

ANNEXE 3 : IMMOBILIER

UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE INITIEE DES LES ANNEES 2000

Generali France a été parmi les premiers assureurs à initier une démarche de construction durable et s'attache à poursuivre ses efforts dans ce domaine. Ainsi, Generali favorise la qualité et la performance environnementale par des efforts accrus en phase de construction, rénovation et exploitation.

La politique environnementale de Generali Real Estate French Branch, société de gestion des actifs immobiliers de GENERALI France, est construite conformément à la stratégie globale d'investissement durable de GRE à l'échelle du groupe. Elle tend à une mutualisation des bonnes pratiques en termes de développement durable au sein des différentes filiales.

Un groupe de travail, « Sustainability Working Group », réunit de façon régulière les responsables développement durable des différentes succursales de GRE (France, Italie, Grande-Bretagne, Belgique, Allemagne, République Tchèque, Espagne, Suisse et Autriche).

L'objectif de ce groupe est de partager des informations sur les actions environnementales mises en œuvre sur le parc immobilier des différentes entités et de déployer la stratégie globale d'investissement durable dans les différentes filiales.

Au sein de GRE french branch, les personnes en charge du développement durable sont en lien direct avec les opérationnels. Leur rôle est centré sur le conseil et la proposition d'actions de développement durable selon les opportunités.

Depuis 2019, GRE a étendu ses actions à des actifs détenus au travers de fonds de diversification.

STRATEGIE IMMOBILIERE

Améliorer la performance environnementale du patrimoine immobilier bureaux par la certification environnementale

GRE poursuit ainsi son engagement environnemental afin d'améliorer la valeur verte de ses actifs. Lorsque toutes les conditions sont réunies, GRE fait certifier les immeubles en construction ainsi que le patrimoine en rénovation en fonction du contexte et des opportunités et notamment en fin de bail.

Le patrimoine en exploitation fait lui aussi l'objet de certifications environnementales variées et s'inscrit dans un processus d'amélioration continue.

Les certifications ainsi engagées permettent à GRE de se positionner parmi les leaders en matière de valorisation environnementale. Ces questions intéressent aussi les locataires qui sont de plus en plus demandeurs d'une certification environnementale des locaux qu'ils occupent.

Toutes certifications confondues, 26 actifs détenus par Generali France (soit 3,8 milliards d'euros) sont d'ores et déjà certifiés.

La tour hébergeant le siège social de Saint-Gobain, située à La Défense et livrée fin 2019 a été certifiée HQE, BREEAM et LEED, associée au label énergétique « Effinergie + ». Il s'agit de la première tour en France munie d'une triple certification.

Pour Generali France, les surfaces certifiées ou labélisées représentent 68% des surfaces locatives bureaux et 4% des surfaces de commerces du périmètre analysé soit 8,9 milliards d'euros gérés par Generali Real Estate.

Par ailleurs, dans le cadre de sa stratégie globale d'investissement durable, GRE évalue le potentiel vert des actifs avant leur acquisition, à travers un outil développé en interne. Cet outil permet de classer le nouvel actif selon une échelle environnementale proche de celle du référentiel international BREEAM In Use. La qualité environnementale du bâtiment est ainsi connue avant son acquisition. Cette démarche permet aussi d'orienter les perspectives d'un verdissement future à travers un choix varié de certifications.

- La certification **HQE en phase d'exploitation** permet à GRE d'évaluer la qualité intrinsèque du bâtiment (Bâtiment Durable) et la qualité de son exploitation (Gestion Durable). Cette certification permet d'inscrire l'immeuble, sur un cycle de cinq ans, dans un processus d'amélioration continue de sa qualité environnementale.



- La certification **BREEAM In Use** permet, à l'échelle internationale, d'évaluer et d'améliorer la performance environnementale de l'immeuble en exploitation selon un standard anglo-saxon. Pour GRE, cette certification est adaptée aux immeubles de moins de 10 000 m².



- La **labélisation ISO 50 001** a comme intérêt de mettre en place un système de gestion énergétique plus efficace, et cela à travers l'optimisation et le suivi du fonctionnement des équipements et systèmes techniques.

- La **labélisation ISO 14 001** vient compléter la labélisation ISO 50 001 sur une partie du patrimoine immobilier avec un champ d'intervention élargi, en tenant compte des questions environnementales telles que la gestion des déchets, de l'eau, des transports et de la pollution.



GRE participe également à des opérations pilotes :

- Le label **BiodiverCity** permet actuellement de labelliser les actifs en phase de construction par la valorisation de la biodiversité urbaine dans les projets immobiliers.

Depuis 2017, GRE a participé à l'élaboration d'un référentiel technique évaluant la biodiversité des actifs en exploitation. Ce référentiel a été testé sur un de ces actifs qui a été par la suite, certifié « opération pilote ». Un plan d'action biodiversité est suivi par les équipes de maintenance et de gestion afin de mettre en valeur sont important potentiel écologique et la richesse de sa biodiversité et ainsi perdurer sa certification.



- Une étude de faisabilité permettant d'évaluer le potentiel d'un actif à être labellisé **bâtiment bas carbone (BBCA)** a été menée. Ce label valorise l'empreinte carbone d'un bâtiment en évaluant toutes les démarches bas carbone entreprises sur l'actif.



- Une réflexion sur l'évaluation du potentiel de connectivité d'un bâtiment a été lancée afin d'apporter de la valeur aux actifs. Deux référentiels **WIREScore** et **R2S** ont été testés et sont mis en application sur plusieurs actifs en rénovation et en exploitation afin de rendre le bâtiment connecté, communicant, répondant aux mieux aux enjeux de la transition numérique et énergétique et intégré dans la ville durable. L'objectif est d'offrir aux usagers des services de qualité à travers un réseau de communication interactive, ainsi que l'infrastructure nécessaire pour ne pas perturber le mode de communication, de production et d'échange.

A fin 2020, 2 actifs en cours de rénovation ont obtenu la labélisation Wirescore dès la phase conception.



- Le bien-être des locataires est également une préoccupation essentielle. La volonté d'évaluer la qualité des cadres de vie d'un actif a été testée sur plusieurs actifs grâce à de nouveaux référentiels : **OSMOZ** et **WELL**. Ces référentiels permettent d'agir à la fois sur le bâti, l'aménagement intérieur, le confort et la qualité de vie des occupants sur leur lieu de travail. Ils ont été lancés sur 2 actifs du patrimoine de GRE en rénovation.



GESTION DES RISQUES

Les principaux risques identifiés et traités par Generali Real Estate sont d'une part le risque d'obsolescence et d'autre part les risques directement liés aux conséquences du changement climatique tels que les risques physiques et de transition.

L'obsolescence d'un actif immobilier, même s'il est en parfait état de fonctionnement, peut entraîner des risques de perte de valeur d'ordre technique et locative. Ce risque peut être réglementaire, technique, énergétique, d'usage ou encore d'image.

Les risques de transition portent sur la recherche de solutions afin de répondre aux problématiques liées au changement climatique.

Les risques physiques sont directement liés aux conséquences du changement climatique : inondation, sécheresse, tempête, cavité et avalanche. Ce risque a donc des conséquences immédiates d'un point de vue matériel et financier.

L'obsolescence et l'impact sur la stratégie d'investissement

- ✓ Avec l'évolution rapide des réglementations, le risque d'obsolescence réglementaire oriente en tout premier lieu le programme de travaux. Le respect de la réglementation permet de mettre aux normes aussi bien les systèmes constructifs que les systèmes techniques. La répercussion financière de cette obsolescence n'est donc pas négligeable.
- ✓ L'obsolescence technique est la plus influente en matière de fonctionnement et de rendement technique. Le coût d'exploitation et la valeur de l'actif peuvent être impactés. Outre les pathologies classiques des immeubles, liées à leur vieillissement naturel, il convient d'être vigilant sur les performances énergétiques conformément aux objectifs de consommation d'énergie et d'empreinte carbone de l'actif. Les performances thermiques, acoustiques, olfactives et sanitaires doivent également être prises en compte.
- ✓ L'obsolescence énergétique est en lien étroit avec l'obsolescence technique, voire réglementaire. L'inefficacité énergétique d'un actif se traduit par une obsolescence de son système technique et constructif. La baisse de la performance énergétique entraîne un risque de surconsommation avec, par conséquent, une augmentation importante des charges de l'immeuble.
- ✓ L'obsolescence d'usage exprime les inadaptations des espaces de travail, au regard des problèmes d'aménagement intérieur, de répartition des équipements et des services. Les habitudes de travail évoluant, les espaces peuvent rapidement ne plus répondre aux besoins des utilisateurs. De nouveaux modes de collaboration liés au partage (co-working, flex office) sont en plein essor. Les plans et structures « classiques » sont donc de moins en moins adaptés.
- ✓ L'obsolescence d'image réduit fortement l'attractivité de l'actif. L'image d'un actif se construit tant par son architecture, sa localisation, ses performances environnementales (présence ou non d'un label), ses services (présence ou non d'un restaurant inter-entreprise, salle de sport, etc.) que par l'engagement et l'investissement de son bailleur à préserver sa valeur locative.

GRE s'attache à gérer le risque d'obsolescence dès la construction de ses actifs ou en cours de vie du produit. Chaque année, GRE lance des programmes de rénovation priorisant l'amélioration de la valeur d'usage de l'actif.

Ce programme est construit sur la base :

- du respect de la réglementation,
- de la programmation de techniques constructives efficaces et innovantes,
- de la recherche de performances environnementales poussées, adaptées et proches des attentes des utilisateurs,
- de l'adaptation aux nouveaux usages : flex office et co-working,
- de la densification et diversification des usages.

Evaluation de la performance environnementale du patrimoine

Les indicateurs sont définis par des actions répondant à des obligations réglementaires, et par des actions volontaires de réduction de l'impact environnemental et énergétique des actifs immobiliers :

- **Audits énergétiques** : A fin 2020, plus de 80% des surfaces de bureaux visées par la loi DDADUE (Diverses Dispositions d'Adaptation au Droit de l'Union Européenne) sont couvertes par un audit énergétique. Les audits se poursuivent. 6 à 7 actifs en moyenne sont audités chaque année.
- **Diagnostics de performance énergétiques (DPE)** : en termes de consommation énergétique, le patrimoine tertiaire et résidentiels se situe en moyenne en classe E (351 à 540 kWhEP /m².an). Concernant les émissions de gaz à effet de serre, il se situe en moyenne en classe D (31 - 60 Kg CO₂/m².an).
- **Baux et annexes environnementales** : Plus de 33% des surfaces locatives bénéficient d'annexes environnementales. GRE va au-delà de l'obligation réglementaire et intègre également des annexes environnementales sur les bâtiments certifiés HQE Exploitation.
- **Decret tertiaire** : GRE a participé aux ateliers de concertation du décret tertiaire prévu par la loi ELAN, encadrant la rénovation énergétique du parc tertiaire avec un objectif de réduction des consommations d'énergie finale d'au moins 40% dès 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 par rapport à une année de référence qui ne devrait pas être antérieure à 2010. GRE s'est mis en ordre de marche pour répondre aux obligations du décret dès fin 2020. Un inventaire des actifs assujettis a été réalisé. Les locataires ont été informés de cette obligation. GRE est accompagné par un prestataire de collecte et d'analyse des données et des energy managers pour la réalisation des études et pour l'accompagnement énergétique.
- **Contrat de Performance Énergétique (CPE)** : il vise la mise en place d'un cadre de gestion multi technique de l'immeuble dont l'objectif est de réduire les consommations énergétiques sur une période donnée, sous réserve de pénalités à l'encontre de l'exploitant ou du propriétaire. GRE a mis en place des CPE sur ses actifs les plus consommateurs en énergie. Sur les CPE signés, il a été convenu des pourcentages de réduction énergétique qui varient de 8% à 14% au terme des contrats en fonction des dispositions techniques de chaque immeuble. La Direction de l'Environnement du Travail du Groupe a également signé depuis 2013, un CPE sur deux immeubles d'exploitation de Generali France avec un objectif de réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre d'ici à fin 2020.
- **Achat responsable** : depuis le 1er janvier 2018, tous les actifs tertiaires sont alimentés par une électricité d'origine renouvelable. Un appel d'offre achat d'énergie a été mené en fin d'année 2020. Les règles restent les mêmes en termes d'alimentation en électricité verte.

D'autres indicateurs sont suivis plus ponctuellement sur les actifs :

- suivi des performances énergétiques,
- suivi des consommations d'eau et des quantités de déchets,
- amélioration de la mobilité,
- bilan carbone,
- étude des risques physiques.

Suivi et analyse des indicateurs de performance environnementale, énergie, carbone

Conformément à sa stratégie globale d'investissement durable, GRE a mis en place un suivi des données environnementales sur près de 144 actifs tertiaires répartis sur 9 pays d'Europe. Ce projet, lancé en 2019, a pour ambition de suivre à termes, les indicateurs de performance de l'ensemble du portefeuille.

En 2020, la France a étendu, son périmètre pour y inclure les actifs d'une surface de plus de 1000 m² assujettis aux obligations du Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019, qui impose aux propriétaires bailleurs et

aux occupants de bâtiments à usage tertiaire privés et publics, une réduction des consommations d'énergie finale d'au moins 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050.

La mise en conformité des actifs au regard du décret tertiaire chez GRE se fait à travers :

- un suivi annuel des consommations énergétiques des bâtiments,
- le calcul des indicateurs de performance et l'analyse de leur évolution,
- la détection des anomalies et la mise en place d'un plan d'action travaux permettant d'atteindre les objectifs dictés.

La contribution du locataire étant importante, GRE a verdi ses baux, en y intégrant des clauses environnementales favorisant les échanges bailleurs, preneurs en matière d'indicateurs environnementaux et de consommations énergétiques.

Par ailleurs, et conformément aux enjeux de la transition bas-carbone, GRE engage chaque année une étude de l'empreinte carbone de son patrimoine immobilier. Cette analyse permet de suivre l'évolution des émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble du parc et d'anticiper les plans d'actions menant à la neutralité carbone fixée par la France en 2050. Ces études répondent aussi à la stratégie globale d'investissement durable de GRE et aux engagements du Groupe en tant que membre de la NetZero Asset Owner Alliance.

Evaluation de la performance environnementale du patrimoine par des benchmarks externes

Depuis 2013, six actifs immobiliers font l'objet d'une évaluation de l'organisation **GRESB** (Evaluation des performances environnementales, sociales et de gouvernance des actifs immobiliers et de leurs propriétaires).

Avec une note totale de 73/100 les résultats annoncés pour l'année 2020 maintiennent le patrimoine au niveau GREEN STAR (plus haut niveau) et le positionnent au dessus de la moyenne mondiale qui est de 70/100.



Depuis 2017, GRE participe aux éditions du **Concours Usages Bâtiment Efficace 2020 (CUBE 2020)**. Il s'agit d'une action d'intérêt général visant à aider les propriétaires et les utilisateurs de bâtiments tertiaires ou d'habitation collectifs à diminuer efficacement leurs consommations énergétiques. L'édition 2019 du concours compte 252 candidats dont une vingtaine de bâtiments dans la catégorie bâtiments certifiés HQE Exploitation et/ou BREEAM in Use. GRE y a inscrit cinq actifs dans cette catégorie. Les résultats de l'édition

2019 ont permis de positionner un actif sur le podium, dans la catégorie des immeubles certifiés avec un CUBE d'or grâce à une baisse de la consommation énergétique de 25,2%. Ce qui lui a valu d'être classé 20^{ème} sur 252 actifs participants au concours. Un cube d'honneur a également été attribué à GRE récompensant la bonne performance énergétique de son parc en compétition. L'édition 2020 est en cours, les mêmes actifs ont été remis en compétition.

Participation associative en faveur de l'économie circulaire



Economie Circulaire : Association CIRCOLAB

Depuis novembre 2016, GRE fait partie d'un groupe de réflexion sur le réemploi et la réutilisation des matériaux issus de la déconstruction. Cette réflexion a mené à la signature en novembre 2017 d'une Charte de l'Economie Circulaire dans le Secteur de l'Immobilier et de la Construction aux côtés de plusieurs acteurs de l'immobilier : Allianz France, Groupama Immobilier, Covéa Immobilier, Vinci-Construction, Gécina, AXA, Deloitte France, AEW Europe, Bureau Veritas, Plaine Commune, compagnie de Phalsbourg, KJ Architecte.

Par la suite, les signataires de la charte ont créé l'association CIRCOLAB. Elle compte actuellement plus de 70 adhérents, essentiellement des maîtres d'ouvrages, des collectivités territoriales, des entreprises de construction, des architectes et bureaux d'études. Tous œuvrent en faveur du réemploi et de la réutilisation des matériaux dans le secteur de l'immobilier.

A cet effet, GRE a intégré le concept d'économie circulaire dans tous ses projets de rénovation. Un actif de Generali France est ainsi désigné « opération pilote » pour tester la méthodologie de réemploi que l'association met en place.

Communication et diffusion

GRE participe à des conférences au **Salon de l'Immobilier d'Entreprise (SIMI)** sur les thématiques de l'environnement et du développement durable depuis maintenant trois ans.

Pour l'édition 2019, GRE a organisé une conférence portant sur ses trois réalisations majeures en Europe, livrées en 2019 : La Tour Saint Gobain à Paris La Défense, City Life à Milan, Fencourt London à Londres, ces trois réalisations étant très liées par des préoccupations environnementales, sociales et de bien-être.

CONCLUSION : LES ENJEUX ESG DE GENERALI REAL ESTATE

Ses engagements en faveur du développement durable et de la croissance verte, positionnent GRE parmi les leaders de l'immobilier en France et confirment l'intégration des pratiques ESG dans sa politique de gestion et d'investissement. La déclinaison des 18 enjeux ESG pour un immobilier responsable publiée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), montre la mobilisation de GRE autour de ces thématiques.

Parmi ces enjeux, 15 sont d'ores et déjà ancrés dans la politique de GRE et particulièrement ceux liés à l'Environnement « E », mis en avant à travers les démarches de certification et le suivi des indicateurs environnementaux de performance engagés sur le patrimoine immobilier.

Parmi les 6 enjeux Sociétaux « S », GRE cible 4 priorités, avec comme objectif essentiel d'offrir un environnement sain et confortable aux utilisateurs, d'une part par la diversification des services rendus, et d'autre part, par la qualité sanitaire des locaux. D'autres enjeux sociaux et sociétaux sont en développement, à travers la signature de baux couvrant des activités associatives et la contractualisation avec des acteurs issus de l'Economie Sociale et Solidaire.

L'application des enjeux de Gouvernance « G » montre l'engagement des équipes de GRE en charge de la gestion et de l'investissement immobilier. Pour compléter cet engagement, les équipes s'attachent actuellement à mettre en place une politique d'achat orientée vers une démarche responsable. Sans toutefois pénaliser les fournisseurs, GRE s'intéressera de plus en plus à leurs engagements ESG.



Baromètre de l'Immobilier Responsable (Source : OID 2018)

Déclinaison des 18 enjeux ESG pour le secteur immobilier sur la politique de gestion et d'investissement de GRE. En clair les enjeux les moins développés. (Source : OID – Penser l'immobilier responsable - 2019)

PERSPECTIVES IMMOBILIERES 2020-2021

GRE a réalisé l'ensemble des actions prévues pour 2020.

Sur 2021 et 2022, GRE vise à poursuivre ses engagements environnementaux et à en initier de nouveaux :

- Poursuite des certifications HQE Exploitation et BREEAM in Use et maintien du SMG (Système de management général) sur le patrimoine en exploitation.
- Suivi et engagement des certifications environnementales sur le patrimoine en rénovation (HQE, BREEAM, R2S, WIREDSCORE, WELL...),
- Accompagner les actifs en rénovation livrés en 2021 dans l'obtention des certifications finales,
- Lancement de certification HQE exploitation et BREEAM In Use sur de nouveaux actifs.
- Poursuite de la labellisation ISO 50 001 (management de l'énergie) et ISO 14 001 (management environnemental) sur six actifs,
- Evaluation de la qualité environnementale de tout nouvel actif avant son acquisition.
- Suivi du projet décret tertiaire : mise en application des obligations et suivi des évolutions énergétiques des actifs assujettis. Faire le lien avec les locataires à travers la généralisation des baux verts.
- Suivi des Diagnostiques de Performance Energétique sur le patrimoine résidentiel conformément au nouveau cadre réglementaire du DPE et à son opposabilité,
- Mise en place de nouveaux Contrats de Performance Energétique (CPE), et de suivi énergétique sur le patrimoine bureau et le patrimoine logistique,
- Poursuite de l'évaluation Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), avec son extension sur le patrimoine logistique.
- Suivi et analyse de l'empreinte carbone des actifs immobiliers, conformément à la stratégie globale d'investissement durable de GRE et aux engagements du Groupe en tant que membre de la NetZero Asset Owner Alliance.
- Développement de l'économie circulaire sur les projets en rénovation, à travers l'association CIRCOLAB dont GRE est membre fondateur,
- Valorisation du potentiel écologique des actifs,
- Développer l'achat des Certificats d'Economie d'Energie et l'achat responsable.