien différencié et introduction de plantes indigènes.
- Lutte contre les espèces invasives : identification et élimination des espèces nuisibles pour éviter la dégradation des écosystèmes locaux.

- Favorisation de la biodiversité locale : installation de nichoirs, hôtels à insectes et gîtes pour chiroptères afin de renforcer la présence des espèces auxiliaires.
- Gestion raisonnée de l'eau : utilisation de techniques limitant la consommation d'eau (paillage, récupération des eaux de pluie, arrosage goutte-à-goutte).
- Sensibilisation et suivi : formation des équipes de gestion, surveillance continue et diagnostics réguliers réalisés par un écologue pour adapter les pratiques.

	Année 1				Année 2				Année 3				Année 4				Année 5			
	H ¹	P ²	E ³	A ⁴																
Arrosage	Goutte à goutte avec un système d'auto-régulation																			
Tonte des gazons																				
Lisières																				
Recépage des haies et des massifs																				
Taille de formation des arbustes																				
Taille de formation des arbres																				
Faucardage des noues																				
Vérification de la bonne tenue du géotextile + renouvellement paillage																				
Suivi des EVEE ⁵																				
Arrachage des EVEE si nécessaire																				
Vérification du bon état fonctionnel des abris pour la faune																				
Nettoyage des nichoirs																				

¹ Hiver. ² Printemps. ³ Été. ⁴ Automne. ⁵ EVEE : Espèces végétales exotiques envahissantes.

L'obtention de ce label et le déploiement de plans écologiques témoignent de la volonté d'INEA de développer un immobilier plus respectueux des écosystèmes, en alignement avec les enjeux de transition écologique et de durabilité.

4.2.2.3 Axe 3 : Fédérer ses partenaires autour de la stratégie RSE

Engagement 7 : Animer la stratégie RSE auprès des parties prenantes

L'implication des parties prenantes dans la stratégie RSE d'INEA est clé pour mener à bien sa réalisation.

La Société externalise la gestion technique des immeubles à des property managers situés au plus près des immeubles, en régions. INEA s'entoure également depuis plusieurs années d'experts afin de mener à bien ses ambitions RSE :

- IQspot est un partenaire privilégié dans le cadre de la collecte et de l'analyse des données de consommations énergétiques ;
- Ekodev, cabinet conseil qui accompagne INEA dans la définition et l'évolution de sa stratégie RSE. Début 2025, INEA sollicite de nouveau le cabinet conseil pour l'aider à concevoir la matrice de double-matérialité dans le cadre de la CSRD.

- Socotec qui pilote avec INEA les démarches de certification Breeam-in-Use du patrimoine et les actions d'amélioration qui en découlent ;
- Urbyn, pour la question de la gestion des déchets.
- Fin 2024, INEA se dote d'un nouveau partenaire - Deepki - afin de consolider ses données RSE dans un outil auditable dans le cadre de la CSRD.

En outre, afin d'enrichir davantage sa réflexion en matière de stratégie RSE, INEA est active auprès d'associations engagées dans le domaine environnemental. Elle est par exemple un membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et participe régulièrement à des groupes de travail sur différents thèmes (évolution de la réglementation, Finance responsable, Carbone, Énergie et mesure, etc.).

INEA bénéficie également du panel de recherches et d'études menées par l'OID. En complément l'OID publie chaque année un baromètre de la performance énergétique et environnemental des bâtiments tertiaires en France à partir des données recueillies auprès de ses membres.

Engagement 8 : Approfondir le dialogue avec les locataires

Actions	Indicateurs
A. Instaurer une réunion avec les locataire pour les immeubles qui nécessitent une optimisation	Pas d'indicateur

a) Instaurer une réunion avec les locataires pour les immeubles qui nécessitent une optimisation (consommation énergétique, déchet)

Les nouvelles réglementations environnementales, notamment le Dispositif Eco-énergie Tertiaire, imposent une collaboration accrue entre propriétaires et locataires pour atteindre les objectifs de performance énergétique. INEA, conscient de cette évolution, favorise activement le dialogue avec ses locataires. Cette collaboration porte sur l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le développement de solutions d'énergie renouvelable (notamment l'installation de centrales photovoltaïques en toiture), et l'optimisation de la gestion des déchets. INEA adopte une approche proactive en impliquant directement ses locataires dans ces initiatives pour améliorer le confort et réduire l'impact environnemental de ses immeubles.

Engagement 9 : Garantir la loyauté des pratiques individuelles et collectives

INEA, respectueuse des dispositions légales et réglementaires qui régissent la gouvernance d'entreprise, a adopté le Code AFEP-Medef comme référentiel, suivant en cela les recommandations de l'Autorité des marchés financiers (AMF). En appliquant ce code⁽¹⁾, elle s'engage en faveur d'une gouvernance qui allie transparence, responsabilité et contrôle.

En 2024, le Conseil d'administration est composé de 42 % de femmes et 58 % d'hommes. Le taux d'assiduité des Administrateurs est de 98 %, un niveau élevé qui est le gage de l'implication des Administrateurs dans la vie de la Société.

Par ailleurs, depuis 2018, INEA est dotée d'une charte éthique, mise à disposition des clients et partenaires sur son site internet. Elle pose les principes éthiques qui découlent de la mise en œuvre de quatre valeurs fortes sur lesquelles la Société s'appuie : l'intégrité, la loyauté, la transparence et la responsabilité. Elle s'adresse notamment aux salariés de la société GEST et aux Administrateurs dans le cadre de leur relation avec les parties prenantes de la Société.

La Charte éthique a été actualisée courant 2021 pour tenir compte des dernières évolutions législatives et recommandations.

(1) INEA n'applique pas les recommandations qui concernent :

- Le Comité de sélection ou de nomination des membres du Conseil et des dirigeants mandataires sociaux (le Conseil d'administration assure directement cette mission).
- Le Comité de rémunération, jugé non applicable puisque la Société ne rémunère pas ses dirigeants.

4.3 INDICATEURS

RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EN 2023

	2024
Nombre de bâtiments fiables	78
Surface (m ²)	265 903
ENERGIE	
Consommation en énergie primaire/m ²	208
Consommation en énergie finale (Kwhef)	23 669 302
Consommation en énergie finale (Kwhef/m²)	89
Collecte des données (en Kwhef)	
Capteurs - données propriétaire	11 344 731
Factures - données locataires	4 930 684
Mixte	2 543 146
Données estimées	1 425 817
% de données estimées	7 %
Répartition par type d'énergie (en Kwhef)	
Electricité	20 244 377
Réseau urbain	3 424 925
Energie fossile	0
Gaz à effet de serre (GES)	
Emissions totales (GRI)	1 272
dont directes	0,0
dont indirectes	1 272
EAU	
Consommation totale (m ³)	50 221
Consommation totale (m³/m²)	0,2
Consommation totale (m ³)/personne	3,0
Collecte des données	
Capteurs - données propriétaire (m ³)	38 988
Factures - données propriétaire (m ³)	11 233

4.4 INDICATEURS EPRA SBPR

INEA applique les lignes directrices de l'EPRA dans le cadre de sa déclaration de performance extra-financière.

Le tableau ci-dessous présente les données de consommations en électricité et en eau, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre associés selon les indicateurs EPRA. Il s'agit des données des immeubles détenus et commercialisés par la foncière. La Société n'est pas propriétaire des bureaux qu'elle occupe à Paris.

4.4.1 MESURES DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRES EPRA

DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES			Total			Bureaux			Locaux d'activité		
of applicable properties			2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%
Abs	Nombre d'immeubles	Périmètre total	73	78	7 %	67	71	6 %	6	7	17 %
Abs	Surface	Périmètre total	256 197	265 903	4 %	221 325	238 293	8 %	34 872		-21 %
Lfl	Nombre d'immeubles	Périmètre constant	63	63	0 %	60	60	0 %	3	3	0 %
Lfl	Surface	Périmètre constant	211 806	211 806	0 %	206 122	206 122	0 %	5 684	5 684	0 %
CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ EN KWHEF											
EPRA CODE	Unité	Indicateur	2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%
Elec-Abs	Kwhef	Electricité	19 699 955	20 244 377	3 %	18 454 428	18 500 128	0 %	1 245 527	1 744 249	40 %
Elec-Abs - Landlord ⁽¹⁾	Kwhef	Electricité	5 425 794	5 772 758		5 411 987	5 747 417		13 806	25 341	
Elec-Abs - Tenant	Kwhef	Electricité	14 274 161	14 471 619		13 042 441	12 752 711		1 231 721	1 718 908	
Elec-Lfl	Kwhef	Electricité	17 634 486	17 068 176	-3 %	17 293 051	16 695 161	-3 %	341 436	373 015	9 %
Elec-Lfl - Landlord ⁽¹⁾	Kwhef	Electricité	5 057 418	4 971 721		5 057 418	4 971 721		0	0	
Elec-Lfl - Tenant	Kwhef	Electricité	11 833 697	12 096 455		12 235 632	11 723 440		341 436	373 015	
DH&C-Abs	Kwhef	Réseau urbain	3 458 331	3 424 925	-1 %	3 458 331	3 424 925	-1 %	0	0	
DH&C-Lfl	Kwhef	Réseau urbain	3 458 331	2 694 525	-22 %	3 458 331	2 694 525	-22 %	0	0	
Gaz-Abs	Kwhef	Energie fossile	103 308	0		103 308	0		0	0	
Gaz-Lfl	Kwhef	Energie fossile	0	0		0			0	0	
Total-Abs	Kwhef	Total	23 261 594	23 669 302	2 %	22 016 067	21 925 053	0 %	1 245 527	1 744 249	40 %
Total-Lfl	Kwhef		19 764 438	19 762 701	-6%	20 751 382	19 389 686	-7 %	341 436	373 015	9 %
Energy-Int	Kwhef/m²	Total	91	89	-2%	99	92	-8 %	36	63	77 %
Energy-Int-Lfl	Kwhef/m²	Total	90	93	-6%	101	94	-7 %	60	66	9 %
CONSOMMATION D'EAU EN M³											
EPRA CODE			2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%
Water-Abs	m³		51 352	50 221	-2 %	46 961	49 271	5 %	4 391	950	-78 %
Water-Abs - Landlord	m³		31 859	34 330	8 %	30 324	33 645	11 %	1 535	685	-55 %
Water-Abs - Tenant	m³		19 493	15 891	-18 %	16 637	15 626	-6 %	2 856	265	-91 %
Water-Lfl	m³		47 592	47 577	0 %	42 515	46 889	10 %	1 777	688	-61 %
Water-Lfl - Landlord	m³		30 115	32 297	7 %	29 177	31 874	9 %	938	423	-55 %
Water-Lfl - Tenant	m³		17 477	15 280	-13 %	13 338	15 015	13 %	839	265	-68 %
Water-Int	m³/m²	Total	0,2		0 %	0,2	0,2	-3 %	0,1	0,0	-73 %
Water-Int-Lfl	m³/m²	Total	0,2		4 %	0,2	0,2	10 %	0,3	0,1	-61 %

DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES			Total			Bureaux			Locaux d'activité		
GAZ À EFFET DE SERRE											
EPRA CODE			2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%
GHG-Dir-Abs	Tonnes CO ₂ eq	Scope 1 ⁽²⁾	3,7	0,0	n.a	-		n.a	3,7	0,0	
GHG-Dir-Lfl	Tonnes CO ₂ eq	Scope 1	-	-	n.a	-		n.a	-		n.a
GHG-Indir-Abs	Tonnes CO ₂ eq	Scope 2 ⁽³⁾	1 236	1 272	3 %	1 178	1 181	0 %	61	91	49 %
GHG-Indir-Lfl	Tonnes CO ₂ eq	Scope 2	1 170	1 060	-9 %	1 227	1 041	-16 %	18	18	1 %
GHG-Indir-Abs	Tonnes CO ₂ eq	Scope 3 ⁽⁴⁾	-	-	n.a	-	-	n.a	-		n.a
GHG-Indir-Lfl	Tonnes CO ₂ eq	Scope 3	-	-	n.a	-	-	n.a	-		n.a
Total-Abs	Tonnes CO ₂ eq	Total scopes 1, 2 & 3	1 239	1 272	2 %	1 178	1 181	0 %	65	91	40 %
Total-Lfl	Tonnes CO ₂ eq	Total scopes 1, 2 & 3	1 170	1 060	-9 %	1 227	1 041	-15 %	18	18	-1 %
GHG-Int	kgCO ₂ eq/m²		4,85	4,78	-1 %	5,32	4,96	-7 %	4,08	3,29	-19 %
GHG-Int-Lfl	kgCO ₂ eq/m²		5,52	5,01	-9 %	5,95	5,05	-15 %	3,12	3,10	-1 %

(1) Les contrats d'électricité gérés directement par la Société (parties communes et lots vacants) sont des contrats en énergie verte (garantie d'origine renouvelable).

(2) Emissions directes.

(3) Emissions indirectes.

(4) Autres émissions.

Source d'énergie

- Pour les parties communes : les contrats sont gérés directement par INEA et ses property managers. Tous les contrats sont désormais en énergie renouvelable (contrats verts)
- Pour les parties privatives : Les locataires gèrent en direct les contrats d'énergie pour les parties privatives. La source d'énergie (directe ou renouvelable) n'est donc pas à la main d'INEA.

A partir de 2025, sur certains actifs, une partie de l'énergie consommée sur l'immeuble proviendra des panneaux photovoltaïques installés en toiture.

Source d'eau

- L'eau utilisée sur les immeubles d'INEA provient de l'eau de ville.
- La collecte de données se fait via les capteurs d'eau ou via les factures disponibles semestriellement.

Méthodologie

La collecte des données est réalisée cette année avec IQSPOT. Elle porte sur l'ensemble du patrimoine détenu en propre par INEA, tant sur les parties privatives que sur les parties communes des immeubles.

Concernant les sources des données relatives aux consommations énergétiques :

- 56 % sont issues des capteurs installés sur les compteurs des immeubles
- 24 % sont issues des factures (locataires ou propriétaire)
- 13% sont issues d'un mixte entre les capteurs et les factures
- 7 % sont estimées

Concernant les sources des données relatives aux consommations d'eau :

- 78 % sont issues des capteurs installés sur les compteurs des immeubles
- 22 % sont issues des factures (locataires ou propriétaire)

Rapport de vérification des indicateurs consolidés

INEA a mandaté Bureau Veritas, en tant qu'organisme tiers indépendant, afin de procéder à une vérification indépendante des indicateurs sur lesquels le groupe s'est engagé dans le cadre de ses Sustainability Linked Loans. La vérification porte sur :

- La consommation énergétique du patrimoine
- Le pourcentage de déchets enfouis

La vérification couvre l'exercice clos au 31 décembre 2024. Le rapport complet de Bureau Veritas est disponible sur le site interne de Foncière INEA (Rubrique : Porte-documents / catégorie : Financements verts)

Siège administratif

Les locaux de Foncière INEA se situent au 21 avenue de l'Opéra 75001 Paris. La Société n'est pas propriétaire de ces bureaux. Sur l'année 2024, la consommation de son siège administratif s'est élevé à 12 120 kwh, soit 44,1 kwh/m².

Reporting sur les déchets

Un reporting détaillé sur la typologie des déchets produits sur les sites d'INEA, leur gestion et leur traitement est disponible en pages 84 et suivantes.

Certifications et labels (Cert-Tot)

Les immeubles d'INEA bénéficient de certifications construction ou exploitation à près de 80% (cf page 83).

- En plus de la réglementation thermique applicable au moment du dépôt de permis de construire, certains immeubles bénéficient de labels constructions complémentaires, garant d'une performance environnementale plus exigeante :
 - 4 immeubles de bureaux sont labélisés THPE (attestant d'une surperformance de 20% par rapport à la RT 2005)
 - 3 immeubles de bureaux sont labélisés BBC (attestant d'une surperformance de 50% par rapport à la RT 2005)
 - 3 immeubles de bureaux sont labélisés BBCA
 - 3 immeubles de bureaux sont labélisés BEPOS
 - 5 immeubles de bureaux sont labélisés E+C-
- Certains immeubles bénéficient également d'autres certifications :
 - 5 immeubles de bureaux sont labélisés Wiredscore (label qui récompense et promeut les bâtiments connectés les plus performants)
 - 1 parc d'activité est labélisé BiodiverCity (cf. engagement 6 pages 87 et suivantes)

4.4.2 INDICATEURS DE PERFORMANCES SOCIALES

La gestion opérationnelle d'INEA est entièrement externalisée auprès de la société GEST SAS, dont les deux seuls actionnaires sont les fondateurs d'INEA. Même si elle n'a ainsi aucun effectif salarié en direct, la Société a choisit de publier les données sociales clés concernant l'effectif de la société GEST SAS dédié à la gestion d'INEA.

Ces données figurent au paragraphe 3.2 du présent document, section « Absence de salarié » (page 58), à laquelle il est fait renvoi exprès.

4.4.3 INDICATEURS SUR LA GOUVERNANCE

La composition du Conseil d'administration, son rôle et son fonctionnement sont décrits pleinement au chapitre 3 en pages 44 et suivantes.