

Changeons d'ère

Rapport RSE 2019



Groupama
IMMOBILIER

Edito

Des mots et des actes pour la planète, pour les femmes et les hommes et pour une gestion responsable du patrimoine.

Groupama Immobilier se positionne comme une entreprise qui contribue à l'intérêt général. Nous sommes convaincus de la nécessité de développer des villes plus denses, plus sobres, inclusives, **résilientes** pour créer de la qualité de vie pour les habitants et de la valeur pour l'entreprise. Notre démarche de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (**RSE**) est entièrement tournée vers cet objectif. La Responsabilité Sociétale de l'Entreprise est **créatrice de valeur** pour l'ensemble des parties prenantes et est un outil puissant d'**innovation**.

Anticiper les évolutions, changer sa vision de la **ville de demain**, faire profiter la collectivité de sa puissance d'innovation, **réinventer ses métiers** : c'est avec conviction que **Groupama Immobilier** inscrit la gestion "soutenable" de son patrimoine dans une optique de responsabilité sociétale de l'entreprise et agit pour le bien de la planète, des hommes et du patrimoine.

Si les sujets de **performance énergétique** et **environnementale** restent prioritaires, ils ne sont plus perçus comme différenciants. Les acteurs du secteur immobilier ont atteint un degré de **prise de conscience** élevé en la matière.

Groupama immobilier s'inscrit dans un monde en mutation où les défis à relever sont nombreux. Certains défis comme le dérèglement climatique et la raréfaction des ressources naturelles qui accompagnent une croissance urbaine intense, nous incitent à nous interroger sur notre rôle de **gestionnaire immobilier responsable**. Et c'est dans ce contexte que nous devons mettre en valeur le **patrimoine historique** qui nous est confié, mais aussi le projeter dans les nouveaux modes de travail, dans la recherche d'une valeur d'usage accrue, pour les occupants des actifs, pour l'ensemble de nos parties prenantes.

Faisons de ces enjeux, des opportunités, en anticipant ces phénomènes et en adaptant nos activités, dans le respect de l'histoire du patrimoine et de la planète.

Eric Donnet
Directeur Général Groupama Immobilier
Sociétaire de l'Institut Palladio

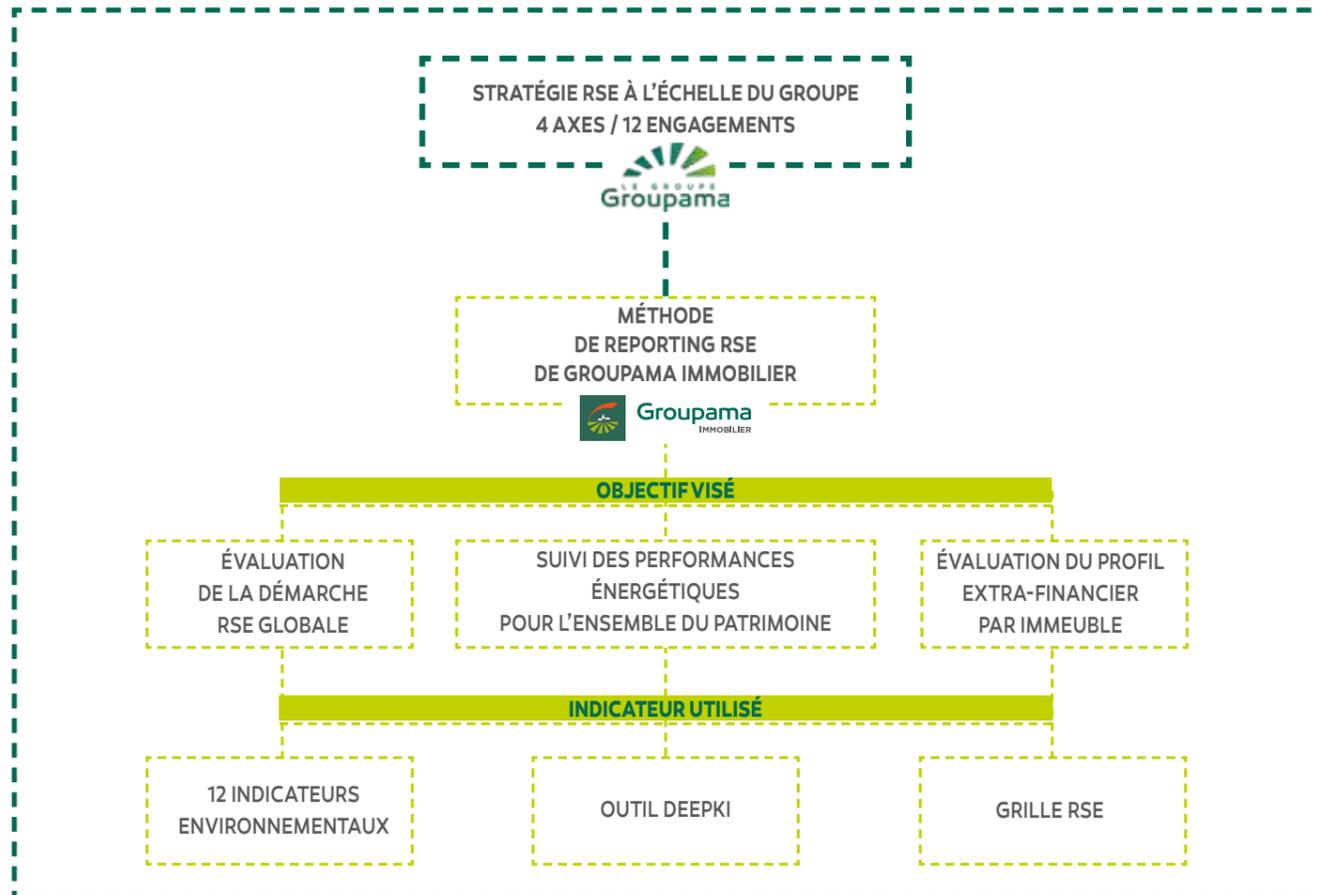


Sommaire

► LA MÉTHODE DE REPORTING RSE

Groupama Immobilier inscrit sa démarche RSE en cohérence avec les grands axes de la stratégie RSE du Groupe Groupama pour la période 2019-2021.

Plusieurs outils et indicateurs sont utilisés par Groupama Immobilier pour intégrer la RSE dans la gestion de ses actifs au quotidien et évaluer les actions menées à l'échelle du Groupe. Le schéma ci-dessous résume l'organisation de la méthode de reporting RSE mise en œuvre par Groupama Immobilier.



CONTRIBUER À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
C'EST AUSSI CONSTRUIRE LA VIE EN CONFIANCE

EDITO Eric Donnet
Des mots et des actes pour la planète, pour les femmes et les hommes et pour une gestion responsable du patrimoine..... 3

► La méthode de **REPORTING RSE** 4

01 ▲ La **RÉSILIENCE IMMOBILIÈRE**, pour une gestion responsable et durable du patrimoine immobilier 6

02 ▲ Les principes de la **GESTION FORESTIÈRE DURABLE** de Groupama Immobilier 10

03 ▲ **LES FEMMES ET LES HOMMES** au cœur de la Responsabilité Sociétale de Groupama Immobilier 12

04 ▲ Les **PILERS** de l'engagement "Qualité" de Groupama Immobilier 15

05 ▲ **L'INNOVATION** au service de la gestion d'actifs immobiliers 18

06 ▲ Les enjeux de Groupama Immobilier face aux défis des **TERRITOIRES** 20

07 ▲ Les **OPPORTUNITÉS RSE** de Groupama Immobilier, gestionnaire d'actifs responsable 22

08 ▲ Les **ENGAGEMENTS** responsables de Groupama Immobilier et ses actions de soutien 30

09 ▲ Comment Groupama Immobilier limite ses **IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX** pour son siège social 36

01 ▲ LA RÉSILIENCE IMMOBILIÈRE POUR UNE GESTION RESPONSABLE ET DURABLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La résilience est la capacité à résister et à s'adapter face à des chocs ou des catastrophes externes. En tant que gestionnaire d'actifs responsable, Groupama Immobilier attache une grande importance au concept de résilience immobilière.

A l'échelle d'une organisation telle que Groupama Immobilier, être résilient consiste à mettre en place des **actions concrètes** permettant de surmonter les éventuelles perturbations pouvant survenir. Face au changement climatique et aux risques globaux, les entreprises doivent, au même titre que les territoires, adopter des stratégies

visant à **renforcer leur résilience opérationnelle et organisationnelle**. Possédant une partie importante de son patrimoine à Paris, Groupama Immobilier inscrit sa stratégie dans les objectifs du plan d'actions engagé par la ville de Paris dès 2017, pour assurer la **résilience du patrimoine géré**.



7 rue de Tilsitt - Paris - Crédit photo : Kamel KHALFI

Ainsi, Groupama Immobilier met en œuvre une démarche préventive visant à consolider sa capacité de résistance aux différents chocs pouvant survenir, portant aussi bien sur le patrimoine que sur l'organisation elle-même.

► Trois axes d'actions sont développés :

- **Une stratégie d'investissement responsable** pour contribuer à l'atténuation des risques environnementaux et améliorer la résilience du patrimoine dans son ensemble ;
- **Une amélioration constante** de la qualité environnementale du patrimoine pour renforcer la résilience des actifs au changement climatique. Le patrimoine géré est en effet exposé à différents risques liés au climat, qu'il convient d'identifier et de maîtriser ;
- **Un travail permanent** entre les collaborateurs de Groupama Immobilier et les locataires du patrimoine pour développer une résilience organisationnelle.

Des conditions favorables de dialogue avec les locataires sont garanties grâce à l'organisation régulière de **comités verts**, lors desquels sont abordés des sujets environnementaux liés à l'exploitation du bâtiment et la distribution de guides d'accueil. La bonne relation entretenue avec les locataires est essentielle pour assurer une bonne capacité de résilience en cas de choc externe pour trouver de nouveaux équilibres.

Les gestionnaires d'actifs immobiliers sont aujourd'hui au cœur des enjeux de résilience urbaine.



46 rue de Lille - Paris

FOCUS PLAN RÉSILIENCE DE PARIS

(Source : Mairie de Paris)

Face aux risques et aux enjeux globaux, les villes sont en première ligne.

La résilience urbaine consiste à prendre la mesure de ces défis et à agir à l'échelle locale, dans une vision de long terme.

La résilience urbaine est la capacité d'un territoire à anticiper, survivre et se développer quels que soient les chocs auxquels il est et sera confronté dans les décennies à venir.

Paris, ville résiliente

Paris est une icône mondiale, un centre d'activité économique et culturelle et ouvre la voie de façon innovante sur les sujets de planification, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.

Cette ville propose une approche holistique et intégrée du développement territorial, dans toutes ses composantes, visant à transformer ces défis en opportunités, en mobilisant un large panel de parties prenantes.

Membre depuis 2015 du réseau des 100 villes résilientes, créé par la Fondation Rockefeller, la ville de Paris a conduit un état des lieux des forces et faiblesses du territoire, puis développé une **stratégie de résilience urbaine**.

Les enjeux prioritaires

L'état des lieux de la résilience de Paris, qui a mobilisé plus de 800 parties prenantes, a permis d'identifier **six enjeux** prioritaires, qui fragilisent le territoire et constituent des défis pour Paris. In fine, la résilience consiste à se préparer à faire face à n'importe quel type de chocs. Les enjeux dégagés constituent donc un socle de la stratégie de résilience de la ville, et différentes solutions et actions

concrètes répondant à ces enjeux sont identifiées autour des axes suivants :

- Le dérèglement climatique ;
- La pollution de l'air, enjeu prioritaire pour la santé ;
- La Seine et les risques liés au fleuve ;
- Les inégalités sociales, économiques et territoriales ;
- Le risque terroriste et le contexte sécuritaire ;
- La gouvernance territoriale.

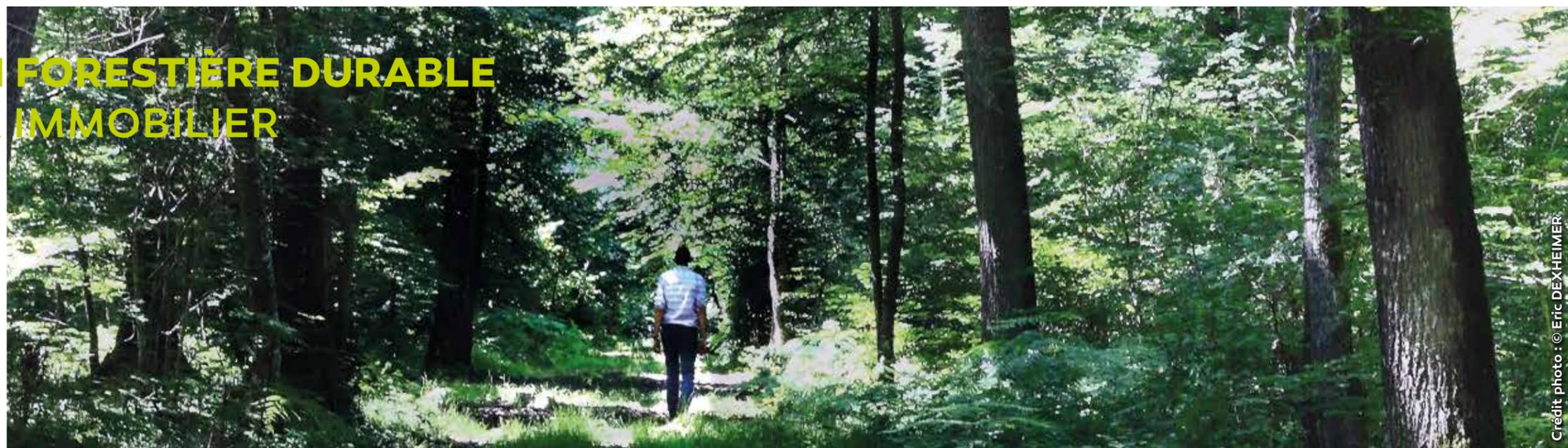
Une vision pour Paris résiliente

"Paris s'appuie sur ses habitants, adapte ses infrastructures, mobilise l'intelligence collective et les territoires qui l'entourent pour transformer les défis du siècle en opportunités."

La gouvernance de la ville de Paris s'appuie sur cette vision pour faire de Paris, une ville inclusive et solidaire, qui s'appuie sur ses habitants pour renforcer sa résilience. Mais aussi une ville construite et aménagée pour s'adapter aux défis du XXI^e siècle tout en étant une **ville en transition** qui mobilise l'intelligence collective, adapte son fonctionnement, et coopère avec les autres territoires.



02 ▲ LES PRINCIPES DE LA GESTION FORESTIÈRE DURABLE DE GROUPAMA IMMOBILIER



Crédit photo : © Eric DEXHEIMER

Groupama Immobilier gère un patrimoine forestier de plus de 20 000 hectares soit deux fois la surface de Paris - ce qui en fait l'un des tout premiers gestionnaires institutionnels français - comprenant une petite trentaine de forêts essentiellement implantées dans le Sud-Ouest, l'Est, le Centre et l'Ouest de la France.



La production annuelle des forêts gérée par Groupama Immobilier est de l'ordre de 130 000 m³ de bois. En moyenne 100 000 m³ par an sont récoltés et exploités.

Groupama Immobilier dispose d'une équipe de gestionnaires forestiers, dont la plus grande partie assure le travail quotidien en forêt. Cherchant à valoriser les actifs forestiers par une gestion tournée vers la production de bois de haute qualité, l'équipe d'experts adopte la pratique d'éclaircies régulières, sélectives mais modérées en volume de prélèvement.

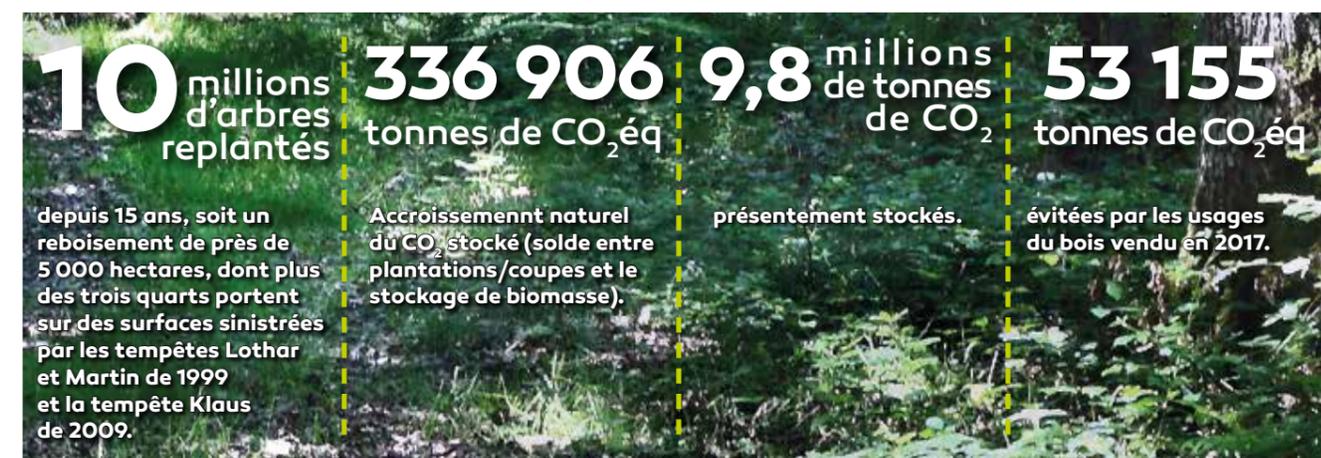
Tout en développant la production de bois, cette **politique de gestion forestière intègre la prise en compte de la biodiversité**, préservant ainsi la diversité des habitats, de la faune, de la flore et la régénération naturelle des essences en place.

Depuis 15 ans, **10 millions d'arbres ont été replantés**, soit environ 700 000 plants par an, correspondant à un reboisement de près de 5 000 hectares.

L'ensemble des forêts géré par Groupama Immobilier est certifié PEFC (Programme de Reconnaissance des Certifications Forestières), label de qualité environnementale.

L'ÉVALUATION DU STOCKAGE CARBONE EN FORET

Groupama est également pionnier en matière d'évaluation du stockage de carbone en forêt. Les forêts Groupama ont un rôle de réduction du CO₂ atmosphérique et les usages du bois collecté ont déjà permis d'éviter des émissions de dizaines de milliers de tonnes de CO₂. En jouant un rôle de puits de carbone, les forêts Groupama ont ainsi largement participé à la régulation atmosphérique et à la protection de l'environnement.



Dans les années à venir, nous avons identifié plusieurs axes de travail :

- ▶ Collaborer avec le monde de la recherche ;
- ▶ Valoriser et préserver les services écosystémiques dans nos forêts ;
- ▶ Poursuivre la mise en œuvre de la sylviculture en faveur de la séquestration de carbone ;
- ▶ Communiquer, notamment auprès du grand public, sur ce qu'est la gestion forestière et sur son caractère indispensable pour une société durable, en mettant notre expérience au service de la filière.

La gestion des forêts du Groupe Groupama est en évolution constante. Les trois fonctions de la forêt : sociale, économique et environnementale sont prises en compte dans notre gestion et contribuent chacune au **développement durable**.

03 ▲ LES FEMMES ET LES HOMMES AU CŒUR DE LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE GROUPAMA IMMOBILIER

Dans le cadre d'un projet d'entreprise REV (Responsabilité, Efficacité, Visibilité) initié en 2015, 81 collaborateurs ou managers se sont mobilisés collectivement pour faire émerger les **valeurs propres à l'entreprise**, à partager au quotidien tant dans les comportements internes que dans les engagements à l'égard des tiers.

Ces valeurs ont été regroupées derrière l'acronyme **i care**

Pourquoi ?

Parce que cela signifie "je prends soin" :

- du patrimoine immobilier du Groupe ;
- de nos clients et partenaires ;
- de mes collaborateurs, de mes collègues.



i care, ce sont des valeurs fortes à partager au sein de Groupama Immobilier qui se déclinent dans une charte diffusée dans l'entreprise sous forme de **comportements à adopter** en interne pour prendre soin des valeurs de l'entreprise, encourager l'Innovation, renforcer la Confiance, encourager l'Ambition collective et individuelle, avoir un comportement Respectueux, se sentir plus Responsable, et entretenir l'Esprit d'équipe ; tout cela dans le but de "mieux travailler ensemble".

Ces valeurs, orientent la mise en œuvre de notre stratégie et doivent nous permettre d'atteindre et de maintenir dans la durée nos ambitions, mais aussi de conjuguer

notre exigence de performance avec un comportement engagé et responsable.

Elles définissent qui sont les collaborateurs de Groupama Immobilier et s'expriment à travers leurs comportements quotidiens dans leurs relations collectives et individuelles ; elles structurent leurs **modes de collaboration**.

Les valeurs portées concernent les relations entre managers et collaborateurs, quel que soit leur niveau de responsabilité ou leur fonction, et les relations entre pairs au sein de Groupama Immobilier.

Un comportement établi sous forme de **règles du jeu internes**, référencées dans une charte et conformes à ces valeurs, est requis par Groupama Immobilier pour tout collaborateur en toutes circonstances et pour tout type de relation professionnelle.

Les membres du Comité exécutif doivent veiller non seulement à l'incarner, mais aussi à s'assurer de son application, pour que la Responsabilité Sociétale de l'Entreprise soit **au cœur des métiers** de Groupama Immobilier.

Et forts de l'engagement des collaborateurs de Groupama Immobilier issu du dernier Baromètre Groupe (82%), notre objectif 2018 a consisté à incarner nos valeurs de confiance et de responsabilité, au service d'un collectif qui a permis :

1 ■ Le développement de l'accompagnement et de l'employabilité des collaborateurs au sein d'un cadre de travail toujours plus agile et collaboratif.

Les nouveaux entrants dans l'entreprise se sont vus proposer en 2018 d'être plus acteurs de leur propre intégration au sein de Groupama Immobilier : rédaction de mail de présentation à l'ensemble de l'entreprise, rapport d'étonnement au COMEX...

Notre souci d'assurer une employabilité responsable et partagée s'est traduit par la promotion de formations à la fois transverses et transférables, accessibles au plus grand nombre, CDI et CDD, cadres et non cadres, et multimodales, dont le **e-learning** pour toutes les formations liées aux obligations liées à l'exercice de nos métiers (LAB...) mais aussi certifiantes (AMF...); par ailleurs la DRH a mis en place des actions plus individuelles liées au développement des postures professionnelles et des pratiques linguistiques dont le français à l'oral ou à l'écrit pour les collaborateurs de nationalité étrangère.

Les temps et lieux de convivialité ont été développés afin que les collaborateurs, au cours de petits déjeuners, puissent échanger, avec les représentants du Senior Management, sur les projets et les problématiques métiers et partager les initiatives et les réussites au sein de l'entreprise.

Par ailleurs et pour faire écho à une culture propice à l'**agilité des équipes** de Groupama Immobilier pratiquant déjà le **flex office** à l'intérieur de ses locaux habituels, l'entreprise a proposé courant 2018, à un Groupe pilote d'une trentaine de collaborateurs et managers, de tester une formule de **télétravail à domicile** pendant dix mois avant d'explorer dès 2019 la voie du nomadisme par le biais de l'élaboration d'une charte portant sur le nomadisme.

Ces initiatives, rendues cohérentes par la dématérialisation des postes de travail, se devaient naturellement d'être développées par Groupama Immobilier :

- pour contribuer à renforcer, pour chaque collaborateur, l'**équilibre des temps de vie** personnelle et de travail en optimisant les trajets ;
- par souci de **transition énergétique** et d'engagement environnemental de l'entreprise ;
- pour proposer aux collaborateurs des **modes de travail alternatifs** et les encourager à sortir de leur cadre habituel et ce d'autant plus que Groupama Immobilier est très attentif à la contribution de l'immobilier de bureaux à la QVT de ses clients.



2 ■ La promotion de l'éthique, de la diversité et de la mixité dans les opérations de recrutement, d'intégration et d'accompagnement individuel.

Dans le prolongement des opérations menées sur les exercices précédents, les actions suivantes se sont poursuivies :

En matière de processus de recrutement

La DRH et le management de l'entreprise sont dotés d'une **éthique** qui vise entre autres à ne pas faire de sourcing sur des réseaux non professionnels et à ne pas procéder à des contrôles de références sans l'accord du candidat.

Groupama Immobilier est par ailleurs convaincu de l'importance de la présence d'équipes mixtes permettant une diversité des points de vue et des échanges dans les multiples projets transversaux de l'entreprise : aussi le management de l'entreprise ne s'autorise **aucun sexisme bienveillant** en matière de recrutement.

Ainsi une étude interne en 2018 a montré que des postes générant statistiquement des candidatures masculines (analyste, assistant investment manager ...) ont été pourvus par des femmes.

En matière de **recrutement d'alternants**, en 2018, tous métiers confondus, la **parité est parfaite** toutes écoles et universités confondues.

En matière de politique de recrutement

Groupama Immobilier, en qualité d'employeur responsable, s'attache à faire partager l'expertise de ses collaborateurs seniors et permettre aux étudiants de révéler leur potentiel via l'**alternance**. L'entreprise a ainsi constitué en 2018 une promotion d'alternants de 19 collaborateurs tant sur le cœur de métier que sur les fonctions supports. Il est à noter, qu'en 2018, 41% des

recrutements ont été opérés par stabilisation d'anciens alternants, CDD ou stagiaires tandis que le taux de transformation des contrats de travail des alternants en CDI/CDD est de 47 %.

Cette politique de recrutement qui inclut également les mobilités intra entreprise favorise l'**intergénérationnalité des compétences** associant l'expérience salarié des seniors et l'inclusion des nouvelles compétences au service de la promotion du reverse mentoring.

En matière de promotion de la parité et de la mixité

En matière de représentation des femmes dans les instances internes ou externes, la féminisation des talents de Groupama Immobilier n'est plus à démontrer.

Le **COMEX** est d'ailleurs parfaitement **mixte**. Outre la contribution active des femmes dans les projets internes, la participation des représentantes de l'encadrement supérieur de l'entreprise en qualité de partenaire, contributeur ou pilote dans les instances de la profession, vivement encouragée, s'est traduite en 2018 par des représentations exclusivement féminines au sein de l'IFPEB, la Fondation Palladio et Circolab par exemple.

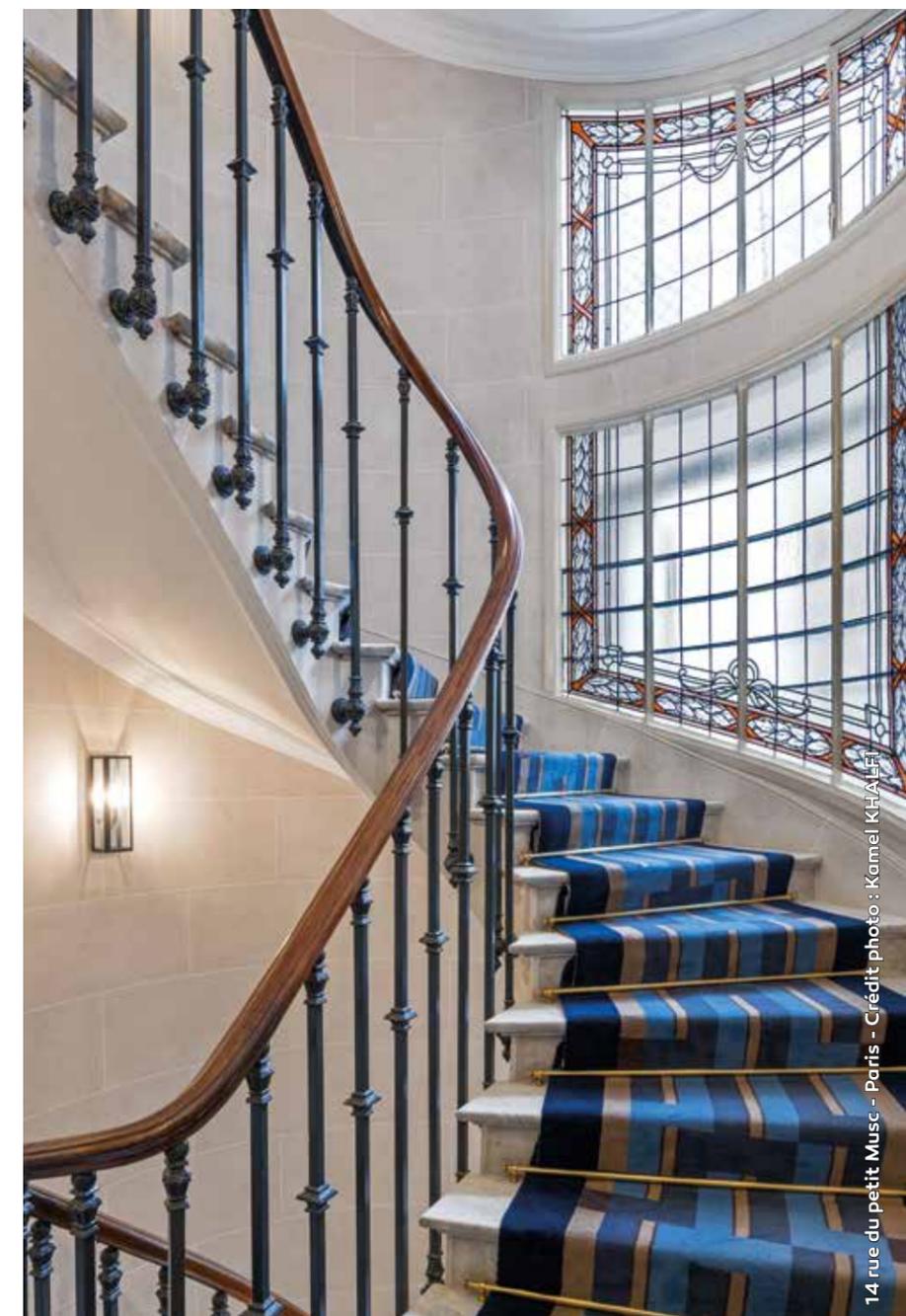
En matière de développement d'une politique de parentalité et de mise en place de services facilitant l'articulation des responsabilités familiales

Groupama Immobilier a développé en 2018 un partenariat avec une plateforme de réservations de berceaux en crèches interentreprises "**maplaceencreche**" proposées systématiquement aux collaborateurs en **retour de congés maternité ou paternité** : en 2018, 60% des retours de paternité ont été suivis du bénéfice d'un berceau en crèche interentreprises. Cette **politique de la parentalité** a vocation à s'étendre à partir de 2019 aux adolescents ou aux aidants familiaux.

04 ▲ LES PILIERS DE L'ENGAGEMENT QUALITÉ DE GROUPAMA IMMOBILIER

Pour développer son activité, accroître sa rentabilité durablement et répondre aux attentes du Groupe et de ses Parties Intéressées Pertinentes, en matière de performance environnementale, sociétale et financière, la stratégie de Groupama Immobilier vise à :

- ▶ **Optimiser** le rendement des placements immobiliers de ses clients mandants ;
- ▶ **Valoriser** le patrimoine géré au travers d'une ingénierie financière optimisée, d'une gestion dynamique et à 360° de chaque actif dans le cadre d'une approche globale et prospective, en prenant en compte ses impacts environnementaux pour orienter nos business plans et plans d'action de façon itérative (établissement de business plans par actif, travaux répondant aux attentes du marché locatif et campagnes soignées d'entretiens et de prestations dans les immeubles gérés visant à satisfaire les clients et réduire le taux de vacance, ...);
- ▶ **Acquérir, vendre, concevoir et gérer** de nouvelles typologies d'actifs tertiaires (entrepôt logistique, hôtel, flagship, ...), performants, certifiés, innovants, aux impacts environnementaux maîtrisés et répondant aux besoins des utilisateurs finaux ;
- ▶ **Développer** l'offre de prestations pour le Groupe, voire en externe.

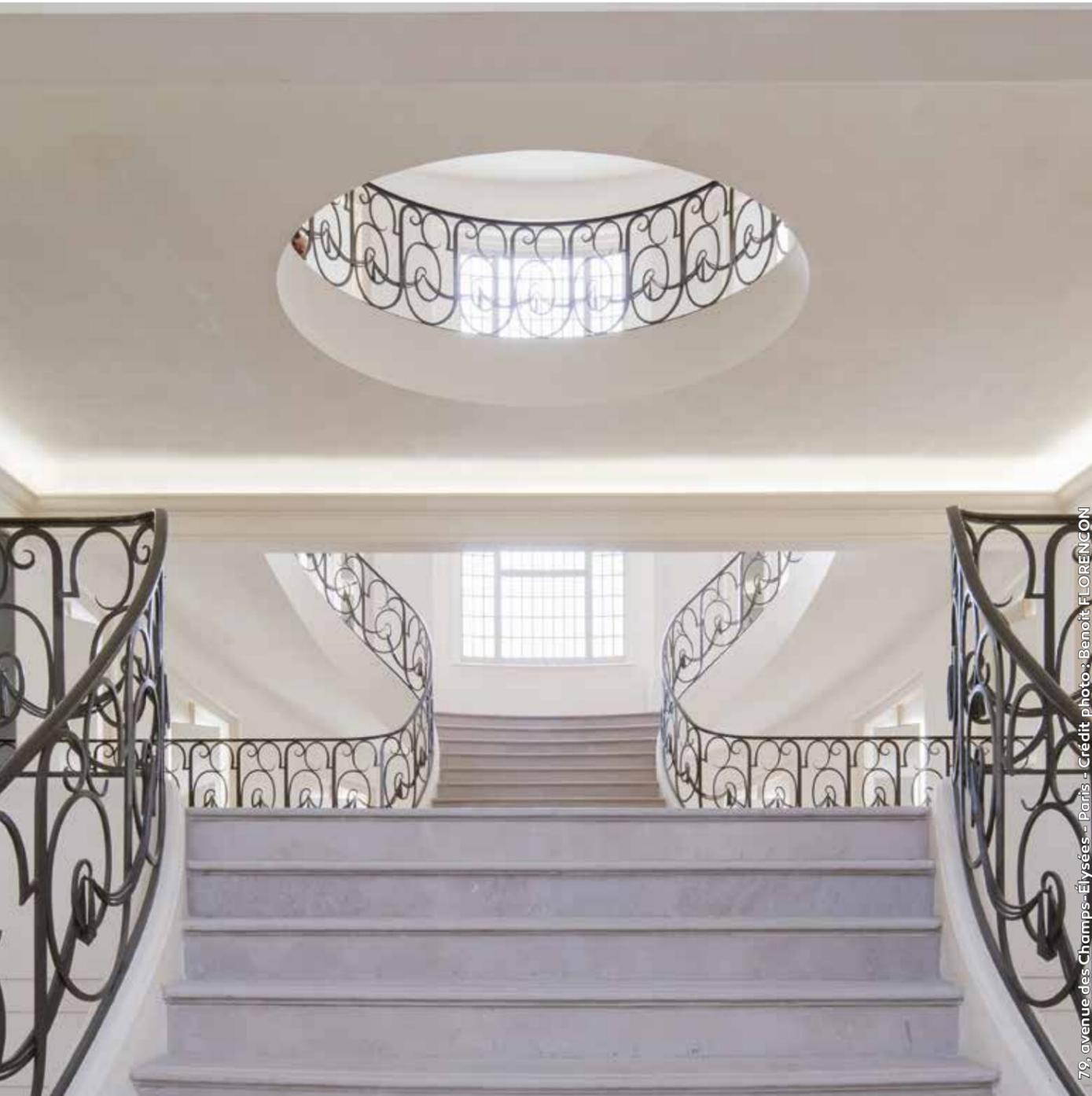


46 rue de Lille - Paris

14 rue du petit Musc - Paris - Crédit photo : Kamel KHALIL

Le système de management de la qualité de Groupama Immobilier est certifié ISO 9001 référentiel 2015 depuis 2004 pour l'ensemble de ses activités d'investissement, de gestion et de valorisation de patrimoines immobiliers (acquisitions, grands projets, commercialisation, gestion locative et technique, ventes).

La certification a été maintenue en 2018 et témoigne de la qualité constante des pratiques de Groupama Immobilier. En décembre 2018, le système de management environnemental de Groupama Immobilier a été certifié ISO 14001 également pour ces mêmes activités.



Cette nouvelle certification ISO 14001 obtenue en décembre 2018 récompense sa démarche environnementale structurée depuis 2014.

Groupama Immobilier s'est engagé dans une **démarche de certification ISO 14001** de l'ensemble de ses activités et anticipe ainsi l'évolution de la réglementation. En effet, la réglementation thermique future RE 2020 à venir introduit une véritable rupture dans les pratiques. Elle fixe des exigences de **comptage Carbone** des opérations et non plus, comme les réglementations précédentes, en matière de performance énergétique.

Les travaux entrepris pour obtenir la certification ISO 14001 lui ont permis d'initier l'ensemble des méthodologies et des outils de mesure des postes d'émissions de l'empreinte carbone de son périmètre, d'après la méthode de classification du GHG Protocol.

Ces travaux ont nécessité en outre de qualifier un certain nombre de nouveaux indicateurs de suivi. Ceux-ci seront mis en œuvre à partir de 2019 pour la poursuite de la démarche de progrès RSE.

Le système de management environnemental de Groupama Immobilier a été qualifié par l'AFNOR de très opérationnel et évolutif.

L'AFNOR a notamment souligné :

Sa gouvernance

- Groupama Immobilier est signataire de nombreuses chartes exigeantes en matière environnementale ;
- La politique Qualité Environnement a fortement évolué et formalise les ambitions environnementales ;
- Groupama Immobilier participe à des instances extérieures sur ces thématiques ;
- La politique environnementale a une forte sensibilité orientée client.

Ses outils

- L'outil Deepki ;
- Les analyses de cycle de vie avec étude des impacts environnementaux ;
- La tenue d'un fichier d'évaluation des fournisseurs.

Ses premières opérations en matière d'Économie Circulaire

- Le réemploi de matériaux dans le cadre de travaux de rénovation et d'aménagement du patrimoine.



05 ▲ L'INNOVATION AU SERVICE DE LA GESTION D'ACTIFS IMMOBILIERS

Pour une innovation partagée et soutenable.



44-48 rue Saint-Lazare - Paris - Crédit photo : Kamel KHALFI

Groupama Immobilier innove pour un impact positif sur la ville et sur ses clients.

Pour Groupama Immobilier, l'innovation est un levier de transformation pour adapter le patrimoine immobilier géré au monde qui l'entoure. Le groupe a saisi l'opportunité que représente l'**innovation sociale** et **solidaire** pour soutenir le développement de son activité. En effet, l'innovation n'est pas seulement une innovation technologique. Il faut également qu'elle se déploie dans le volet **environnemental** et **sociétal**.

Les territoires connaissent de profondes mutations et transformations sous l'influence de la **technologie**, des **préoccupations environnementales** et des **mutations sociétales**. L'immobilier se trouve au cœur de ces évolutions, au centre de nombreux enjeux économiques, sociaux et sociétaux tels que le **développement de l'économie du partage** ou les **évolutions liées à la mobilité**.

Cela impacte directement les activités de Groupama Immobilier. En devenant **membre fondateur de l'association Circolab**, Groupama Immobilier a anticipé ces mutations, afin de promouvoir l'Économie Circulaire dans ses métiers et plus généralement au sein de l'industrie immobilière.

En innovant pour ses clients, Groupama Immobilier souhaite réinventer ses offres de services en proposant les **innovations testées** au sein de ses murs, comme par exemple le **flex office**, en place depuis juillet 2017 dans son siège social.

Groupama Immobilier n'est plus un simple gestionnaire d'actifs immobiliers mais **renouvelle les relations** locataire/propriétaire grâce à une innovation partagée avec l'ensemble de ses parties prenantes.

Groupama Immobilier teste et expérimente de nouvelles solutions pour rendre ses immeubles plus flexibles, plus ouverts et plus riches en services, au bénéfice du **bien-être** et de la **performance** de ses clients utilisateurs.



44-48 rue Saint-Lazare - Paris - Crédit photo : Kamel KHALFI

06 ▲ LES ENJEUX DE GROUPAMA IMMOBILIER FACE AUX DÉFIS DES TERRITOIRES

Les zones urbaines doivent actuellement composer avec les enjeux climatiques dont les impacts seront sans doute particulièrement importants, notamment sur la santé des usagers, l'économie et l'ensemble du patrimoine bâti.



46 rue de Lille - Paris

Un des premiers enjeux pour un gestionnaire d'actifs dont le patrimoine géré est essentiellement en zone urbaine, est le **phénomène d'îlot de chaleur urbain**, qui menace la santé des citadins et l'économie mondiale.

En effet, dans les années 1950, en raison d'un besoin urgent de logements, l'habitat s'est densifié et des routes en asphalte ont été créées afin de favoriser la desserte des logements par les véhicules motorisés. Toutes ces surfaces (toiture, façade, voirie) interceptent aujourd'hui les rayons du soleil en journée et les restituent sous forme de chaleur la nuit. Les zones urbaines **ne parviennent plus à se refroidir la nuit** ce qui crée des "îlots de chaleur urbain".

Une consommation d'énergie croissante pour assurer le confort thermique des habitants

A la fin du XXI^e siècle à Paris, Météo France estime que le nombre de vigilances canicules augmentera rapidement, et par conséquent, amplifiera le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Les zones urbaines devront faire face à une **demande croissante d'énergie** pour alimenter les systèmes de **climatisation**, notamment dans les régions méditerranéennes de l'Europe. Dans le monde entier, en 2050, les climatiseurs consommeront autant d'énergie que la demande en électricité de la Chine et deviendront l'un des principaux moteurs de la demande mondiale d'électricité. Ces systèmes entraîneront une **hausse sans précédent** des gaz à effets de serre.

Il est donc impératif de penser et de concevoir aujourd'hui des bâtiments sobres en énergie afin de **réduire leur empreinte carbone** à différentes échelles.

Le deuxième enjeu pour un gestionnaire d'actifs est d'anticiper les phénomènes liés au **dérèglement climatique** qui vont entraîner des épisodes de fortes pluies et de sécheresse intense. Cela va amplifier le retrait et le gonflement des argiles qui est un risque pour un patrimoine immobilier.

Ce phénomène de **retrait-gonflement**, considéré depuis 1982 comme catastrophe naturelle, peut avoir des conséquences sérieuses sur le patrimoine immobilier avec l'apparition de fissures en façade, jusqu'à devenir inhabitable.



3 rue Drouot et 4 rue Chauchat - Paris

Conclusion

Faisons de ces enjeux des opportunités au quotidien, en anticipant ces phénomènes, et en adaptant nos activités. Car les phénomènes d'îlot de chaleur urbain, de la demande croissante en énergie et de retrait-gonflement des argiles, sont trois enjeux de résilience climatique auxquels devront faire face les zones urbaines. Les systèmes interconnectés des villes actuelles entraînent, de plus, une grande interdépendance de tous ces impacts, rendant plus difficile l'organisation de la résilience à l'échelle de la ville. Pour répondre à ce contexte climatique inédit et permettre aux acteurs de la ville d'élaborer des stratégies opérationnelles, Groupama Immobilier s'engage aux côtés des ses pairs pour faire changer les pratiques du secteur de l'immobilier dédié à l'analyse et à la gestion du risque climat.

07 ▲ LES OPPORTUNITÉS RSE DE GROUPAMA IMMOBILIER, GESTIONNAIRE D'ACTIFS RESPONSABLE

La Responsabilité Sociale de l'Entreprise est la transposition volontaire du concept de développement durable à l'entreprise. C'est une démarche qui repose sur l'atteinte simultanée de trois objectifs :

- ▶ **Economique** : assurer la performance opérationnelle et financière à long terme, contribuer à la création de valeur en répondant aux attentes des sociétaires et des clients ;
- ▶ **Social/sociétal** : favoriser le développement des compétences des collaborateurs et leur employabilité, encourager la diversité, développer des actions citoyennes et de mécénat...;
- ▶ **Environnemental** : intégrer l'environnement dans la conception des produits, maîtriser ses impacts sur le milieu ambiant, gérer les déchets...

Par son origine, son histoire, ses valeurs, et la multiplicité des actions déjà menées, Groupama Immobilier s'inscrit dans une démarche de développement durable au quotidien et donc dans une **RSE au quotidien**.

Groupama Immobilier perçoit la démarche RSE comme un facteur d'engagement de ses salariés, d'innovation, d'efficacité opérationnelle et de renforcement de la qualité de la relation avec les publics externes et internes permettant ainsi de construire la confiance.

Groupama immobilier mesure ses actions responsables et durables depuis 2014 :

- ▲ **2014** : Mise en place de la **fonction Asset management** chez Groupama Immobilier. **Signature de la Charte** pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés du Plan Bâtiment Durable.
- ▲ **2015** : **Signature de baux verts** pour toutes les surfaces tertiaires. Obtention des premières **certifications** en exploitation et mise en place des premiers "**livrets verts du locataire**".
- ▲ **2016** : **Création** de la fonction **Développement Durable** au sein de Groupama Immobilier. Premiers "**Comités Verts**" organisés avec les locataires du patrimoine tertiaire. **Consolidation** des données fluides (eau, énergie) du patrimoine tertiaire pour les parties communes. Création d'une **grille RSE** pour chaque actif. **100% des actifs** en développement sont certifiés.
- ▲ **2017** : **Recensement** des informations de consommation en énergie et en eau auprès des locataires du patrimoine tertiaire. Livraison de la première série d'opérations tertiaires engagées en certification environnementale construction ou rénovation. Fondation de l'association **Circolab**.
- ▲ **2018** : **Formalisation** de plans d'actions visant à réduire les consommations fluides (eau, énergie), en partenariat avec les locataires, dans le patrimoine tertiaire ou mixte. **Certification ISO 14001 de l'ensemble des activités**.

▶ CONSIDÉRER LA BIODIVERSITÉ COMME UNE PRIORITÉ

Bien que jusqu'à huit fois moins médiatisée que le changement climatique, l'**érosion de la biodiversité** est une réalité scientifiquement avérée et une urgence tout aussi absolue. Les deux causes sont d'ailleurs intimement liées : le réchauffement climatique bouscule les aires de répartition des espèces animales et végétales, quand les services rendus par la nature, à l'échelle planétaire comme au niveau local, ont un impact réel et positif sur la résilience des territoires. A l'image des actions entreprises en matière de performance énergétique et d'impact carbone, alors que l'Économie Circulaire vient bousculer avec succès des schémas linéaires établis, la pleine intégration du vivant dans les enjeux de la ville durable est non seulement une impérieuse nécessité, mais aussi un défi à portée de main de l'ensemble des acteurs économiques, pouvant **générer de la valeur**, tant sociale qu'économique.

C'est pourquoi, le 15 mars 2018, Groupama Immobilier a répondu à l'appel international lancé par le CIBI, le Conseil International Biodiversité et Immobilier, et a signé, lors du salon du MIPIM, la **charte** visant à favoriser l'intégration de la biodiversité (végétalisation,

accueil de la faune, agriculture urbaine) dans les villes. Groupama Immobilier s'est engagé à favoriser l'intégration de la biodiversité dans tout projet urbain, bâti ou à bâtir, pour le bien-être de tous.

Le Conseil International Biodiversité & Immobilier, CIBI, est le premier lieu de rassemblement d'une nouvelle filière Biodiversité et Immobilier.

Le CIBI promeut les meilleures pratiques en matière de biodiversité urbaine pendant les phases de planification, de conception, d'entretien, d'occupation et de valorisation de l'environnement bâti. Les labels Biodiversity®, dont il est à l'initiative, sont les outils principaux servant un objectif fort : créer des lieux et des espaces de vie accueillant du vivant qui soient **exemplaires en termes économiques, socioculturels et fonctionnels**. A l'échelle des quartiers, le CIBI contribue à inventer et construire une ville bienveillante et résiliente.



"Chacun devrait pouvoir bénéficier des bienfaits de la nature" est le leitmotiv des Jardins de Gally, membre fondateur du CIBI. "C'est ce qui, chaque jour, motive notre action".



Pierre DARMET
Les Jardins de Gally,
Secrétaire du Conseil International Biodiversité
et Immobilier – CIBI.



► UNE DATA MAITRISÉE EST UNE DATA AU SERVICE DE L'ÉCOLOGIE

Les data sciences, ou le Big data et l'environnement, quels rapports ?

Il ne s'agit pas d'anticipation mais bel et bien d'un phénomène en marche : **64% des organisations** dans le monde ont déjà investi dans le big data ou ont prévu de le faire. Il est en plein essor. Mais comment l'environnement peut-il en bénéficier ?

► Par exemple, à Paris, EDF et la Régie des eaux ont fait appel aux data scientists pour les aider à anticiper les niveaux de consommation d'énergie ou d'eau.

Résultat : la qualité de ces prévisions se traduit par d'énormes économies pour ces réseaux de distribution ;

► Grâce à la combinaison et au croisement de millions de données météorologiques, des cartes géologiques et d'informations sur les rendements des terres, il est possible d'affiner les stratégies de cultures agricoles.

Pour ses datas énergétiques et eau, Groupama Immobilier travaille depuis 2016 avec la start up Deepki



► Deepki est une entreprise innovante qui exploite les données existantes de ses clients pour optimiser la gestion de leur parc immobilier et engager la transition énergétique et digitale. Grâce à ses applications qui allient data-analytics et expertise immobilière, Deepki est aujourd'hui le leader de la gestion de la performance énergétique sur parcs multi-sites.

► Deepki monitore plus de 600 000 bâtiments et compte déjà plus de 150 clients et 70 collaborateurs.

En 2018, Deepki a débuté son expansion sur les marchés européens à travers l'ouverture d'un premier bureau à Milan et à Madrid.

« La data est l'une des pierres angulaires de la transformation énergétique du secteur immobilier, parce que l'accès à l'information, c'est l'accès au pouvoir d'agir ! Collecter ses données énergétiques permet de mieux comprendre son parc immobilier, ses enjeux et prendre les bonnes décisions. Les algorithmes que nous développons permettent, quant à eux, de déterminer précisément les problèmes, de proposer des plans d'actions clairs et d'en suivre la performance. Grâce à la data, nous rendons la gestion environnementale rentable, efficace et massive.

Aujourd'hui et depuis deux ans, nous aidons Groupama Immobilier à collecter et analyser les données immobilières et environnementales de son parc afin d'en optimiser la gestion et faire se rencontrer valeur verte et performance économique.



Emmanuel BLANCHET
Co-fondateur et Directeur Général de Deepki

► LE CALCUL D'ANALYSE DU CYCLE DE VIE (ACV)

Une étude d'analyse de cycle de vie (ACV) a été réalisée par la société Dauchez-Payet, depuis 2018, pour onze actifs tertiaires de Groupama Immobilier, faisant l'objet de travaux de rénovation. Elle permet de présenter une **vision globale des impacts carbone** générés par les matériaux utilisés lors de la construction ou

la rénovation d'un bâtiment. Les résultats de cette étude permettent à Groupama Immobilier d'aller plus loin dans sa stratégie carbone en développant une expertise nouvelle sur le choix des matériaux à utiliser, pour réduire l'impact carbone des bâtiments.



« Concevoir ses projets de construction ou de rénovation dans une démarche bas carbone est désormais un prérequis incontournable. Mais au-delà des performances environnementales, nous ressentons aujourd'hui nettement les bénéfices d'une stratégie collaborative avec les locataires grâce à des relations de qualité entretenues avec eux. Dauchez Payet accompagne Groupama Immobilier dans une stratégie transversale, portant à la fois sur la qualité environnementale des actifs en construction et en rénovation, et sur l'intégration de la RSE au quotidien dans la gestion immobilière.



Laurent PAYET
Directeur Général de Dauchez Payet



► UN PATRIMOINE PARISIEN CONNECTÉ AU RÉSEAU DE FROID : CLIMESPACE

Groupama Immobilier gère un patrimoine parisien dont **35% est connecté au réseau de froid de la ville de Paris, CLIMESPACE**. Ce concessionnaire exploite et développe à Paris depuis 1991, le premier réseau de froid urbain en Europe et le 11^e mondial. Ce système de rafraîchissement collectif à haute efficacité

énergétique s'est imposé comme un modèle exemplaire en termes d'impact environnemental, de maîtrise des coûts et de recours aux technologies innovantes. Il permet de bénéficier de nombreux avantages tout en s'affranchissant des difficultés liées à la production de froid propre à l'immeuble.



« Depuis sa conception, le réseau de froid de Paris participe à un aménagement urbain durable : développement de différents types de production et maillage intelligent du réseau pour offrir un mode de fonctionnement optimal pour l'environnement. Pour les clients, acteurs de l'immobilier parisien tertiaire, CLIMESPACE garantit un rafraîchissement responsable : froid bas carbone, à forte valeur environnementale et reconnu par les certifications. Outre cette fourniture responsable de l'eau glacée, nous accompagnons aussi Groupama Immobilier dans l'optimisation de ses consommations et ses démarches environnementales.



Christophe LADAURADE
Directeur Commercial de Climespace



► UNE EMPREINTE CARBONE MAÎTRISÉE POUR UN PATRIMOINE IMMOBILIER GÉRÉ DURABLEMENT

Souhaitant anticiper les futures réglementations et conscient de la nécessité de réduire les émissions de CO₂ liées aux activités immobilières, Groupama Immobilier mène une stratégie carbone ambitieuse qui est au cœur de sa politique en matière de Responsabilité Sociétale et Environnementale (RSE). Ainsi, Groupama Immobilier a mis en place des actions visant à limiter l'impact carbone de son patrimoine.

La stratégie carbone de Groupama Immobilier porte sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments. Elle prend en compte l'ensemble des matériaux utilisés et des procédés mis en œuvre pour leur construction ou leur rénovation, ainsi que les consommations induites au cours de la phase d'exploitation.

► Soutenir la compréhension des enjeux climatiques grâce au calcul Carbone du patrimoine et de la société de gestion

Groupama Immobilier a missionné Carbone 4, un cabinet de conseil indépendant spécialisé

sur la transition climatique et l'adaptation au changement climatique. Carbone 4 accompagne des acteurs privés et publics pour qu'ils mesurent et comprennent leur dépendance à la contrainte "énergie-climat" et saisissent les opportunités et/ou réduisent les risques liés à ces enjeux.

Le cabinet dispose d'une expertise pointue et d'une capacité à anticiper puis transformer la contrainte du changement climatique en accélération d'innovation, un facteur de différenciation commerciale et un élément de motivation pour les équipes.

► Contrôle de l'impact carbone des actifs en construction et rénovation

L'impact carbone est pris en compte par Groupama Immobilier dès la construction ou la rénovation de ses actifs. Afin de garantir la bonne performance environnementale de son patrimoine, le Groupe s'est engagé dès 2015 dans un plan ambitieux de rénovation de son parc tertiaire avec un programme d'investissement de 668 M€ HT sur la période 2014-2025.



La France s'est engagée en 2017 à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Cette ambition a de lourdes implications pour le secteur de l'immobilier. Les énergéticiens devront proposer sur le marché des énergies bas carbone mais celles-ci ne pourront couvrir la totalité de nos besoins que si les consommations d'énergie des bâtiments baissent drastiquement. Un acteur de l'immobilier qui cherche à accroître la valeur financière de ses actifs dans les années à venir doit évaluer l'empreinte carbone de son parc pour identifier ses risques de transition et mettre en place une stratégie qui lui permettra de mettre sur le marché des actifs résilients, performants donc attractifs.



Julie DAUNAY
Manager Carbone 4

► RESPONSABLE ENVERS LA PLANÈTE, GROUPAMA IMMOBILIER S'ENGAGE EN FAVEUR DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

🗨️ **L'Économie Circulaire est un système de production, d'échanges et de partage permettant le progrès social, la préservation du capital naturel et le développement économique tel que défini par la commission de Brundtland. Son objectif ultime est de parvenir à découpler la croissance économique de l'épuisement des ressources naturelles par la création de produits, services, modèles d'affaire et politiques publiques, innovants prenant en compte l'ensemble des flux tout au long de la vie du produit ou service.** 🗨️

Les Nations Unies

► L'Économie Circulaire cible la gestion sobre et efficace des ressources mais offre aussi une promesse de croissance et de développement d'emplois peu délocalisables. C'est pourquoi Groupama Immobilier a décidé de s'engager en faveur de l'Économie Circulaire qui s'inscrit parfaitement en synergie avec la lutte contre le changement climatique et la croissance des territoires.

► L'Économie Circulaire n'est ni l'économie du déchet, ni celle du recyclage. Elle regroupe un ensemble de pratiques, hiérarchisées selon leurs impacts, visant à optimiser l'utilisation des matières et énergies. Ce modèle repose sur une utilisation maximale des ressources et sur la création de boucles de valeur positives. Il met notamment l'accent sur de nouveaux modes de conception, production et consommation, le prolongement de la durée d'usage des produits, le réemploi et la réutilisation des ressources.

► Le développement de l'Économie Circulaire passe par l'adoption d'engagements réciproques de la part des parties prenantes politiques, économiques et civiles qui prennent en compte le moyen terme au-delà des contraintes immédiates du marché.

► Groupama Immobilier est membre fondateur de l'association **Circolab** qui promeut l'Économie Circulaire pour engager son modèle économique dans la circularité.



► RESPONSABILITÉ POUR LES HABITANTS : DÉVELOPPER UNE CONNECTIVITÉ SAINÉ DES IMMEUBLES

Couverture mobile indoor : une performance clé pour l'immeuble SoCo, So Connected, rue Saint-Lazare à Paris.



La couverture mobile Inside est aujourd'hui un "Must Have" pour la performance d'usage des immeubles de Groupama Immobilier. C'est une nouvelle ressource saine à garantir dans nos immeubles et qui fera partie demain de la valeur immatérielle du patrimoine, pour des immeubles contemporains, performants et plus responsables. Nous devons offrir un service global de connectivité performant et sain pour nos immeubles.

En effet, les **nouveaux modes de travail**, la numérisation des entreprises, le bien-être des usagers imposent la capacité d'utiliser les services mobiles à l'intérieur des immeubles de bureaux, mais de façon saine pour les utilisateurs.

Cette capacité implique d'ajouter une fonctionnalité essentielle à l'immeuble par l'installation d'une infrastructure dédiée à laquelle les opérateurs téléphoniques se connectent. Springbok Mobility a développé des **infrastructures antennaires** à l'intérieur de l'immeuble SoCo, rue Saint-Lazare à Paris. Ces **infrastructures** sont **connectées** par les opérateurs pour avoir une qualité exceptionnelle de leurs signaux radioélectriques à l'intérieur des immeubles.

44-48 rue Saint-Lazare - Paris - Crédit photo : Kamel KHALFI



Spécialisée dans les solutions de couverture mobile indoor, Springbok mobility est une société de conception, de réalisation et d'exploitation d'infrastructures télécom dédiées au secteur de l'immobilier d'entreprise.

Springbok mobility accompagne les leaders du Real Estate pour assurer la connectivité aux réseaux mobiles de leur patrimoine dans une démarche durable et responsable.

Elle développe et met à disposition dans les immeubles de bureaux des infrastructures télécom basées sur la technologie **DAS** (Distributed Antenna Systems) pour y garantir la QoS des réseaux mobiles et la modération de l'exposition liée au mobile pour ses usagers sous la forme d'un service global.

Basé sur le modèle "**Connectivity as a Service**", ce service global positionne Springbok mobility comme acteur neutre vis-à-vis des technologies et des opérateurs, responsable et propriétaire d'infrastructures télécom indoor.

Ce service, qui peut être déployé dans les immeubles existants ou en développement, s'appelle Mobile Inside.



Mobile Inside™ est aussi la marque de Springbok mobility qui vise à valoriser les immeubles équipés, parce qu'elle incarne un haut niveau de qualité de service des réseaux mobiles et une démarche vertueuse pour l'environnement et l'humain.



Dans un monde qui devient "tout mobile", la connectivité mobile est une véritable fonctionnalité de chaque immeuble de bureaux aussi indispensable pour ses usagers que l'alimentation en eau ou en électricité.

Nous avons conçu Mobile Inside™ pour que les propriétaires d'immobilier d'entreprise puissent maîtriser dans la durée ce "must have" pour accroître la performance d'usage de leurs actifs tout en poursuivant le développement de l'immeuble responsable.

Avec Mobile Inside™, Springbok mobility donne l'opportunité aux propriétaires immobiliers de valoriser leur patrimoine avec une performance technologique responsable.



Thierry MARI

Co-fondateur et Président de Springbok Mobility

08 ▲ LES ENGAGEMENTS RESPONSABLES DE GROUPAMA IMMOBILIER ET SES ACTIONS DE SOUTIEN

Groupama Immobilier structure ses actions de soutien autour de 3 grands thèmes :

- **L'Économie Circulaire**, en étant membre fondateur de l'association **Circolab**.
- **L'énergie et les ressources**, en tant qu'administrateur de l'Institut Français pour la Performance du Bâtiment, **IFPEB**, et signataire de la Charte du **Plan Bâtiment Durable**,
- La construction de la ville durable, comme mécène de la **Fondation Palladio**.

L'ensemble des collaborateurs peuvent s'enrichir des réflexions autour de ces thèmes pour nourrir la réflexion de l'entreprise sur les problématiques sociétales. Cela participe à la construction d'une culture d'entreprise et prolonge la démarche RSE de Groupama Immobilier, au-delà de ses engagements propres à son activité.

▶ **GROUPAMA IMMOBILIER MEMBRE FONDATEUR DE L'ASSOCIATION CIRCOLAB**

Sur une planète aux ressources fixes, notre modèle économique actuel montre ses limites. Notre façon de produire et de consommer n'est plus durable. Les changements climatiques, le gaspillage des ressources et la perte de biodiversité constituent des enjeux de plus en plus préoccupants. Comment y faire face dans un monde en croissance ?

Groupama Immobilier a décidé, avec dix autres membres fondateurs, de créer l'association Circolab, afin de repenser le système économique linéaire dans lequel nous évoluons, en système circulaire afin de préserver les ressources. C'est un système qui vise à réduire nos besoins en ressources naturelles, à optimiser les ressources qui circulent déjà dans nos sociétés, à préserver nos écosystèmes, tout en permettant aux individus et à l'économie de s'épanouir.

Pour co-construire les nouveaux modes de production, Groupama Immobilier est devenu membre fondateur de l'association Circolab (www.circolab.eu) le 9 novembre 2017 et a signé la Charte d'Économie Circulaire avec l'ensemble de ses membres fondateurs, en présence de Monsieur Xavier Lemoine, conseiller métropolitain délégué à l'Économie Circulaire de la Métropole du Grand Paris.

Par ailleurs, dans le cadre de son activité, Groupama Immobilier s'est fixé les objectifs suivants pour chaque opération :

- En amont des opérations, définir des objectifs clairs notamment en termes de réemploi et les communiquer aux intervenants du projet ;
- Suivre des indicateurs tout au long des projets de déconstruction/démolition ou rénovation/construction ;
- Valoriser autant que possible les matériaux issus de la déconstruction en privilégiant le réemploi ;
- Réduire l'enfouissement des déchets de chantier.

Première opération de réemploi entre deux chantiers de Groupama Immobilier

Groupama Immobilier a mené en 2018 une opération de réemploi de dalles de plancher entre deux opérations d'aménagement concomitantes au 79 avenue des Champs-Élysées et au 44-48 rue Saint-Lazare à Paris. **L'expérimentation a permis de mettre en lumière la nécessaire coordination entre de nombreux acteurs, y compris des assureurs**, car les matériaux de construction sont soumis à de nombreuses normes et réglementations. Riche de cette expérience, Groupama Immobilier entend partager ces bonnes pratiques avec d'autres partenaires, pour entraîner toutes les filières.

Pour rappel et pour illustrer cette démarche initiée en 2017, Groupama Immobilier avait mené une opération de réemploi sur le 21 boulevard Malesherbes à Paris en valorisant environ 7 tonnes de matériaux par le biais de plusieurs filières, dont une issue de l'ESS, lors de son déménagement en juillet 2017.

L'association Circolab en 2018

Une réunion dite "plénière" réunissant l'ensemble des membres de Circolab, s'est tenue à un rythme mensuel en 2018. Huit plénières ont eu lieu en réunissant en moyenne 25 à 35 personnes, membres de l'association.

12 groupes de travail sont animés par l'association, pour approfondir certaines thématiques, par exemple :

- Juridique /Assurance ;
- Indicateurs des bénéfiques du réemploi ;
- Méthodologie d'une opération de réemploi / Logistique ;
- Surveleur des immeubles circulaires...

Réussites de l'association en 2018

- Circolab a remporté l'appel à projet de la **Fondation bâtiment énergie** en septembre 2018 dans la catégorie utilisateurs et participe à deux groupes de travail : le GT BIM et le GT opérations-pilotes ;
- Lille-Métropole a sollicité l'association Circolab dans le cadre du **Projet Janus**, pour les accompagner sur un appel à projet européen. Les solutions seront testées sur le projet du quartier de la Lionderie de la ville de Hem. **Ainsi les indicateurs de Circolab développés avec le CSTB**

seront testés avec l'objectif de les simplifier si nécessaire tout en maintenant leur solidité.



Anne KEUSCH

Directrice du Développement Durable et de l'Innovation de Groupama Immobilier

Nous pensons que l'Économie Circulaire n'est plus une option mais une nécessité.

Il est impératif de tourner le dos à l'économie linéaire, qui capte les ressources pour les transformer en déchet : 99% des ressources prélevées dans la nature sont reléguées au rang de déchet en moins de quarante-deux jours. Grâce à l'Économie Circulaire nous saurons combiner compétitivité et performance environnementale, pour le bien commun.

► ADMINISTRATEUR DE L'INSTITUT FRANÇAIS POUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE DU BÂTIMENT (IFPEB)



L'IFPEB est une consultance mutualisée entre **grands acteurs économiques de l'immobilier et de la construction**, recherchant les moyens opérationnels d'une transition énergétique et environnementale ambitieuse et compatible avec le marché.

L'IFPEB se positionne comme un acteur de la **transformation du terrain**, menant des études et travaux avec l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier. Il participe activement à la définition des politiques publiques ou encore à l'organisation des **concours d'efficacité énergétique** pour le tertiaire **CUBE 2020** en Europe et **CUBE.S** pour 1000 établissements scolaires.

Grâce à l'engagement collectif de ses membres, l'IFPEB contribue toujours plus à l'innovation environnementale de l'immobilier et de la construction. L'association qui fonctionne comme un cluster associe et regroupe de multiples compétences permettant de développer des outils et des initiatives opérationnelles et prospectives. C'est aussi un lieu d'échange et de réflexion qui élabore des outils de mesure et d'optimisation de la performance dans de courts délais. Avec Groupama Immobilier nous considérons comme essentiel d'échanger avec tous les acteurs de notre chaîne de valeurs pour partager cette ambition commune. Ces travaux collectifs, ces partages d'expérience opérationnelle en toute transparence, nous permettent de positionner notre patrimoine dans un cadre Investissement Socialement Responsable (ISR) commun, ce qui est vertueux par essence, notamment pour l'empreinte carbone.



Laetitia GEORGE

Directrice de l'Asset Management de Groupama Immobilier
Administratrice de l'IFPEB - Sociétaire de l'Institut Palladio

► FOCUS CONCOURS CUBE 2020 ORGANISÉ PAR L'IFPEB ◀

Le concours CUBE 2020 récompense depuis 2014 les bâtiments tertiaires réalisant des économies d'énergie et de CO₂ grâce à la mobilisation des occupants et d'un meilleur pilotage. Pendant un an, les candidats (propriétaires-bailleurs et locataires, entreprises, collectivités, universités, facility managers) doivent générer un **maximum d'économie d'énergie**. Les équipes sur site innovent et mettent



en œuvre, à côté des solutions classiques, des **actions** qui n'étaient pas envisagées auparavant ou qui sont collectivement **créées**. Ces actions ont permis aux 670 bâtiments ayant participé au concours depuis sa création de réaliser une moyenne de **12% d'économies sur une année**. Le challenge a une vraie fonction de **mise en collaboration** des bailleurs et locataires de bonne volonté !

La loi ELAN détermine aujourd'hui des objectifs de réduction de consommation pour le tertiaire, la première échéance fixée à -40% en 2030. Notre objectif avec CUBE 2020 est d'associer "action avec planification" pour accélérer cette transition à travers des actions de terrain d'un an. C'est également associer des économies d'énergie et un retour sur investissement rapide. Je constate chaque mois que, participer au concours permet aux organisations de franchir l'étape préalable à tout progrès : connaître ses consommations. Cela renforce les liens avec les locataires et met en valeur les propriétaires engagés. Le temps est à l'action et toute politique globale doit se traduire en résultats concrets.



Fabiola LESSA-VIANNA

Responsable de Programmes & Affaires Publiques, IFPEB

► SIGNATAIRE DE LA CHARTE DU PLAN BÂTIMENT DURABLE



Lancé en janvier 2009 par les pouvoirs publics, le **Plan Bâtiment Durable**, présidé par Philippe Pelletier, fédère un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune : favoriser l'atteinte des objectifs d'**efficacité énergétique** et **environnementale** de ce secteur. Le Plan Bâtiment Durable assure la concertation permanente au sein de la filière et témoigne de la mobilisation continue des acteurs au plan national comme régional. Il est ainsi force de proposition auprès des pouvoirs publics. Groupama Immobilier s'est engagé dès 2014 en signant la **première Charte des bâtiments tertiaires du Plan Bâtiment Durable**.

Depuis dix ans, le Plan Bâtiment Durable se distingue par son positionnement aux côtés des pouvoirs publics : facilitateur, fédérateur, force de proposition et liberté de ton caractérise notre action.

Nous sommes convaincus que la transition énergétique et environnementale ne peut se faire qu'en associant le plus grand nombre à la mise en place des politiques publiques.

C'est dans cet esprit, que la Charte pour l'efficacité énergétique et environnementale du parc tertiaire public et privé est le lieu de mobilisation de la rénovation de ce parc immobilier. Dès son lancement, Groupama Immobilier a rejoint cette dynamique volontaire qui consistait à pallier l'absence du texte réglementaire issu alors de la loi Grenelle 2. Dans quelques mois, le décret tant attendu sera publié et nous aurons besoin d'accompagner ensemble sa mise en œuvre. Comme d'éclairer le chemin prospectif vers un immobilier bas carbone et résilient en 2050. Je sais que nous pourrons compter sur les équipes de Groupama Immobilier à nos côtés !



Anne-Lise DELORON ROCARD
Directrice adjointe, Plan Bâtiment Durable

► MÉCÈNE DE LA FONDATION PALLADIO



Le tournant du 21^e siècle est incontestablement dominé par la problématique urbaine et immobilière.

La problématique urbaine et immobilière est d'abord quantitative, tant le nombre de ceux qui se dirigent vers la ville s'accroît de façon exponentielle. Mais elle est aussi anthropologique en raison des mutations fondamentales qui l'accompagnent : irruption des nouvelles technologies, allongement de la durée de la vie et problématique essentielle de la **sauvegarde de la planète**.

La **Fondation Palladio** a été créée en 2008, sous l'égide de la **Fondation de France**, autour de cet enjeu majeur du 21^e siècle qu'est la construction de la ville et des lieux de vie. Elle mobilise et rassemble tous les secteurs et métiers concernés par les problématiques immobilière et urbaine.

Pour que la ville soit la plus humaine, vivable, durable, inclusive et créatrice de valeurs possible, la Fondation intervient directement auprès des acteurs qui font ou feront la ville, **en créant les outils** d'accompagnement nécessaires à la prise de recul (Institut Palladio), la **préparation des relais** (Pôle Avenir Palladio) et l'**anticipation** (Pôle Recherche Palladio).

Par le croisement des regards entre dirigeants et experts, étudiants et métiers, doctorants et opérationnels, chaque action de la Fondation contribue à nourrir un processus de **remise en question**, d'**ouverture d'esprit** et d'**enrichissement mutuel**. La Fondation veut créer les conditions pour que chaque acteur de l'immobilier et de la ville soit encore plus en capacité de **répondre aux grands défis** actuels et à venir (qu'ils soient économiques, environnementaux, sociaux ou sociétaux).



Le programme du cycle 2019 des auditeurs de Palladio "Echanger biens et services innovants dans la ville de demain" est une thématique qui se situe au cœur de nos préoccupations.

Le changement et l'innovation vont beaucoup plus vite qu'auparavant, dans les modes de consommation et de distribution, dans la façon d'être des urbains, dans l'urgence née du dérèglement climatique. L'effet d'accélération fait craindre de subir sans avoir anticipé les conséquences du changement. On voit poindre des paradoxes, des envies d'intelligence artificielle mais aussi de circuits courts, ou de nourriture moins industrielle. Le bouleversement auquel nous assistons invite à agir.

En tant qu'auditeur du cycle 2019 de Palladio, je m'implique, auprès de dirigeants ou futurs dirigeants de toutes les sphères du monde immobilier, privé ou public, dans la réflexion avec ceux qui ont la responsabilité du développement immobilier et urbain.

La ville on ne la fabrique pas tout seul dans son coin.



Astrid WEILL
Directeur du Développement et des Grands Projets de Groupama Immobilier
Auditrice de l'Institut Palladio

09 ▲ COMMENT GROUPAMA IMMOBILIER LIMITE SES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX POUR SON SIÈGE SOCIAL

Informatique, chauffage, climatisation, déplacements, ... tous ces aspects de la vie de bureau laissent une empreinte environnementale : consommation d'énergie et de matières premières, production de déchets, de polluants, de gaz à effet de serre. Voilà les solutions que Groupama Immobilier a mis en place pour lutter contre le gaspillage des ressources dans son siège social.



les joyeux recycleurs

LES JOYEUX RECYCLEURS, POUR LES Gobelets ET LES Bouteilles EN PLASTIQUE

Les joyeux recycleurs sont nés d'un constat simple : 14 millions de Français travaillent aujourd'hui dans un bureau, soit 1 actif sur 2. Un salarié génère **130 kg de déchets par an**, dont 80 kg de papier. 2/3 de ces déchets de bureau sont enfouis ou incinérés, seul 1/3 est recyclé. Alors qu'au bureau, tout se recycle : papiers, gobelets, bouteilles, canettes, capsules de café, marc de café, verre, cartouches d'encre, mégots, stylos, piles, lampes, etc.

Groupama Immobilier recycle pour sa part dans les locaux de son siège social
212 kg de déchets recyclés :
120 kg de gobelets,
soit 19 950 gobelets
93 kg de bouteilles plastique
soit 4 635 bouteilles.

RECYGO, POUR SA CONSOMMATION DE PAPIER

Paradoxalement, le développement du numérique ne s'est pas accompagné d'une diminution de la consommation de papier, qui représente 75% des déchets de bureau. Chaque salarié consomme annuellement 70 à 85 kg de papier, soit l'équivalent de **3 ramettes par mois**. Groupama Immobilier a choisi de travailler avec **Recygo** car c'est un nouveau modèle circulaire et solidaire, pour la gestion de ses déchets papier.



En 2018, Groupama Immobilier a confié **3 383 kg de papier** à recycler à **recygo**, ce qui a permis d'éviter l'émission de 1 014 kg de CO₂.

ET NESPRESSO, POUR SES CAPSULES DE CAFÉ

Groupama Immobilier bénéficie d'un service de collecte gratuit et dédié aux professionnels pour les capsules Nespresso qu'elle utilise.

En effet, Nespresso se mobilise depuis 2008 pour améliorer son recyclage, en utilisant les meilleures technologies pour valoriser au mieux à la fois l'aluminium et le marc de café des capsules usagées.



En 2018, Groupama Immobilier a recyclé **804 kg de capsules Nespresso**, ce qui représente 33 kg d'aluminium et 736 kg de marc de café transformé en biogaz et compost agricole.



» L'intelligence
collective
est devenue
la principale
valeur économique «

Bernard STIEGLER



Groupama
IMMOBILIER