

A photograph of a modern, multi-story brick building with a grid-like facade of windows. In the foreground, there is a canal with a stone and metal railing. A person is riding a bicycle on a path next to the canal. The scene is set in a bright, sunny environment with some greenery.

# PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Extrait du Document  
d'enregistrement universel

**inēa**

FONCIÈREMENT ENGAGÉE

**2021**



# PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

# 4

<b>4.1 DÉMARCHE RSE</b>	<b>72</b>	<b>4.2 SUIVI DE LA FEUILLE DE ROUTE RSE 2021-2025</b>	<b>72</b>
		4.2.1 Synthèse des engagements	73
		4.2.2 Avancement par axe	73
		<b>4.3 INDICATEURS EPRA</b>	<b>93</b>

## 4.1 DÉMARCHE RSE

La démarche RSE vise à considérer la performance globale d'une société sous trois angles - économique, social et environnemental - avec un objectif éthique commun : responsabiliser les entreprises vis-à-vis de l'impact environnemental et humain de leurs activités.

La mise en oeuvre d'une démarche RSE équilibrée doit permettre d'impacter de manière favorable l'environnement tout permettant l'amélioration de la performance financière de la société.

Dans cette optique, le secteur de l'immobilier est particulièrement scruté, notamment sur le volet environnemental, lui qui émet plus de 30% des émissions de gaz à effet de serre en France chaque année. Même si les acteurs immobiliers sont désormais nombreux à élaborer des stratégies RSE, le cadre réglementaire évolue rapidement pour accélérer la prise de conscience de l'urgence climatique et forcer les entreprises de l'immobilier à assumer leur responsabilité à cet égard. Ainsi depuis quelques années, les réglementations en matière environnementale s'étoffent, au niveau national (RE 2020, Dispositif Eco-Energie Tertiaire notamment) comme au niveau européen (récente Taxonomie européenne).

INEA porte dans son ADN le souci d'un immobilier durable. Sa première feuille de route RSE déployée en 2016 pour cinq ans lui a permis de devenir l'un des leaders du Green Building en France (il est fait renvoi exprès au Chapitre 4 du Document d'enregistrement universel 2020 pour l'exposé du bilan de cette première feuille de route RSE).

Début 2021, INEA a mis à jour la cartographie de ses parties prenantes et sa matrice de matérialité des enjeux RSE (disponibles pages 75 et 76 du Document d'enregistrement universel 2020), et publié une nouvelle feuille de route RSE à horizon 2025, portant de nouveaux engagements ambitieux.

INEA entend rendre compte chaque année dans son Document d'enregistrement universel de l'avancée de cette feuille de route et plus globalement de sa performance extra-financière.

## 4.2 SUIVI DE LA FEUILLE DE ROUTE RSE 2021-2025

Fruit d'un travail approfondi entre les équipes internes, nos principaux partenaires et l'appui d'un cabinet externe spécialisé, la feuille de route RSE d'INEA élaborée début 2021 s'articule autour de 3 axes, déterminés en cohérence avec la mission que s'est donnée la Société :

### 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



Chaque axe d'engagement contient ces 3 engagements principaux, dont le respect passe par la réalisation d'actions précises, assorties d'objectifs quantitatifs et/ou qualitatifs.

## 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	Financer des hectares de forêts

### 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

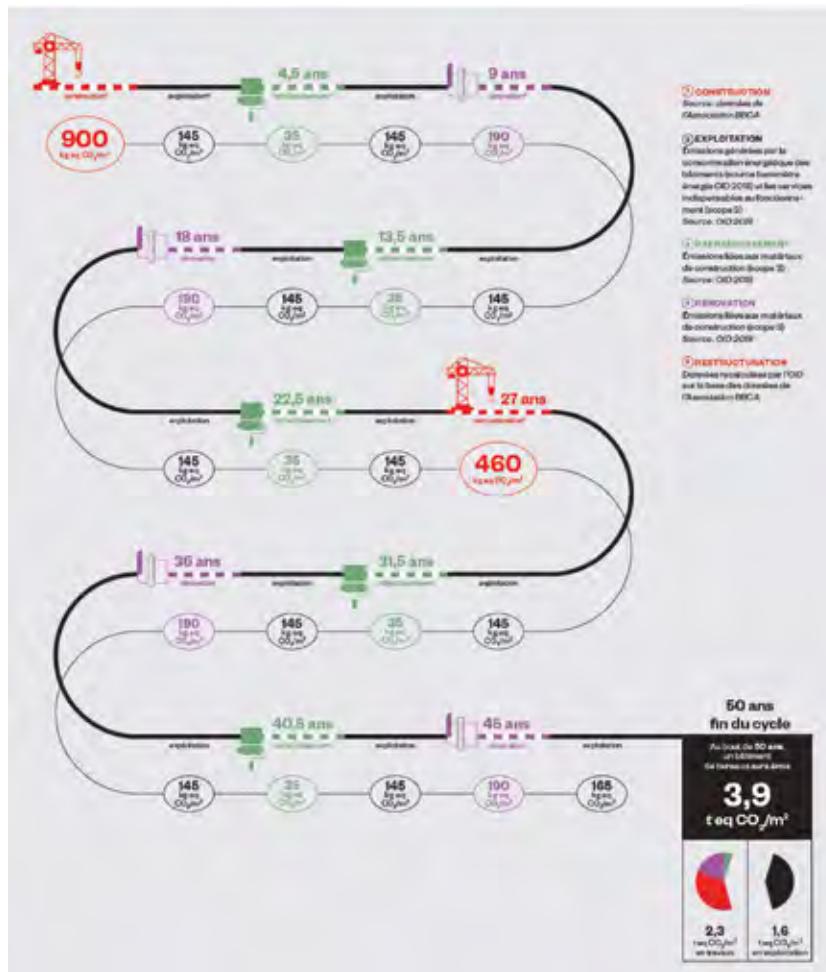
Dans le secteur de l'immobilier, l'année 2021 aura été marquée par la multiplication des avancées réglementaires françaises et européennes sur de nombreuses thématiques:

- Les seuils en valeur absolue du Dispositif Eco-énergie tertiaire (DEET) ont été publiés; allié à la Taxonomie européenne, ce dispositif permet désormais de définir ce qu'est un immeuble tertiaire « vert ».
- L'entrée en vigueur des nouveaux DPE et la loi Climat et Résilience annoncent la fin des passoires thermiques dans le secteur résidentiel.
- Les décrets associés à la RE 2020 - dont le dernier en date du 3 mars 2022 concernant les immeubles tertiaires courants - fixent des niveaux d'exigence de performance énergétique et environnementale élevés pour la construction neuve.
- Enfin l'entrée en vigueur des exigences de niveau 1 du règlement UE 2019/2088 dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)* impose aux acteurs financiers de publier leur politique de diligence relative aux impacts de leurs décisions d'investissement sur les enjeux ESG.

Les nouveaux enjeux du secteur immobilier sont désormais clairs : sobriété énergétique, conception et construction bas carbone, et adaptabilité des bâtiments à l'accroissement des températures et aux fortes chaleurs.

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

L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) – dont INEA est membre depuis 2016 – a réalisé une évaluation globale du poids carbone d'un bâtiment de bureaux tout au long de son cycle de vie.



Source : Observatoire de l'Immobilier Durable

En synthèse, le poids carbone total d'un immeuble de bureaux sur l'ensemble de son cycle de vie (50 ans) peut se répartir ainsi :

- 60% des émissions de GES (gaz à effet de serre) sont liées à la construction et aux travaux de rénovation qui surviennent tout au long de la vie de l'actif
- 40% des émissions de GES sont liées à l'exploitation du bâtiment (consommation énergétique, maintenance, traitement des déchets, etc.)

Grâce aux qualités intrinsèques des bâtiments neufs de son parc et les actions déployées pour leur gestion - notamment le monitoring des consommations mis en place dès 2016 -, INEA a abouti à un niveau de consommation énergétique, et donc d'émission de GES, très performant : ainsi, la consommation moyenne du parc immobilier d'INEA (scopes 1&2) a été de 98 kWh/m<sup>2</sup> en 2021, 40 % de moins que la moyenne nationale calculée par l'OID. La performance est donc réelle sur les scopes 1&2, correspondant globalement à l'exploitation des bâtiments.

Le scope 3 lui comptabilise notamment les émissions de GES liées à la construction des immeubles. INEA « hérite » en quelque sorte du stock de GES émis lors de la construction par les promoteurs qui lui vendent les opérations. N'ayant pas directement la main sur le processus de construction des immeubles qu'elle achète, il est primordial pour INEA de pouvoir peser en amont sur les choix des promoteurs, en tenant compte dans son analyse de l'investissement de critères RSE, notamment :

- Les matériaux utilisés (béton décarboné, bois, etc.),
- Les labellisations environnementales prévues,
- Les engagements du constructeur en matière de chantier propre, d'origine des matériaux, etc.

Pour INEA, l'obtention de labels ou certifications environnementales (type BBKA, HQE, BREEAM ou E+C-) est aujourd'hui le meilleur gage de limitation de l'empreinte carbone d'une construction.

Demain, l'entrée en vigueur de la réglementation thermique RE 2020 (1er juillet 2022 pour les bureaux) sera un nouveau cadre très efficace pour contraindre les promoteurs à une certaine frugalité carbone. En effet, la RE 2020 prend en compte à la fois la performance thermique - comme la précédente réglementation RT 2012 - mais aussi l'impact carbone des constructions. Pour les constructeurs, il faudra donc optimiser les deux aspects, thermique et environnemental : une structure béton, par exemple, aura un impact carbone plus lourd qu'une structure bois.

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

Actions	Indicateurs	Résultat 2021
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	100%
	Part des acquisitions bas carbone (E+C-, bois, etc.)	30%
B. Arbitrer ou rénover	<i>Non quantifiable</i>	n.a
C. Augmenter la part de financements <i>Green</i>	Part de la dette <i>green</i>	78%

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

En 2021, INEA s'est engagée sur l'acquisition de 7 nouveaux immeubles pour près de 50 000 m<sup>2</sup> (dont un parc d'activité de 10 871 m<sup>2</sup>) à livrer entre 2023 et 2024 pour la plupart, à l'exception de deux actifs acquis achevés. Tous ces nouveaux investissements en bureaux respectent a minima le niveau thermique RT 2012, la plupart battant ce niveau de 20 à 40%.

Acquisitions 2021	Livraison prévisionnelle	Surface (m <sup>2</sup> )	Norme	Labels & Certifications
ARKO - Bordeaux	2023-2024	9 315	RT 2012 -40%	BEPOS & E+C-
Cyberplace - Rennes	2023	6 473	RT 2012 -20%	Breeam Good
Nexus - Montpellier	2024	8 510	RT 2012 -20%	Breeam Very Good
Atravaia - Aix-en-Provence	2024	5 015	RT 2012 -20%	Breeam Very Good
ID Balma - Toulouse	2015-2017	5 334	RT 2012	
Green Corner - Lille	2019	3 074	RT 2012 -42%	
Porte de la Soie - Lyon (activité)	2023	10 871	n.a	Breeam Good

**Des acquisitions labélisées bas carbone**

La stratégie d'investissement d'INEA repose depuis sa création sur l'acquisition d'immeubles neufs en régions. Ainsi, son patrimoine est composé d'actifs respectant très majoritairement les normes environnementales les plus récentes.

27 % des immeubles de bureaux d'INEA ont obtenu un label construction bas carbone (BBC, BBCA ou E+C-)

33 % bénéficient d'une certification environnementale construction d'un niveau égal ou supérieur à Very Good (Breeam) ou « Très Performant » (HQE).

Ainsi, 55 % du patrimoine d'INEA bénéficie aujourd'hui d'un label ou d'une certification attestant d'une construction bas carbone.

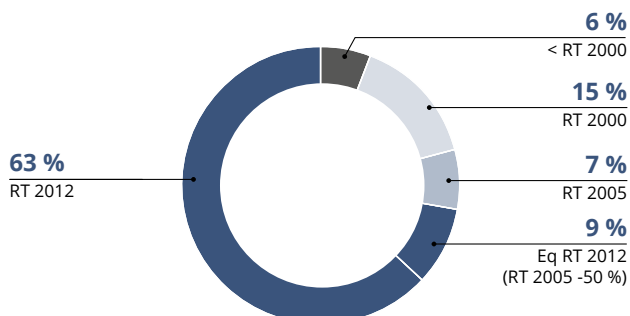
Depuis quelques années, INEA négocie en amont avec les promoteurs l'obtention d'un label ou d'une certification construction.

Ainsi, à l'exception d'un immeuble à Lille, depuis 2019 tous les immeubles de bureaux livrés bénéficient d'un label ou d'une certification environnementale construction.

Il est intéressant de souligner que les 7 sites livrés au cours de l'année 2021 (6 immeubles de bureaux et un parc d'activité) surperforment la réglementation RT 2012 de 25% en moyenne. Ils sont dotés pour la plupart de labels ou de certifications (construction) attestant de la qualité intrinsèque du bâti.

Immeubles livrés en 2021	Année d'achèvement	Surface (m <sup>2</sup> )	Norme	Labels & Certifications
Well'Com - Nantes	2021	8 237	RT 2012 -16%	Breeam Very Good
Hypérion - Bordeaux	2021	3 648	RT 2012 -23%	Breeam Very Good
Treetek - Lille	2021	6 069	RT 2012 -43%	E+C-
Window - Rennes	2021	5 141	RT 2012 -15%	Breeam Very Good
Métrologie - Grenoble	2021	4 852	RT 2012 -33%	Breeam Very Good
Terrain des Soeurs - Lyon	2021	4 887	RT 2012 -45%	E+C-
Innovespace - Romainville (Flex Park)	2021	8 936	n.a	Breeam Good

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE BUREAUX PAR NORMES ENVIRONNEMENTALES



### Un patrimoine bureaux essentiellement RT 2012

72 % des bureaux d'INEA respectent les contraintes de la norme thermique RT 2012 ou équivalent (RT 2005-50%), qui impose une limite de consommation énergétique forte.

Ces immeubles affichent in fine une performance meilleure de 25% par rapport à la norme RT 2012 ; dit autrement ils sont RT 2012-25%.

24% d'entre eux sont également labélisé E+C-. Ce label – initié par l'Etat pour expérimenter les contours de la RE 2020 – 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.

### b) Arbitrer ou rénover

#### Arbitrages

L'arbitrage est un levier possible pour sortir de son patrimoine le stock de GES lié à la construction d'un immeuble, ce stock étant alors transféré au nouveau propriétaire de l'immeuble. Ce levier restera marginal dans la stratégie carbone d'INEA, qui, conformément à sa politique d'arbitrage qui prévaut depuis sa création, n'arbitre qu'un à deux immeubles par an.

#### Rénovations

Comme démontré dans l'analyse de l'OID présenté en page 74, le cycle de vie d'un immeuble de bureaux intègre en théorie plusieurs phases de travaux plus ou moins lourds :

- des travaux légers dits de rafraîchissement tous les 4-5 ans (en moyenne),
- puis des travaux plus importants de restructuration au bout de 27 ans en moyenne.

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

La Société n'a ainsi dépensé que 12,4 M€ en travaux sur les 4 dernières années (soit 3,1 millions d'euros par an en moyenne), soit 1,4% de la valeur du patrimoine livré :

- 59%, soit plus de 7 M€ ont correspondu à des rénovations lourdes, sur un nombre très limité d'actifs non neufs mais extrêmement bien situés. 90% de ces dépenses ont concerné 4 immeubles, avec une création de valeur très conséquente à la clé. Les rénovations menées avaient pour objectif de remettre le niveau de prestations aux standards locatifs actuels mais également d'améliorer la performance énergétique.

En k€	Travaux	Expertise avant travaux	Expertise 2021	Var.
Nantes - Nantil	3 559	14 000	23 860	9 860
Montpellier - Mistral	1 669	7 800	15 400	7 600
Le Havre – SPB	1 047	9 250	9 960	710
Montpellier – Espace Concorde	305	12 740	13 200	460
<b>Total</b>	<b>6 580</b>	<b>43 790</b>	<b>62 420</b>	<b>18 630</b>

- 25% des travaux engagés sur les 4 dernières années, soit près de 3 M€, ont correspondu à des changements de climatisations. Plus de 75% des travaux se concentrent sur 6 actifs. En moyenne, les travaux de remplacement de climatisations sur les 4 derniers exercices ont coûté 0,8 M€ par an.
- 10%, soit près de 1,3 M€ ont été investis en travaux d'agencement (cloisonnement, remplacement de la moquette, peinture, sols, etc.), nécessaires au départ de locataires, en vue de la relocation.
- enfin les 6% restants, soit 0,7 M€, correspondent à divers petits travaux d'entretien.



*Une rénovation d'envergure en 2021 : Le Mistral à Montpellier*

L'immeuble situé Place de la comédie à Montpellier et construit dans les années 1950 avait déjà fait l'objet d'une rénovation lourde dans les années 1990. Il est resté occupé depuis sa création jusqu'en 2020 par la direction régionale d'EDF. Le départ du locataire fin 2020 a rendu possible la réalisation de travaux de rénovation.

En 2021 l'immeuble a donc bénéficié d'une rénovation conséquente, de l'ordre de 3 M€ (décaissés au 31 décembre 2021 à hauteur de 1,7 M€) et a pu être reloué en totalité à une grande entreprise française de premier plan.

Fin 2021, l'expertise réalisée par BNP Paribas Valuation France - tenant compte des travaux en cours et du bail signé - a porté la valeur de l'actif à 15,4 M€ (contre 7,8 M€ avant travaux), soit une création de valeur de 7,6 M€.

Dans le cadre de la rénovation, l'exigence environnementale a été prise en compte et l'immeuble est désormais certifié Breeam RFO (Refurbishment and Fit-Out). Il bénéficiera également d'une certification Wiredscore, label international attestant de la connectivité des immeubles.

**C) Augmenter la part de dette Green**

Depuis 2018, INEA a levé 475 M€ de dettes vertes sous différentes formes :

Dettes vertes	Montant	Réalisation	Engagements environnementaux	Reporting annuel vérifié
Green Bond	100 M€	2018	Consommation énergétique Certification Accessibilité	✓
Green Loan	105 M€	2020	Consommation énergétique Taxonomie européenne	✓
Green Loan	100 M€	2021	Seuil 2030-20% du DEET Taxonomie européenne Reforestation	✓
SLL	170 M€	2022	Consommation énergétique Economie circulaire	✓

En 2018, la Société levait son 1er financement vert sous la forme d'un Green Bond de 100 millions d'euros destiné à l'acquisition d'immeubles de bureaux neufs en régions ayant un impact positif en termes de développement durable.

En 2020, La Société contractait un second financement vert de 105 millions d'euros, qui prenait cette fois-ci la forme d'un Green Loan. Il s'agissait alors du premier Green Loan du secteur de l'immobilier à porter les ambitions de la Taxonomie européenne. Il était en effet 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-).

En 2021, INEA a signé son 2ème Green Loan à impact d'un montant de 100 M€, aligné avec la Taxonomie européenne mais également les objectifs du Dispositif éco-énergie tertiaire. Ce Green Loan, inédit dans le secteur des foncières cotées, comprend un mécanisme d'incitation de l'emprunteur à être encore plus vertueux : en effet, une réduction de la marge sera appliquée par les banques si les actifs financés présentent une performance énergétique supérieure de 10 ou 20% par rapport au niveau exigé par le Dispositif éco-énergie tertiaire d'ici 2030. INEA s'engage par ailleurs à réinvestir une partie de l'économie potentielle réalisée via ce mécanisme dans des projets de reforestation. Tout comme le Green Loan 2020, ce crédit à impact a atteint le meilleur niveau possible (« meilleures pratiques identifiées par V.E. ») sur les 4 piliers des Green Loan Principles.

À fin 2021, la dette d'INEA (tirée ou non) s'élève à 537 millions d'euros dont 305 millions d'euros de financement green, soit 57 %.

Ce pourcentage a été porté à 78 % en mars 2022, après la signature d'un nouveau financement "vert" de 170 M€ qui a pris la forme d'un Sustainability Linked Loan (SLL), aligné avec les cinq grands principes des Sustainability-Linked Loan Principles. A la différence des Green Loans dont les critères sont fléchés sur les actifs financés, les objectifs environnementaux du SLL ont été fixés à un niveau corporate (groupe consolidé).

Les critères ESG retenus concernent la poursuite de l'amélioration de la performance énergétique du patrimoine de la Société, et l'économie circulaire, avec une nouvelle ambition axée sur la gestion des déchets des immeubles du parc :

Indicateurs	Référence	2022	2023	2024	2025
Indicateur 1 : Consommation énergétique du portefeuille (Kwh/m²)	116 (2019)	<110	<107	<104	<100
Indicateur 2 : Part des déchets enfouis	25% (2021)	23%	20%	18%	15%



L'année de référence retenue pour la consommation énergétique est 2019, afin d'éviter de potentiels biais de comparaison liés aux données de consommation 2020 et 2021, qui ont pu être impactées à la baisse par les restrictions de déplacement et les confinements liés à la crise sanitaire de la COVID-19.

Pour la Société, ces crédits "verts" à impact sont un moyen efficace de concrétiser les engagements annoncés, dans un cadre transparent et audité. Les critères green retenus au fil des différents crédits intègrent les évolutions du cadre réglementaire et l'apparition de nouveaux enjeux ESG.

De surcroît, la Société compte utiliser ces crédits verts à impact pour atteindre la neutralité carbone sur les scopes 1&2 d'ici 2025 (contre 2030 visé précédemment). Elle estime en effet qu'en réinvestissant dans des projets de reforestation l'économie de frais financiers résultant des mécanismes de baisse de marge en cas d'atteinte des critères RSE, la quantité de CO<sub>2</sub> stockée correspondra largement au solde des émissions de GES liées à l'exploitation de son parc immobilier (solde qu'il sera difficile d'abaisser encore vu le niveau de performance déjà atteint).

Avec la signature du SLL intervenue début 2022, la Société a d'ores et déjà atteint et dépassé son objectif de 70 % de la dette Green à horizon 2025.

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

Actions	Indicateurs	Résultat 2021
A. Affiner l'analyse des consommations énergétiques du patrimoine	Evolution de la consommation énergétique	98 Kwhef/m <sup>2</sup>
B. Amener la totalité du patrimoine à respecter le Dispositif éco-énergie tertiaire	Part du patrimoine qui respecte les objectifs 2030	87%

#### a) Affiner l'analyse des consommations énergétiques du patrimoine

Depuis 2016 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 430 capteurs (électricité et eau) ont été installés sur les immeubles en exploitation du patrimoine.

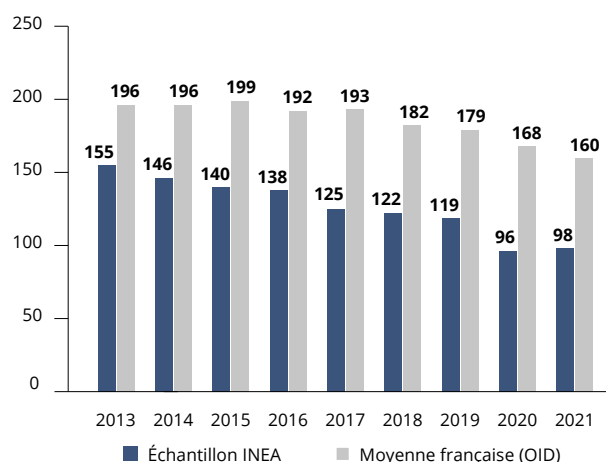
Au 31 décembre 2021, la Société a pu collecter des données fiables sur 44 bâtiments. Ces données représentent les consommations énergétiques de plus de 80% du patrimoine en exploitation et dont l'occupation a été normale en 2021 : immeubles occupés (taux d'occupation supérieur à 50% sans rotation de 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 2021

##### 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).

#### ÉVOLUTION COMPAREE DES CONSOMMATIONS D'ENERGIE FINALE (KWHEF/M<sup>2</sup>/AN)

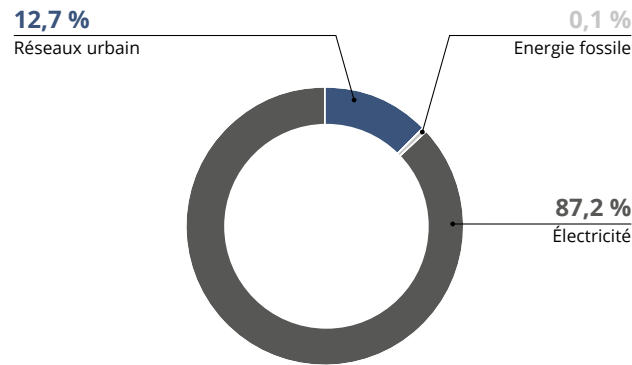


La consommation en énergie finale est l'indicateur utilisé dans le cadre du Dispositif Eco-énergie tertiaire.

L'ensemble des contrats d'électricité en place pour les espaces qu'INEA gère en direct (parties communes des immeubles et lots vacants) ont été souscrits via des contrats « verts », c'est-à-dire que la production de l'énergie électrique achetée est garantie issue d'une source à la fois renouvelable et inépuisable.

La consommation moyenne en 2021 s'est élevée à 98 kWh/m<sup>2</sup>, en baisse de 17,6 % par rapport à 2019 (année de référence avant impacts Covid-19). Ce niveau de consommation est inférieur de 40% à la moyenne nationale calculée par l'OID.

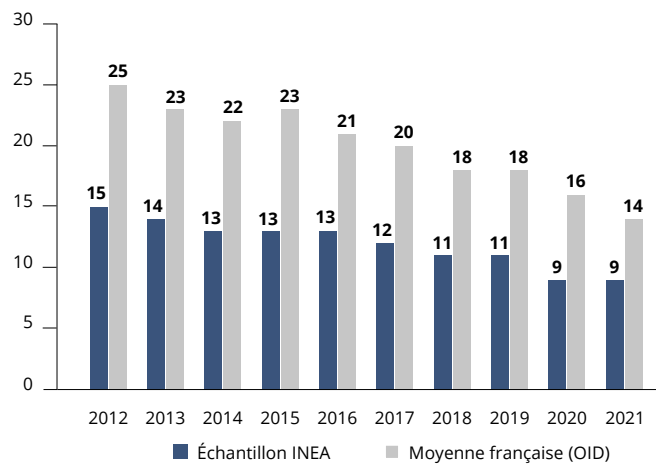
**REPARTITION DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES**



**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 CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. En baisse régulière depuis 2012 (- 40 %), elles sont déjà au niveau fixé pour 2030 par la Stratégie Nationale Bas Carbone.

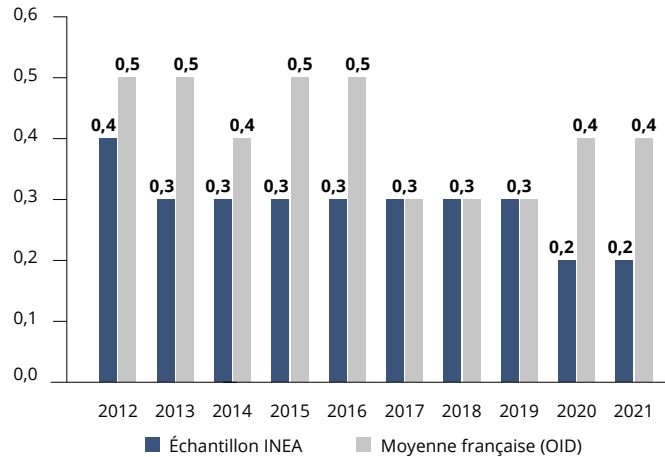
**ÉVOLUTION COMPAREE DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE (KG EQ CO2/M²/AN)**



### Consommation d'eau

En 2021, la consommation d'eau s'élève à 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> soit une baisse de près de 30 % par rapport à 2019 (dernière année avant impact Covid-19).

### ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS D'EAU DU PARC D'INEA (M<sup>3</sup>/M<sup>2</sup>/AN)



La consommation d'eau est le vrai révélateur de l'occupation réelle d'un bâtiment. A l'exception des systèmes d'arrosage automatique présents sur quelques immeubles, la consommation d'eau dans un immeuble de bureaux est en effet directement corrélée au nombre de personnes présentes physiquement. Contrairement aux consommations en électricité, certains équipements (chauffage, climatisation, éclairage, etc.) devant fonctionner normalement qu'il y ait 1 ou 10 personnes présentes au bureau.

Ainsi le faible niveau de consommation d'eau relevé en 2020 et 2021 (0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) montre bien l'impact des restrictions de déplacement, des confinements et des obligations de télétravail qui ont marqué ces années.

RECAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EN 2021

	2021
Nombre de bâtiments fiables	44
Surface (m <sup>2</sup> )	175 248
<b>ENERGIE</b>	
Consommation en énergie primaire/m <sup>2</sup>	232
Consommation en énergie finale (Kwhcf)	17 137 684
<b>Consommation en énergie finale (Kwhcf/m<sup>2</sup>)</b>	<b>98</b>
<b>Collecte des données (en Kwhcf)</b>	
Capteurs - données propriétaire	12 477 325
Factures - données locataires	4 660 358
<b>Répartition par type d'énergie (en Kwhcf)</b>	
Energie fossile	19 694
Electricité	14 937 592
Réseau urbain	2 180 397
% de données estimées	12%
<b>GAZ A EFFET DE SERRE (GES)</b>	
Emissions totales (GRI)	1 514
dont directes	164
dont indirectes	1 350
<b>Emissions de GES (Kg eq CO2/m<sup>2</sup>)</b>	<b>9</b>
<b>EAU</b>	
Consommation totale (m <sup>3</sup> )	39 368
<b>Consommation totale (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	<b>0,2</b>
Consommation totale (m <sup>3</sup> )/personne	3,6
<b>Collecte des données</b>	
Capteurs - données propriétaire (m <sup>3</sup> )	18 044
Factures - données propriétaire (m <sup>3</sup> )	21 325

Les indicateurs EPRA sont présentés au paragraphe 4.3 en page 93.

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

Le DEET fixe une obligation de diminution de la consommation énergétique progressive des bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup> à horizon 2030, 2040 et 2050 selon les modalités suivantes :

- Diminution en valeur relative par rapport à au niveau de consommation de l'année de référence retenue :
  - -40% en 2030,
  - -50% en 2040
  - -60% en 2050
- ou l'atteinte d'une valeur absolue : des valeurs seuils sont fixées pour chaque horizon de temps, pour les différentes typologies d'actifs, en fonction de l'utilisation des bâtiments (taux d'occupation, intensité d'usage, heures d'ouverture, etc.) mais aussi de leur situation géographique (région, altitude). L'arrêt des valeurs seuils 2030 pour la typologie bureaux est paru en janvier 2021. Pour les locaux d'activité, l'arrêt devrait paraître courant 2022.

**Objectifs du Dispositif Eco-énergie Tertiaire**

A partir de septembre 2022, les données de consommation des actifs d'INEA seront renseignées dans la plateforme OPERAT mise en place par l'ADEME dans le cadre du suivi des objectifs du DEET. Chaque entité fonctionnelle, c'est-à-dire le locataire et le propriétaire d'un local tertiaire d'un bâtiment de plus de 1.000 m<sup>2</sup> devra renseigner ses données de consommation dans OPERAT. En théorie, chaque membre de l'entité fonctionnelle renseigne les données qui lui sont propres : les parties communes pour le propriétaire et les parties locatives privatives pour les locataires.

Afin de simplifier la remontée de données dans OPERAT et grâce aux 372 capteurs d'électricité installés sur ses immeubles, la Société renseignera les données disponibles des capteurs dans la plateforme à la fois pour les parties communes et pour les parties privatives. Le locataire, propriétaire de



ses données, pourra les corriger s'il le souhaite. Ainsi, INEA garantira une fiabilité des données dans la plateforme et se prévaudra d'éventuel défaut d'intégration de données.

Avant l'entrée en vigueur d'OPERAT, comme l'an dernier, INEA a confronté les données de consommation 2021 de ses bureaux au calcul du seuil 2030 du DEET. Le périmètre retenu exclut les bureaux pour lesquels les données de consommations ne sont pas jugées fiables, notamment les immeubles en travaux (inoccupés), 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 (3), et bien que le taux d'occupation de ces immeubles soit pertinent, les données n'ont pas été retenues car jugées trop faibles (relevé de la GTB incomplet par exemple).

Résultats :

Objectif seuil 2030 du DEET	Surface totale (m²)	Nombre de sites	%
Atteint	141 974	34	87,2%
Non atteint	26 446	5	12,8%

Ainsi sur la base des données de consommation 2021, INEA fait le constat que 87 % de ses immeubles de bureaux affichent des données de consommations inférieures au seuil 2030 du DEET.

Un plan d'action sur les 5 immeubles (du périmètre retenu) qui n'atteignent pas ce seuil est en cours. Cela passe par exemple par l'installation d'une régulation sur le système de climatisation/chauffage sur un immeuble à Reims, le changement de la climatisation à Nancy, l'isolation des réseaux extérieurs à Lille ou encore l'isolation de la terrasse et des murs et le changement des menuiseries à Toulouse. Ces travaux en cours de réalisation devraient améliorer sensiblement les niveaux de consommation de ces immeubles.

### Engagement 3 : contribuer à des projets de compensation

La mise en œuvre des actions identifiées par INEA dans ses engagements 1 et 2 est lancée et des travaux d'amélioration sont en cours sur les immeubles qui ne respectent pas encore le seuil 2030 du DEET (voir engagement 2 ci-dessus).

Par ailleurs, le niveau très performant de consommation du patrimoine d'INEA (< 100 kwhef/m²) associé à une bonne maîtrise des consommations grâce aux capteurs, permet à la Société d'envisager l'étape suivante dans son objectif de neutralité carbone (scopes 1 & 2) : la compensation.

Foncière INEA a commencé à identifier des projets de compensation à travers la reforestation en France.

Ainsi, 10 hectares de forêts permettent d'absorber environ 2.000 tonnes de CO<sub>2</sub>/an, soit l'équivalent des émissions résiduelles liées aux consommations énergétiques (scopes 1 et 2) du patrimoine d'INEA.



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	Résultat 2021
A. Maintenir la part des bureaux en régions (100 %)	Part des bureaux en régions	100 %
B. Obtenir des niveaux de certification environnementale élevés	Part des immeubles certifiés et notes obtenues	92 %
C. Favoriser la mobilité douce	Part des nouvelles acquisitions situées à moins de 500 mètres d'un transport en commun	100 %
- 100 % des nouvelles acquisition à moins de 500 m d'un arrêt de transport en commun	Part des immeubles équipés de garages à vélo	80 %
- Tout le parc bureaux équipés de garages à vélos d'ici 2025		

a) Maintenir la part des bureaux en régions

En 2021, INEA s'est positionnée sur 7 nouveaux actifs pour un montant total de 135 M€, tous en régions.

Depuis sa création, INEA investit dans des immeubles de bureaux neufs en régions. Fin 2021, elle détient un patrimoine de près de 1,09 milliard d'euros et 100 % de ses immeubles de bureaux sont situés en régions, notamment dans les 10 premières métropoles régionales<sup>(1)</sup>.

Cette stratégie répond à un nécessaire rééquilibrage du territoire français et aux tendances sociétales à l'oeuvre. Ainsi selon le baromètre 2021 de l'attractivité des métropoles françaises d'Arthur Loyd, 66% des cadres franciliens considéraient déjà avant-COVID un départ en régions comme l'axe d'amélioration principal de leur cadre de vie : « une partie des habitants d'Ile-de-France nourrissent déjà des envies d'ailleurs, sans pouvoir toujours passer à l'action. »

Les bureaux d'INEA se situent à 88 % dans les principales métropoles régionales :

Principales métropoles régionales	Part du patrimoine INEA
Grand Lyon	18 %
Toulouse Métropole	14 %
Bordeaux Métropole	12 %
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	10 %
Nantes Métropole	9 %
Métropole européenne de Lille	8 %
Montpellier Méditerranée Métropole	8 %
Rennes Métropole	6 %
Eurométropole de Strasbourg	3 %

Les 12 % restants sont situés dans des métropoles intermédiaires (Nice, Dijon, Orléans, Reims, Grenoble, Metz) ou par exception dans des villes de taille plus moyenne (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

Fin 2021, 92 % des immeubles de bureaux d'INEA, soit plus de 290 000 m2 disposent d'une certification (construction ou exploitation). 91 % 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.

NIVEAU DES CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES OBTENUES

Niveau des certifications environnementales du parc d'INEA	Breeam	HQE	Total
Excellent	14 %	2 %	16 %
Very Good / Très performant	67 %	8 %	75 %
Good	9 %	-	9 %
<b>Total</b>	<b>90 %</b>	<b>10 %</b>	<b>100 %</b>

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

### c) Favoriser la mobilité douce

Afin d'aider les collectivités dans l'amélioration des mobilités et le développement des transports en commun, l'Etat avait mis en place un appel à projet pour les transports en commun, hors région parisienne, en décembre 2020. Au total, 162 projets lauréats vont bénéficier de 900 millions d'euros d'aides, représentant 95 projets de transports collectifs ; 25 nouvelles lignes de tramway et 74 nouvelles lignes de bus à haut niveau de service.



Ce fort développement des transports en commun en régions permettra aux entreprises implantées dans les territoires de répondre encore plus aisément aux nouvelles obligations réglementaires, notamment la loi de Solidarité et de renouvellement urbain du 13/12/20 et l'obligation de mise en place d'un Plan de déplacement (PDE) des salariés pour toute entreprise de plus de 100 salariés travaillant sur un même site.

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 237 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. Par exemple, la métropole de Lyon a dévoilé fin septembre 2021 son projet de réseau express vélo nommée « Les Voies Lyonnaises » qui prévoit l'aménagement de 250 km de voies sécurisées d'ici 2026. A l'horizon 2030, ces pistes cyclables devraient représenter treize lignes connectées entre elles et reliant les communes en périphérie au cœur de l'agglomération pour près de 400 km au total.

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.

A fin 2021, près de 80 % 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 20 % restants non encore équipés à ce jour.

### Engagement 5 : optimiser la gestion des déchets

Actions	Indicateurs	Résultat 2021
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 :		
- Refonte de la gestion des déchets sur certains sites	Nombre de sites concernés ( <i>pas d'objectif pré-défini</i> )	n.a
- Proposer de nouvelles filières de recyclage	Nouvelles filières mise en place ( <i>pas d'objectif pré-défini</i> )	n.a
- Réduire le taux d'enfouissement	Taux d'enfouissement	27 %
- Améliorer la fiabilité des données	Part d'hypothèses sur le traitement des déchets (prestataires privés)	22 %
C. Nouvelle annexe au bail pour informer les locataires sur l'obligation réglementaire du tri 5 flux		

#### a) Résultat de l'audit mené en 2021

En 2021, INEA a mandaté la société URBYN, spécialiste dans l'analyse et la gestion des déchets, afin de réaliser un audit complet de la gestion des déchets sur son patrimoine.

#### MÉTHODOLOGIE

URBYN a contacté l'ensemble des locataires et des property managers, et s'est rendu sur plusieurs sites, pour obtenir les informations sur les contrats mis en place sur les sites en exploitation d'INEA et pour réaliser une première cartographie des contrats.

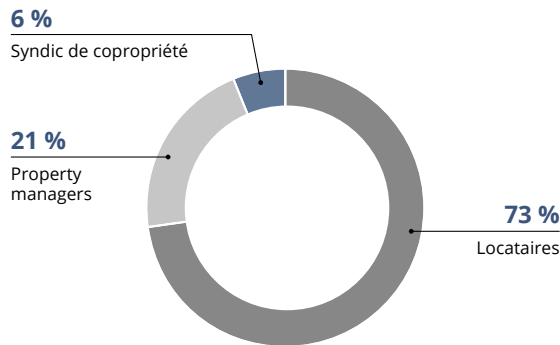
Grâce aux données collectées, URBYN a pu identifier les porteurs de contrat, les typologies de déchets présents sur les sites, les volumes qu'ils représentent et le mode de traitement de déchets en bout de chaîne. Comme pour toute collecte, le taux de retour n'est pas de 100% et certaines hypothèses ont été retenues :

- Un calcul en dotation (volume théorique) a été appliqué sur les déchets collectés par les collectivités pour lesquels un registre n'était pas disponible. De plus, en l'absence d'information précise sur le traitement des déchets par les collectivités, l'hypothèse d'une élimination par incinération (valorisation énergétique) a été retenue pour les ordures ménagères et par recyclage (valorisation matière) pour les matières recyclables.
- Pour les déchets collectés par un prestataire privé pour lesquels le registre n'était pas disponible, un calcul en dotation a également été appliqué mais l'hypothèse de traitement retenue a été l'enfouissement pour les ordures ménagères et le recyclage pour les matières recyclables.

Ainsi sur 58 sites en exploitation en 2021 (hors sites en travaux ou livrés en cours d'année), la gestion des déchets s'organise autour de 152 contrats et 75 prestataires.

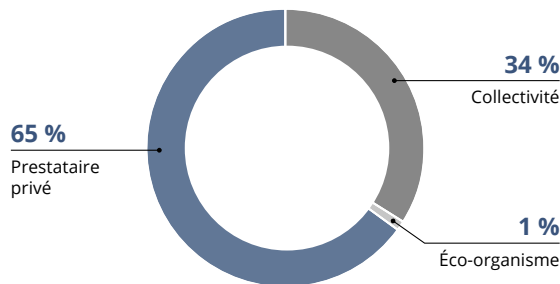
### RÉPARTITION DES CONTRATS

Les contrats de gestion de déchets sont principalement portés par les locataires (73%). Les contrats portés par INEA à travers les property managers en charge de la gestion des immeubles représentent seulement 21%.



### TYPE DE PRESTATAIRES

Près des deux tiers des déchets (en quantité en kg) sont gérés par des prestataires privés, et le tiers restant par les collectivités locales.



Près de 70 % des quantités de déchets gérés par les prestataires privés le sont par des entreprises nationales :

- Veolia (49,6 %)
- Paprec (11 %)
- SUEZ (7,7 %)

### VOLUME

En 2021, sur le périmètre audité par URBYN, 2 604 tonnes de déchets ont été produites, soit 34 752 680 litres de déchets.

Il est important de distinguer en fonction de l'usage du bâtiment : bien qu'en valeur les locaux d'activité ne représentent que 18 % du patrimoine en exploitation, ils sont responsables de 65 % de la quantité de déchets produits (en tonnes).

#### Quantités et conversions volumes/masses :

Les reportings communiqués par les prestataires intègrent les volumes collectés en litres et/ou les masses collectées en kg ou tonnes.

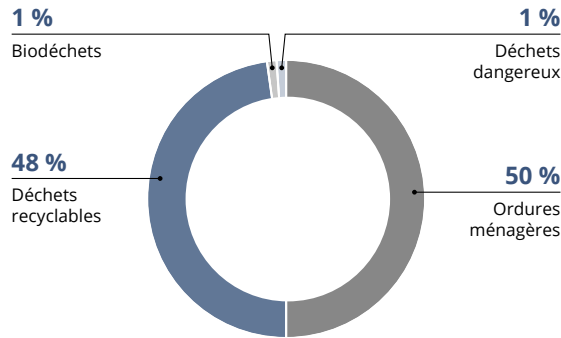
Quatre cas peuvent se présenter :

- Cas 1 : Les données source du prestataire (reporting) présentent les volumes et les masses : dans ce cas, les volumes et les masses transmises par le prestataire sont utilisés.
- Cas 2 : Les données source du prestataire (reporting) ne présentent qu'une seule des deux informations :
  - Ordures ménagères : utilisation de la moyenne des masses volumiques pour cette filière = 77 kg / m<sup>3</sup>
  - Carton ou déchets recyclables : utilisation de la moyenne des masses volumiques issue des reportings des prestataires pour cette filière = 42 kg / m<sup>3</sup>
  - Autres filières (marginales en volume et en masse) : utilisation des masses volumiques présentées dans le tableau de conversion de l'ADEME.
- Cas 3 : Aucune donnée de reporting n'est transmise. Dans ce cas, les dotations en volume sont converties en masse suivant la même méthodologie de conversion que le cas 2.
- Cas 4 : Aucune donnée de reporting n'est transmise et aucune dotation n'a été identifiée. Alors, une estimation surfacique est effectuée.



### TYPLOGIE DE DECHETS

Les ordures ménagères représentent 50% des déchets collectés et représentent donc la principale typologie de déchets, suivie de près par les matières recyclables (48%). Les 2% restants sont représentés par les déchets dangereux et les biodéchets.



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

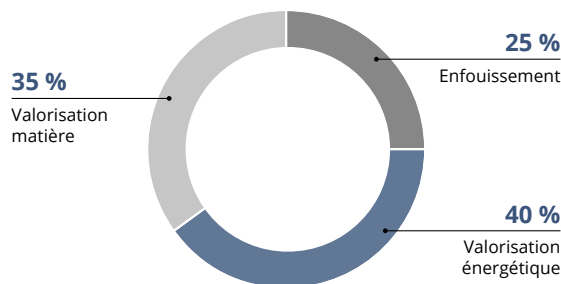
- Les ordures ménagères représentent 45% sur les locaux d'activité et 61% sur les bureaux.
- Les matières recyclables représentent 53% sur les locaux d'activité et 38% sur les bureaux.
- Les déchets dangereux et les biodéchets sont en grande majorité produits par les locaux d'activité (à hauteur de 85%).

### TRAITEMENT DES DECHETS

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

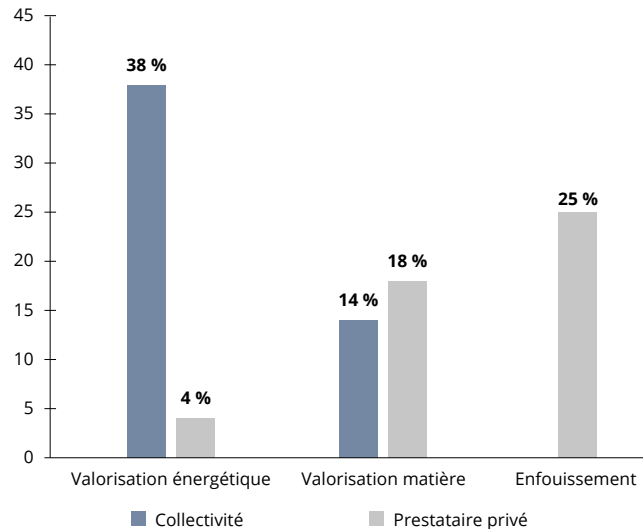
1. La **valorisation matière** (le recyclage) permet de retraiter les déchets dans le cadre leurs fonctions initiales ou à d'autres fins. La valorisation matière des déchets s'inscrit dans une approche globale de développement durable en contribuant également à l'atténuation du réchauffement climatique, 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 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. Avec la publication d'un nouveau décret le 16 septembre 2021, entre la mise en application de l'interdiction de stockage des déchets non dangereux valorisables ainsi que la justification du respect des obligations de tri. La réglementation fixe un calendrier qui s'étale entre 2022 et 2030. A partir de 2022 l'interdiction d'enfouissement s'applique sur les bennes constituées à plus de 30% d'une de ces cinq matières : métal, plastique, verre, bois ou fraction minérale inerte (béton, briques, tuiles, céramiques et pierres), ou à plus de 50% de papier, de plâtre ou de biodéchets. Ces règles se durciront progressivement jusqu'à 2030.

Sur le patrimoine d'INEA, le traitement des déchets se répartit comme suit :



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). Par exemple, le traitement des déchets par enfouissement représente 37% sur les locaux d'activité et 14% sur les bureaux.

Il varie également en fonction du type de prestataire (collectivité ou prestataire privé) :



En l'occurrence, sur le périmètre d'INEA, quatre prestataires privés gèrent 80% des déchets enfouis en 2021.

L'audit mené par URBYN en 2021 aura permis à INEA d'avoir une vision plus claire sur le volume, la typologie et le traitement des déchets sur son patrimoine et d'établir un plan d'action afin d'en améliorer la performance tant à la source qu'à l'élimination.

URBYN continuera de réaliser un reporting annuel afin d'en apprécier l'évolution et de renforcer la fiabilité des données en remplaçant les données hypothétiques par des données réelles issues de registre de déchets.

### *b) Plan d'action à horizon 2025*

Avec 73% des contrats portés directement par les locataires, le plan d'action retenu ne peut être réalisé avec succès qu'avec un accompagnement des locataires.

#### **ACTION 1 : REFONTE DE LA GESTION DES DÉCHETS SUR CERTAINS SITES SPÉCIFIQUES**

Sur certains sites, INEA choisira de missionner URBYN afin de revoir la gestion des déchets en intégralité. Cette mission s'accompagnera d'une refonte de l'offre de services (nouvelles filières, nouveaux contrats, etc.) ainsi que d'une sensibilisation des locataires sur la gestion des déchets.

#### **ACTION 2 : PROPOSER PLUSIEURS FILIÈRES DE RECYCLAGE EN FONCTION DES ACTIVITÉS DES SITES**

Sur l'ensemble des actifs, les ordures ménagères représentent 50% des déchets traités. Sur ces actifs, l'apport de nouvelles solutions de tri pourraient permettre d'améliorer la quote-part de déchets recyclés et réduire la part de déchets incinérés.

#### **ACTION 3 : RÉDUIRE LE TAUX D'ENFOUISSEMENT**

Les déchets enfouis représentent près de 650 tonnes, soit 25% des déchets totaux produits sur le patrimoine d'INEA.

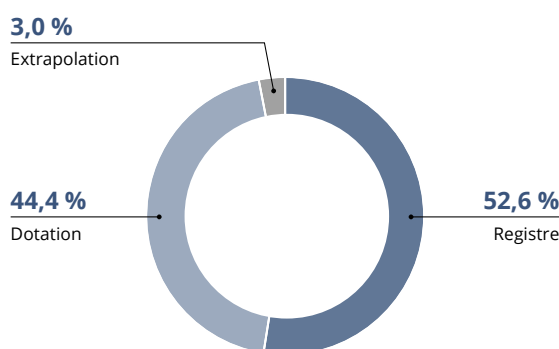
Il est intéressant de constater que :

- 73% des déchets enfouis concernent 8 parcs d'activité et sont des contrats portés directement par les locataires auprès de 9 prestataires identifiés. INEA a identifié 4 bâtiments (3 locataires) responsables de près de 80% des déchets enfouis sur les parcs d'activité. Avec l'accord des locataires et l'accompagnement d'URBYN, INEA va proposer de refondre les contrats de gestion de déchets sur ces sites afin de proposer aux locataires concernés des solutions correspondantes à leurs typologies de déchets.
- Sur la partie bureaux, les ordures ménagères représentent 92% des déchets enfouis. Ils concernent 16 sites, dont 10 monolocataires (75% des déchets concernés) avec un bail vert. L'accompagnement vers l'évolution du contrat sera adressé lors du prochain comité vert réalisé annuellement avec les locataires de plus de 2.000 m<sup>2</sup>.
- Seuls 3% des déchets enfouis résultent de contrats de prestation portés directement par les property managers. INEA a d'ores et déjà demandé aux property managers de discuter avec les prestataires pour changer le traitement des déchets concernés.

### ACTION 4 : AMÉLIORER LA FIABILITÉ DES DONNÉES

La cartographie des contrats a permis d'identifier l'ensemble des prestataires – publics ou privés - intervenants sur les sites. La méthodologie d'agrégation et de restitution des données adoptée vise à présenter les données les plus récentes et les plus proches de la réalité possible. Cela se traduit par un ordre de priorité entre 3 sources relatives aux quantités de déchets produits :

- Le **registre des déchets** fournis par les prestataires – essentiellement privés – constitue la donnée la plus fiable avec des quantités précises des déchets collectés et traités.
- La **dotation**, moins précise que le registre, est la 2ème source utilisée. Le calcul du volume de déchets se fait en multipliant le nombre de contenants par leur volume en litres puis par le nombre de collectes annuelles. NB : c'est notamment le cas pour tous les déchets collectés par les services des collectivités qui ne mettent pas à disposition de registre.
- Enfin, en l'absence de données précises du site, URBYN a réalisé une estimation surfacique : sur la base des autres données fiables du patrimoine et en fonction des typologies des actifs, URBYN a calculé une moyenne de quantités de déchets produits par m<sup>2</sup> qu'elle a appliqué sur les 4 sites pour lesquels aucune donnée n'avait été communiquée par les locataires.



A ce jour, il est difficile d'obtenir un registre précis de la part des collectivités. Le point d'amélioration se fera surtout sur les données issues de prestataires privés, sur lesquels 81% des données de quantités proviennent déjà de registres en 2021, et sur les 4 sites pour lesquels aucune donnée n'est disponible à date.

### Estimation du type de traitement des déchets

Lorsque l'information du traitement des déchets n'est pas connue, deux principes clés ont été retenus par URBYN :

Dans le cas d'un prestataire public, les déchets traités ont été supposés incinérés (valorisation énergétique) pour les ordures ménagères, et recyclés (valorisation matière) pour les matières recyclables.

Dans le cas d'un prestataire privé, les déchets traités de type ordures ménagères ont été supposés enfouis. En l'absence d'information réelle, URBYN a ici pris le parti de retenir le pire scénario.

Ainsi, les données de traitement de déchets sont considérées comme fiables si :

- Le prestataire est public (34% des quantités totales),
- Le traitement du prestataire privé est connu (en 2021 c'est le cas pour 76% des quantités traitées par des prestataires privés)

Il est donc encore possible d'affiner les hypothèses adossées au traitement des déchets par les prestataires privés pour lesquels aucune information n'est disponible (soit 24% des quantités traitées).

TABLEAU RÉCAPITULATIF DU PLAN D'ACTION DETERMINE SUITE AU RESULTATS 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

Engagement 6 : développer la biodiversité sur le patrimoine

Actions	Indicateurs	Résultats 2021
A. Valoriser les espaces verts des immeubles de bureaux	Part des immeubles possédant des espaces verts	80%
B. Maintien de la biodiversité sur nos sites	Pas d'indicateur	n.a
C. Veiller à ce que les nouvelles acquisitions ne se situent pas sur des trames vertes	Pas d'indicateur	n.a

a) Valoriser les espaces verts des immeubles de bureaux

INEA veille à la présence d'espaces verts dans ses projets d'investissement, qu'elle considère comme un facteur d'attractivité de ses actifs et source de bien-être au travail pour ses occupants. Ainsi 80% du patrimoine de bureaux d'INEA offre à ses occupants des espaces verts extérieurs privés.



75% des immeubles livrés en 2021 sont dotés d'espaces verts. A titre d'illustration, l'ensemble de bureaux « Treetek », livré début 2021, s'articule autour d'un cœur d'îlot paysager et les espaces du R+1 s'ouvrent sur un jardin central privatif offrant aux salariés des espaces collaboratifs en plein air. Par ailleurs, l'immeuble est situé à 5 minutes du « Bois de Boulogne » lillois et à proximité du parc de la Deûle, propices à la détente et à l'activité physique.

Après plusieurs confinements, le besoin d'espaces ouverts sur l'extérieur est plébiscité, c'est pourquoi INEA poursuit ses investissements dans des immeubles bureaux avec des espaces extérieurs paysagés. Près de 90% des immeubles du pipeline posséderont des espaces verts. C'est le cas par exemple de l'immeuble de bureaux « ATRAVAIA » dont la livraison est prévue entre 2023 et 2024. Il est situé à Aix en Provence, dans le prolongement des zones tertiaires du Club Hippique et de la Beauvalle. Cet ensemble sera doté d'espaces extérieurs généreux sur les 2 bâtiments avec une végétalisation qualitative (arbres, semi de prairie rustiques ou encore plantes couvre-sols graminées et vivaces). Il bénéficiera également de grandes terrasses aménagées accessibles aux derniers étages (avec vue sur la Sainte Victoire).





### 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.



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, sept ruches sont installées sur 3 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.

INEA a obtenu le 1er prix du jury de la 7ème Edition du concours du Meilleur Miel Urbain 2021 organisé par EKODEV. Le miel issu des ruches installées sur le toit de son immeuble de bureau "N2 Office" à Bordeaux a ainsi été élu parmi plus de 50 miels participants!



Deux nouvelles ruches vont être mise en place au 1er semestre 2022 dans l'immeuble « Hills Plaza » situé à Toulouse.

INEA a également doté une quinzaine de ses immeubles 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.

Certains immeubles d'INEA possèdent également des nichoirs à oiseaux et des abris de chauves-souris ainsi que des aménagements pour reptiles et batraciens.

Enfin, l'immeuble « Terrain des Sœurs » à Villeurbanne, livrés fin novembre 2021 dispose de plusieurs bacs sur le toit de l'immeuble afin d'y développer un potager entretenu par les salariés-occupants.

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 fragmentation du territoire est la première cause d'érosion de la biodiversité. Si la stratégie initiale de conservation de la biodiversité consistait à préserver des sites accueillant des espèces rares ou menacées, elle est aujourd'hui considérée comme insuffisante. Dans un contexte de changement climatique, la démarche actuelle est de lutter contre les effets de la fragmentation en préservant les réseaux écologiques.



Source : [www.trameverteetbleue.fr](http://www.trameverteetbleue.fr) – Concilier urbanisme & Continuités écologiques dans vos PLU et PLUI – illustration : CDI38 (AURG)

Les corridors écologiques, les trames vertes et bleues constituent depuis le Grenelle un langage commun qui rassemble les acteurs de la biodiversité, les collectivités et les acteurs de l'immobilier. Il sert d'outil d'aménagement aux collectivités locales en prenant en compte les continuités écologiques identifiées.

Les élus ont de plus en plus d'outils qui permettent d'identifier les zones à protéger, et donc d'accepter en toute connaissance de cause de nouveaux projets urbains :

- La loi Engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) a complété le code de l'urbanisme pour permettre de mieux prendre en compte la préservation de la biodiversité (art. L 110 C urb.). Elle complète ainsi les principes fondamentaux de l'urbanisme auxquels tout acte d'urbanisme doit concourir.
- A l'échelle nationale, le document « Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques » (MEDDE 2014) définit les enjeux nationaux s'agissant de milieux d'espèces ou d'habitats.
- A l'échelle régionale, les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) identifient les corridors écologiques, trames vertes et bleues locales.
- Enfin le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les « orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestier, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques » (article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme)

Ainsi, les constructions neuves font l'objet d'un audit approfondi lors du dépôt de permis de construire. L'acceptation des permis est donc soumise au respect des corridors écologiques et constitue une garantie pour INEA que ses investissements n'entraînent pas de fragmentation du territoire.

#### 4.2.2.3 Axe 3 : Accentuer le caractère durable du patrimoine

##### 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, composée de membres permanents (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. A titre d'exemple, fin 2021, le comité s'est réuni afin d'analyser avec URBYN les résultats de l'audit mené sur les déchets et de fixer ensemble un plan d'action réaliste.

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.). Par exemple, en 2021, INEA a participé à plusieurs groupes de travail organisé par l'OID sur le thème de la mise en application de la Taxonomie Européenne.

La Société a également participé au webinaire organisé par la Métropole de Bordeaux afin de présenter sa compréhension du Dispositif Eco-Energie Tertiaire.

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 environnementale des bâtiments tertiaires en France à partir des données recueillies auprès de ses membres.

### Engagement 8 : Approfondir le dialogue avec les locataires

Actions	Indicateurs	Résultats 2021
A. Créer une plateforme de services	Pas d'indicateur	-
B. Instaurer une réunion avec les locataire pour les immeubles qui necessitent une optimisation	Pas d'indicateur	-

#### a) Créer une plateforme de services

Les immeubles de bureaux doivent aujourd'hui s'adapter et offrir à la fois une flexibilité d'installation pour la partie « professionnelle » mais aussi des services aux occupants destinés plutôt à faciliter l'organisation de la partie « personnelle ».

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.

INEA pourrait demain entreprendre des tests grandeur nature sur des biens sélectionnés.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 à partir de septembre 2022, locataires et propriétaires forment une « entité fonctionnelle » et partagent désormais la responsabilité de l'objectif à atteindre.

Bien que 87 % des immeubles de bureaux d'INEA répondent déjà aux exigences 2030 du décret (atteinte du seuil), il sera nécessaire à la fois de continuer à s'améliorer et pour les 13 % restants d'organiser une rencontre annuelle avec les locataires concernés, afin de déterminer en collaboration avec eux les leviers d'action utiles pour l'atteinte des objectifs 2030 du décret.

Par ailleurs, à la suite des travaux menés avec le prestataire URBYN sur la thématique de la gestion des déchets, la réalisation du plan d'action présenté en page 88 ne pourra se faire sans une collaboration étroite entre INEA et ses locataires (porteurs des contrats de déchets).

### 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<sup>(1)</sup> elle s'engage en faveur d'une gouvernance qui allie transparence, responsabilité et contrôle.

En 2021, 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. 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 EPRA

DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES			Total			Bureaux			Locaux d'activité		
of applicable properties			2020	2021	%	2020	2021	%	2020	2021	%
Abs	Nombre d'immeubles	Périmètre total	38	44	16%	33	39	18%	5	5	-
Abs	Surface	Périmètre total	171 879	175 248	2%	143 231	151 137	6%	28 648	32 017	12%
Lfl	Nombre d'immeubles	Périmètre constant	30	30	-	29	29	-	1	1	-
Lfl	Surface	Périmètre constant	128 903	128 903	-	127 199	127 199	-	1 704	1 704	-

#### CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ EN KWHEF

EPRA CODE	Unité	Indicateur	2020	2021	%	2020	2021	%	2020	2021	%
Elec-Abs	Kwhef	Electricité	14 508 143	14 937 592	3%	12 726 444	13 662 090	7%	1 781 699	1 275 502	-28%
Elec-Lfl	Kwhef	Electricité	11 713 263	11 698 912	0%	11 567 075	11 533 567	0%	146 188	165 345	13%
DH&C-Abs	Kwhef	Réseau urbain	1 804 988	2 180 397	21%	1 804 988	2 180 397	21%	-	-	-
DH&C-Lfl	Kwhef	Réseau urbain	1 804 988	2 180 397	21%	1 804 988	2 180 397	21%	-	-	-
Gaz-Abs	Kwhef	Energie fossile	217 321	19 694	-91%	-	-	-	217 321	19 694	-91%
Gaz-Lfl	Kwhef	Energie fossile	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total-Abs</b>	<b>Kwhef</b>	<b>Total</b>	<b>16 530 452</b>	<b>17 137 684</b>	<b>4%</b>	<b>14 531 432</b>	<b>15 842 487</b>	<b>9%</b>	<b>1 999 020</b>	<b>1 295 196</b>	<b>-35%</b>
<b>Total-Lfl</b>	<b>Kwhef</b>	<b>Total</b>	<b>13 518 251</b>	<b>13 372 063</b>	<b>3%</b>	<b>13 372 063</b>	<b>13 713 964</b>	<b>3%</b>	<b>146 188</b>	<b>165 345</b>	<b>13%</b>
<b>Energy-Int</b>	<b>Kwhef/m²</b>	<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>98</b>	<b>2%</b>	<b>101</b>	<b>105</b>	<b>3%</b>	<b>70</b>	<b>40</b>	<b>-42%</b>
<b>Energy-Int-Lfl</b>	<b>Kwhef/m²</b>	<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>108</b>	<b>3%</b>	<b>105</b>	<b>108</b>	<b>3%</b>	<b>86</b>	<b>97</b>	<b>13%</b>

#### CONSOMMATION D'EAU EN M³

EPRA CODE			2020	2021	%	2020	2021	%	2020	2021	%
Water-Abs	m³		37 529	39 368	5%	34 757	35 256	1%	2 772	4 113	48%
Water-Lfl	m³		33 195	30 695	-8%	32 838	30 121	-8%	357	574	61%
<b>Water-Int</b>	<b>m³/m²</b>	<b>Total</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>3%</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>-4%</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>33%</b>
<b>Water-Int-Lfl</b>	<b>m³/m²</b>	<b>Total</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>	<b>-8%</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>	<b>-8%</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>61%</b>

#### GAZ À EFFET DE SERRE

GHG-Dir-Abs	Tonnes CO <sub>2</sub> eq	Scope 1 <sup>(1)</sup>	46 400	4 205	-91%	-	-	-	46 400	4 205	-91%
GHG-Dir-Lfl	Tonnes CO <sub>2</sub> eq	Scope 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GHG-Indir-Abs	Tonnes CO <sub>2</sub> eq	Scope 2 <sup>(2)</sup>	1 429 136	1 488 794	4%	1 265 576	1 371 703	8%	163 560	117 091	-28%
GHG-Indir-Lfl	Tonnes CO <sub>2</sub> eq	Scope 2	1 172 566	1 191 484	2%	1 159 146	1 176 305	1%	13 420	15 179	13%
GHG-Indir-Abs	Tonnes CO <sub>2</sub> eq	Scope 3 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GHG-Indir-Lfl	Tonnes CO <sub>2</sub> eq	Scope 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total-Abs</b>	<b>Tonnes CO<sub>2</sub>eq</b>	<b>Total scopes 1,2 &amp; 3</b>	<b>1 475 536</b>	<b>1 492 999</b>	<b>1%</b>	<b>1 265 576</b>	<b>1 371 703</b>	<b>8%</b>	<b>209 960</b>	<b>121 296</b>	<b>-42%</b>
<b>Total-Lfl</b>	<b>Tonnes CO<sub>2</sub>eq</b>	<b>Total scopes 1,2 &amp; 3</b>	<b>1 172 566</b>	<b>1 191 484</b>	<b>2%</b>	<b>1 159 146</b>	<b>1 176 305</b>	<b>1%</b>	<b>13 420</b>	<b>15 179</b>	<b>13%</b>
<b>GHG-Int</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>eq/m²</b>		<b>8,6</b>	<b>8,5</b>	<b>-1%</b>	<b>8,8</b>	<b>9,1</b>	<b>3%</b>	<b>7,3</b>	<b>3,8</b>	<b>-48%</b>
<b>GHG-Int-Lfl</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>eq/m²</b>		<b>9,1</b>	<b>9,2</b>	<b>2%</b>	<b>9,1</b>	<b>9,2</b>	<b>1%</b>	<b>7,9</b>	<b>8,9</b>	<b>13%</b>

(1) Emissions directes.  
(2) Emissions indirectes.  
(3) Autres émissions.