

PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE

Extrait du Document
d'enregistrement universel

inēa
FONCIÈREMENT ENGAGÉE

2020

PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

4

4.1 BILAN DE LA FEUILLE DE ROUTE RSE 2016-2020	72	4.2 FEUILLE DE ROUTE RSE 2021-2025	75
		4.2.1 Démarche	75
		4.2.2 Définition de la mission d'INEA	76
		4.2.3 Nouvelle feuille de route RSE 2021-2025	76

Depuis sa création, INEA a axé sa stratégie immobilière sur l'acquisition d'immeubles de bureaux neufs en VEFA (à construire), intégrant les dernières innovations en matière de procédés de construction et d'ingénierie environnementale. Elle a ainsi constitué au fil des années un patrimoine immobilier de qualité, répondant aux dernières exigences environnementales, en un mot « vert ».

Au-delà de cette stratégie d'investissement, INEA a cherché à structurer sa réponse aux enjeux de Responsabilité Sociétale et Environnementale (RSE), en publiant dès 2012 des indicateurs de performance extra-financière, puis en s'engageant en 2016 dans la mise en œuvre d'une première « feuille de route RSE » exigeante et engageante.

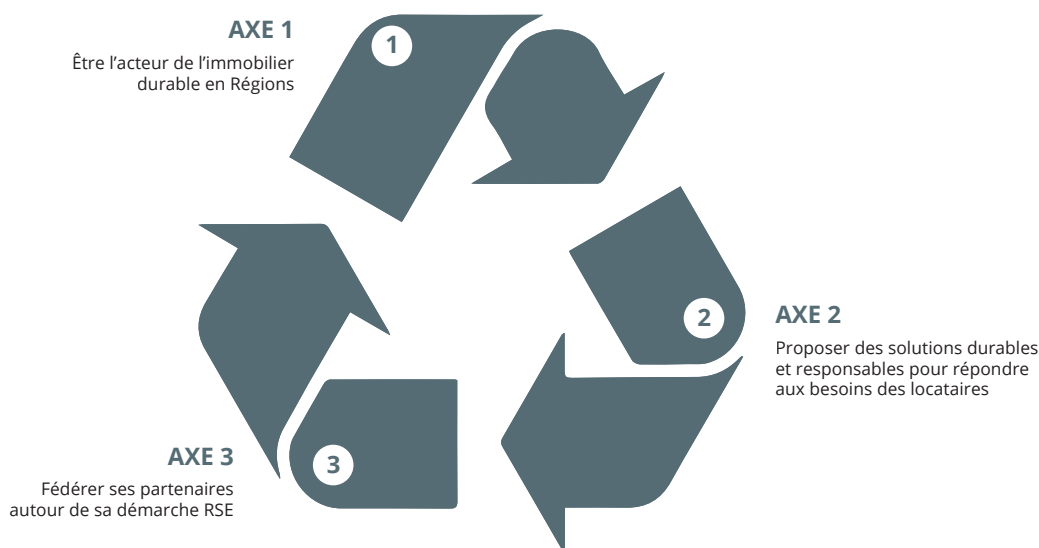
La démarche RSE d'INEA, pragmatique et tournée vers l'atteinte de résultats tangibles et mesurables, a toujours visé à renforcer la performance économique à long terme de la Société, en se concentrant sur la pérennité de son parc immobilier, la satisfaction de ses locataires et la collaboration avec ses partenaires.

Fin 2020, forte des résultats obtenus dans le déploiement de sa première feuille de route RSE « 2016-2020 », INEA peut se positionner comme l'un des leaders du *Green Building* en France.

Début 2021, elle s'engage dans une nouvelle feuille de route RSE « 2021-2025 » qui porte de nouveaux engagements ambitieux.

4.1 BILAN DE LA FEUILLE DE ROUTE RSE 2016-2020

En 2016, INEA avait réalisé un travail en profondeur, avec l'aide du cabinet spécialisé EKODEV, pour structurer sa démarche RSE : cartographie des parties prenantes de la Société, matrice de matérialité des enjeux RSE, identification de 3 axes d'engagement, synthétisés dans une feuille de route RSE à horizon 5 ans. Chaque axe d'engagement contenait des actions précises assorties d'objectifs quantitatifs et qualitatifs.



Fin 2020, la plupart des objectifs fixés dans cette première feuille de route RSE ont été atteints, voire dépassés :

AXE 1 : ÊTRE ACTEUR DE L'IMMOBILIER DURABLE EN RÉGIONS

Engagements	Actions	Résultats
1. Acquérir des immeubles performants au niveau environnemental	Acquérir des immeubles neufs	✓
	Maintenir un niveau élevé de labellisation « construction », supérieur à la RT 2000	✓
2. Contrôler la consommation énergétique du patrimoine en exploitation	Mesurer la consommation énergétique des immeubles	✓
	Automatiser le process de mesure	✓
	Augmenter le nombre d'immeubles de bureaux certifiés <i>Breeam-in-Use</i>	✓
3. Participer au développement économique des métropoles régionales et au renouveau des territoires	Investir dans les principales métropoles régionales	✓
	Contribuer à la revalorisation des espaces urbains	✓
	Tisser un relationnel avec les collectivités locales	✓

- Entre 2016 et 2020, la quasi-totalité des investissements d'INEA (93 % soit 337 millions d'euros) ont porté sur des immeubles de bureaux neufs, situés dans les principales métropoles régionales.
- 90 millions d'euros ont été investis dans des quartiers émergents des métropoles régionales, favorisant ainsi le développement économique des territoires.
- À fin 2020, le patrimoine d'INEA a une moyenne d'âge de 7 ans.
60 % du patrimoine bureaux répond à la dernière norme thermique en vigueur en France (la RT 2012), chiffre bien supérieur à la moyenne française (9 %).
- 89 % du patrimoine d'INEA à fin 2020 bénéficie d'une certification environnementale (labels Breeam ou HQE), et les niveaux atteints sont très supérieurs à la moyenne nationale :
 - 56 % des certifications Breeam atteignent le niveau *Very Good* ; et
 - 34 % le niveau *Excellent*.
- INEA a mis en place les moyens de piloter de manière dynamique la gestion de son patrimoine :
 - 350 capteurs permettant de collecter automatiquement et en temps réel les données de consommation en électricité et eau ont été déployés ;
 - la plateforme en ligne de suivi des consommations permet, *via* un système d'alertes, d'identifier rapidement les anomalies de consommation et d'assurer une réactivité optimale.

Le résultat de ces actions déployées sur le terrain est visible à travers le niveau de consommation du patrimoine d'INEA :

- la consommation énergétique du parc d'INEA a baissé de 31 % entre 2012 et 2019. Avec 116 kWh d'énergie finale consommée par m² en 2019, le parc de bureaux d'INEA est énergétiquement 38 % plus performant que la moyenne nationale publiée par l'OID (179 kWh EF/m²) ;
- surtout, ce niveau de consommation est en phase avec l'évolution de la réglementation environnementale. Ainsi, 80 % des immeubles de bureaux d'INEA respectent déjà les objectifs 2030 du tout récent Dispositif Éco-énergie tertiaire (« Décret Tertiaire ») et 13 % ne nécessiteront que quelques efforts marginaux pour respecter les seuils fixés. Le patrimoine d'INEA est donc protégé d'une éventuelle baisse de valeur liée à ces nouvelles contraintes réglementaires.

Sur l'année 2020, la consommation moyenne relevée est de 96 kWhEF/m², certainement impactée par les confinements.

AXE 2 : PROPOSER DES SOLUTIONS DURABLES ET RESPONSABLES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES LOCATAIRES

Engagements	Actions	Résultats
1. Impliquer les locataires dans l'optimisation de la performance des immeubles	Faire vivre les annexes environnementales à travers une réunion annuelle avec les locataires concernés	✓
	Diffuser des guides d'utilisation des immeubles aux locataires	x
	Proposer systématiquement aux locataires de mener la certification <i>Breeam-in-Use</i> sur les parties 2 (exploitation) et 3 (usages)	-
2. Instaurer un dialogue régulier avec les locataires	Mettre en place une enquête de satisfaction	x
	Faciliter l'accès aux données locatives et de gestion <i>via</i> un espace client sécurisé	✓
3. Proposer des services innovants et durables répondant aux nouveaux modes de vie et de travail	Favoriser la mobilité durable (emplacements vélos et véhicules électriques)	✓
	Proposer des solutions de tri des déchets	x
	Privilégier le bien-être de l'occupant	✓

Le dialogue avec les locataires est en place, mais se heurte parfois à la délimitation nécessaire des responsabilités et des périmètres d'action entre le propriétaire de l'immeuble d'une part, et les services immobiliers et ressources humaines du locataire d'autre part.

Ainsi, INEA a pu avancer facilement sur des sujets touchant les parties communes ou les espaces extérieurs de l'immeuble. En termes de mobilité durable par exemple, elle a pu assurer l'augmentation du nombre de garages sécurisés pour le stationnement des vélos, l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, et continue à prêter une grande attention lors de ses choix d'investissement à la desserte des immeubles par les transports en commun.

L'échange dans le cadre des annexes environnementales a également été productif, grâce à la communication des données de consommation des immeubles (télérelève) par INEA, qui constituent une base de travail concrète pour un travail collaboratif.

En revanche la collaboration avec les locataires sur le thème de la gestion des déchets a été plus difficile et reste un enjeu qu'INEA compte adresser dans sa prochaine feuille de route.

AXE 3 : FÉDÉRER SES PARTENAIRES AUTOUR DE SA DÉMARCHE RSE

Engagements	Actions	Résultats
1. Mettre en œuvre une stratégie d'achats responsables	Formaliser une démarche d'achats responsables	✓
	Co-construire des critères RSE avec les property managers	✓
2. Garantir la loyauté des pratiques individuelles et collectives	Élaborer une charte éthique	✓
	Assurer les conditions d'une gouvernance saine	✓
3. Mobiliser les parties prenantes dans la stratégie RSE d'INEA	Créer un Comité RSE composé de parties prenantes	✓
	Informier et sensibiliser les parties prenantes	✓
	Participer aux initiatives sectorielles RSE	✓

L'ensemble des actions imaginées de l'axe 3 de la feuille de route a été mené à bien :

- une charte achats responsables, centrée sur la relation entre INEA, ses *property managers* et les *facility managers* intervenant sur les immeubles, a été coconstruite en 2017 avec les gestionnaires ; elle intègre des critères RSE à prendre en compte dans le choix des prestataires intervenant sur le patrimoine ;
- une Charte éthique a été élaborée en 2018 à l'attention des salariés de GEST qui œuvrent au quotidien au service d'INEA ; disponible sur le site internet de la Société, elle fixe la politique de la Société sur les sujets de corruption, cadeaux d'entreprise, blanchiment d'argent, etc. Des ateliers de cas pratiques sont organisés régulièrement ;
- en termes de gouvernance, la Société continue de se conformer au Code AFEP-Medef, suivant en cela les recommandations de l'Autorité des marchés financiers, et s'astreint notamment à respecter les principes d'équilibre hommes/femmes au sein de ses instances de gouvernance ;
- enfin en termes de mobilisation des parties prenantes, INEA a mis en place un Comité RSE dès 2017, est devenue membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et a signé la Charte pour l'efficacité énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires publics et privés du Plan Bâtiment Durable.

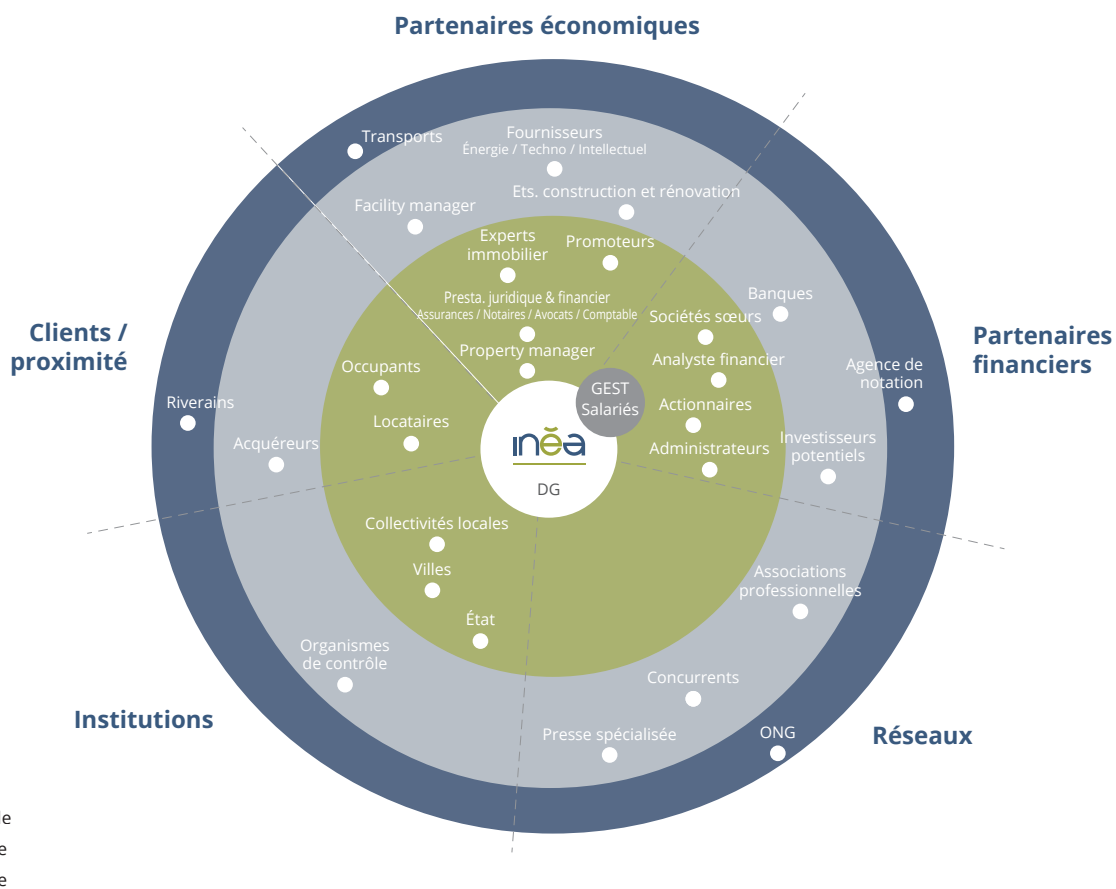
4.2 FEUILLE DE ROUTE RSE 2021-2025

4.2.1 DÉMARCHE

Tirant les enseignements de sa première feuille de route, et tenant compte de l'évolution des enjeux RSE au cours des 5 dernières années, INEA a décidé fin 2020 de missionner de nouveau le cabinet spécialisé EKODEV pour structurer une seconde feuille de route RSE, à horizon 2025.

Cette démarche a démarré par l'actualisation de la cartographie des parties prenantes d'INEA et de la matrice de matérialité des enjeux RSE : L'organisation d'INEA ayant peu évolué depuis 2016, la cartographie des parties prenantes est restée sensiblement la même.

CARTOGRAPHIE DES PARTIES PRENANTES D'INEA

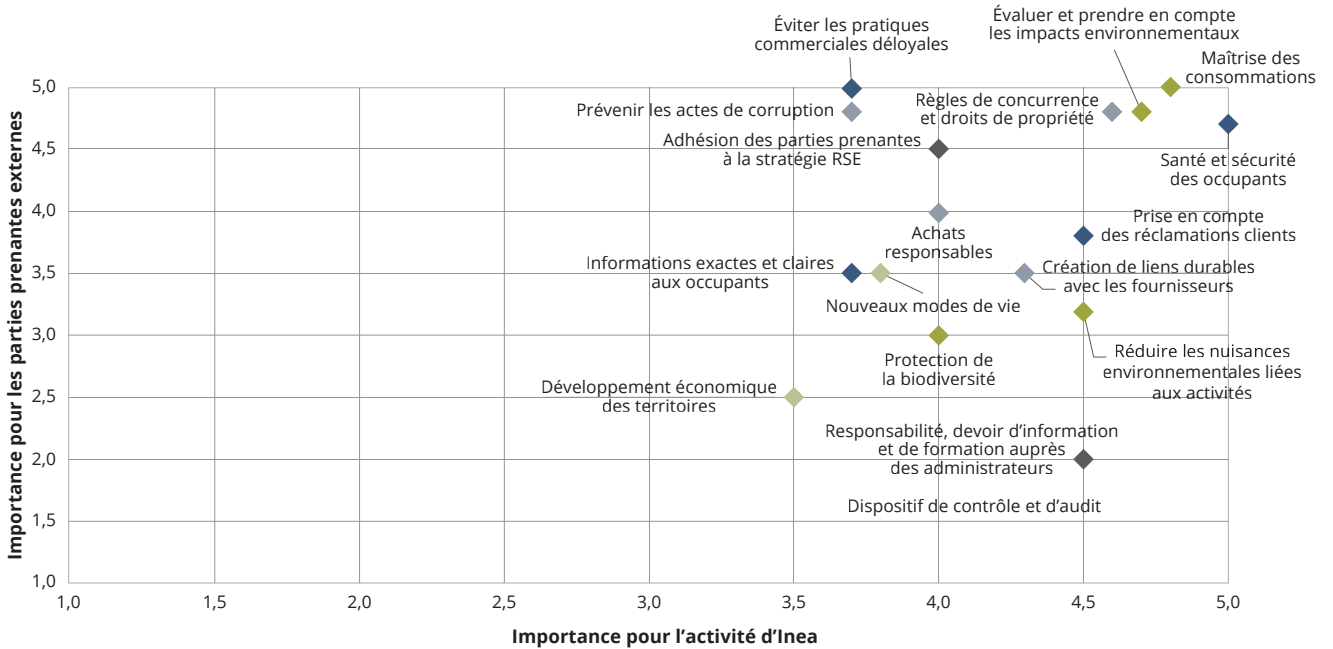


La matrice de matérialité des enjeux RSE a été mise à jour après concertation avec les parties prenantes internes et externes d'INEA et analyse d'un *benchmark* sectoriel :

Pour cela, deux notes d'importance ont été prises en compte :

- importance pour l'activité d'INEA (axe des abscisses) ;
- importance pour les parties prenantes externes (axe des ordonnées) : sur cet axe, pour attribuer une note à chaque enjeu, le référentiel utilisé a été le Baromètre 2020 de l'Immobilier Responsable publié par l'OID, qui hiérarchise les enjeux RSE du secteur par ordre d'importance sous la forme d'une analyse de matérialité. Les répondants à ce baromètre représentent 74 % du marché immobilier d'investissement en France. Les entretiens avec les parties prenantes externes ont également pu guider l'attribution des notes.

MATRICE DE MATERIALITE DES ENJEUX D'INEA



À partir de cette matrice de matérialité, INEA a pu évaluer son niveau de performance actuel par rapport aux enjeux identifiés : les enjeux sur lesquels elle apparaît en sous-performance sont les principaux adressés dans la nouvelle feuille de route RSE 2021-2025.

4.2.2 DÉFINITION DE LA MISSION D'INEA

Afin de donner corps aux engagements qu'elle prend chaque jour dans le développement de son activité, INEA s'est dotée début 2021 d'une mission :

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

INEA exprime ainsi son rôle dans le développement des territoires, tant sur l'aspect économique que sur le volet environnemental. La formalisation de cette mission ne marque pas une rupture vis-à-vis de son positionnement historique, ciblé depuis sa création sur l'immobilier neuf en régions, mais traduit la dynamique de la Société dans ses projets futurs.

4.2.3 NOUVELLE FEUILLE DE ROUTE RSE 2021-2025

La nouvelle feuille de route RSE d'INEA à horizon 2025 doit lui permettre de mener à bien cette mission et repose sur 3 axes stratégiques :

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



4.2.3.1 Axe 1 : Être un acteur de l'immobilier bas carbone

Le secteur du bâtiment est responsable de 30 % des émissions de gaz à effet de serre en France. Réduire l'impact de ce secteur est donc une priorité pour atteindre l'objectif que s'est fixé la France dans le cadre de l'Accord de Paris, à savoir limiter le réchauffement climatique à 2 °C voire 1,5 °C par rapport à l'époque préindustrielle.

Les réglementations sont d'ailleurs de plus en plus exigeantes pour inciter les acteurs du secteur à faire les efforts nécessaires pour diminuer drastiquement les émissions de GES, en témoigne la récente publication du Dispositif éco-énergie tertiaire (janvier 2021).

Au-delà l'objectif national, l'immobilier aura besoin dans les années à venir de s'adapter aux conséquences induites par le changement climatique (augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes, multiplication des îlots de chaleur, etc.).

Dans ce contexte, INEA souhaite se positionner comme un acteur majeur de l'immobilier bas carbone et contribuer ainsi – à sa mesure – à l'atteinte de ces objectifs ambitieux mais nécessaires.

a) Bilan Carbone®

La société INEA a réalisé début 2021 son premier Bilan Carbone® complet, destiné à lui fournir un diagnostic de base pour construire ensuite une Stratégie Climat pertinente.

Ce Bilan Carbone®, réalisé par le cabinet indépendant EKODEV, a porté sur le plus large périmètre possible, intégrant les 3 « Scopes » possibles :

- Scope 1 & 2 : ensemble des consommations énergétiques (directes ou indirectes) du patrimoine et des bureaux utilisés dans le cadre du fonctionnement de la Société (siège) ;
- Scope 3 : principalement les émissions associées aux immobilisations du patrimoine (émissions liées à la construction et à la rénovation) mais aussi les déplacements des collaborateurs, les émissions liées à l'entretien des immeubles et les déchets des locataires.

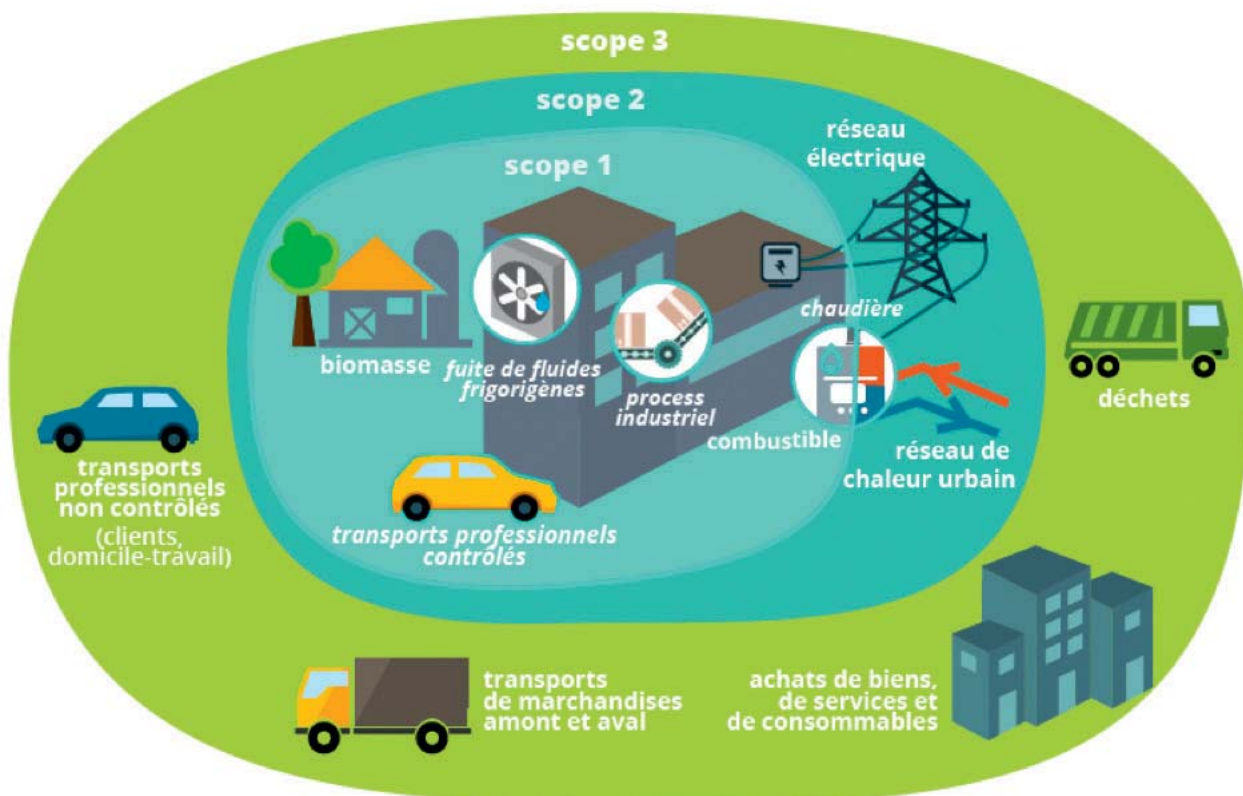


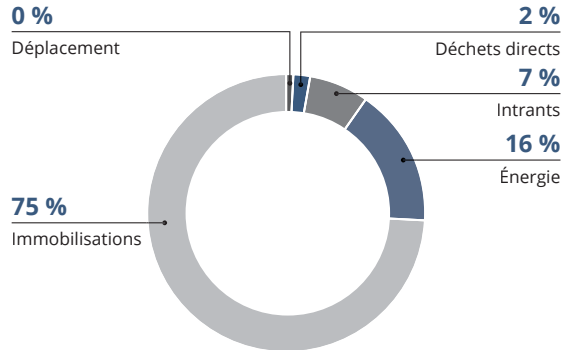
illustration du périmètre des scopes du bilan de Gaz à Effet de Serre source : BHC energy

Le Scope 3, souvent non traité, a semblé primordial pour INEA dans l'analyse de son Bilan Carbone®, dans la mesure où il concerne directement les actifs immobiliers.

L'empreinte carbone d'INEA s'est élevée en 2019 à **14 382 tonnes de CO₂** :

- le Scope 3, essentiellement lié à la construction des immeubles, aux intrants et aux déchets représente 84 % des émissions ;
- les Scopes 1 & 2, directement associés à l'exploitation des immeubles, représentent 16 % des émissions, soit **2 332 tonnes de CO₂**.

RÉPARTITION DES ÉMISSIONS PAR POSTE



b) Engagements pour une neutralité Bas Carbone

La réalisation de ce Bilan Carbone® a permis d'établir la cartographie énergétique des sites et de définir des objectifs de réduction d'impact, afin d'aboutir à une trajectoire Bas Carbone visant à terme la neutralité carbone.

Des engagements en phase avec ces objectifs ont été définis, assortis d'indicateurs mesurables pour suivre l'évolution de la performance du patrimoine.

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

L'impact carbone lié à la phase de construction des bâtiments est le poste le plus important d'émission de CO₂ (environ 75 % des émissions de gaz à effet de serre d'INEA).

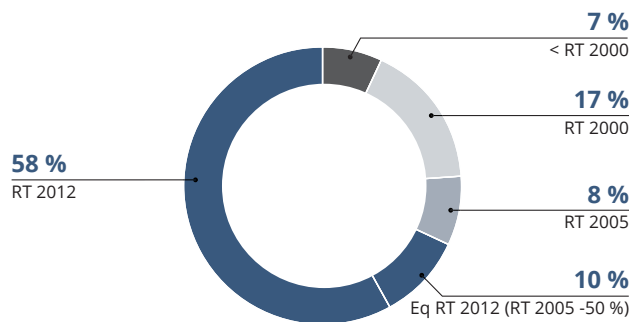
La réduction des impacts en phase de construction est donc un enjeu majeur et primordial de la Stratégie Climat définie. Pour y parvenir, plusieurs leviers ont été identifiés.

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

Depuis sa création, INEA a pris le parti d'investir dans des immeubles neufs en régions. Ainsi son patrimoine est composé d'actifs respectant majoritairement les toutes dernières normes environnementales en vigueur.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE BUREAUX PAR NORMES ENVIRONNEMENTALES



Près de 70 % des bureaux d'INEA respectent les contraintes de la norme thermique RT 2012 ou équivalent, qui impose notamment un plafond de consommation énergétique.

Parmi eux, certains (environ 20 % des RT 2012) dépassent même ce niveau de performance et ont obtenu le label E+C-, label expérimental de la future Réglementation Énergétique 2020 (RE 2020). Ce label porte à la fois sur le bilan énergétique de l'ensemble des usages d'un immeuble mais également sur les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de son cycle de vie. Il intègre donc complètement les enjeux de neutralité carbone. En 2020, 6 sites ont été livrés, soit plus de 28 000 m² nouveaux mis en exploitation. INEA s'est également engagée sur l'acquisition de 2 nouveaux immeubles de bureaux pour près de 10 000 m² à livrer entre 2021 et 2022. Tous ces nouveaux actifs répondent *a minima* aux exigences de la norme RT 2012, et deux d'en eux ont également obtenu le label E+C-, les positionnant à un niveau de performance équivalent à la RE 2020.

LIVRAISONS 2020

Immeuble	Surface	Normes et Labels
Wooden Park – Mérignac	5 986 m ²	E+C- & BBCA
Take Off – Toulouse	6 760 m ²	RT 2012 & HQE Très Performant
Citrus – Toulouse	3 813 m ²	RT 2012 – 50 % & BBCA
Tripolis – Lille	3 501 m ²	RT 2012 – 10 %
Vision – Strasbourg	5 235 m ²	E+C- & HQE Excellent
Au bord de l'eau – Lille	2 977 m ²	RT 2012

Demain, INEA souhaite aller plus loin encore dans sa politique d'investissement, en veillant à acquérir des immeubles à empreinte carbone faible. En effet, la réalisation du Bilan Carbone® de la Société a mis en exergue sa responsabilité quant aux émissions de CO₂ liées à la construction des immeubles, avant même leur entrée en patrimoine.

Même si les émissions liées aux immobilisations s'amortissent dans le temps, INEA souhaite actionner plusieurs leviers, dont certains déjà exploités, pour réduire le stock initial d'émission en phase de construction :

Des constructions neuves avec une empreinte carbone de plus en plus faible

Les Analyses de Cycle de Vie (ACV) réalisées par les promoteurs et demandées systématiquement dans le cadre d'une certification, mettent en évidence les efforts réalisés ces dernières années quant à l'utilisation de matériaux moins émetteurs, de chantiers mieux gérés, etc. Alors que quelques années en arrière on estimait l'empreinte carbone d'un immeuble à 1 200 kg de CO₂/m² ⁽¹⁾ les ACV des bâtiments récents permettent d'identifier des réductions des émissions de l'ordre de 20 %.

De plus, le cadre réglementaire en cours de mutation avec la réglementation RE 2020, dont l'entrée en vigueur a été décalée à début 2022, a pour vocation d'intégrer le critère carbone sur l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment. Même si les futurs seuils réglementaires sont encore en cours de concertation, l'objectif *in fine* est bien d'inciter les acteurs de la construction à concevoir des immeubles à faible impact carbone.

Par ailleurs des initiatives sectorielles et labels, très plébiscités par les investisseurs, intègrent déjà la performance carbone dans leur grille d'évaluation : labels BBCA, E+C-, Rénovation responsable, certifications constructions (Breeam, HQE).

Près de 20 % des immeubles de bureaux d'INEA ont obtenu un label BBCA ou E+C- et plus de 30 % bénéficient d'une certification construction (HQE ou Breeam) d'un niveau égal ou supérieur à *Very Good* ou « Très Performant ». **Ainsi, 50 % du patrimoine d'INEA bénéficie aujourd'hui d'un label ou d'une certification attestant d'une construction bas carbone.**

INEA veillera dans ses futurs investissements à acquérir des immeubles bas carbone.

(1) Source : <http://observatoire.batiment-energiecarbone.fr>

Des constructions bas carbone

La Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) identifie le secteur bois-forêt comme un secteur stratégique pour la neutralité carbone. Il permet à la fois de substituer un usage carboné par un usage renouvelable (effet « substitution ») et de contribuer fortement aux puits de carbone en forêt mais aussi *via* des produits bois à longue durée de vie (effet « séquestration »). La SNBC encourage donc l'usage du bois comme matériau de construction ou de rénovation.

INEA a été pionnière en la matière, en étant en 2011 l'acquéreur du premier parc tertiaire en structure bois massif de France, l'Ensoleillé à Aix-en-Provence (livré en 2013).

Convaincue par les avantages environnementaux et commerciaux du bois, elle a réitéré ce positionnement pour être aujourd'hui le premier propriétaire d'immeubles tertiaire en structure bois massif. À fin 2020, près d'un quart de ses immeubles de bureaux sont en bois.



En dehors du bois, INEA cherchera pour ses futurs investissements à privilégier les matériaux biosourcés, comme par exemple le béton décarboné.

b) Arbitrer ou rénover

Même si INEA dispose d'un patrimoine neuf ne nécessitant pas de travaux à moyen terme, les sujets de rénovation peuvent être ponctuels, comme en cas de départ d'un monolocatier. Dans ce cas, la Société prendra en compte dans ses projets de rénovation le critère bas carbone, en recourant le plus possible à des matériaux biosourcés et à des certifications environnementales.

Conformément à sa politique d'arbitrage historique, qui vise à se séparer des lignes historiques non clés du patrimoine à raison d'un à deux actifs par an, la Société pourrait également réduire son empreinte carbone en faisant sortir de son patrimoine ses immeubles les plus anciens.

c) Augmenter la part de dette Green

Les *green loans* sont définis par les *Green Loan Principles* comme étant un instrument de crédit destiné à financer (ou refinancer) tout ou partie d'un projet vert en respectant 4 piliers :

1. l'affectation des fonds (*use of proceeds*) : le projet financé doit poursuivre des finalités environnementales détaillées et déterminées dans le contrat de crédit ;
2. processus d'évaluation et de sélection des projets verts (*process for project evaluation and selection*) : l'emprunteur doit communiquer aux prêteurs des informations relatives à ses objectifs environnementaux et aux critères qu'il emploie pour déterminer l'appartenance d'un projet aux catégories de projets éligibles ;
3. la gestion des fonds (*management of proceeds*) : par soucis de transparence l'affectation des fonds doit être tracée afin de suivre l'emploi des fonds dans les projets développés ;
4. *reporting* : l'emprunteur doit rendre accessible et mettre à jour les informations relatives à l'affectation des fonds, aux projets développés, aux montants utilisés et le respect des critères « verts » prédéfinis.

Green Loan Principles



En 2018, INEA levait son premier financement vert sous la forme d'un *Green Bond* de 100 millions d'euros. Ces fonds étaient destinés à l'acquisition d'immeubles de bureaux neufs en régions ayant un impact positif en termes de développement durable. Cette opération a fait l'objet d'une revue externe par Vigeo Eiris, qui a délivré une opinion indépendante sur le caractère vert et responsable de l'opération et sur son alignement avec les *Green Bonds Principles*.

En 2020, La Société se dotait d'un second financement vert de 105 millions d'euros également audité par Vigeo Eiris, qui prenait cette fois-ci la forme d'un *Green Loan*. Il s'agissait alors du premier *Green Loan* du secteur de l'immobilier qui porte les ambitions de la Taxonomie européenne. Également conforme aux *Green Loan Principles*, ce crédit dédié au financement de l'acquisition d'immeubles de bureaux neufs en régions ayant un impact positif en termes énergétiques et d'émissions carbone, est aussi doté d'un mécanisme de réduction de la marge appliquée par les banques dans le cas d'atteinte de performances énergétiques et carbone en ligne avec les ambitions de la Taxonomie européenne (notamment le respect du label E+C-).

À fin 2020, la dette d'INEA (tirée ou non) s'élève à 433 millions d'euros dont 205 millions d'euros de financement *green*, soit 47 %.

Pour la Société, ces *Green Loans* sont un moyen efficace de concrétiser les engagements annoncés dans un cadre transparent et audité. Les critères *green* retenus dans ces crédits verts évoluent en fonction de la réglementation et des nouveaux enjeux.

INEA a donc pour objectif d'accroître la part de sa dette *Green* d'ici 2025, *a minima* jusqu'à 70 %.

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

Les consommations énergétiques représentent près de 16 % des émissions de gaz à effet de serre d'INEA et le sujet reste majeur pour le secteur tertiaire en France.

INEA travaille depuis plusieurs années sur l'amélioration de la performance énergétique de son patrimoine, et les résultats probants atteints grâce aux actions de sa première feuille de route RSE la place aujourd'hui en avance sur la réglementation. Ainsi, 80 % des immeubles de bureaux d'INEA respectent déjà les objectifs 2030 du tout récent Dispositif Éco-énergie tertiaire (« Décret Tertiaire ») et 13 % ne nécessiteront que quelques efforts marginaux pour respecter les seuils fixés.

Afin de réduire encore les consommations d'énergie de son patrimoine en exploitation, INEA compte s'appuyer sur différents leviers :

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

a) Affiner l'analyse des consommations énergétiques du patrimoine

Dans le cadre des actions de sa première feuille de route RSE, INEA a équipé progressivement son patrimoine de capteurs permettant la relève en temps réel des données de consommation électrique et en eau.

Ainsi à date, plus de 350 capteurs ont été installés sur les immeubles en exploitation du patrimoine.

Au 31 décembre 2020, la Société a pu collecter des données fiables sur 50 bâtiments. Ces données représentent les consommations énergétiques de 171 879 m², soit près de 95 % du patrimoine en exploitation et dont les données sont considérées comme fiables, c'est-à-dire correspondant à une exploitation normale de l'actif : immeuble occupé (taux d'occupation proche de 100 % sans rotation de locataires sur la période pour éviter des consommations anormales en période d'installation) et présents en patrimoine toute l'année (immeubles cédés exclus de l'échantillon final).

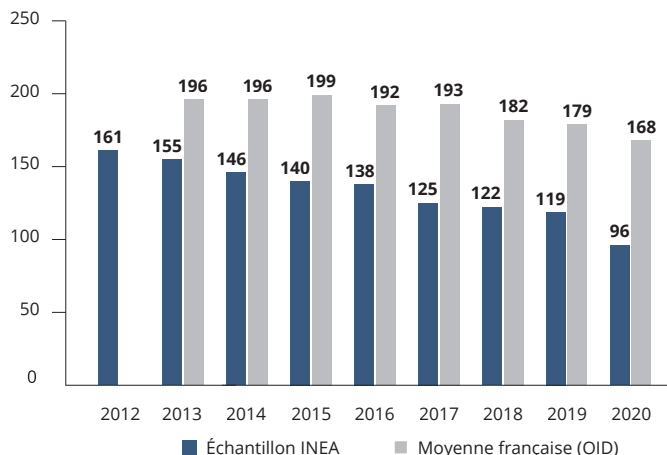
Analyse des données de consommation du patrimoine en 2020

Consommation en énergie finale

Rappel : 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).

La consommation en énergie finale du patrimoine immobilier d'INEA en 2020 s'élève à 96 kWh/m²/an, en constante baisse depuis 2012 (- 40 %). Cette performance est inférieure de 43 % à la consommation moyenne française (168 kWh/m²/an) calculée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)⁽¹⁾.

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



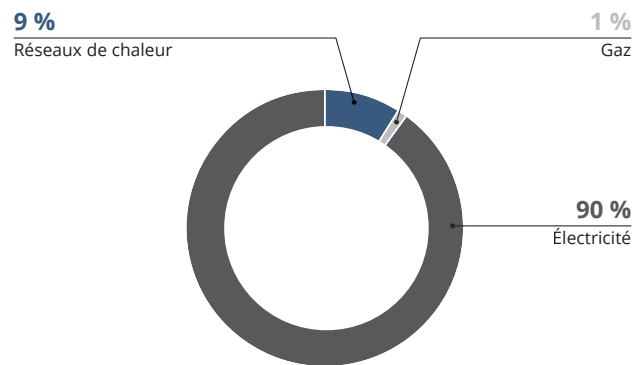
(1) Il est à noter que les données de l'OID issues du baromètre 2020 sont en réalité des données de consommation moyennées sur les années 2017, 2018 et 2019 et ne tiennent donc pas compte de l'impact de la crise Covid-19.

La consommation en énergie finale est l'indicateur utilisé dans le cadre du Dispositif Eco-énergie tertiaire.

Il est à noter que depuis mi-2019, INEA a progressivement fait évoluer les contrats d'électricité en place pour les espaces qu'elle gère en direct (parties communes des immeubles et lots vacants) vers des offres « vertes ». Bien que le produit lui-même demeure de l'énergie électrique, sa production est garantie issue d'une source à la fois renouvelable et inépuisable. L'énergie hydraulique, les éoliennes et l'énergie solaire sont des exemples d'exploitation d'un mouvement et non de transformation d'une matière pour produire de l'énergie.

Ainsi fin 2020, 95 % des contrats d'INEA sont en électricité verte.

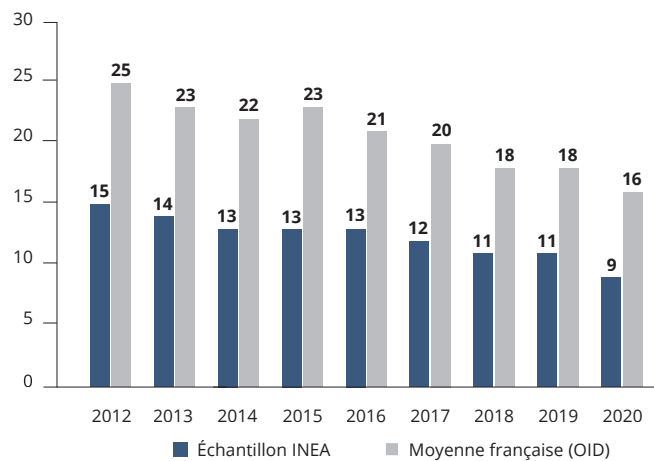
RÉPARTITION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES (EN KWHEF)



Émissions de gaz à effet de serre

Les émissions de gaz à effet de serre (GES), directement corrélées aux consommations d'électricité, s'élèvent à 9 kg eq CO₂/m². En baisse régulière depuis 2012 (- 40 %), elles sont déjà au niveau fixé pour 2030 par la Stratégie Nationale Bas Carbone.

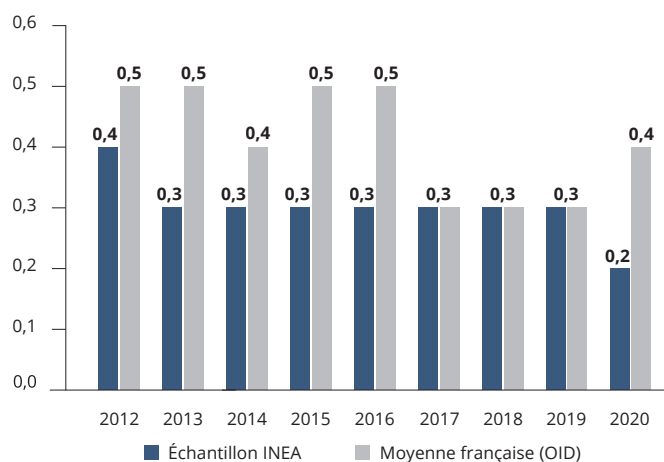
ÉVOLUTION COMPARÉE DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (KG EQ CO₂/M²/AN)



Consommation d'eau

En 2020, la consommation d'eau s'élève à 0,2 m³/m²/an soit une baisse de près de 30 % par rapport à 2019.

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



NB : la baisse globale des consommations (eau, électricité) constatée en 2020 est toutefois à interpréter avec prudence, du fait de la moindre occupation des immeubles lors deux périodes de confinements.

RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EN 2020

	2020
Nombre de bâtiments fiables	50
Surface (m ²)	171 879
ÉNERGIE	
Consommation en énergie primaire/m ²	230
Consommation en énergie finale (kWhEF)	16 530 452
Consommation en énergie finale/m ²	96
Collecte des données (en kWhEF)	
Capteurs – données propriétaires	10 412 514
Factures – données locataires	6 117 938
Répartition par type d'énergie (en kWhEF)	
Énergie fossile	217 321
Électricité	14 508 143
Réseau urbain	1 804 988
% de données estimées	6 %
GES (GAZ À EFFET DE SERRE)	
Émissions totales (GRI)	1 496
dont directes	112
dont indirectes	1 384
par m ²	9
EAU	
Consommation totale (m ³)	37 534
Consommation totale (m ³)/m ²	0,2
Consommation totale (m ³)/personne	4,1
Collecte des données	
Capteurs – données propriétaires (m ³)	31 809
Factures – données locataires (m ³)	5 725

COMPARATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE À PÉRIMÈTRE CONSTANT ENTRE 2019 ET 2020

	2019	2020	var.
Nombre d'immeubles fiables	34	34	
Surface (m ²)	157 254	157 254	
ÉNERGIE			
Consommation Énergie primaire/m ²	277	233	- 15,8 %
Consommation en énergie finale (en kWhEF)	18 138 043	15 425 299	- 15,0 %
Consommation en énergie finale/m ²	116	98	- 15,3 %
GES (GAZ A EFFET DE SERRE)			
Émission totale	1 642	1 394	- 15,1 %
par m ²	10	9	- 15,5 %
EAU			
Consommation totale (m ³)	39 015	36 516	- 6,4 %
Consommation totale (m ³)/m ²	0,2	0,2	- 6,8 %

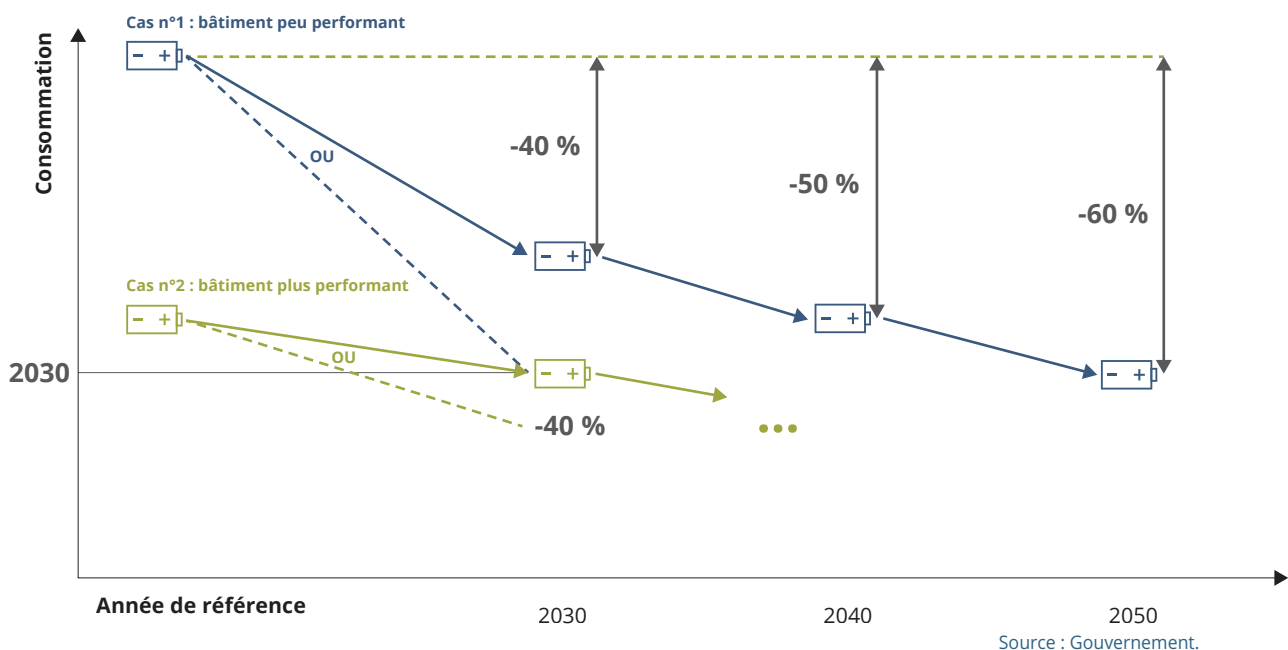
b) Atteindre à 100 % les objectifs 2030 du Dispositif Eco-énergie tertiaire

Attendu depuis plusieurs années, le décret éco-énergie tertiaire (paru en juillet 2019) précise les modalités d'application de la loi ELAN concernant les réductions énergétiques des bâtiments tertiaire à horizon 2050. Il impose des réductions de consommations énergétiques progressives par paliers :

- - 40 % d'ici 2030 ;
 - - 50 % d'ici 2040 ;
 - - 60 % d'ici 2050 ;
- en fonction d'une année de référence déterminée entre 2012 et 2019 ; ou
- pour les bâtiments les plus performants l'atteinte d'un seuil absolu de performance.

Un arrêté paru en janvier 2021 a précisé le calcul de ces seuils absolus, qui dépendent du positionnement géographique des bâtiments (région, altitude) et de leur usage (horaires d'ouverture, intensité d'usage et son taux d'occupation, etc.).

OBJECTIFS DU DÉCRET ÉCO-ÉNERGIE TERTIAIRE



Ce décret concerne tous les bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² construits avant le 24 novembre 2018.

INEA a d'ores et déjà analysé la conformité de son parc bureaux par rapport aux exigences 2030 du Dispositif Eco-énergie tertiaire.

Malgré une baisse de la consommation de l'ordre de 26 % entre 2012 et 2019, la Société a pris le parti de prendre les données de consommations les plus récentes disponibles comme référence (2019 ou 2018). En effet, la pose progressive de capteurs sur l'ensemble du patrimoine a permis d'améliorer les taux de collecte des données au fil des années, et la donnée 2019 semble donc la plus fiable parmi l'historique disponible.

Ainsi sur la base des données de consommation 2019, INEA fait le constat que 80 % de ses immeubles de bureaux affichent des données de consommations inférieures au seuil 2030 du décret.

Et 13 % de ses immeubles de bureaux présentent des consommations tout juste supérieures à ce seuil, ne posant donc aucun problème d'ici l'horizon fixé pour être mis en conformité.

Enfin seulement 5 actifs (7 %) vont nécessiter des actions concrètes (travaux de rénovation) pour respecter les objectifs 2030. Parmi eux, un actif à Montpellier fait déjà l'objet d'une réhabilitation complète, visant à terme une baisse substantielle des consommations.

INEA est donc très en avance sur les objectifs du Dispositif Eco-énergie tertiaire et vise le respect à 100 % des seuils 2030 du décret au terme de sa feuille de route.

Engagement 3 : contribuer à des projets de compensation

La compensation carbone volontaire soutenue par la Stratégie Nationale Bas Carbone est un levier indispensable de lutte contre le changement climatique.

En revanche, elle ne doit pas remplacer une stratégie de réduction des consommations sur la base de leviers identifiés et réalisables ; elle doit s'envisager comme un moyen de compenser le solde des émissions résiduelles non compressibles.

La mise en œuvre des actions identifiées par INEA dans ses engagements 1 et 2 afin de réduire son empreinte carbone est donc jugée prioritaire par la Société. Les projets de compensation seront identifiés dans un second temps.

4.2.3.2 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 du patrimoine 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 m d'un transport en commun
<ul style="list-style-type: none"> • 100 % des nouvelles acquisitions à moins de 500 m d'un arrêt de transport en commun • Tout le parc bureaux équipés de garages à vélos d'ici 2025 	Part des immeubles équipés de garages à vélos

a) Maintenir la part des bureaux en régions

Depuis sa création, INEA investit dans des immeubles de bureaux neufs en régions. Fin 2020, elle détient un patrimoine de près de 920 millions d'euros et 100 % de ses immeubles de bureaux sont situés en régions, notamment dans les 10 premières métropoles régionales⁽¹⁾.

Dès 2006, INEA faisait déjà le pari d'un développement des territoires. Au cours des deux dernières décennies, la transformation des grandes villes françaises en métropoles régionales est extrêmement forte. Alors que les difficultés liées au coût de la vie parisienne et en particulier au coût du logement (le prix de l'immobilier à l'achat a été multiplié par 4 depuis 2000) ont incité certains à s'en détourner, les régions elles, recherchées pour leur meilleur cadre de vie, bénéficient d'un afflux de population constant.

Selon le baromètre 2020 de l'attractivité des métropoles françaises d'Arthur Loyd, « la population des plus grandes aires urbaines régionales a progressé depuis deux décennies à un rythme 1,5 fois plus rapide que le reste du pays ». Arthur Loyd explique également la croissance et l'attrait de ces aires urbaines par plusieurs développements majeurs :

- le déploiement de l'internet à haut débit sur tout le territoire ;
- des offres de lignes de trains LGV de plus en plus nombreuses ;
- le développement des transports en commun dans les villes françaises (notamment le tramway).

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

2000 / 2020 : quelles évolutions structurantes pour l'économie française depuis 20 ans ?

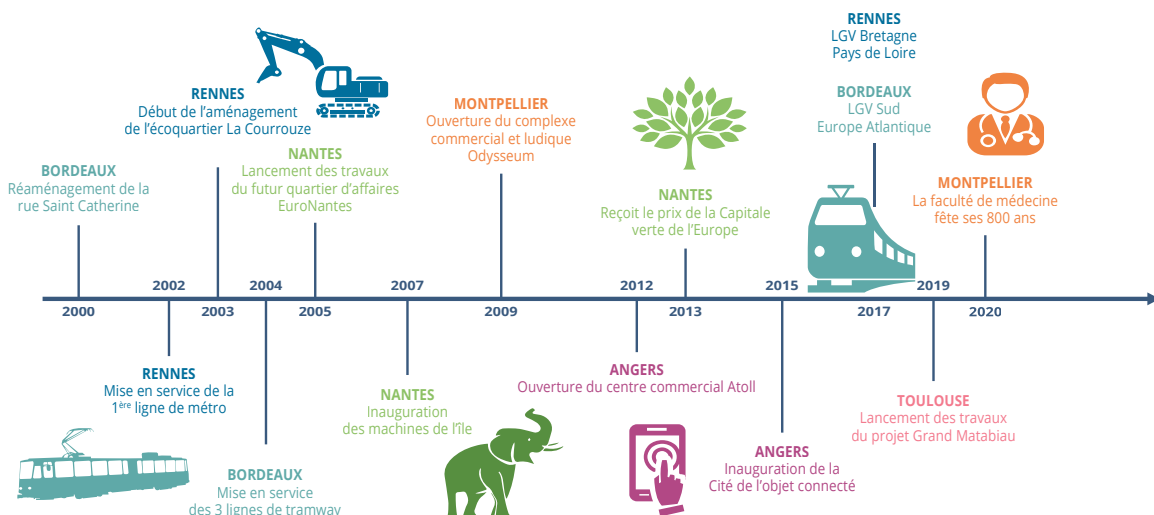
		2000	→	2020	Évolutions
Population française ⁽¹⁾		60,2 M		67,0 M	+6,8 M
Population dans les 6 plus grandes aires urbaines régionales ⁽²⁾		7,6M		8,9 M	+17 %
Part de l'emploi tertiaire en France ⁽³⁾		69 %		77 %	+8 points
Coût à l'acquisition de l'immobilier résidentiel à Paris ⁽⁴⁾		2 960 €/m ²		10 690 €/m ²	x 3,6
Total des lignes LGV en France ⁽⁵⁾		~ 1 200 km		~ 2 600 km	x 2,2
Lignes de tramway dans les villes françaises ⁽⁶⁾		16		81	x 5
Débit théorique de l'internet haut débit ⁽⁷⁾		512 Kbps (ADSL)		100 Gbps (fibre noire)	x 200 000
Chiffre d'affaires lié au e-commerce en France ⁽⁸⁾		0,7 Md €		115 Mds €	+16 300 %

Source : Arthur Loyd – le baromètre (édition 2020) attractivité des métropoles françaises.

Alors que la population française a crû de près de 7 millions d'habitants en 20 ans, La capitale n'a gagné que 62 300 habitants en 20 ans contre 70 640 pour la ville de Lyon par exemple.

Toujours d'après le baromètre 2020 d'Arthur Loyd, avec une croissance de 36 % les couronnes péri-urbaines des grandes métropoles régionales se positionnent bien au-dessus de la moyenne nationale. Ces chiffres démographiques reflètent le pouvoir d'attractivité de ces grandes aires urbaines.

CHRONOLOGIE SYNTHÉTIQUE DE 6 MÉTROPOLIS FRANÇAISES DE 2000 À 2020



Source : Arthur Loyd – le baromètre (édition 2020) attractivité des métropoles françaises.

Avec près de 812 millions d'euros investis en régions, INEA participe activement au développement des métropoles régionales et de leurs aires péri-urbaines. Depuis 2017, la Société a investi près de 360 millions d'euros, dont 336 millions en régions⁽¹⁾.

Les bureaux d'INEA se situent à 86 % dans les principales métropoles régionales :

Grand Lyon	20 %
Toulouse Métropole	15 %
Bordeaux Métropole	11 %
Nantes Métropole	10 %
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	9 %
Métropole européenne de Lille	9 %
Montpellier Méditerranée Métropole	4 %
Rennes Métropole	4 %
Eurométropole de Strasbourg	4 %

Les 14 % restants sont situés dans des métropoles intermédiaires (Nice, Dijon, Orléans, Reims, Grenoble, Metz) ou par exception dans des villes de taille plus moyennes (Le Havre, Nancy).

INEA remplit ainsi depuis sa création sa mission d'accompagnement de l'essor économique des territoires, en y proposant des produits immobiliers de qualité.

b) Certifier les immeubles avec des exigences élevées

Le secteur du bâtiment se trouve aujourd'hui à l'aune d'une multiple transition : énergétique, démographique et digitale. Ces évolutions ont un impact direct sur la manière de construire ou de rénover.

Les démarches de certification (type Breeam, HQE, etc.) permettent d'analyser un bâtiment selon multiples critères de performance environnementale.

Ainsi la certification *Breeam-in-Use*, qu'INEA déploie majoritairement sur son patrimoine, évalue un bâtiment selon 9 critères de performance environnementale :

- l'énergie (25 % de la note) ;
- la santé et le bien-être (20 %) ;
- les ressources (13 %) ;
- la résilience (13 %) ;
- l'eau (9 %) ; et enfin
- l'utilisation du sol et l'écologie, la pollution, le management et le transport (20 %).

Les certifications d'immeubles sont donc l'assurance d'adresser de multiples thématiques RSE dans l'analyse d'un immeuble. Viser un haut niveau de certification implique de penser un projet de construction avec un prisme RSE poussé, ou de réaliser si nécessaire des travaux d'amélioration ambitieux pour un immeuble déjà en exploitation. C'est donc un engagement efficace pour s'assurer de la qualité et de la performance d'un bâtiment sur la durée.

C'est dans cette optique qu'INEA négocie désormais systématiquement auprès de ses partenaires-promoteur l'obtention de certifications environnementales élevées pour ses acquisitions : certification HQE niveau « Très bon » *a minima*, ou certification Breeam niveau *Very Good minimum*.

Elle s'impose un même degré d'exigence lorsqu'elle met en œuvre une démarche de certification sur ses immeubles en exploitation (certification *Breeam-in-Use*).

Fin 2020, 89 % des immeubles de bureaux d'INEA, soit près de 250 000 m² disposent d'une certification (construction ou exploitation). Et 93 % de ces certifications sont d'un niveau supérieur à *Very Good* (Breeam) ou « Très Performant » (HQE).

INEA cherchera à maintenir ou augmenter ce niveau de performance dans la durée.

(1) Le solde de 24 millions correspond à l'acquisition de deux sites d'activité en région parisienne dans le cadre du développement de sa filiale Flex Park.

NIVEAU DES CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES OBTENUES

Certification	Excellent	Very Good/ Très Performant	Good
Breem-in Use	12 %	46 %	3 %
Breem (construction)		25 %	4 %
HQE (construction)	2 %	8 %	
TOTAL	14 %	79 %	7 %

c) Favoriser la mobilité douce

La loi de Solidarité et de renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2020 impose aux autorités organisatrices de la mobilité des agglomérations de plus de 100 000 habitants d'encourager la mise en œuvre de Plans de Déplacement Entreprise (PDE). Le PDE est une analyse de tous les déplacements des salariés, visiteurs, fournisseurs ou clients d'une entreprise (ou administration) et a pour objectif la mise en place d'un plan de mobilité qui doit privilégier les solutions de transport autre que la voiture individuelle.

La loi rend également obligatoire, depuis le 1^{er} janvier 2018, l'instauration d'un Plan de déplacements des salariés pour toute entreprise de plus de 100 salariés travaillant sur un même site.

Ainsi, collectivités et entreprises doivent ensemble trouver des solutions pour favoriser la mobilité verte des salariés dans leurs déplacements domicile-travail.

Le fort développement des transports en commun en régions (nombre de lignes de tramway multiplié par 5 en 20 ans) permet désormais aux entreprises implantées dans les territoires de répondre plus aisément à ces nouvelles obligations.

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 250 mètres) d'un arrêt de transport en commun (métro, tramway, bus) ;
- 92 % sont à moins de 500 mètres (soit 6 minutes à pieds maximum) d'un arrêt de transport en commun.

Les plans des déplacements urbains mis en œuvre par les métropoles régionales depuis 2000 ont également favorisé le vélo. Les équipements et les initiatives pour les cyclistes se sont multipliés ces dernières années : prêts et location de vélos, extension du réseau de pistes et bandes cyclables. Dans la Communauté urbaine de Bordeaux, par exemple, on compte plus de 650 kilomètres de linéaires cyclables. À Rennes, une politique d'aménagements cyclables est en cours afin de favoriser les déplacements à vélos. Ainsi, la Métropole réorganise l'espace public et a pour objectif de desservir 80 % des habitants de Rennes Métropole par le réseau « express vélo », qui consiste pour l'essentiel en des liaisons cyclables situées entre Rennes et les communes de la première ceinture. L'objectif est d'atteindre une vitesse moyenne de 20 km/h grâce à des liaisons sécurisées.

INEA accompagne les collectivités dans cette évolution vers une mobilité plus douce, en s'engageant à équiper l'ensemble de ses immeubles de bureaux de garages à vélos.

Aujourd'hui près de 75 % des immeubles en disposent déjà et la réglementation impose aux promoteurs d'en installer sur les actifs en cours de construction. INEA va donc faire installer des garages à vélos sur les 25 % restants non encore équipés à ce jour.

Engagement 5 : optimiser la gestion des déchets

Actions	Indicateurs
A. Auditer tous les immeubles pour identifier le taux de valorisation des déchets	Taux de valorisation
B. Nouvelle annexe au bail pour informer les locataires sur l'obligation réglementaire du tri 5 flux	Pas d'indicateur

a) Auditer tous les immeubles pour identifier le taux de valorisation des déchets

Dans les thématiques environnementales, l'économie circulaire a longtemps été mise de côté par manque de données. Pourtant la valorisation des déchets est un enjeu primordial. En France, un habitant génère plus de 4 tonnes de déchets par an. Près de 30 % ne sont à ce jour ni recyclés, ni valorisés.

La question de la gestion des déchets est restée en suspens au terme de la première feuille de route RSE d'INEA. Identifiant depuis de nouveaux acteurs de la *proptech* sur ce créneau, INEA a décidé de remettre cet enjeu au cœur de sa seconde feuille de route RSE.

La Société a ainsi missionné début 2021 le prestataire URBYN, spécialisé dans l'analyse du traitement des déchets, afin de réaliser dans un premier temps un audit complet de la gestion des déchets sur son patrimoine, à la fois en termes de volume qu'en termes de traitement.

Cette mission se déroulera en 2021 en trois phases :

- phase 1 - état des lieux : recensement de toutes les informations relatives à la collecte des déchets (contrats, factures et autres documents) et leur traitement (valorisation, recyclage, enfouissement, etc.) ;
- phase 2 - stratégie : sur la base de l'audit, définition d'objectifs sur sa gestion des déchets ;
- phase 3 - plan d'action : mise en place d'un plan d'action détaillé afin d'optimiser (si cela s'avère nécessaire) le traitement des déchets par site (par exemple : objectif 0 % d'enfouissement).

b) Nouvelle annexe au bail pour informer les locataires sur l'obligation réglementaire du tri 5 flux

Dans le cadre de la loi sur la transition énergétique, le décret « 5 flux » paru en 2016 oblige les professionnels à trier à la source 5 flux de déchets qui ont la particularité d'être recyclables ou réutilisables : les papiers et les cartons, le métal, le plastique, le verre et le bois.



Ce tri a pour but de favoriser l'orientation de ces 5 types de déchets vers des filières de traitement adaptées afin d'optimiser leur valorisation.

Si INEA ne peut pas directement influencer sur l'organisation du tri des déchets à l'intérieur des parties privatives de ses locataires, elle peut jouer un rôle d'informateur et porter à la connaissance de ses locataires l'existence de cette réglementation. Ainsi, une nouvelle annexe au bail sur l'obligation du tri 5 flux sera systématisée.

Engagement 6 : Développer la biodiversité sur le patrimoine

Actions	Indicateurs
A. Valoriser les espaces verts des immeubles de bureaux Gestion des espaces verts de manière écologique	Part d'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

a) Valoriser les espaces verts des immeubles de bureaux

Le vert est tendance. La nature s'est introduite dans tous les espaces de notre quotidien, y compris au bureau. L'heure est aux jardins fleuris, aux entrées d'immeubles arborées ou encore aux terrasses végétalisées.

En plus de l'aspect purement visuel appréciable, les espaces verts présentent plusieurs autres avantages, notamment en termes de bien-être et de productivité des salariés-occupants.

Il est désormais prouvé que la simple vue sur la nature est un facteur de bien-être en soi, avec un impact direct sur la santé. Roger Ulrich, qui étudie le comportement humain à l'université Texas A&M, note que les patients à l'hôpital guérissent plus vite quand leur chambre donne sur un espace vert !

Selon plusieurs études françaises et internationales, travailler dans un environnement vert est un facteur de bien être et de motivation puisqu'il augmenterait la productivité de 8 %, le bien-être de 13 % et la concentration de 6 %⁽¹⁾. Il réduirait également l'absentéisme de 10 % et les troubles mineurs (maux de tête, etc.) de 23 %.

Sur le patrimoine bureaux d'INEA, 75 % des immeubles bénéficient d'espaces verts.

INEA veillera à la présence d'espaces verts dans ses futurs projets d'investissement, et cherchera sur son parc existant à accroître les espaces végétalisés (patios, murs ou toitures végétalisés, jardins extérieurs).

(1) Selon une enquête menée par Interface auprès de 3 600 employés de bureau en France, au Royaume-Uni, en Allemagne, aux Pays-Bas, en Espagne, au Danemark, en Suède et à Dubaï.

b) Maintien de la biodiversité sur nos sites



Le développement d'espaces verts en milieu urbain participe fortement à l'épanouissement et la qualité de vie des citoyens. Ces espaces doivent cependant bénéficier d'une gestion adéquate afin de maintenir et de favoriser la biodiversité en ville, dans un souci de protection des habitats et des espèces qui y sont liées.

Dans le cadre de sa première feuille de route, INEA s'est dotée d'une charte achats responsables. Il était indispensable alors de s'assurer que les prestataires qui interviennent sur les immeubles s'inscrivent eux aussi dans une logique de développement durable et veillent à utiliser des produits respectueux de l'environnement.

À travers cette charte, INEA a donc proscrit l'utilisation des pesticides pour l'entretien des espaces verts de ses immeubles, et encouragé l'utilisation de produits biodégradables non intrusifs. Ainsi un audit des prestataires intervenant sur les immeubles a pu être réalisé afin de s'assurer que tous

respectaient la Charte Achats Responsables d'INEA. Le « zéro phyto » adopté par INEA en 2018 devrait se généraliser car le parlement a adopté une proposition de loi qui interdit les pesticides dans les espaces verts publics à partir de 2020 et dans les espaces verts privés à compter de 2022.

En plus de préserver les espaces verts présents sur ses sites, INEA a à cœur de favoriser la biodiversité autour de ses immeubles et préserver les espèces qui y vivent.



Ainsi depuis quelques années, huit ruches sont installées sur 4 sites d'INEA. Chaque année, une journée pédagogique (avec dégustation de miel) est organisée avec les locataires autour de la récolte du miel. Des animations sont proposées afin de sensibiliser les occupants des sites à la biodiversité : les participants sont invités à extraire le miel et le goûter à même les cadres. L'apiculteur présente aussi le matériel essentiel et les principes de précaution de base de l'apiculture. Il sensibilise ainsi aux enjeux de la pollinisation et de la protection des abeilles, et de la biodiversité dans son ensemble.

4 sites immobiliers d'INEA sont également dotés d'hôtels à insectes. L'hôtel à insectes est un mobilier urbain destiné à accueillir la ponte des abeilles sauvages et autres insectes utiles. Pour cela il est constitué de cases farcies de végétaux que beaucoup d'abeilles solitaires choisissent naturellement pour y déposer leurs œufs. Ils sont aussi des sites d'hivernation pour les chrysopes et les coccinelles par exemple.

Des centaines d'espèces peuvent être les hôtes de ces hôtels. Moins connus des locataires, ils permettent de sensibiliser à l'importance de la biodiversité.

Ces quelques actions concrètes permettent d'éveiller les consciences aux enjeux de la biodiversité en milieu urbain tout en maintenant un système écologique responsable.

c) Veiller à ce que les nouvelles acquisitions ne se situent pas sur des trames vertes

La Trame Verte constitue un réseau de continuités écologiques identifiées sur le territoire français. Les continuités écologiques comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (articles L. 371-1 et R. 371-19 du Code de l'environnement)⁽¹⁾ :

- les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie ;
- les corridors écologiques assurent les connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement.

Dans ses acquisitions futures, INEA s'engage à s'assurer que la localisation des nouvelles acquisitions ne contribue pas à la fragmentation des habitats protégés.

(1) www.tramevertetbleue.fr

4.2.3.3 Axe 3 : Fédérer ses parties prenantes 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 et Atawao sont des partenaires privilégiés 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 ;
- Socotec qui pilote avec INEA les démarches de certification *Breeam-in-Use* du patrimoine et les actions d'amélioration qui en découlent ;
- Urbyn, nouveau partenaire depuis 2021, pour la question de la gestion des déchets.

Enfin demain, le dialogue avec les promoteurs, à qui INEA achète ses immeubles, sera de plus en plus riche, intégrant les questions autour de la construction décarbonée.

L'animation de cet écosystème de parties prenantes est importante pour que chacun avance dans la même direction.

Le Comité RSE qu'INEA a créé en 2017 dans le cadre de sa première feuille de route RSE, est une instance centrale, composé de membres fixes (*property managers* et INEA) et d'intervenants ponctuels (partenaires-experts) en fonction des thèmes traités.

Il pilote le déploiement des actions définies dans la feuille de route RSE.

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. Créer une plateforme de services (INEAPP)	<i>Pas d'indicateur</i>
B. Instaurer une réunion avec les locataires pour les immeubles qui nécessitent une optimisation (consommation énergétique, déchet)	<i>Pas d'indicateur</i>

a) Créer une plateforme de services

L'ère de l'immeuble de bureau mono-fonction est bel et bien terminée. Les modes de travail changent et la frontière entre vie professionnelle et vie personnelle tend à s'estomper.

Les immeubles de bureaux doivent aujourd'hui s'adapter et offrir à la fois une flexibilité d'installation pour la partie « professionnelle » (espace collaboratif, bureaux hyperconnectés, offres de restauration variées, etc.) mais aussi des services aux occupants destinés plutôt à faciliter l'organisation de la partie « personnelle » (conciergerie *via* des offres de pressing, livraison de fleurs, achat de places de spectacles, etc. ou encore un réseau social entre les occupants d'un même immeuble : proposition de cours collectifs, course à pied pendant la pause déjeuner, etc.).

INEA, grâce à ses offres de bureaux neufs dernière génération, remplit déjà le cahier des charges des entreprises quant à la flexibilité des bureaux, la possibilité de moduler des espaces en bureaux individuels ou collectifs, des espaces collaboratifs, etc. Un grand nombre de ses immeubles de bureaux disposent également de terrasses aménagées ou d'espaces verts.





La Société souhaite maintenant développer la palette de services proposés aux locataires. Elle étudie déjà différentes solutions : service de conciergerie physique ou connectée, installation de containers à vêtements sur les espaces extérieurs, passage de *foodtruck* réguliers pour proposer une offre de restauration diversifiée, etc.

L'offre de services en cours de développement sera matérialisée dans une application mobile baptisée « Ineapp ».

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

Dans le cadre des annexes environnementales signées entre les locataires de plus de 2 000 m² et INEA, une réunion annuelle est déjà organisée pour discuter de différentes thématiques environnementales (niveau de consommation, habitudes ou réglage des équipements, travaux d'amélioration à réaliser sur l'immeuble, etc.).

Avec l'entrée en vigueur du Dispositif Eco-énergie tertiaire et la communication des données de consommations énergétiques sur la plateforme OPERAT de l'ADEME, locataires et propriétaires partagent désormais la responsabilité de l'objectif à atteindre.

Bien que plus de 80 % des immeubles de bureaux d'INEA répondent déjà aux exigences 2030 du décret, il sera nécessaire pour les 20 % restants d'organiser une rencontre annuelle avec les locataires concernés, afin de déterminer en collaboration les leviers d'action utiles pour l'atteinte des objectifs 2030 du décret.

Par ailleurs, les travaux menés actuellement avec le prestataire URBYN sur la thématique de la gestion des déchets imposeront aussi sur certains sites la mise en place de plans d'action afin d'augmenter la part de valorisation des déchets. La concertation avec les locataires sera là aussi primordiale, notamment pour les immeubles mono-locataires.

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 2020, le Conseil d'administration est composé de 42 % de femmes et 58 % d'hommes. Le taux d'assiduité des Administrateurs est de 94 %, 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. En 2019 les équipes internes avaient pu bénéficier d'un atelier organisé avec un prestataire spécialisé (BuyYourWay) afin d'exposer des cas pratiques concrets qu'ils pourraient rencontrer dans leur mission quotidienne. En 2020, GEST a procédé aux recrutements de deux nouveaux collaborateurs, portant le nombre de salariés GEST (hors dirigeants) à 7 (3 femmes et 4 hommes).

Afin d'initier les nouveaux salariés aux principes éthiques d'INEA, un nouvel atelier ou formation va être organisé prochainement.

La Charte éthique sera également actualisée pour tenir compte des dernières évolutions législatives (loi Sapin 2) 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.