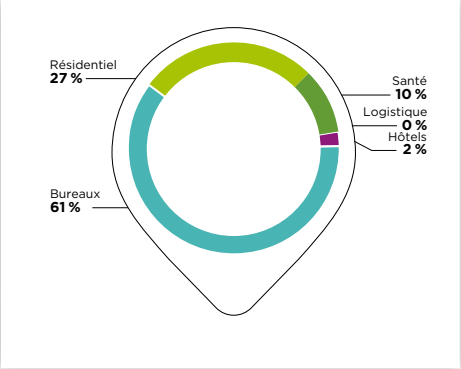
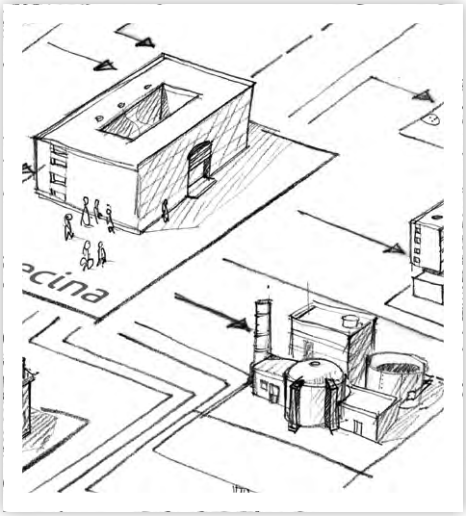
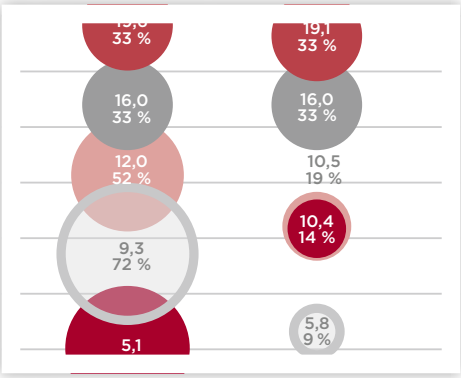
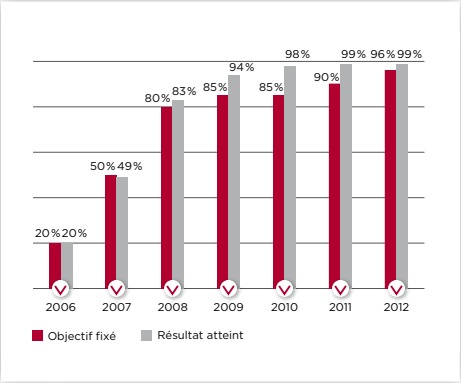
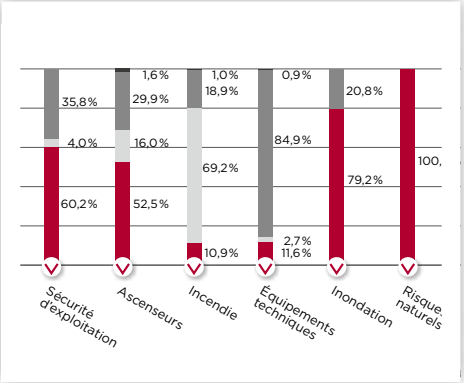


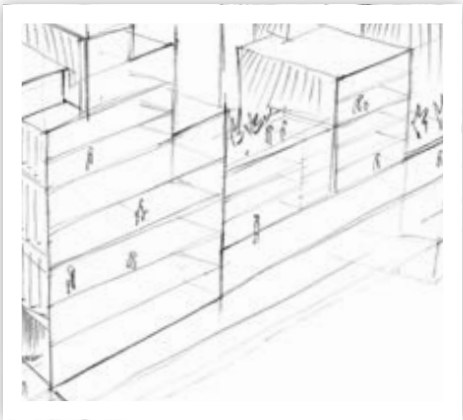






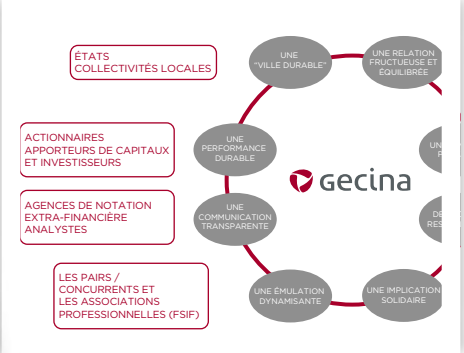
gecina
Bien plus que des mètres carrés

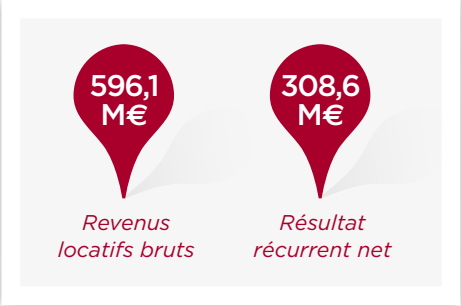


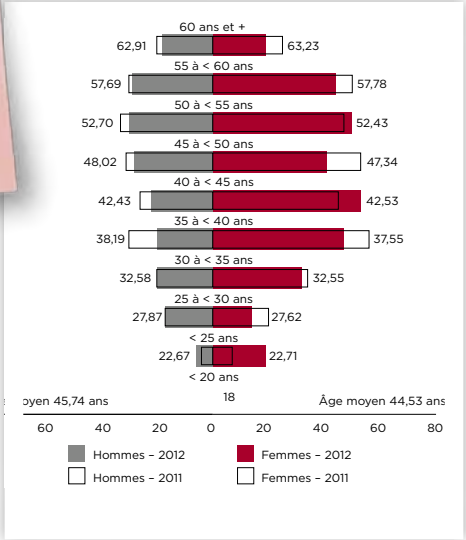


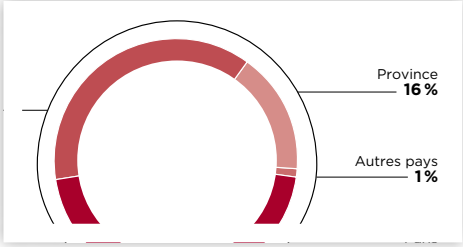
Note	31/12/2012	31/12/2011 Proforma [1]
3.5.6.1.	583 517	606 486
3.5.6.2.	(137 150)	(140 624)
3.5.6.2.	84 080	89 326
	530 447	555 188
3.5.6.3.	9 269	6 557
3.5.6.4.	(64 389)	(75 442)
	475 327	486 303
3.5.6.5.	36 099	20 891
3.5.6.6.	69 980	214 895

1.2. INDICATEURS DE PERFORMANCE









gecina
Bien plus que des mètres carrés

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL
ET LE RAPPORT DÉVELOPPEMENT DURABLE

2012

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 27/02/2013, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

SOMMAIRE

Édito de Bernard Michel 3

01 Présentation du Groupe 5

1.1. Chiffres clés ... 5
1.2. Indicateurs de performance ... 7
1.3. Dates clés de Gecina ... 8
1.4. Organisation du Groupe et organigramme ... 9
1.5. Activité et marchés ... 11
1.6. Risques ... 14

02 Commentaires sur l'exercice 33

2.1. Revue de l'activité ... 33
2.2. Ressources financières ... 37
2.3. Valorisation du patrimoine immobilier ... 41
2.4. Activité et résultats des principales sociétés ... 47
2.5. Actif Net Réévalué triple net ... 50
2.6. Évolutions, perspectives et tendances ... 51

03 Comptes consolidés 53

3.1. Bilan consolidé au 31 décembre 2012 ... 54
3.2. Compte de résultat consolidé ... 55
3.3. Tableau de variation des capitaux propres consolidés ... 56
3.4. Tableau des flux de trésorerie nette consolidés ... 57
3.5. Annexe aux Comptes consolidés ... 58

04 Comptes annuels 95

4.1. Bilan au 31 décembre 2012 ... 96
4.2. Compte de résultat au 31 décembre 2012 ... 98
4.3. Annexe aux Comptes annuels au 31 décembre 2012 ... 99

05 Gouvernement d'entreprise 115

5.1. Administrateurs et Direction ... 115
5.2. Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le Contrôle interne ... 128

06 Distribution, capital et action 143

6.1. Distribution ... 143
6.2. Informations sur le capital ... 145
6.3. Opérations sur le capital ... 151
6.4. Options et actions de performance ... 155
6.5. L'action Gecina ... 158

07 Responsabilité et performance RSE 161

7.1. Contexte et enjeux, les nouveaux défis du secteur immobilier ... 162
7.2. Une politique RSE en réponse aux attentes des parties prenantes ... 168
7.3. Gouvernance et éthique ... 181
7.4. Notre performance RSE ... 184
7.5. Un patrimoine responsable au service du bien-être de nos locataires ... 197
7.6. Le management et l'implication durable des salariés ... 225
7.7. Les Achats responsables au cœur de la démarche RSE de Gecina ... 236
7.8. Prolonger la responsabilité sociétale au-delà de Gecina ... 241
7.9. Table de correspondance (en lien avec France GBC, EPRA, GRI CRESS et Grenelle 2) ... 243

08 Liste du patrimoine 249

8.1. Bureaux ... 249
8.2. Résidentiel ... 255
8.3. Logistique ... 261
8.4. Hôtels ... 262
8.5. Santé ... 263

09 Informations complémentaires 269

9.1. Information et documentation ... 269
9.2. Contrôleurs légaux des comptes ... 275
9.3. Informations juridiques ... 284

ÉDITO DE BERNARD MICHEL

"L'année 2012 a été décisive pour Gecina."

L'année 2012 a été décisive pour Gecina. Par l'intensité de l'activité locative, l'importance des cessions réalisées et le renforcement de notre bilan, elle représente un véritable tournant dans la vie du Groupe.

Nous avons loué durant l'exercice près de 130 000 m² de bureaux, avec des succès locatifs significatifs sur de nombreux immeubles emblématiques, notamment Magistère, Mercure, Horizons ou Mercy-Argenteau. Nous avons par ailleurs poursuivi notre importante politique de rotation d'actifs et procédé à des cessions pour 1,3 milliard d'euros. Nous avons comme prévu cédé notre patrimoine logistique – secteur jugé non stratégique – et avons également réalisé d'importantes cessions dans notre patrimoine résidentiel, particulièrement liquide.

Conformément aux objectifs que nous nous étions fixés, le produit de ces cessions a été affecté en partie à la réduction de notre dette. Nous avons donc investi modérément mais considérablement renforcé notre bilan. Ces progrès ont été salués par les agences de notation Moody's et Standard & Poor's qui ont relevé leur notation sur Gecina, respectivement de Baa3 à Baa2 et de BBB- à BBB avec perspective stable. Le placement d'une nouvelle émission obligataire à des taux attractifs nous aura permis de diversifier nos financements, de rallonger la maturité de notre dette, de renouveler nos lignes de crédit et d'en obtenir de nouvelles auprès d'une large base d'investisseurs européens.

Par la mobilisation de nos équipes, nous abordons donc 2013 en très bonne position avec des fondamentaux renforcés. Grâce à l'assainissement de notre bilan, nous allons reprendre une stratégie d'investissement créatrice de valeur, à la fois par des restructurations d'actifs au sein de notre patrimoine et des acquisitions opportunistes sur les principaux quartiers d'affaires de la capitale et de la première couronne. Dans un contexte de faible croissance, nous restons vigilants et prudents en matière de développement et allons maintenir notre objectif de ratio d'endettement à 40 %. Nous travaillons par ailleurs à la valorisation de nos réserves foncières, sur lesquelles nous préparons des projets de bureaux "en gris", prêts à être lancés dès que des utilisateurs auront été identifiés. C'est le cas à Vélizy, à Montigny et à Lyon.

2012 aura été l'année de l'achèvement de notre restructuration financière ; 2013 sera davantage consacrée à nos fondamentaux immobiliers. Je souhaite en effet développer une démarche d'asset-management renforcée, avec une ambition renouvelée de bâtir un patrimoine responsable intégrant et anticipant les enjeux du développement durable. Nous sommes déjà reconnus pour nos efforts en matière environnementale mais je pense que nous pouvons et que nous devons aller beaucoup plus loin en assumant une véritable responsabilité citoyenne.

2013 sera enfin marquée par la livraison de notre emblématique projet de centre commercial Beaugrenelle, véritable vitrine du savoir-faire de nos équipes.

Bernard Michel,
Président-Directeur Général

PRÉSENTATION DU GROUPE

1.1. Chiffres clés 5
1.2. Indicateurs de performance 7
1.3. Dates clés de Gecina 8
1.4. Organisation du Groupe et organigramme 9
1.5. Activité et marchés 11
1.6. Risques 14

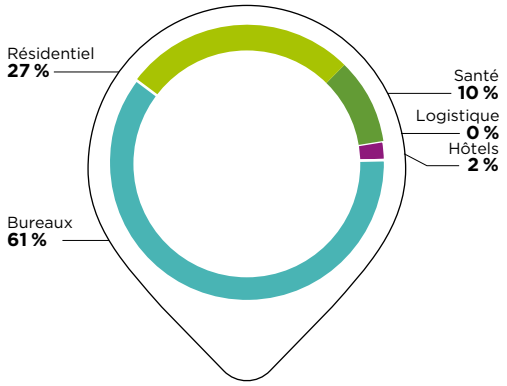
1.1. CHIFFRES CLÉS

En millions d'euros	Variation	2012	2011
Revenus locatifs bruts	**– 5,7 %**	**596,1**	**632,5**
Pôle économique			
Bureaux	– 5,2 %	332,0	350,2
Logistique	– 51,4 %	12,6	26,0
Hôtels	0,7 %	19,8	19,6
Pôle démographique			
Résidentiel	– 10,7 %	159,4	178,5
Santé	24,2 %	72,3	58,2
Résultat récurrent brut [1]	0,2 %	310,9	310,4
Résultat récurrent net [2]	0,2 %	308,6	308,0
VALEUR EN BLOC DU PATRIMOINE [4]	**– 6,6 %**	**11 015**	**11 792**
Pôle économique			
Bureaux	0,2 %	6 660	6 644
Logistique	– 97,7 %	6	256
Hôtels	– 1,2 %	271	274
Pôle démographique			
Résidentiel	– 17,9 %	2 965	3 610
Santé	10,6 %	1 108	1 002
Autres [3]	– 16,7 %	5	6
Rendement net du patrimoine (hors droits)	1,2 %	5,71 %	5,64 %

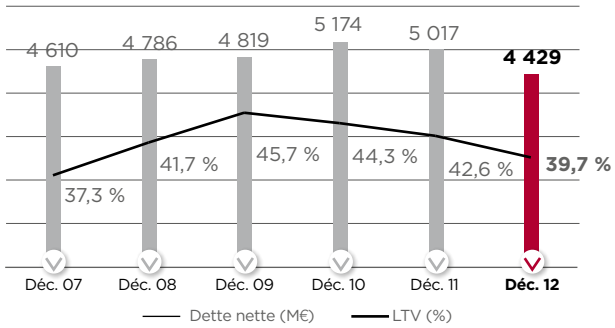
Données par actions *(en euros)*	Variation	2012	2011
Résultat récurrent net	+ 0,7 %	5,08	5,05
ANR dilué bloc triple net (EPRA) [5]	– 1,1 %	100,53	101,69
Dividende net	0,0 %	4,4	4,4
Nombre d'actions	Variation	2012	2011
Composant le capital social au 31 décembre	0,2 %	62 777 135	62 650 448
Hors autocontrôle au 31 décembre	– 0,6 %	60 667 910	61 028 972
Dilué hors autocontrôle au 31 décembre	– 0,9 %	61 049 425	61 581 036
Moyen hors autocontrôle	– 0,5 %	60 739 297	61 032 886

(1) Excédent brut d'exploitation diminué des frais financiers nets.
(2) Excédent brut d'exploitation diminué des frais financiers nets et des impôts courants.
(3) "Autres" recouvre les sociétés en équivalence avec leurs créances rattachées.
(4) Voir note 2.3. Valorisation du patrimoine immobilier.
(5) Voir note 2.5. Actif Net Réévalué triple net.

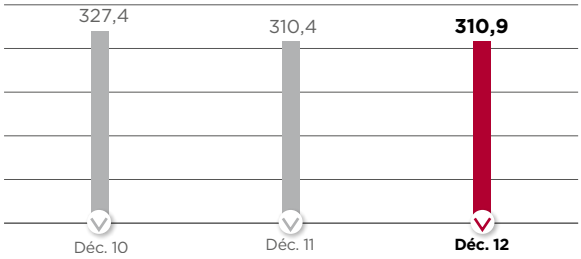
Valorisation du patrimoine par activité



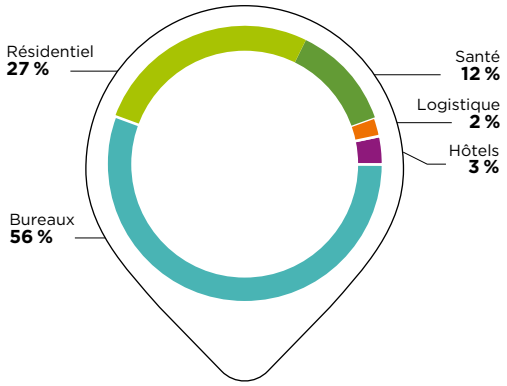
Ratio LTV



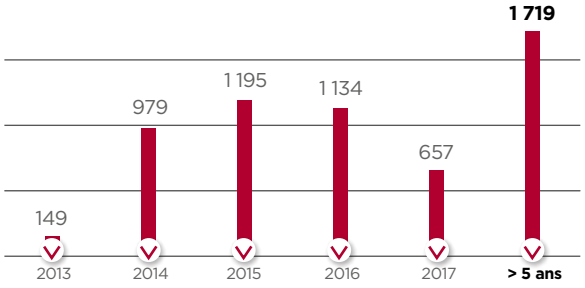
Résultat récurrent brut *(en millions d'euros)*



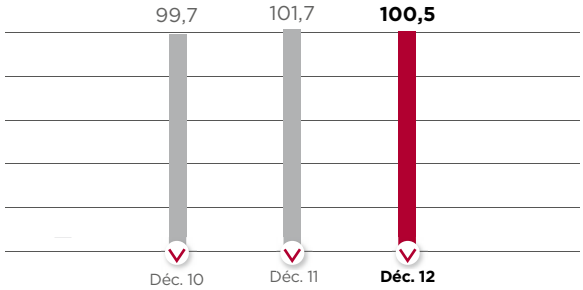
Répartition des loyers par activité



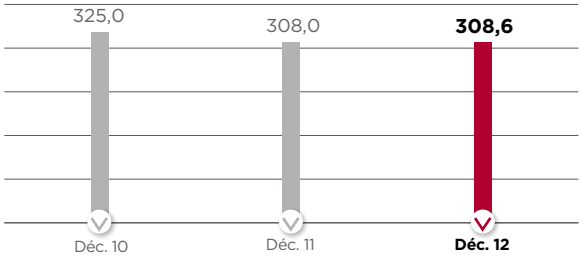
Échéancier des financements autorisés (incluant les lignes de crédit non utilisées) *(en millions d'euros)*



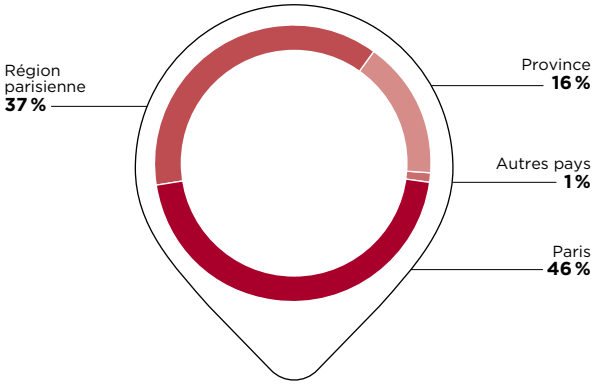
ANR par action bloc *(en euros)*



Résultat récurrent net *(en millions d'euros)*



Répartition des loyers par zone géographique



1.2. INDICATEURS DE PERFORMANCE

Les revenus locatifs provenant des bureaux et des commerces dépendent du niveau des loyers moyens, du taux d'occupation et des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, mais aussi de critères spécifiques à ces activités et notamment :

- en ce qui concerne les bureaux, l'évolution des loyers est fonction des conditions du marché du bureau, des négociations de renouvellement des baux opérées par les équipes de gestion et des révisions automatiques annuelles sur la base de l'indice du coût de la construction (ICC) et de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) pour les baux en cours. À l'échéance du bail, le loyer des bureaux n'étant pas soumis aux règles de plafonnement applicables aux baux de commerces, les équipes de gestion du Groupe négocient avec le locataire afin de fixer le loyer de renouvellement à la valeur locative ;
- en ce qui concerne les commerces, les baux signés depuis plusieurs années contiennent des clauses de révision annuelle automatique des loyers en cours de bail sur la base de l'indice du coût de la construction (ICC). Pour les loyers de renouvellement, la réglementation est plus contraignante que celle applicable aux bureaux dans la mesure où ces loyers sont, en principe, soumis à la règle du plafonnement. De plus, les baux peuvent dorénavant être soumis au nouvel indice des loyers commerciaux (ILC).

L'évolution des revenus locatifs des logements dépend, notamment, des conditions du marché locatif et de l'efficacité de la gestion du patrimoine par le Groupe.

Les principaux facteurs affectant le montant des loyers perçus par le Groupe au titre de ses logements sont les suivants :

- le niveau du loyer moyen par mètre carré facturé aux locataires. Son évolution est principalement fonction de l'évolution des indices de référence pour les baux en cours (indice du coût de la construction et indice de référence des loyers) et des conditions du marché locatif pour les relocations. Les conditions du marché locatif sont décrites dans les pages suivantes du présent chapitre ;
- le taux d'occupation financier des immeubles. Le taux d'occupation financier correspond au rapport entre le montant des loyers quittancés pendant une période donnée et le montant des loyers que percevrait le Groupe si la totalité de son patrimoine était louée (les locaux vacants étant pris en compte à la valeur du loyer payé par le locataire sortant). Les périodes de vacance sont déterminées jour par jour pendant la période de calcul. Les immeubles pour lesquels le processus de cession est initié ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux d'occupation financier car, à compter de cette étape, le Groupe cesse de proposer à la location les lots vacants de ces immeubles afin de pouvoir céder ces lots libres de toute location. Le plafond structurel du taux d'occupation financier est inférieur à 100 % en raison de périodes d'inoccupations structurelles des logements lors de la rotation des locataires (dues notamment aux délais minimaux nécessaires pour réaliser les travaux de remise en état ou de rénovation). Son niveau dépend, notamment, de l'efficacité des équipes de gestion locative et de commercialisation, l'objectif du Groupe étant, dans le contexte actuel du marché, de maintenir un taux d'occupation financier proche du plafond structurel ;
- le taux d'occupation financier est influencé par le taux de rotation, défini pour une période donnée, comme le nombre de logements libérés dans la période considérée divisé par le nombre de logements du Groupe en début de période, à l'exclusion des immeubles pour lesquels le processus de cession est initié. Dans les conditions de marché actuelles, un taux de rotation élevé se traduirait par une augmentation du niveau global des loyers du Groupe par mètre carré dans la mesure où les loyers quittancés par le Groupe sont en moyenne inférieurs aux loyers de marché pour les nouveaux baux (ce qui est le cas depuis plusieurs années). En principe, à moins que les lots ne puissent être reloués dans un court délai, une augmentation du taux de rotation conduit à une diminution du taux d'occupation financier ;
- les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers.

Quatre indicateurs sont particulièrement sensibles pour les sociétés foncières :

- le résultat récurrent net (aussi appelé cash flow courant net) par action, que Gecina définit comme la différence entre l'excédent brut d'exploitation (en anglais "EBITDA"), les frais financiers nets et les impôts courants. Ce montant est rapporté au nombre d'actions composant le capital, hors autocontrôle ;
- l'Actif Net Réévalué dilué (ANR) par action : son calcul est défini par *l'European Public Real Estate Association* (EPRA). Détaillé dans le paragraphe 2.5., cet indicateur est composé des capitaux propres réévalués de la société, c'est-à-dire sur la base de la juste valeur des actifs et passifs consolidés, y compris les éléments qui ne sont pas valorisés au bilan à la juste valeur, comme par exemple le siège social ou la plupart des dettes financières à taux fixe. Ce montant, l'ANR, est rapporté au nombre d'actions de la société, hors autocontrôle, en tenant compte des éléments de dilution résultant des instruments de capitaux propres à émettre lorsque les conditions d'émission sont remplies ;
- le taux de rendement : son calcul est basé sur un loyer potentiel rapporté à la valeur bloc du patrimoine droits inclus, le loyer potentiel correspondant à la définition suivante :

  loyer potentiel = loyer annualisé fin de période + valeur locative de marché des lots vacants
- le taux de capitalisation : son calcul est déterminé comme le rapport des loyers potentiels tels que décrits ci-dessus sur les valeurs d'expertises hors droits. Les droits correspondent principalement aux droits de mutation (frais de notaires, droits d'enregistrement…) relatifs à la cession de l'actif ou de la société détenant cet actif.

1.3. DATES CLÉS DE GECINA

1959 Création du Groupement pour le Financement de la Construction (GFC).

1963 Introduction à la Bourse de Paris de GFC.

1991 GFC absorbe GFII.

1997 GFC acquiert Foncina.

1998 GFC absorbe UIF et acquiert Foncière Vendôme. GFC devient Gecina.

1999 Gecina absorbe Sefimeg (qui détient la société Fourmi Immobilière créée en 1879) puis Immobilière Batibail.

2002 Acquisition de la Foncière Simco qui avait précédemment acquis la Compagnie Immobilière de la Plaine Monceau (fondée en 1878) et la Société des Immeubles de France (créée en 1879).

2003 Adoption du statut des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées.

Gecina absorbe Simco.

2005 À l'issue d'une OPA, Metrovacesa détient 68,54 % du capital de Gecina.

Joaquín Rivero est nommé Président de Gecina lors de l'Assemblée Générale.

Premiers investissements en nouveaux types d'actifs, murs d'hôtels et logistique.

Trophée "Immeuble de l'année 2005", catégorie immeuble rénové, décerné lors du SIMI.

2006 OPA sur Sofco qui devient Gecimed et acquisition des murs de 28 cliniques auprès de Générale de Santé.

2007 Signature d'un Accord de Séparation entre les actionnaires de Metrovacesa.

À l'issue de la première phase de cet Accord de Séparation, Metrovacesa ne détient plus que 27 % de Gecina, M. Rivero 16 % et M. Soler 15 %.

Gecina lance sa marque de plateformes logistiques premium : Gecilog.

Fusion par absorption de Société des Immeubles de France par Gecina.

2008 Le "Building", ancien siège du "Figaro", reçoit le trophée "Immeuble de l'année 2008", catégorie "immeuble rénové", décerné lors du SIMI.

Gecina lance sa Fondation d'entreprise.

Gecina lance "Campuséa", sa marque de résidences étudiants.

2009 Le Parc de Labuire reçoit le prix de l'aménagement urbain.

Gecina lance une offre publique obligatoire sur Gecimed dont elle obtient 98,5 % du capital.

Abandon définitif de l'Accord de Séparation.

Gecina modifie sa gouvernance, dissocie les fonctions de Président et de Directeur Général et en novembre nomme Christophe Clamageran comme Directeur Général.

2010 Bernard Michel est nommé Président en remplacement de Joaquín Rivero.

Gecina entame le retrait d'Espagne avec la fermeture de la succursale locale et la cession de sa participation dans la société Sanyres.

Gecina fait l'acquisition de 25 % de la SCI Beaugrenelle, portant ainsi sa participation à 75 % dans cette dernière.

2011 La "Pierre d'Or 2011" a été décernée à Christophe Clamageran dans la catégorie "investisseurs".

Gecina réunit les fonctions de Président et de Directeur Général et Bernard Michel est nommé Président-Directeur Général en octobre.

L'immeuble Horizons remporte le Grand Prix du SIMI dans la catégorie "Immeuble neuf".

2012 Gecina remporte le "Trophée des SIIC" dans la catégorie "meilleure opération de l'année" au titre de sa restructuration financière.

Dans le cadre de sa politique de recentrage, Gecina a cédé son patrimoine logistique.

2013 La "Pierre d'Or 2013" a été décernée à Bernard Michel dans la catégorie "Manager".

1.4. ORGANISATION DU GROUPE ET ORGANIGRAMME

1.4.1. ORGANISATION DU GROUPE ET ORGANIGRAMME

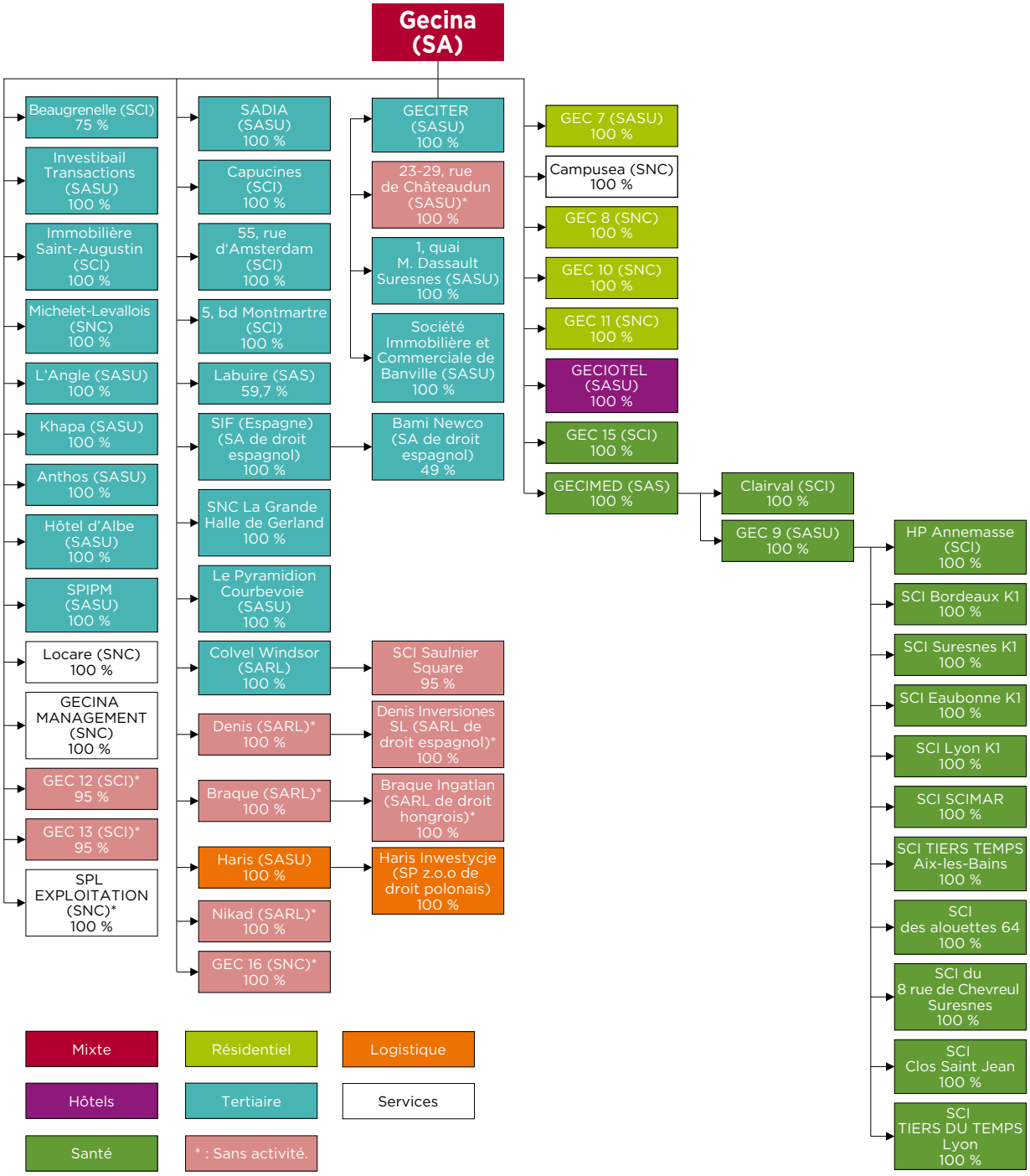
Le Groupe exerce son activité dans deux pôles du secteur immobilier : le secteur économique qui regroupe l'immobilier de bureau et les murs d'hôtels et le pôle démographique qui regroupe l'immobilier résidentiel traditionnel, les résidences étudiants et l'immobilier de santé.

Le groupe Gecina est ainsi constitué, au 31 décembre 2012, de 58 entités juridiques distinctes dont (i) 54 sociétés foncières, détentrices de patrimoine ou droits immobiliers, et (ii) quatre sociétés de services.

Les principales entités juridiques sont établies en France.

L'organigramme présenté ci-après fait apparaître que les filiales sont, pour la plupart, détenues à 100 % par le Groupe, à l'exception de :

- la SCI Beaugrenelle, dont Gecina détient 75 % du capital ;
- la SAS Labuire, dont Gecina détient 59,7 % du capital ;
- la société de droit espagnol Bami Newco, dont Gecina détient 49 % du capital au travers de sa filiale à 100 % SIF Espagne.


Gecina (SA)
Beaugrenelle (SCI) 75 %
Investibail Transactions (SASU) 100 %
Immobilière Saint-Augustin (SCI) 100 %
Michelet-Levallois (SNC) 100 %
L'Angle (SASU) 100 %
Khapa (SASU) 100 %
Anthos (SASU) 100 %
Hôtel d'Albe (SASU) 100 %
SPIPM (SASU) 100 %
Locare (SNC) 100 %
GECINA MANAGEMENT (SNC) 100 %
GEC 12 (SCI)* 95 %
GEC 13 (SCI)* 95 %
SPL EXPLOITATION (SNC)* 100 %
SADIA (SASU) 100 %
Capucines (SCI) 100 %
55, rue d'Amsterdam (SCI) 100 %
5, bd Montmartre (SCI) 100 %
Labuire (SAS) 59,7 %
SIF (Espagne) (SA de droit espagnol) 100 %
SNC La Grande Halle de Gerland 100 %
Le Pyramidion Courbevoie (SASU) 100 %
Colvel Windsor (SARL) 100 %
Denis (SARL)* 100 %
Braque (SARL)* 100 %
Haris (SASU) 100 %
Nikad (SARL)* 100 %
GEC 16 (SNC)* 100 %
GECITER (SASU) 100 %
23-29, rue de Châteaudun (SASU)* 100 %
1, quai M. Dassault Suresnes (SASU) 100 %
Société Immobilière et Commerciale de Banville (SASU) 100 %
Bami Newco (SA de droit espagnol) 49 %
SCI Saulnier Square 95 %
Denis Inversiones SL (SARL de droit espagnol)* 100 %
Braque Ingatlan (SARL de droit hongrois)* 100 %
Haris Inwestycje (SP z.o.o de droit polonais) 100 %
GEC 7 (SASU) 100 %
Campusea (SNC) 100 %
GEC 8 (SNC) 100 %
GEC 10 (SNC) 100 %
GEC 11 (SNC) 100 %
GECIOTEL (SASU) 100 %
GEC 15 (SCI) 100 %
GECIMED (SAS) 100 %
Clairval (SCI) 100 %
GEC 9 (SASU) 100 %
HP Annemasse (SCI) 100 %
SCI Bordeaux K1 100 %
SCI Suresnes K1 100 %
SCI Eaubonne K1 100 %
SCI Lyon K1 100 %
SCI SCIMAR 100 %
SCI TIERS TEMPS Aix-les-Bains 100 %
SCI des alouettes 64 100 %
SCI du 8 rue de Chevreul Suresnes 100 %
SCI Clos Saint Jean 100 %
SCI TIERS DU TEMPS Lyon 100 %
Mixte
Résidentiel
Logistique
Hôtels
Tertiaire
Services
Santé
* : Sans activité.

1.4.2. ÉVOLUTION DE L'ORGANISATION DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE

Le 11 avril 2012, Gecina a acquis les titres des sociétés MAP Invest 1 et MAP Invest 2 détenant la SCI MAP Invest (devenue Gec15) détenant quatre EHPAD en pleine propriété et deux en bail à construction.

Le 19 juillet 2012, Gecina a acquis 90 % de la SARL Montbrossol, qui détient un immeuble de bureaux à Montrouge, portant sa participation à 100 %. Dans une démarche d'optimisation et de simplification de la structure, cette société a été fusionnée avec Gecina à effet du 1er janvier 2012.

Le 8 août 2012, Gecina a cédé le Groupe GEC 4 détenant le pôle logistique.

Pour de futurs développements, les sociétés GEC 12, GEC 13, GEC 16 et SPL Exploitation ont été créées. SPL Exploitation est une société de services dont l'activité est l'exploitation et la gestion de parcs de stationnement.

1.4.3. ÉVÉNEMENTS SURVENUS POSTÉRIEUREMENT AU 31 DÉCEMBRE 2012 ET RELATIFS À L'ORGANISATION DU GROUPE

Néant.

1.5. ACTIVITÉ ET MARCHÉS

1.5.1. PÔLE ÉCONOMIQUE

1.5.1.1. SECTEUR BUREAU

Sources : bilans 2012 publiés en 2013 BNP Paribas Real Estate, CBRE, Cushman & Wakefield, Immostat, IPD, Jones Lang LaSalle, Knight Frank, MBE Conseil.

Patrimoine

À fin 2012, le secteur Bureaux gère un portefeuille de 1 016 271 m² dont 860 414 m² en exploitation répartis (en valeur) de la manière suivante :

- 51,3 % à Paris intra-muros ;
- 47,1 % en Région parisienne ;
- 0,9 % à Lyon ;
- 0,6 % en Espagne.

Répartition des actifs par taille :

- les immeubles de plus de 10 000 m² représentent 59 % du portefeuille (contre 44 % en 2004) ;
- 24 % du portefeuille sont constitués d'immeubles compris entre 5 000 m² et 10 000 m² ;
- les immeubles de moins de 5 000 m² ne représentent plus que 17 % du patrimoine, contre 29 % en 2004.

Un marché de l'investissement dynamique soutenant les valeurs d'actifs "prime"

14,5 milliards d'euros ont été investis en France en immobilier d'entreprise en 2012, soit un recul limité de 4 % par rapport à 2011, qui avait marqué un point haut depuis 2007. Les volumes ont été particulièrement élevés au 4e trimestre avec 5,4 milliards d'euros investis (soit 37 % du montant annuel). Ce montant de 14,5 milliards d'euros se répartit entre près de 1 milliard d'euros sur les bureaux et 3,2 milliards d'euros engagés sur le secteur des commerces, le solde portant essentiellement sur les actifs industriels. 11,2 milliards d'euros ont été investis en Île-de-France, qui concentre donc 77 % de l'ensemble des montants engagés en France.

À l'instar de la tendance constatée en 2011, le marché a été soutenu par les grandes transactions, puisque 38 opérations de plus de 100 millions d'euros ont été constatées, soit 53 % du volant total d'investissements. Les secteurs les plus liquides sont Paris, et notamment le Quartier Central des Affaires (soit au total 49 % des engagements), ainsi que les quartiers d'affaires de l'Ouest parisien.

Les investisseurs les plus actifs ont été les institutionnels étrangers. En effet, 87 % des opérations de plus de 200 millions d'euros ont été réalisées par des investisseurs internationaux, les fonds souverains apparaissant particulièrement présents. Parallèlement, les fonds ouverts ont été globalement vendeurs, notamment dans le cadre de liquidations progressives de leurs actifs. Les investisseurs sont restés largement focalisés sur des actifs "prime" et sécurisés, notamment en termes de localisation.

La dynamique du marché de l'investissement a engendré une pression sur les taux de rendement "prime" d'environ 25 points de base à 4,25 % en 2012. Au contraire, les taux de rendement des actifs secondaires auraient enregistré une hausse modérée.

La demande placée reste soutenue, pressions localisées sur les loyers

Après une hausse de + 14 % en 2011, la demande placée de bureaux s'est inscrite en léger recul en 2012, soit – 3 % à 2,4 millions de m², dans un contexte de croissance économique très ralenti. Dans ce cadre, la demande de bureaux reste avant tout motivée par l'optimisation des coûts immobiliers, au travers d'immeubles plus efficaces en coût par poste de travail et de regroupements. Dans le même temps, les utilisateurs continuent à privilégier des immeubles proches de transports en commun et des axes routiers, et participant à une image moderne et une démarche environnementale.

Les transactions supérieures à 5 000 m² ont représenté 46 % de la demande placée, et 60 % de ces opérations portaient sur des pré-commercialisations. Par ailleurs, la part des surfaces neuves et restructurées, plus efficientes, a pesé pour 41 % de la demande placée, un niveau supérieur à la moyenne historique de 37 %.

Parallèlement, l'offre de bureaux est ressortie à 3,6 millions de m² à fin 2012, stable par rapport au niveau de fin 2011, reflétant un taux de vacance limité de 6,5 % en Île-de-France. Le taux de vacance reste particulièrement bas dans le Quartier Central des Affaires de Paris (5,2 %), et plus élevé dans le Croissant Ouest (10,8 %) et en Première Couronne (entre 7,6 % et 10,5 %). Tout comme ce qui avait été constaté en 2011, la part élevée des précommercialisations n'a pas engendré d'absorption du stock existant. La qualité du stock de bureaux disponible a continué à se dégrader, passant de 23 % de l'offre totale en 2011 à 19 % en 2012.

Après un nombre restreint de livraisons intervenues en 2012, 462 200 m² de bureaux à commercialiser seront livrés en 2013, ces surfaces étant principalement localisées dans la périphérie de Paris.

Dans ce cadre, les loyers ont enregistré des évolutions contrastées en 2012. En effet, à Paris, les valeurs des actifs "prime" ont progressé de 3 % sur la période grâce à la rareté des immeubles disponibles. Les loyers ont cependant baissé sur l'exercice à La Défense (– 11 %) et dans le Croissant Ouest (– 7 %). Les mesures d'accompagnement ont progressé par rapport à 2011, passant de 1,5 à 2 mois par année d'engagement en moyenne à plus de 2 mois.

Perspectives

En 2013, les fonds internationaux devraient continuer à soutenir le marché de l'investissement, alors que Paris et l'Île-de-France présentent des qualités défensives telles que la liquidité et la profondeur. Les foncières pourraient également redevenir acheteuses, les problématiques de passif apparaissant moins prégnantes. La principale interrogation réside dans la poursuite d'un écartement des rendements entre actifs "prime" et secondaires. Au total, près de 13 milliards d'euros pourraient être investis dans l'immobilier d'entreprise en France en 2013 selon les conseils en immobilier.

Concernant le marché de la location, le marché des bureaux restera dépendant de l'environnement macro-économique, et notamment de la tendance sur l'emploi. Dès lors, la demande placée est attendue dans une fourchette comprise entre 2 et 2,4 millions de m² en 2013 selon les conseils en immobilier. La demande continuerait à être motivée avant tout par des recherches d'économies de la part des locataires, ainsi que de regroupements d'entreprises. L'indexation, qui passe progressivement de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) à l'Indice des Loyers des Activités Tertiaire (ILAT) devrait rester positive.

Dans ce contexte, Gecina devrait bénéficier en 2013 de son exposition à des actifs "prime", notamment dans le Quartier Central des Affaires de Paris, et se focalisera sur l'optimisation du rendement de son patrimoine.

Le Groupe livrera en 2013 l'immeuble "Velum", situé sur la ZAC de la Buire, boulevard Vivier-Merle à Lyon 3e (69), proche de La Part-Dieu. Cet immeuble neuf, HQE Construction (label BBC) d'une surface utile de 14 050 m² réalisé par l'architecte Franck Hammoutène, sera livré en mars 2013 et est d'ores et déjà préloué dans son intégralité à EDF.

1.5.2.2. SECTEUR HÔTELS

Patrimoine

À la fin de l'année 2012, Gecina détient quatre actifs représentant 90 307 m², tous exploités par le Club Méditerranée. Trois Club Med sont des villages de montagne (Val-d'Isère, La Plagne et Peisey-Vallendry) et le quatrième est un village dans le Sud de la France (Opio). Ces quatre actifs ont bénéficié depuis leur acquisition en 2005 de travaux lourds de restructuration et d'extension financés par Gecina, dans le cadre de la stratégie payante pour le Club Méditerranée de montée en gamme de ses villages.

Perspectives

À fin 2012, la durée ferme résiduelle des baux des Club Med est de cinq ans et neuf mois. Cette maturité, associée à un taux d'occupation de 100 % sur ce patrimoine, garantit à Gecina des revenus sécurisés et pérennes. Les très belles localisations de ces actifs participent également à l'aspect défensif de leur valorisation.

Dans le cadre du recentrage de Gecina, matérialisé en 2012 par la cession du patrimoine logistique, l'exposition au secteur des hôtels n'est pas considérée comme cœur de métier. L'arbitrage de ces actifs sera donc envisagé de façon opportuniste.

1.5.2. PÔLE DÉMOGRAPHIQUE

1.5.2.1. SECTEUR RÉSIDENTIEL

Sources : www.paris.notaires.fr (point décembre 2012), INSEE, Guide du crédit, Clameur (bilan 2012).

Patrimoine

Suite aux arbitrages successifs, le portefeuille résidentiel de Gecina est presque exclusivement concentré sur Paris et le département mitoyen des Hauts-de-Seine, des marchés dont les déterminants, notamment en termes de pénurie d'offre, apparaissent très spécifiques par rapport au reste du pays.

Les surfaces d'habitation en exploitation sont réparties (en valeur) de la manière suivante :

- 69,6 % à Paris intra-muros ;
- 26,3 % en Région parisienne ;
- 4,1 % en Province.

Résilience des prix en 2012, ajustement à la baisse des volumes

Les prix de l'immobilier résidentiel à Paris seront restés globalement stables en 2012, après une progression de + 14,7 % en 2011. En effet, les prix constatés par les notaires sont ressortis à 8 400 euros/m² à fin octobre 2012, et l'indicateur avancé des notaires anticipe un maintien à ce niveau pour la fin de l'exercice. Les prix s'étaient établis à 8 390 euros/m² à fin 2011. Dans ce contexte, Gecina a réalisé avec succès un programme de ventes à l'unité de 188 millions d'euros en 2012.

Les prix ont été soutenus à la fois par une pénurie d'offre et des conditions de crédit particulièrement favorables. Ainsi, à fin décembre 2012, les taux de crédit immobiliers à 15 ans s'établissaient à 3,23 %, en baisse très significative par rapport au niveau de 4,05 % constaté en décembre 2011.

Cependant, le ralentissement macro-économique, les incertitudes sur l'évolution du contexte fiscal et la diminution des volumes de crédit ont participé à un net recul du nombre de transactions. Les volumes de vente des appartements anciens à Paris se sont inscrits dans un net repli de près de – 7 % à fin septembre 2012, le deuxième et troisième trimestre marquant des reculs très prononcés de respectivement – 22 % et – 19 %.

Paris, et dans une moindre mesure la Première Couronne parisienne, constituent un réel marché de pénurie où s'accroît la demande au regard de la démographie, de l'intérêt des investisseurs étrangers, de la préoccupation autour des retraites et de l'état incertain des marchés financiers. Ainsi, le nombre d'habitants a progressé de 5 % à Paris entre 1999 et 2009, le parc immobilier ne progressant quant à lui que de 1,8 %.

Le marché locatif reste favorablement orienté

Les loyers sont restés sur une tendance de hausse modérée en 2012, globalement inférieure aux tendances de long terme. Ainsi, les loyers ont progressé en 2012 de + 2,6 % à Paris, soit 23,7 euros/m^2 (hors charges), contre une hausse moyenne de + 3,6 % sur la période 2000/2012. En Île-de-France, les loyers sont ressortis à 18,5 euros/m^2 (hors charges), soit une progression de + 2,9 %, en ligne avec la moyenne 2000/2012. Sur l'ensemble de la France, la hausse des loyers a été limitée en 2012 à + 1,2 %, sensiblement inférieure à la moyenne 2000/2012 de + 2,7 %.

La pénurie d'offre locative reste particulièrement sensible dans Paris intra-muros. Elle résulte notamment de la faiblesse de la construction neuve dans cette zone et n'a pu être corrigée par les livraisons de biens neufs entrant dans le dispositif de défiscalisation Scellier depuis sa mise en place en 2009, celui-ci concernant peu le cœur des villes. Dans ce contexte de limitation de l'offre, l'accession progressive à la propriété a contribué à réduire le parc privé ouvert à la location. Ces conditions de marché se traduisent par un taux d'occupation financier moyen élevé de 97,7 % sur le patrimoine de résidentiel de Gecina en 2012.

Perspectives

La pénurie d'offre de logements à Paris et en Première Couronne devrait demeurer le facteur structurant de ce marché à moyen terme et contribuer à soutenir les prix des actifs. À l'horizon 2013, les volumes de transactions pourraient encore être négativement influencés par un contexte macro-économique difficile, et des conditions moins favorables pour les acquéreurs investisseurs (baisse du rendement engendré par l'encadrement des loyers, évolution de la taxation des plus-values).

Les loyers devraient se stabiliser à Paris et en Première Couronne, notamment au travers de la législation votée en 2012 relative à l'encadrement des loyers. Cependant, les travaux d'entretien et d'amélioration (isolation…) régulièrement entrepris par Gecina sur les parties communes des immeubles d'habitation et les appartements et visant à préserver la qualité des actifs, pourront être en partie répercutés aux nouveaux locataires. Le taux de rotation des locataires au sein du portefeuille de Gecina devrait rester proche du niveau de 2012 (13,7 %). Enfin, le Groupe compte poursuivre en 2013 son objectif d'au moins 200 millions d'euros de ventes résidentielles, principalement à l'unité, par an.

1.5.2.3. SECTEUR RÉSIDENCES ÉTUDIANTS

Patrimoine

À fin 2012, Gecina gère neuf résidences étudiants, dont trois en Région parisienne et six en province, soit environ 1 440 lits.

Un marché sous-capacitaire dans les grandes villes universitaires

Le secteur des résidences étudiants devrait bénéficier à long terme d'une progression du nombre d'étudiants, mais également d'une offre encore restreinte.

En effet, la France est l'un des cinq pays en Europe comptant la plus grande population estudiantine, soit près de 2,4 millions d'étudiants. Ce nombre devrait progresser, à la fois au travers de l'allongement des parcours universitaires, et de l'augmentation du nombre d'étudiants étrangers. Le Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche estime que le nombre d'étudiants devrait progresser de + 7 % à plus de 2,5 millions à l'horizon 2020.

Au sein de cette population étudiante, plus de 60 % sont dé-cohabitants et il existe une pénurie de logements adaptés, notamment en Région parisienne. Ainsi, il existe uniquement 120 000 places en résidences dédiées, 165 500 places dans les résidences universitaires et 40 000 à 50 000 places dans les hôtels et logements sociaux. Les étudiants doivent se loger dans le secteur traditionnel, souvent en colocation et parfois dans des conditions de confort limitées, et à des niveaux de prix très élevés.

En 2012, Gecina a enregistré des avancées dans quatre projets de développement. Ainsi, à Paris, Gecina a obtenu un permis de construire, purgé de tous recours, relatif à la restructuration d'un immeuble de bureaux faisant partie de son patrimoine parisien en résidence étudiants dans le 13e arrondissement de Paris. 84 lits y seront développés, cet actif visant le label BBC Rénovation et une certification PH&E (Patrimoine, Habitat & Environnement).

D'autre part, à Saint-Denis, le Groupe a réalisé l'acquisition en état futur d'achèvement d'une résidence étudiants, dans le quartier de Carrefour Pleyel. Cette résidence comprendra 198 lits. Cette opération vise une labellisation BBC et une certification H&E (Habitat & Environnement).

Par ailleurs, Gecina a signé en 2012 deux promesses d'acquisition en Vente en État Futur d'Achèvement. D'une part à Bordeaux, pour une résidence de 193 lits dans le nouveau quartier des Bassins à Flots. Cet immeuble vise une labellisation BBC et une certification H&E. D'autre part à Bagnolet, à proximité du métro Gallieni, pour une résidence comprenant 183 lits et visant là encore une labellisation BBC et une certification H&E.

Perspectives

L'ambition de Gecina est de porter son portefeuille de résidences étudiants à 5 000 lits d'ici 2014, en ciblant les principales villes universitaires françaises. Cinq projets de développement au total sont actuellement sous promesse ou en cours de construction en Région parisienne et à Bordeaux. Le Groupe acquiert, développe des résidences entièrement neuves, ou transforme des immeubles de bureaux en résidences, toujours aux meilleurs standards en matière de développement durable, et notamment toutes BBC et dans l'esprit "premium" (haut niveau de confort, design, équipements et services inclus) de sa filiale dédiée Campuséa. Gecina s'affirme ainsi dans ce segment immobilier comme le 1er propriétaire exploitant en France.

1.5.2.4. LOCARE, LE COMMERCIALISATEUR DE GECINA

Gecina, au travers de sa filiale Locare, est l'un des seuls acteurs français totalement intégré dans le secteur de l'immobilier résidentiel, et assurant les fonctions de gestion d'actifs, de property management, de facility management et de transactions pour son propre patrimoine et pour compte de tiers.

Ainsi, l'activité de Locare est articulée autour de trois axes :

1. Location d'actifs sur le périmètre de Gecina et pour compte de tiers ;
2. Cessions d'actifs en bloc et à l'unité, tant en résidentiel qu'en immobilier de bureaux, commerces et hôtels, sur le périmètre Gecina et pour compte de tiers ;
3. Gestion d'actifs sur le périmètre Gecina et pour compte de tiers.

L'activité de vente d'actifs, principal contributeur de Locare (79 % du chiffre d'affaires) a totalisé 7,9 millions d'euros en 2012, soit une hausse de + 6,7 % par rapport à 2011.

Parallèlement, le segment commercialisation affiche une baisse de sa contribution, de 3,1 millions d'euros en 2011 à 2,0 millions d'euros en 2012. Ce recul est mécaniquement engendré par la réduction de la taille du patrimoine résidentiel de Gecina résultant de la politique de cessions d'actifs. Parallèlement, dans un contexte macro-économique difficile, le taux de rotation des locataires s'est inscrit en baisse, de 14,7 % en 2011 à 13,7 % en 2012.

Perspectives

L'activité de Locare devrait être soutenue par les ventes résidentielles au détail menées par Gecina. En effet, le Groupe compte poursuivre en 2013 son objectif d'au moins 200 millions d'euros de ventes résidentielles principalement à l'unité par an.

1.5.2.5. SECTEUR SANTÉ

Patrimoine

Gecina, par l'intermédiaire de sa filiale Gecimed, détient les murs de 75 établissements, cliniques et EHPAD, totalisant plus de 8 500 lits.

Sur le secteur médico-social (EHPAD), le nombre de lits est passé de 207 000 en 2004 à 528 000 en 2011. Ces capacités additionnelles ont notamment été financées par l'externalisation des murs par les opérateurs. Cependant, les contraintes budgétaires pesant sur les financements publics ont considérablement limité les créations de nouveaux établissements, et peu d'appels à projets ont été lancés par les Agences Régionales de Santé (ARS). Cette rareté contribue à la valorisation des actifs immobiliers existants.

Gecina a accru son exposition à ce segment en acquérant en 2012 auprès d'un fonds d'investissement six EHPAD loués à Medica France. Le partenariat avec cet opérateur, 4e acteur du secteur des EHPAD en France, est ainsi renforcé. Medica représentait avant cette opération 4 % des loyers annualisés de Gecina en immobilier de santé, un niveau qui est porté à 10 % après cette transaction. Le segment médico-social passe ainsi de 26,5 % fin 2011 à 31,7 % fin 2012 du portefeuille immobilier de santé en valeur.

Sur le secteur sanitaire (cliniques et hôpitaux privés), les opérateurs sont impactés par la pression tarifaire et l'augmentation de leurs charges, ce qui entraîne une évolution des structures d'accueil et des stratégies immobilières. En effet, la tarification à l'activité (T2A) incite à réduire la durée moyenne de séjour et à privilégier une prise en charge des patients en ambulatoire. Ainsi, les opérateurs de MCO (Médecine-Chirurgie-Obstétrique) se positionnent en aval vers l'accueil de jour en SSR (Soins de Suite et Rééducation).

Parallèlement, une rationalisation s'opère au travers d'une concentration sur les cliniques les plus efficaces, aux dépens d'établissements anciens et inadaptés, comme à Annemasse, où Gecimed a financé la construction de l'Hôpital Privé Pays-de-Savoie, livré en octobre 2012 à Générale de Santé qui résulte du regroupement de deux cliniques.

Le marché de l'immobilier de santé, segment récent du marché, a confirmé sa structuration et sa liquidité en 2012 au travers d'un volume d'investissements engagés de près de 700 millions d'euros en 2012. Les transactions entre investisseurs ont représenté l'essentiel des opérations, la part des externalisations de portefeuilles par des opérateurs baissant en proportion par rapport à 2011. L'arrivée de nouveaux investisseurs sur ce marché est à noter, notamment BNPP REIM et VIVERIS REIM.

Perspectives

Le Groupe privilégiera à l'avenir l'investissement dans les segments de moyen et long séjours (EHPAD, cliniques psychiatriques et de soins de suite). Gecina investira néanmoins de façon opportuniste sur le court séjour dans des établissements neufs ou structurants sur leurs territoires de santé.

Parallèlement, le Groupe pourrait réaliser des arbitrages ciblés, dans le cadre de la rotation de ses actifs.

1.6. RISQUES

1.6.1. FACTEURS DE RISQUES

1.6.1.1. RISQUES LIÉS À L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER

1.6.1.1.1. Variation du marché immobilier

Gecina intervient dans divers secteurs de l'immobilier : bureaux, hôtels (pôle économique) et résidentiel, résidences étudiants, et santé (pôle démographique). Il convient de rappeler que l'essentiel du portefeuille logistique a été cédé sur le second semestre 2012.

Au-delà des facteurs de risques propres à chaque actif, l'activité est soumise à des aléas et des risques spécifiques dont en particulier la nature cyclique du secteur. Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature. Les cycles sont de long terme avec une durée variable. Les prix des biens immobiliers suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents en fonction de la localisation et de la catégorie des biens. Les fluctuations sont notamment fonction de l'équilibre entre l'offre et la demande, des alternatives d'investissement disponibles (tels que les actifs financiers, eux-mêmes affectés par le niveau des taux d'intérêt) et de la conjoncture économique en général.

Il est difficile de prévoir les cycles économiques et ceux du marché de l'immobilier ; c'est pourquoi Gecina pourrait ne pas toujours réaliser ses investissements ou ses cessions au moment où les conditions de

marché sont les plus favorables. Le contexte du marché pourrait également inciter ou obliger Gecina à différer certains investissements ou certaines cessions. Il est également possible que des baux viennent à échéance pendant des périodes de baisse du marché et qu'ils ne réalisent pas le potentiel de revalorisation locative évalué antérieurement. Globalement, une situation défavorable du marché de l'immobilier pourrait avoir un impact négatif sur l'évaluation du portefeuille de Gecina, ainsi que sur les résultats qu'il génère.

Les conditions économiques telles que le niveau de la croissance économique, les taux d'intérêt, d'inflation et/ou de déflation, le taux de chômage, le mode de calcul de l'indexation des loyers et l'évolution des indices sont sujets à des variations et peuvent affecter défavorablement le marché immobilier dans lequel opère Gecina.

Une crise économique durable touchant les secteurs de l'économie dans lesquels interviennent les locataires de Gecina pourrait avoir des conséquences défavorables, difficilement quantifiables, sur les loyers et les marges de Gecina. Ainsi, une telle crise peut freiner la demande de biens immobiliers, entraîner des variations à la baisse ou un ralentissement de la croissance des indices sur lesquels sont indexés les loyers de Gecina, affecter la capacité de Gecina à augmenter ou maintenir les loyers et plus généralement peser sur le taux d'occupation des actifs immobiliers et la capacité des locataires à payer leurs loyers. Ces facteurs sont susceptibles d'entraîner un effet négatif sur les revenus locatifs, la valeur du portefeuille, les coûts de rénovation, et la politique d'investissement et de développement du Groupe. Pour plus d'informations sur la sensibilité des principaux indicateurs financiers, se référer à la Note 3.5.6.6. de l'annexe aux Comptes consolidés.

1.6.1.1.2. Exposition de Gecina à des risques spécifiques liés à son activité dans l'immobilier de bureaux

L'immobilier de bureaux représente 55,7 % des revenus locatifs et 60,50 % de la valeur du patrimoine du Groupe. Dans le cadre de son activité dans l'immobilier de bureaux, le Groupe est confronté à des risques spécifiques qui peuvent avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine du Groupe, sur ses résultats, son activité et sa situation financière. Ces risques sont notamment liés au fait que :

- l'activité d'immobilier de bureaux est plus sensible à l'environnement économique en France et en Île-de-France que celle de l'immobilier résidentiel ou de la santé ;
- la réglementation des baux de bureaux, bien que moins lourde que celle applicable aux baux d'habitation, reste très contraignante pour le bailleur ;
- les nouvelles réglementations découlant notamment de la loi dite "Grenelle 2" entraînent une nouvelle prise en compte des consommations d'énergie (voir le chapitre 7 "Responsabilité et performance RSE") ;
- les travaux de remise en état des locaux vacants avant leur relocation sont souvent plus importants en matière d'immobilier de bureaux qu'en matière d'immobilier résidentiel ; et
- les risques d'insolvabilité du locataire et leur impact sur les résultats du Groupe sont plus importants en matière d'immobilier de bureaux du fait de l'importance relative de chaque locataire.

1.6.1.1.3. Concurrence

Gecina est présente sur cinq segments du marché de l'immobilier (bureaux, résidentiel traditionnel, résidences étudiants, santé et hôtels), sur chacun desquels elle doit faire face à la concurrence tant dans le cadre de son activité locative que dans le cadre de son activité d'investissement.

Gecina se trouve ainsi en concurrence avec de nombreux acteurs internationaux, nationaux ou locaux dont certains disposent de ressources financières plus importantes, d'un patrimoine plus conséquent et de capacités d'acquisition et de gestion plus importantes. Ces acteurs ont notamment la possibilité de procéder à des opérations d'acquisition ou de promotion d'actifs à des conditions, par exemple de prix, ne répondant pas aux critères d'investissement et aux objectifs que Gecina s'est fixés.

Parmi les sociétés foncières européennes, Gecina représente une pondération de l'indice IEIF Immobilier Europe à fin décembre 2012 de 3,1 % derrière respectivement Unibail-Rodamco (16,0 %), Land Securities (12,5 %), British Land (9,94 %), Hammerson (7,2 %), Corio (5,6 %), Klépierre (5,0 %), Capital Shopping Centers (4,4 %), Derwent London (3,8 %) et Segro (3,8 %).

Avec un patrimoine (en bloc) de 11 milliards d'euros au 31 décembre 2012, Gecina est la troisième foncière en France après Unibail-Rodamco et Klépierre.

Cette concurrence s'exerce en particulier sur l'acquisition du foncier et des actifs disponibles. De même, et bien que Gecina estime que son positionnement constitue un avantage concurrentiel, elle peut faire face dans certaines de ses activités à des concurrents qui disposent de parts de marché supérieures aux siennes. Si Gecina n'est pas en mesure de conduire sa politique d'investissements et d'arbitrages et de maintenir ou renforcer ses niveaux de loyers et ses marges, sa stratégie, ses activités et ses résultats pourraient en être négativement affectés.

1.6.1.2. RISQUES OPÉRATIONNELS

1.6.1.2.1. Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Gecina a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur.

Le portefeuille d'immeubles de la société est évalué le 30 juin et le 31 décembre de chaque année par un collège d'experts indépendants. La procédure appliquée par Gecina en matière d'expertise pour la dernière évaluation de son patrimoine immobilier le 31 décembre 2012 est décrite dans le paragraphe 2.3. du chapitre 2. "Valorisation du patrimoine immobilier" ainsi que dans la note 3.5.3.1. des méthodes comptables.

La variation de la juste valeur des immeubles sur une période annuelle ou semestrielle est enregistrée dans le compte de résultat consolidé du Groupe. En outre, elle pourrait avoir un impact sur le coût de l'endettement de Gecina, le respect de ses ratios financiers et sa capacité d'emprunt, ces éléments étant notamment fonction du ratio d'endettement de Gecina par rapport à la valeur de ses actifs immobiliers.

Lorsqu'ils prennent en charge l'expertise d'un actif pour la première fois, les experts immobiliers établissent un rapport d'expertise détaillé, puis une actualisation les semestres suivants. Les valorisations retenues par les experts indépendants reposent sur plusieurs hypothèses, en particulier le taux d'occupation et les niveaux des loyers futurs, qui pourraient ne pas se réaliser et dépendent également des évolutions des différents marchés sur lesquels Gecina est présente. Dès lors, l'évaluation des actifs immobiliers du Groupe pourrait ne pas correspondre à leur valeur de réalisation effective en cas de cession.

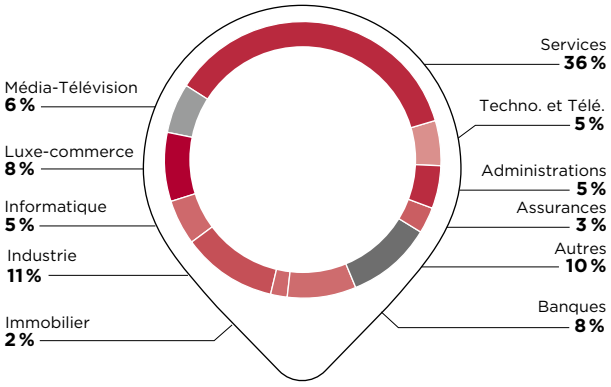
1.6.1.2.2. Risques liés aux acquisitions dans le cadre de Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA)

Lancer un projet immobilier dans le cadre de VEFA consiste souvent à démarrer une opération préalablement à sa commercialisation. Ce type d'opérations peut entraîner, si des utilisateurs ne sont pas trouvés à brève échéance après le lancement de la construction, des coûts à la charge de Gecina (tels que le financement des travaux ou des frais financiers) qui peuvent significativement affecter la rentabilité desdites opérations et plus généralement les résultats ou la situation financière de Gecina. Le Groupe tente de prévenir ce type de risque par la conclusion de Baux en l'État Futur d'Achèvement (BEFA) (voir Note 3.5.4.1. de l'Annexe aux comptes consolidés).

1.6.1.2.3. Risques d'insolvabilité des locataires

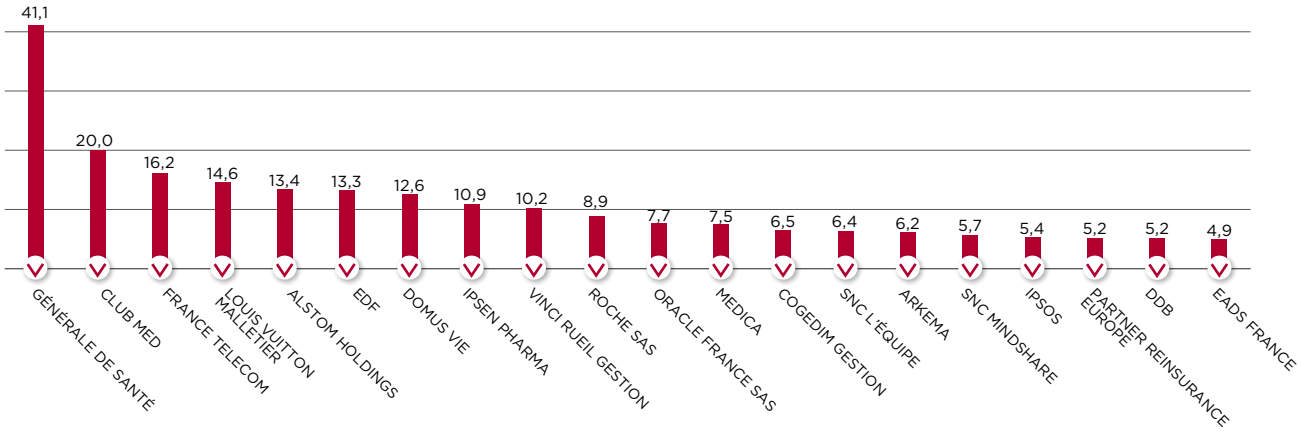
Les revenus locatifs proviennent des loyers encaissés et peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ de locataires représentant un pourcentage important des loyers encaissés. En fonction de l'évolution du contexte économique, les éventuelles difficultés financières des locataires, en particulier dans les marchés des bureaux et commerce, sont susceptibles d'être plus fréquentes, d'altérer leur solvabilité et, par voie de conséquence, d'impacter négativement le taux de recouvrement des loyers par Gecina.

Répartition sectorielle des locataires (bureaux)



Au 31 décembre 2012, la dépendance du Groupe à l'égard des principaux clients est la suivante :

Loyer des principaux locataires *(en millions d'euros)*



Les 20 premiers locataires de Gecina représentent, en 2012, 37 % des revenus locatifs de l'ensemble du Groupe.

1.6.1.2.4. Gecina est exposée à une baisse du taux d'occupation financier de ses immeubles, principalement dans ses immeubles de bureaux

Le taux d'occupation financier des immeubles du Groupe était de 93,4 % au 31 décembre 2012. À l'expiration des baux existants, Gecina pourrait être dans l'incapacité de les renouveler ou de louer les actifs concernés dans des délais conformes à ses attentes et à des conditions aussi favorables que celles des baux actuels. La vacance de certains locaux aurait un impact négatif sur les résultats du Groupe en raison de la combinaison de l'absence de loyers et d'un surcoût de charges opérationnelles supportées par le Groupe résultant de l'impossibilité pour Gecina de refacturer une partie des charges fixes afférentes à ces locaux vacants et des frais liés aux travaux de remise en état des locaux avant leur commercialisation. Si Gecina n'était pas en mesure d'attirer suffisamment de locataires dans ses bureaux et de réussir à maintenir un taux d'occupation financier et des revenus locatifs satisfaisants, cela pourrait avoir un impact défavorable sur le chiffre d'affaires, les résultats d'exploitation, la rentabilité de Gecina et la valorisation du patrimoine.

Volume des loyers par échéances triennales des baux

En millions d'euros	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	> 2020
Bureaux[1]	49	45	108	40	30	22	7	23
Hôtels	0	0	0	0	15	0	0	5
Santé	0	0	0	3	0	10	19	41
Total	49	45	108	43	45	32	26	69

(1) Échéances non exercées au 1er semestre 2013 reportées à la prochaine date d'échéance.

Volume des loyers par échéances de fin de contrat des baux

En millions d'euros	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	> 2020
Bureaux	18	20	38	39	41	67	25	77
Hôtels	0	0	0	0	15	0	0	5
Santé	0	0	0	3	0	10	8	53
Total	18	20	38	42	56	77	33	134

1.6.1.2.5. Risques d'acquisition

Gecina envisage dans les domaines de l'immobilier d'entreprise, de santé et des résidences étudiants, l'acquisition d'actifs immobiliers. La stratégie d'acquisition d'actifs immobiliers ou des sociétés les détenant comporte plusieurs risques susceptibles d'affecter l'activité, les résultats ou la situation financière du Groupe :

- Gecina pourrait surestimer le rendement attendu ou le potentiel d'accroissement de valeur des actifs et, par conséquent, les acquérir à un prix trop élevé ou ne pas être en mesure de les acquérir à des conditions satisfaisantes, notamment en cas d'acquisitions réalisées lors d'un processus concurrentiel ou en période de volatilité ou d'incertitude économique élevée ; en particulier, Gecina pourrait sous-estimer le coût des travaux de ses projets en développement du fait de dépassements à venir et qu'un suivi périodique des coûts de construction n'aurait pas permis d'anticiper.
- dans la mesure où une acquisition serait financée par la cession d'autres actifs, des conditions de marché ou des délais défavorables pourraient retarder ou compromettre la capacité de Gecina à réaliser l'acquisition concernée ;
- les actifs acquis pourraient comporter des défauts cachés (non-conformité environnementale, techniques ou urbanistiques, sous-locations, etc.) ;
- dans la mesure où la croissance par des acquisitions impose à Gecina d'avoir recours à des financements externes, Gecina ne peut pas garantir qu'elle sera en mesure de disposer des financements nécessaires ou que ceux dont elle pourrait bénéficier présenteront des conditions financières acceptables ;
- dans le cas des acquisitions de sociétés, Gecina pourrait rencontrer des difficultés lors de l'intégration des équipes ou des processus, ce qui pourrait réduire, pendant un temps, les synergies espérées.

Les projets d'acquisition font l'objet d'une étude préalable par le Comité d'Investissements et d'Arbitrages, puis par le Comité Stratégique et enfin le Conseil d'Administration selon la taille des investissements, qui évaluent les risques potentiels liés à une acquisition et qui ont notamment pour objectif de minimiser ces risques.

1.6.1.2.6. Risques d'obsolescence

Le risque d'obsolescence des immeubles est inhérent au renforcement des réglementations lié à l'évolution des lois, des normes professionnelles nouvelles, des pratiques validées par les professions ou des exigences plus fortes ou différenciées de ses clients. Des labels de qualité ou des certifications peuvent par ailleurs encadrer certaines activités ou imposer des objectifs techniques complémentaires demandés par les clients du Groupe. Il en va ainsi de la demande générale des acteurs en matière de certifications environnementales du type HQE®, BBC, LEED, BREEAM, sur la plupart des bâtiments tertiaires neufs ou restructurés, ou Patrimoine Habitat & Environnement sur le patrimoine résidentiel.

La localisation ou la configuration des actifs de la société pourraient ne plus correspondre aux attentes du marché du fait d'une évolution non anticipée des attentes des locataires, ou d'une maintenance insuffisante ou inadaptée de son patrimoine. L'inadéquation des immeubles de la société aux demandes des clients est susceptible d'impacter négativement les revenus, les coûts d'exploitation de Gecina et la valeur de ses actifs.

1.6.1.2.7. Risques liés à la sous-traitance

Le Groupe fait appel à des prestataires extérieurs et, par conséquent, est exposé au risque de mauvaise exécution par ces derniers de leurs obligations et au risque d'insolvabilité les concernant.

Dans le cadre de son activité locative, le Groupe fait appel à certains prestataires extérieurs et fournisseurs, notamment pour ses travaux de construction/restructuration, l'entretien des ascenseurs, le nettoyage des parties communes ou la réalisation de travaux de remise en état, de rénovation ou de ravalement.

La cessation d'activité ou l'insolvabilité de certains prestataires extérieurs ou fournisseurs ou la mauvaise exécution de leurs obligations pourrait entraîner notamment une baisse de qualité des prestations fournies par le Groupe et un accroissement des coûts correspondants.

Par ailleurs, l'insolvabilité de prestataires extérieurs ou de fournisseurs pourrait également affecter la mise en œuvre des garanties dont le Groupe bénéficie. En particulier, dans le cadre de projets de rénovation, le Groupe pourrait se trouver dans l'impossibilité d'obtenir réparation d'un éventuel préjudice qu'il aurait subi de ce fait. Une mauvaise exécution par les prestataires extérieurs du Groupe ou leur insolvabilité serait susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur l'activité et les résultats du Groupe ainsi que sur sa réputation.

Le Groupe s'assure que ses fournisseurs et sous-traitants agissent en conformité avec la réglementation en matière de droit du travail et ce notamment dans la lutte contre le travail dissimulé. Le référentiel de procédures interne en place permet de contrôler et d'évaluer les attestations transmises par les fournisseurs et sous-traitants du Groupe.

1.6.1.2.8. Risques liés au défaut de délivrance d'autorisations administratives et aux recours possibles contre des autorisations délivrées

Les investissements de Gecina réalisés dans le cadre de ses activités de foncière peuvent être soumis à l'obtention d'autorisations administratives préalables à la réalisation de travaux, de prestations ou à la mise en service d'équipements. Ces autorisations sont susceptibles d'être accordées tardivement, voire d'être refusées, à l'issue d'un délai d'instruction par les autorités administratives qui n'est pas toujours maîtrisable. Une fois délivrées, ces autorisations administratives sont susceptibles de recours ou de retrait et peuvent également se périmer. Le processus de délivrance d'autorisation administrative peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'abandon d'opérations et ainsi avoir des conséquences significatives défavorables sur l'activité et les résultats de Gecina.

1.6.1.2.9. Risques liés aux coûts de couverture d'assurance et au défaut de couverture de certains risques

À ce jour, le coût des primes d'assurance versées par Gecina au titre des assurances obligatoires et facultatives ne représente qu'une part limitée de ses coûts d'exploitation et l'intégralité des actifs du Groupe bénéficie de couvertures d'assurance.

Cependant, le coût de ces assurances pourrait augmenter à l'avenir et il ne peut être exclu que Gecina ne soit pas en mesure de maintenir des couvertures d'assurance adaptées à un coût acceptable, ce qui serait susceptible d'avoir des conséquences significatives défavorables sur la situation financière et les résultats de Gecina. De plus, certains types de risques auxquels Gecina est exposée pourraient ne plus être couverts par les compagnies d'assurance. Enfin, Gecina peut être confrontée au risque de défaillance d'un de ses assureurs, le cas échéant incapable de verser les indemnisations dues.

1.6.1.3. RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX

Le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, les activités de location et de transactions immobilières, l'urbanisme, les autorisations d'exploitation, la construction, la santé publique, l'environnement et la sécurité. Pour réduire les risques liés à la nécessaire mise en conformité avec ces obligations et l'impact que pourraient avoir les modifications des réglementations applicables sur les résultats d'exploitation ou les perspectives de développement ou de croissance du Groupe, le Groupe fixe ses objectifs régulièrement au-delà des obligations réglementaires.

1.6.1.3.1. Risques liés aux évolutions réglementaires

En tant qu'intervenant sur les marchés immobiliers, Gecina est tenue de respecter de nombreuses réglementations contraignantes notamment relatives à la location ou la transaction de biens immobiliers, la construction, l'entretien et la rénovation des bâtiments, l'hygiène, la sécurité, l'environnement, l'aménagement et l'urbanisme. Des évolutions dans la nature, l'interprétation ou l'application de ces réglementations pourraient remettre en cause certaines pratiques de Gecina dans la gestion de son patrimoine, limiter sa capacité à louer ou vendre des actifs ou à mettre en œuvre ses programmes d'investissement ou de rénovation. De telles évolutions pourraient augmenter les coûts d'exploitation, d'entretien ou de rénovation des actifs immobiliers de Gecina et impacter négativement la valorisation de son patrimoine.

1.6.1.3.2. Risques liés à une évolution de la réglementation des baux

Pôle démographique

Concernant les baux d'habitation, la variation annuelle du loyer est réglementée et ne peut, pour un bail en cours, excéder la variation annuelle de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Dans la mesure où le taux de rotation annuel des actifs immobiliers résidentiels en exploitation du Groupe est faible, l'évolution de l'IRL est le principal facteur de l'évolution du loyer de la majorité des baux d'habitation conclus par le Groupe et donc des loyers résidentiels du Groupe. À cet égard il y a lieu de noter que par décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012, entré en vigueur le 1er août 2012, le loyer des locaux à usage d'habitation principal ou à usage mixte dont les baux sont régis par les dispositions de la loi du 6 juillet 1989, faisant l'objet d'une relocation au cours des 12 mois suivant l'entrée en vigueur dudit décret ou d'un renouvellement, ne peut être supérieur au dernier loyer appliqué au précédent locataire révisé selon la variation de l'indice IRL. Ce principe de plafonnement connaît cependant des exceptions en cas i) de réalisation de travaux d'amélioration dans les parties communes ou privatives représentant au moins la moitié de la dernière année de location ii) de loyer manifestement sous-évalué, iii) l'existence dans le bail d'une clause contractuelle prévoyant une majoration du loyer consécutive à la prise en charge par le bailleur de travaux d'amélioration, iv) de conclusion d'un accord collectif avec les associations de locataires.

Par ailleurs, il est à noter que l'article 17-a alinéa 2 de la loi de 1989 permet de fixer librement les loyers dès lors que les logements vacants ont fait l'objet de travaux de mise ou remise en conformité.

Pôle économique

En matière de baux commerciaux, la révision triennale du loyer est d'ordre public. L'augmentation du loyer qui en découle, calculée en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE (ICC), ne doit pas excéder la valeur locative sauf modification des facteurs locaux de commercialité.

Cependant, la plupart des baux comportent une clause d'indexation automatique annuelle des loyers (clause d'échelle mobile) qui déroge au dispositif de la révision triennale. Cette indexation était jusqu'à récemment systématiquement calculée pour le loyer des bureaux et des établissements de santé en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction (ICC). La loi prévoit que si, par l'effet de la clause d'échelle mobile, le loyer a augmenté de plus de 25 % depuis la dernière fixation contractuelle du loyer, le locataire (ou le propriétaire) peut demander la fixation du loyer à la valeur locative.

Compte tenu de l'évolution erratique de l'indice du coût de la construction, de nouveaux indices pour les loyers des locaux commerciaux (ILC) et des activités tertiaires (ILAT) ont été créés par la loi. Ces indices, ne sont pas applicables de plein droit, leur application est optionnelle et doit faire l'objet d'un accord contractuel avec les preneurs. Ces indices sont composites (l'ILC est constitué de l'indice des prix à la consommation, de l'indice du coût de la construction, de l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail, l'ILAT intègre également l'indice des prix à la consommation et celui du coût de la construction ainsi que l'indice du PIB en valeur).

Par ailleurs, les stipulations contractuelles liées à la durée, la résiliation, le renouvellement des baux ou le calcul des indemnités dues au locataire évincé sont, pour la plupart, d'ordre public et limitent la marge de manœuvre de Gecina dans sa gestion d'optimisation des rendements de ses revenus locatifs.

Ainsi, si le marché locatif se caractérisait par une forte demande de locaux dans le secteur tertiaire (ce qui n'est pas la situation actuelle), le Groupe ne serait pas libre d'augmenter les loyers des baux en cours et ne pourrait donc pas les fixer à la valeur locative marché en dehors des règles de révision mentionnées ci-dessus. De même, et dans certains cas, la fixation du loyer de renouvellement à la valeur locative est encadrée et peut être limitée, pour certains types de locaux (commerces principalement), par des règles de plafonnement.

Enfin, en matière de refacturation de charges il existe un risque de contestation par les locataires de nouveaux impôts ou de nouvelles taxes ou obligations de mise en conformité créés en cours de bail.

1.6.1.3.3. Risques liés à la modification de certains régimes fiscaux

Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC

Gecina est soumise au régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (ci-après SIIC) prévu à l'article 208 C du Code général des impôts, qui lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant de la location de ses immeubles et des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières et de la distribution de dividendes de certaines filiales.

Malgré l'intérêt du régime SIIC, celui-ci comporte un certain nombre de risques pour Gecina et ses actionnaires, qui sont décrits dans la présente section.

Le bénéfice des exonérations d'imposition du régime SIIC est subordonné au respect d'une obligation de distribution d'une part importante des bénéfices de Gecina et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de cette obligation. L'obligation d'effectuer des distributions pourrait limiter les ressources disponibles pour financer de nouveaux investissements et obliger le Groupe à s'endetter davantage ou à faire appel au marché pour financer son développement.

Les activités de Gecina seront limitées par les contraintes du régime SIIC

Dans le cadre du régime SIIC, Gecina n'est pas soumise à une règle d'exclusivité de l'objet. Elle peut cependant se livrer à des activités accessoires à son objet principal (telles que, par exemple, des activités de marchand de biens, de commercialisation et de promotion immobilière), sous réserve que la valeur des actifs utilisés pour l'exercice desdites activités accessoires et qui y sont attachés ne dépasse pas 20 % de la valeur brute des actifs de Gecina. À défaut, le bénéfice du régime SIIC pourrait être remis en cause. En tout état de cause, les bénéfices réalisés au titre des activités accessoires sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

Le prélèvement de 20 %, mis à la charge de la société par la loi de finances rectificative pour 2006, applicable aux distributions effectuées par les sociétés SIIC à un actionnaire autre qu'une personne physique pas, ou très faiblement, imposé et qui détient au moins 10 % du capital (Actionnaire à Prélèvement) pourrait affecter Gecina dans la mesure où ce prélèvement doit être reversé à Gecina par l'Actionnaire à Prélèvement, ce reversement étant en pratique réalisé par compensation avec le dividende payable à cet Actionnaire à Prélèvement. Toutefois, les statuts de Gecina mettent ce prélèvement à la charge de l'Actionnaire à Prélèvement.

Gecina est soumise au risque de modifications futures du régime SIIC

Les critères d'éligibilité au régime SIIC, l'exonération d'imposition liée à ce régime et le champ d'application du prélèvement sont susceptibles d'être modifiés par le législateur ou par l'interprétation des autorités fiscales. À titre d'exemple, la loi de finances rectificative pour l'année 2006, la loi de finances pour 2007, les lois de finances rectificatives pour 2008, 2010, 2011 et 2012 ont apporté certaines modifications au régime, notamment les dispositifs cités ci-dessus relatifs à la détention de 60 % ou plus du capital ou des droits de vote par un ou plusieurs actionnaires (exception faite des SIIC elles-mêmes) agissant de concert ou au prélèvement de 20 %, au taux de l'*exit tax* qui est passé de 16,5 % à 19 % à compter du 1er janvier 2009, à l'extension du régime à certains droits immobiliers, aux sanctions en cas de sortie définitive du régime SIIC, au régime SIIC III qui a pris fin au 31 décembre 2011 et à la mise en place en 2012 d'une contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés égale à 3 % du montant des revenus distribués mis en paiement à compter du 17 août 2012. Cependant en vertu de la 3e loi de finances rectificative pour 2012, les distributions que les SIIC sont tenues d'effectuer sont exonérées de cette contribution si elles sont mises en paiement entre le 1er janvier et le 31 décembre 2013. Ces modifications successives pourraient donner lieu à interprétation de l'administration fiscale par voie d'instructions ou de rescrits dont le contenu n'est pas connu à la date du présent document. Par ailleurs, des modifications futures du régime SIIC pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats du Groupe.

Environnement fiscal

Gecina est exposée à des risques liés à l'évolution des règles fiscales applicables, de leurs interprétations, et à l'instauration de nouveaux impôts, taxes ou redevances tels que, par exemple, la "contribution économique territoriale". Même si Gecina est parfois en mesure de répercuter sur des tiers une partie des charges correspondantes, de telles évolutions pourraient avoir un effet défavorable sur la situation financière et les résultats du Groupe.

Par ailleurs, la complexité, le formalisme et l'évolution permanente qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel s'exercent ses activités créent des risques d'erreur dans le respect des règles fiscales. Bien que Gecina prenne toutes les dispositions afin de les prévenir, Gecina est susceptible de faire l'objet de propositions de rectification et contentieux en matière fiscale. Toute proposition de rectification ou tout contentieux est susceptible d'avoir des conséquences défavorables sur la situation financière et les résultats de Gecina.

1.6.1.4. RISQUES INDUSTRIELS ET ENVIRONNEMENTAUX

Dans chaque secteur d'activité dans lequel elle opère, Gecina doit respecter les lois sur la protection de l'environnement, de la santé publique et de la sécurité des personnes qui recouvrent des domaines variés tels que l'utilisation de matériaux dangereux (tels que l'amiante ou le plomb), les risques sanitaires, la réalisation de diagnostics techniques portant sur les termites, le plomb, la performance énergétique et les risques naturels et technologiques, les risques liés aux incendies, explosions, chutes, accidents, fuites et inondations (voir paragraphe 1.6.3.1.1. sur "La cartographie des risques immobiliers").

Les catégories de risques identifiés peuvent avoir des conséquences diverses :

- l'existence de risques sanitaires ou de problèmes de pollution (notamment des sols et sous-sols) peut notamment engendrer des coûts et délais supplémentaires importants liés à la recherche et à l'enlèvement de substances ou matériaux toxiques lors de la réalisation de projets d'investissement ou de rénovation d'immeubles ;
- un sinistre environnemental, des atteintes à la sécurité et plus généralement le non-respect de ces obligations légales et réglementaires est susceptible d'entraîner la mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant, pénale de Gecina et d'avoir des conséquences défavorables sur son image.

1.6.1.5. RISQUES FINANCIERS

1.6.1.5.1. Risques de marché

Les risques de marché de Gecina recouvrent principalement :

- le risque de marché financier : la détention d'actifs financiers détenus durablement ou disponibles à la vente expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur de ces actifs. Par ailleurs, Gecina peut être soumise à l'évolution du cours de Bourse dans des investissements financiers mais aussi au travers des titres d'autocontrôle détenus ;
- le risque de taux d'intérêt : essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps ;
- le risque de change : le Groupe n'est exposé que très marginalement à un risque de change sur ses deux filiales du secteur logistique situées en Pologne et en Hongrie.

La gestion du risque de marché est décrite en Note 3.5.4.1. de l'annexe aux Comptes consolidés.

1.6.1.5.2. Risques de liquidité

Le financement des activités et des investissements de Gecina dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières notamment sous forme d'emprunts bancaire et obligataire. Le Groupe pourrait, dans certaines hypothèses (telles que la perturbation des marchés de la dette, la survenance d'événements affectant le secteur immobilier, la contraction des capacités de prêt des banques ou la baisse de la notation de crédit de Gecina), se heurter à des difficultés pour lever des fonds ou devoir emprunter à des conditions moins favorables qu'actuellement.

Par ailleurs, les principaux crédits dont bénéficie le Groupe sont accompagnés de dispositions contractuelles relatives au respect de certains ratios financiers ou au cas de changement de contrôle qui influent sur les conditions de rémunération ou les clauses d'exigibilité anticipée de ces crédits. En conséquence, tout manquement à ses engagements financiers par Gecina pourrait avoir un impact négatif sur sa situation financière, ses résultats et la poursuite de son développement.

La gestion du risque de liquidité est décrite en Note 3.5.4.4. de l'annexe aux Comptes consolidés.

1.6.1.5.3. Risques de contrepartie

Dans le cadre de ses opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, Gecina utilise des instruments dérivés. La défaillance d'une contrepartie pourrait entraîner des retards ou défauts de paiement qui auraient un impact sur les résultats de Gecina. La gestion du risque de contrepartie est décrite en Note 3.5.4. "Gestion des risques financiers et opérationnels" de l'annexe aux Comptes consolidés.

Par ailleurs, le risque de contrepartie concerne également le risque d'insolvabilité des locataires tel que visé au paragraphe 1.6.1.2.3. ci-dessus.

1.6.1.5.4. Risques liés à certaines opérations en Espagne

Gecina a procédé jusqu'en 2009, sous la présidence de Monsieur Joaquín Rivero, à un certain nombre d'acquisitions dans le secteur immobilier en Espagne, en particulier la prise de participation en 2009 par SIF Espagne de 49 % dans la société Bami Newco, et a en outre conclu certains engagements, notamment consenti certaines garanties, en relation avec ces acquisitions, ainsi qu'il est fait référence aux Notes 1.6.2, 3.5.5.13 et 3.5.8.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

Ces acquisitions et certains de ces engagements ont fait l'objet de dépréciations et de provisions conformément à la réglementation en vigueur. Certaines de ces garanties ont par ailleurs été accordées en dehors du cadre établi par le dispositif de contrôle interne de Gecina et malgré les dispositifs spécifiques mis en œuvre (voir le paragraphe 5.2.5.).

Gecina ne peut totalement exclure que le non-respect de ses dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques, ou la détérioration de l'environnement économique en Espagne, n'entraînent des risques financiers, juridiques, fiscaux ou réglementaires, supplémentaires, non identifiés à ce jour. La survenance de tels risques serait susceptible d'affecter la réputation, les résultats ou la situation financière du Groupe.

1.6.2. LITIGES

Chacun des litiges connus, dans lesquels Gecina ou des sociétés du Groupe sont impliquées, a fait l'objet d'un examen à la date d'arrêté des comptes et les provisions jugées nécessaires ont, le cas échéant, été constituées pour couvrir les risques estimés (voir également la Note 3.5.5.12. de l'annexe aux Comptes consolidés).

L'Association de Défense des Actionnaires Minoritaires, le Comité d'Entreprise de Gecina et un ancien administrateur de Gecina ont déposé plainte en 2009 entre les mains du Doyen des Juges d'instruction. Cette plainte vise notamment certaines des opérations qui peuvent concerner l'ancien Président du Conseil d'Administration de Gecina, Monsieur Joaquín Rivero, lequel a présenté sa démission de ses fonctions de Président lors de la réunion du Conseil d'Administration du 16 février 2010, au cours de laquelle il a été remplacé par Monsieur Bernard Michel.

Une information judiciaire, confiée à M. Van Ruymbeke, Juge d'instruction à Paris, a été ouverte à la suite de cette plainte. La société apporte son concours complet aux investigations en cours et s'est constituée partie civile en 2010 afin de veiller à la protection de ses intérêts.

À ce jour, la société n'est pas en mesure d'évaluer d'éventuels risques, en particulier réglementaires, juridiques ou financiers, provenant des faits objets des investigations en cours et ne peut notamment exclure qu'elle puisse être mise en cause dans l'avenir ainsi que des dirigeants et des représentants de la société.

Le 16 juillet 2012, la société a été informée par l'établissement bancaire Banco de Valencia de l'existence et de l'enregistrement dans ses comptes de quatre billets à ordre, émis en 2007 et en 2009, d'un montant total de 140 millions d'euros, au nom pour trois d'entre eux de "Gecina S.A. Succursal en Espana" et pour l'un d'entre eux de Gecina S.A., en faveur d'une société espagnole dénommée Arlette Dome SL et que celle-ci aurait transmis à Banco de Valencia en garantie de prêts accordés par celle-ci.

La société Arlette Dome SL est actionnaire de la société.

Après vérifications, la société a constaté qu'elle ne possédait aucune information concernant ces prétendus billets à ordre ou concernant d'éventuelles relations d'affaires avec la société Arlette Dome SL qui auraient pu justifier leur émission. Ayant également constaté l'existence d'indices tendant à faire apparaître le caractère frauduleux de leur émission si celle-ci devait être confirmée, la société a déposé une plainte pénale à cet égard auprès des autorités espagnoles compétentes.

Par jugement du 10 septembre 2012 Bami Newco a été condamnée à rembourser une somme de 2,7 millions d'euros (qui correspond au montant résiduel d'une avance que lui avait consentie le groupe Gecina) augmentée des intérêts légaux à SIF Espagne. Bami Newco a fait appel de cette décision. Par un arrêt en date du 18 janvier 2013, la Cour d'Appel de Madrid a confirmé le jugement du 10 septembre 2012.

La société espagnole Bamolo, à laquelle Gecina avait consenti en 2007 un prêt de 59 millions d'euros, arrivé à échéance en octobre 2010, s'est déclarée en cessation des paiements en 2011 et Gecina a déclaré sa créance de remboursement du prêt au passif de la procédure espagnole. La procédure suit son cours en Espagne.

La société a été informée en 2012 de l'existence d'une garantie accordée par SIF Espagne, représentée par Monsieur Joaquín Rivero, le 14 janvier 2010, au titre du remboursement par Bami Newco d'un crédit conclu le même jour, dans le cadre d'un renouvellement, auprès de Caja Castilla la Mancha, pour un montant en principal de 9 millions d'euros et ce, avec la société Inmopark 92 Alicante, également actionnaire de Bami Newco et contrôlée par Monsieur Joaquín Rivero. Suite à une assignation de Caja Castilla la Mancha, les garants SIF Espagne et Inmopark 92 Alicante ont été chacun condamnés à lui payer la moitié du montant en principal augmenté des intérêts ; SIF Espagne a pour sa part versé 5,2 millions d'euros, dont elle a demandé le remboursement à Bami Newco.

Une caution solidaire de 5 millions d'euros impliquant SIF Espagne a été accordée à FCC Construccion dans le cadre de la réalisation par Bami Newco d'un siège social à Madrid. FCC Construccion a demandé judiciairement, en Espagne, le paiement de cette caution de 5 millions d'euros. Par jugement en date du 22 janvier 2013, Bami Newco et ses garants, dont SIF Espagne, ont été condamnés à payer la somme de 1 million d'euros à FCC Construccion. Ce montant de 5 millions d'euros est entièrement provisionné compte tenu d'une possible procédure d'appel (voir note 3.5.5.13).

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et/ou du Groupe.

1.6.3. GESTION DES RISQUES

Le dispositif de gestion des risques en vigueur chez Gecina a pour objectif de :

- créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la société ;
- sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte des objectifs ;
- favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la société ;
- mobiliser les collaborateurs de la société autour d'une vision commune des principaux risques.

Les systèmes d'identification, d'analyse et de gestion des risques sont mis en œuvre par la fonction Risques Immeubles pour ce qui est des risques liés à la sécurité et à l'environnement des immeubles, et par l'Audit Interne pour ce qui concerne les risques généraux. Le traitement des risques relève de la responsabilité des différentes Directions du Groupe, en fonction de la nature des risques. La gestion des risques sera renforcée en 2013 par la mise en place d'une fonction Risques & Conformité au sein de la Direction de l'Audit Interne.

1.6.3.1. GESTION DES RISQUES IMMOBILIERS

Le recensement des risques liés à la sécurité et à l'environnement des immeubles fait l'objet d'une revue régulière par la fonction "Risques" et d'une validation par la Direction.

Il est procédé à leur évaluation à partir d'un référentiel de maîtrise défini pour chaque domaine de risque et d'indicateurs permettant de mesurer le niveau de performance des immeubles par rapport à ce référentiel.

Pour certains sujets, jugés plus importants ou liés à des obligations réglementaires, une évaluation externe du niveau de conformité a été privilégiée (amiante, pollution des sols, incendie, inondations…).

À l'issue de chaque évaluation, des plans d'actions sont mis en place en fonction des objectifs à atteindre.

La maîtrise des risques immobiliers s'appuie sur trois outils principaux : la cartographie des risques, les plans de prévention des risques et un dispositif d'alerte.

1.6.3.1.1. La cartographie des risques immobiliers

La cartographie a pour ambition d'identifier et de déterminer les référentiels et les politiques pour chacun des risques majeurs liés à la détention du patrimoine.

Elle vise à aider les différents acteurs du Groupe à mieux prendre en compte les risques dans leur gestion quotidienne. Elle est en permanence mise à jour.

La cartographie couvre désormais 18 domaines de risque, de danger ou relevant de la protection de l'environnement et s'est enrichie en 2012 du domaine incendie.

Catégories	Domaines
Protections sanitaires	"Risque Amiante" "Gestion des Tours AéroRéfrigérantes et risques Légionelle" "Gestion des risques liés aux antennes pour la téléphonie mobile" "Gestion du risque plomb dans les revêtements"
Maîtrise de la sécurité des clients et confort	"Sécurité générale" "Ascenseurs et monte-charge" "Sécurité Incendie" "Gestion du risque inondation" "Sécurité liée aux équipements techniques" "Gestion des risques naturels" "Gestion des risques industriels"
Protection de l'environnement	"Gestion des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement – ICPE" "Gestion de l'Eau" "Gestion énergétique du patrimoine immobilier" "Risque Termites et organismes xylophages" "Gestion du risque Pollution du sous-sol"
Protection des collaborateurs Gecina	"Prévention des risques professionnels"
Responsabilité dans les baux et les contrats fournisseurs	"Gestion des risques opérationnels de responsabilité" dans les baux et contrats de fournisseurs

Les principes de base

Cette démarche a pour objectifs :

- d'identifier les risques immobiliers auxquels Gecina est exposée ;
- de caractériser ces risques pour les hiérarchiser ;
- d'établir les référentiels de bonnes pratiques pour chaque risque retenu ;
- de définir et mettre en œuvre des plans d'actions visant à les maîtriser.

Cette démarche est pilotée par la Direction de l'Architecture et de la Construction.

Depuis 2006, Le groupe Gecina s'est adjoint les services de la société Provexi qui lui fournit une plateforme web sécurisée, favorisant une centralisation structurée et harmonisée des données liées aux risques de ses actifs sur les 18 domaines de la cartographie. Y sont intégrés et contrôlés l'ensemble des diagnostics réglementaires et ceux issus de la politique Gecina (inondation, incendie, sécurité générale…).

Des tableaux de bord dynamiques permettent de surveiller en permanence la conformité des immeubles vis-à-vis de la réglementation et de la politique Gecina et de maîtriser les actions à engager pour une meilleure prise en compte des risques et améliorer ainsi la performance des actifs.

Dès 2011, en collaboration avec la société Provexi, le module "Dossiers Diagnostics Techniques", DDT, est venu compléter le dispositif. Il permet de générer sur la plateforme les dossiers à fournir (diagnostics amiante, plomb (logement), état des risques naturels et technologiques, DPE) en cas de location, enrichis des contrôles des installations électriques, gaz (logement) et états parasitaires en cas de cession. Des alertes sont en place pour informer les opérationnels des actions à engager ou des contrôles non satisfaits pour la constitution des DDT. Un outil de simulation permet de projeter le niveau de conformité des dossiers à la date prévisionnelle de la vente ou de l'arrivée du nouveau locataire.

Le périmètre du patrimoine concerné

Il couvre l'ensemble des activités du Groupe. 286 actifs en exploitation sont traités au sein de la cartographie des risques et du module DDT, 44 en cours de vente, de surface unitaire < 200 m², sont suivis dans le cadre du DDT vente. Les 12 % d'actifs restants sont écartés car atypiques (sites en cours de restructuration, en gestion pour compte de tiers ou en toute fin de commercialisation).

La méthode

Des indicateurs de mesure permettent la cotation de l'actif et de les classer entre eux en procédant à :

- la mise en place de jeux d'indicateurs différents en fonction du mode de détention (pleine propriété ou copropriété) et de location (multilocataires, locataire unique) ;
- la mise en valeur de la performance des actifs au-delà de la conformité réglementaire ;
- la mise en place d'une cotation des indicateurs par domaine, sur trois niveaux inspirés de la démarche HQE® :
  - **standard** : niveau correspondant à la performance réglementaire. Il peut excéder le niveau requis par la réglementation si celle-ci n'est pas jugée suffisamment exigeante sur les performances de l'ouvrage,
  - **performant** : standard + niveau correspondant à la performance acceptable définie par Gecina ;
  - **très performant** : performant + niveau correspondant aux meilleures pratiques sectorielles ;
- l'application d'une pondération sur une échelle de 1 à 9 des domaines de risques ;
- l'intégration d'une pondération selon la valeur financière des actifs.

L'évaluation des 18 domaines est réalisée :

- soit par autoévaluation par les Directions Opérationnelles et contrôlée par un cabinet d'audit extérieur indépendant ;
- soit par l'intervention de tiers externes qualifiés et indépendants.

La performance d'un domaine sur chaque actif est ensuite calculée, selon que les indicateurs standards, performants et très performants ont été évalués et/ou satisfaits :

Un domaine sera :

- **standard** : si l'ensemble des indicateurs "standards" est évalué et satisfait ;
- **performant** : niveau standard atteint et l'ensemble des indicateurs "performants" est évalué et satisfait ;
- **très performant** : niveau performant atteint et les deux tiers des indicateurs "très performants" sont satisfaits.

La performance d'un actif est calculée en effectuant la somme de ses performances par risques pondérés selon le niveau de risque des domaines. Le résultat obtenu conditionne l'obtention ou non d'un trophée (bronze, argent ou or).

Nota : un actif doit avoir *a minima* l'ensemble de ses 18 domaines évalués en standard pour prétendre à l'obtention d'une médaille.

La plateforme web dédiée permet également d'assurer la transparence vis-à-vis des clients en matière de risques. Ces derniers ont, depuis six ans, la possibilité de consulter les dossiers techniques amiante et l'État des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) de leur immeuble, consultation étendue en 2012 aux dossiers ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), TAR (tours aéroréfrigérantes), plomb dans les peintures. Les consignes générales et spécifiques en cas de risques majeurs (naturels et/ou technologiques) sont également mises à leur disposition sur la plateforme.

Transparence également auprès des entreprises référencées par Gecina qui disposent d'un *login*/mot de passe pour accéder notamment aux informations relatives aux immeubles sur lesquels elles interviennent.

Le nombre de connexions externes a augmenté de 83 % en 2012, ce qui confirme l'utilité de cet outil.

Un système de management des risques audité chaque année par un contrôleur externe

Un audit externe a été réalisé fin 2012-début 2013 pour contrôler la cartographie sur les quatre axes suivants :

- la vérification du caractère approprié de l'évolution du dispositif de cartographie suite aux recommandations préconisées par l'auditeur et par la Direction de Gecina en 2012 ;
- l'appréciation de la qualité des autoévaluations et de la qualité du processus de transmission et consolidation des données ;
- la réalisation des évaluations et l'intégration dans la cartographie du domaine Incendie sur 95 % de la valeur financière du patrimoine Gecina ;
- le contrôle des résultats obtenus par rapport aux engagements de Gecina (taux d'évaluation, taux d'indicateurs satisfaits, niveau de performance global pondéré et l'obtention de trophées or et argent sur *a minima* 50 % du patrimoine pondéré financièrement).

Les conclusions de l'auditeur sont encore cette année encourageantes :

"Nous considérons que Gecina dispose d'un système d'évaluation et de maîtrise des risques performant offrant une réelle maîtrise des risques et un suivi constant de son patrimoine. Donnant une vision à la fois globale et ciblée, le dispositif de cartographie des risques est un outil opérationnel, tourné vers l'amélioration continue.

Outil de gestion du patrimoine au quotidien, la cartographie des risques centralise toutes les informations et documents nécessaires aux équipes, leur offrant une vision en temps réel du niveau de performance du patrimoine sous leur responsabilité. L'outil permet également de visualiser les actions à mener, sur le plan technique et de la gestion du patrimoine, selon l'échéancier déterminé. En atteste l'implication constatée des opérationnels, aboutissant à l'augmentation de la performance de leur patrimoine.

La cartographie des risques est également un outil de communication sur les évolutions réglementaires. Celles-ci sont identifiées par Provexi et/ou par Gecina selon les domaines. Les évolutions sont transposées en indicateurs opérationnels et en plans d'actions pour la mise en conformité.

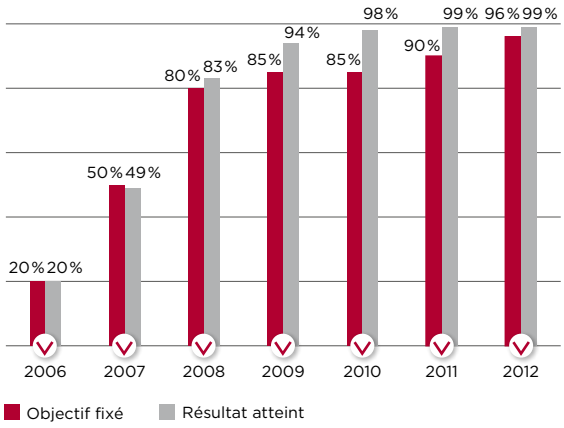
Nous concluons que la cartographie des risques permet de restituer une vision objective et représentative de la qualité du patrimoine de Gecina."

L'attestation de l'audit est présentée en fin de cette partie.

98,8 % des indicateurs évalués

Le contrôle quantitatif et qualitatif des évaluations confirme "que le taux global d'évaluation des indicateurs de maîtrise des risques s'élève à 98,8 % dépassant ainsi l'objectif de Gecina d'atteindre 96 % à fin 2012".

L'auditeur a également confirmé que les autoévaluations réalisées par les équipes du Groupe sont de très bonne qualité.



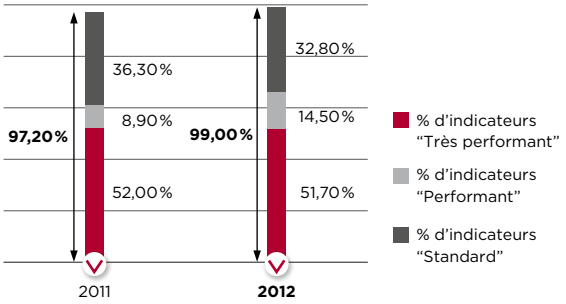
82,7 % d'indicateurs satisfaits

Sur un total de 51 870 indicateurs, 82,7 % sont satisfaits soit une augmentation de 0,8 % par rapport au taux atteint en 2011 et atteste d'une implication régulière des équipes.

Un taux de performance global pondéré de 99 %

L'objectif initial de 95 % (après intégration du domaine incendie) est dépassé et génère une progression de 1,8 % par rapport à 2011.

Représentation des indicateurs par critère de performance (après application des pondérations inter-domaines et financières) :

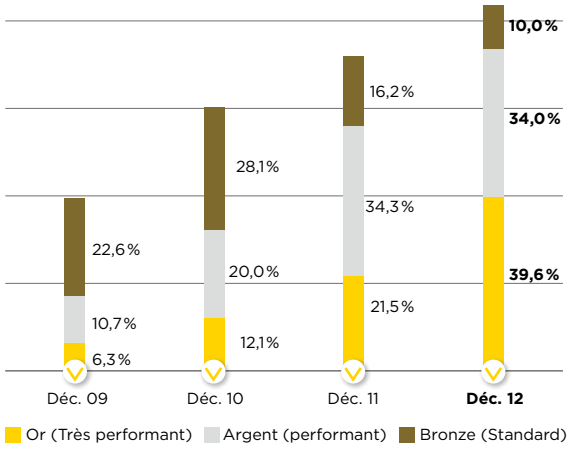


La diminution du pourcentage d'indicateurs "standard" satisfaits est en corrélation avec la diminution patrimoine du Groupe (vente de la logistique).

L'objectif d'accéder à fin 2012 à 50 % du patrimoine pondéré en trophée or ou argent est largement supérieur puisqu'il atteint 73,6 % et présente une progression très nette des résultats au bénéfice des trophées "or" (+ 18,1 % par rapport à 2011).

83,6 % du patrimoine pondéré a obtenu un trophée

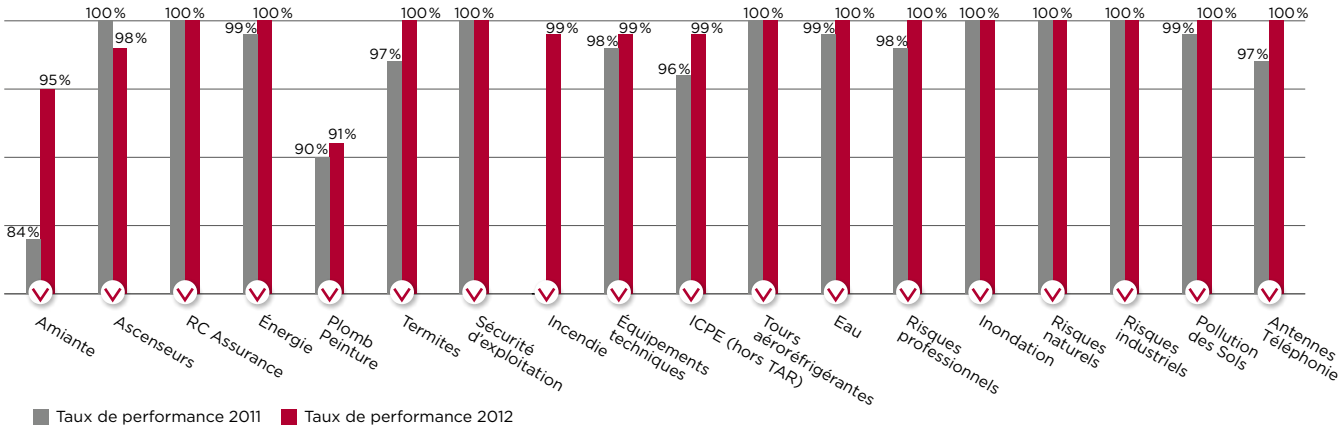
Répartition pondérée des trophées de l'ensemble du patrimoine Gecina



Ramené au nombre de sites, le Groupe totalise 204 actifs or et argent (dont 126 en or).

La politique volontariste de gestion des risques de Gecina réduit ainsi le risque d'obsolescence de son patrimoine lié aux évolutions réglementaires.

1.6.3.1.2. Classification mesurée de l'exposition aux risques de Gecina

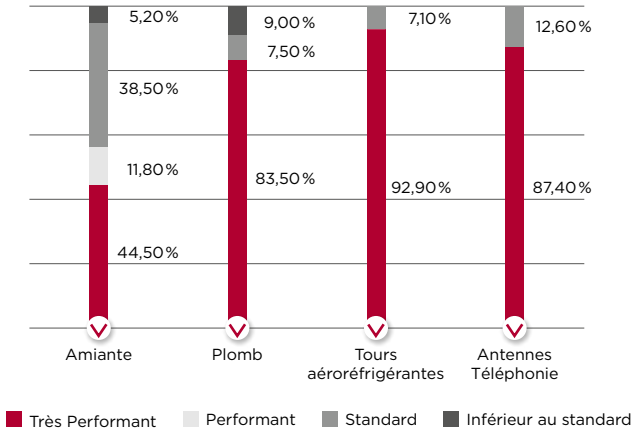


Sur sept domaines en auto-évaluation, six ont été audités en 2012 (plomb peintures, eau, ICPE, TAR, équipements techniques et ascenseurs) à partir d'un échantillonnage de 10 % des actifs concernés et choisis de manière aléatoire.

a. La protection sanitaire

Gecina adopte une politique d'anticipation sur les risques sanitaires qui font l'objet de prescriptions légales et réglementaires spécifiques à l'activité immobilière (amiante, saturnisme, légionellose…).

Les domaines retenus sur ce thème présentent à la fois des risques sanitaires, juridiques et médiatiques.



Amiante

L'amiante représente un risque sanitaire pour les personnes exposées : les clients/locataires mais également les collaborateurs et le personnel des entreprises de travaux et maintenance. L'ensemble du patrimoine de Gecina, dont le permis de construire date d'avant le 1er juillet 1997, a fait l'objet d'un diagnostic tous matériaux et de la réalisation du Dossier Technique Amiante (DTA).

Pendant l'acquisition, le Groupe exige la fourniture de diagnostics exhaustifs par rapport au Code de la santé publique, éventuellement au-delà du diagnostic obligatoire pour la vente, complétés par un diagnostic avant travaux ou démolition. Pendant la période de location, des travaux de désamiantage complet des lots d'immeubles concernés sont effectués.

À la vente, Gecina fournit un diagnostic exhaustif permettant l'exonération du vice caché.

Par ailleurs, aucun immeuble mis en vente par lot ne contient de matériaux en amiante friable. Enfin, afin de préserver l'environnement pour les générations futures, Gecina veille à traiter tous ses déchets amiantés par inertage.

Le durcissement de la réglementation n'a pas affecté la progression de Gecina sur le domaine amiante : le taux de performance global pondéré a augmenté de plus de 12 % en 2012 pour atteindre 94,8 %.

Gecina et la société Provexi travaillent en collaboration pour intégrer dans la cartographie les évolutions et obligations découlant de la publication des trois nouveaux arrêtés interministériels, parus en décembre 2012 et pris en application du décret du 3 juin 2011.

Plomb dans les revêtements

66 actifs sont concernés dont 13 en cours de cession.

Gecina est très sensible à la présence de peinture au plomb et va au-delà de la réglementation en appliquant les obligations à respecter pour l'habitation à l'ensemble de son patrimoine (bureaux, santé)

À l'occasion de travaux de rénovation des lots de ses immeubles, les diagnostics sont réalisés, ainsi que le traitement, le cas échéant.

Afin de préserver l'environnement et conformément à la réglementation, en cas de travaux d'enlèvement de peintures au plomb, les déchets sont envoyés en décharge contrôlée avec un bordereau de suivi.

Aucun locataire n'a mentionné de dégradation significative dans son lot privatif et comme pour les années précédentes, aucun cas de saturnisme n'a été signalé pour l'année 2012.

Tours AéroRéfrigérantes et risque de légionellose

Les Tours AéroRéfrigérantes à voie humide (TAR) sont des lieux où les légionelles peuvent se développer.

À fin 2012, Gecina ne possède plus que 10 actifs équipés de TAR et poursuit sa politique de démantèlement des installations.

Pour faire face à ce risque, Gecina :

- respecte l'environnement et la réglementation en vigueur, en mettant en œuvre des contrôles et la maintenance nécessaire des systèmes de distribution d'eau, de chauffage ou de refroidissement avec des prestataires sélectionnés ;
- vérifie la qualité des rejets des TAR (rejets dans l'air, dans les égouts…) ;
- assure la transparence par la mise en ligne des documents relatif à la gestion des TAR à l'attention de ses locataires.

Ondes électromagnétiques et antennes de téléphonie mobile

Face aux controverses sur les effets des ondes émises par les antennes relais de téléphonie mobile, le Groupe mène une politique d'anticipation des risques. Gecina recherche une sécurité optimale par un maintien en conformité des installations présentes dans son parc.

25 installations sont implantées sur les terrasses des immeubles et aucune nouvelle antenne de téléphonie mobile n'a été installée depuis 2007 sur le patrimoine.

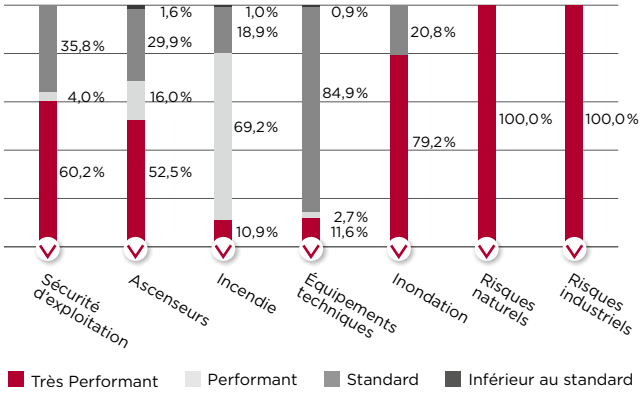
La renégociation de la charte des antennes relais entre la Ville de Paris et les opérateurs n'ayant abouti que le 13 décembre 2012, Gecina, en l'absence de nouvelles directives et en accord avec les opérateurs, a maintenu les niveaux d'émission de l'ancienne charte.

En complément de la surveillance permanente, Gecina a confié à un bureau d'études spécialisé le suivi des conditions mentionnées aux contrats avec les opérateurs.

Les locataires ou leurs représentants ont accès, à leur demande, aux documents techniques relatifs à la sécurité concernant les installations de téléphonie mobile. Ils sont informés des programmes de modification et des travaux envisagés.

En 2013, Gecina s'engage à modifier son référentiel pour intégrer les évolutions engendrées par la nouvelle charte de Paris et l'appliquera également sur les sites en dehors de la capitale sauf si les contraintes locales sont plus pénalisantes.

b. La sécurité des clients et des immeubles, le confort



Sécurité générale

Les diagnostics couvrant les risques liés aux incendies, explosions, chutes et accidents de circulation, accidents et chutes de hauteur, intrusions, accidents d'origine électrique, fuites, inondations, ICPE et autres risques divers, sont effectués depuis 2001 sur la totalité du patrimoine du Groupe par des experts indépendants, en collaboration avec les responsables techniques.

Gecina réalise ces diagnostics afin de classer ses actifs en trois catégories (immeubles à faible risque, immeubles à risque moyen avec des urgences identifiées au cours de la visite, immeubles à risque qui nécessitent un examen complémentaire attentif). Communiqués aux responsables des entités patrimoniales, ils permettent ainsi d'évaluer la vulnérabilité des actifs et de mettre en place des actions préventives et des mesures de réduction des risques.

Ascenseurs

Suite aux accidents survenus, des réglementations ont été adoptées pour renforcer la sécurité des ascenseurs. Gecina, par sa volonté d'assurer la qualité et la sécurité à ses occupants, a décidé d'une action préventive et proactive.

Des précautions sont prises pour minimiser le risque pour les usagers et les intervenants :

- toutes les cabines sont suivies annuellement par des bureaux d'assistance technique avec un contrat standardisé ;
- ces mêmes machines font l'objet d'un contrat type d'entretien complet adapté aux dernières évolutions de la réglementation ;
- les contrôles techniques sont réalisés par un bureau de contrôle indépendant quand la réglementation l'exige, dans les immeubles de grande hauteur notamment, et après chaque opération de mise aux nouvelles normes ;
- les programmes de mise en sécurité et de modernisations cités ci-dessus sont en cours : des travaux d'anticipation de la mise en conformité des ascenseurs ont été menés en 2012 notamment sur plusieurs immeubles de bureaux. Ces travaux concernent neuf ascenseurs et ont permis d'atteindre d'ores et déjà la conformité réglementaire exigée pour 2013 ou 2018 pour un coût total de 0,1 million d'euros. La légère baisse du taux de performance s'explique par le fait que sur trois sites de bureaux inoccupés et en attente de démolition, les ascenseurs n'ont pas été mis aux normes.

Aucun accident n'a affecté Gecina ou ses occupants/utilisateurs en 2012.

Sécurité incendie

100 % du patrimoine Gecina en exploitation a été diagnostiqué par des experts accrédités par l'assureur du Groupe et garantit le bon niveau des actifs du Groupe.

Gecina profite des travaux de rénovation de tout ou partie d'un actif pour améliorer la sécurité incendie, et aller au-delà de la réglementation si nécessaire, et communique auprès des occupants concernés sur les mesures mises en place.

Les équipements techniques

Le groupe Gecina est soumis aux réglementations strictes relatives aux équipements techniques dont dépendent pour la plupart la sécurité et la qualité de service fournie aux occupants (les équipements incendie, l'électricité, les paratonnerres, les chaufferies, les VMC gaz…).

Le degré d'exigence de Gecina implique que la totalité de son patrimoine soit conforme, équipé de dispositifs de sécurité et d'installations techniques en état de fonctionner. Les inspections, vérifications et contrôles techniques sont l'occasion de recenser les installations et de mettre en évidence les défauts qui pourraient être source de danger pour les personnes et les biens, et de mettre en œuvre rapidement les prescriptions faites lors de ces opérations.

Phénomènes ou événements naturels, inondations et risques industriels

Face aux événements ou accidents d'origine naturelle ou industrielle, la loi a prévu l'élaboration de Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et de Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), et impose une meilleure information du public. À ce titre, les consignes générales et spécifiques en cas de risques majeurs (naturels et/ou technologiques) sont mises en ligne et accessibles aux locataires

Pour répondre à l'exigence réglementaire de fourniture d'un État des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) lors des transactions immobilières (location, vente), Gecina a mis en place un process garantissant la production d'ERNT systématiquement valides.

La cartographie sur ces risques permet de consolider les informations nécessaires sur un plan économique et stratégique et d'appréhender le risque de cumul sur un même événement.

Risques inondations

Tous les sites Gecina ont été analysés avec l'appui d'experts externes. Les 75 actifs exposés au risque et leurs niveaux de vulnérabilité sont recensés.

Gecina a intégré dans les immeubles à risques ceux qui se trouvent dans la zone de services fragilisés de coupures d'eau, d'électricité, de chauffage, ce qui porte le nombre des sites exposés à 95.

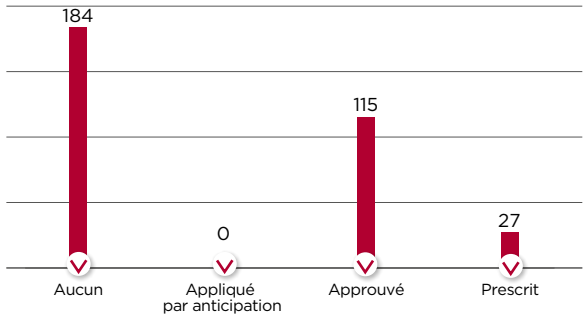
Ces immeubles ont déjà fait l'objet de diagnostics au risque de crue et des plans d'action sont en cours de mise en œuvre.

Risques naturels

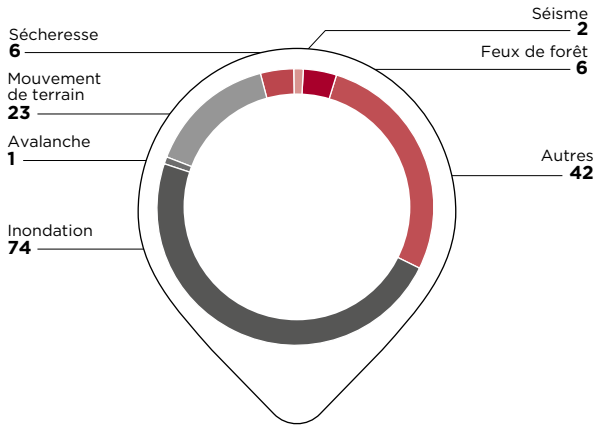
Les évaluations ont été réalisées *via* les informations fournies par les ERNT.

Concernant les immeubles éventuellement construits sur cavité souterraine, zone de carrières ou de terrains exposés à un risque naturel, des travaux de comblement ont été réalisés. À la connaissance de Gecina, aucun immeuble ne doit faire l'objet d'une procédure de surveillance particulière pour un éventuel risque d'effondrement.

Nombre d'immeubles situés dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN) en 2012



Bilan des Risques Naturels



Risques industriels et technologiques

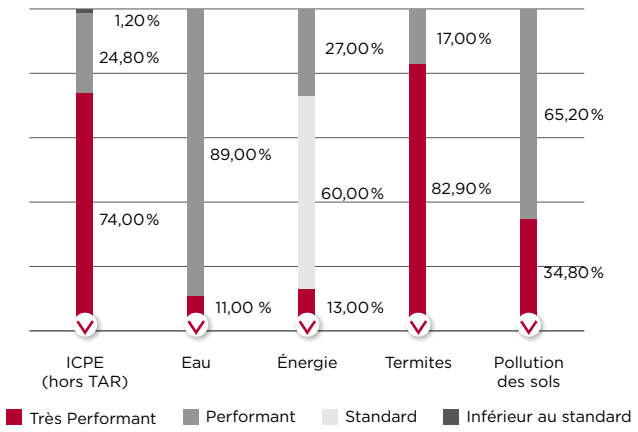
Les évaluations ont été réalisées *via* les informations fournies par les ERNT et une cartographie française de tous les sites classés "Seveso" fournie par les préfectures.

En l'état actuel des PPRT, 99,5 % du patrimoine Gecina n'est pas situé dans une zone de risque technologique,

Au-delà d'une meilleure connaissance des risques, Gecina cherche :

- sur un plan technique, à limiter la vulnérabilité et à réduire les dommages potentiels ;
- à garantir le confort et la pérennité d'activité des occupants ;
- et surtout à assurer la sécurité des occupants.

c. La protection de l'environnement



ICPE (hors TAR)

L'existence et l'exploitation d'ICPE exposent Gecina à des risques de nuisance ou de pollution. Ce risque peut également concerner la sécurité et la santé des locataires et des riverains. Le Groupe est très attentif à la conformité de ces installations, seuls 37 sites sont concernés. Neuf sont exploitées par Gecina.

Par souci de transparence, les renseignements sur les équipements exploités par Gecina sont disponibles sur la plateforme Web dédiée à ses locataires.

Gestion de l'eau

La gestion de l'eau présente plusieurs enjeux pour Gecina :

- d'une part, d'un point de vue sanitaire et juridique, en termes de qualité de l'eau (présence de plomb, de particules ou de bactéries… au-delà des teneurs réglementées) ;
- et d'autre part, du point de vue environnemental : gestion de la ressource en eau.

Gecina vérifie la qualité sanitaire de l'eau aux points de puisage et la transparence sur les analyses et résultats.

La maîtrise de la "gestion de l'eau" est décrite dans le chapitre dédié à la RSE.

Gestion énergétique

Les mesures prises face aux risques cartographiés et analysés par Gecina sur l'énergie sont expliquées dans le chapitre RSE.

Termites et autres parasites

La présence de termites peut avoir de graves conséquences sur la structure du bâtiment se traduisant par des dégâts matériels et des coûts de remise en état souvent importants, ou le risque de contamination des bâtiments avoisinants.

Les locataires, par l'intermédiaire de la plateforme web, sont informés de l'existence ou non d'un arrêté préfectoral indiquant si la zone dans laquelle leur bâtiment est situé est une zone infestée.

Des traces de présence de termites ont été détectées sur un site dans la région bordelaise, le traitement est actuellement en cours.

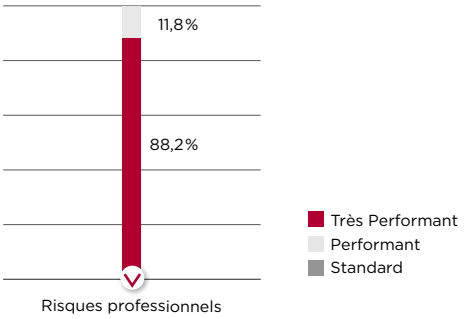
Pollution du sol

La présence de polluants dans le sol peut représenter un risque pour la santé des personnes séjournant sur un site. De ces constats et des réglementations afférentes découle un risque juridique, de marché, et d'image pour Gecina.

Le Groupe vérifie systématiquement si ses actifs font partie d'une zone présentant un risque de pollution des sols (base de données BASIAS, BASOL) et 101 sites ont fait l'objet d'études historiques et documentaires et/ou d'analyses de sol. En fonction de ces résultats et des activités qui y sont exercées, les Directions Opérationnelles ont vérifié l'absence de risque pour les occupants et pour l'environnement.

Les risques en matière d'environnement ne font l'objet d'aucune provision ou garantie et aucune indemnité n'a été versée au cours de l'exercice 2012.

d. La protection des collaborateurs



Risques professionnels

La totalité des 75 documents uniques réalisés sur les actifs où Gecina emploie du personnel sont mis à jour chaque année. Un suivi des accidents du travail est effectué par la Direction Architecture et Construction et par la Direction des Ressources Humaines. Le cas échéant, des actions correctives ou préventives sont menées afin de réduire les risques significatifs recensés. Par exemple, un ensemble obligatoire d'équipement de protection individuel est fourni à chaque gardien, des formations pour l'habilitation électrique (H0B0) ont été menées cette année ainsi que l'achat de matériel pour tracter les containers poubelles.

Pour plus de précisions se reporter au chapitre 7.

e. La responsabilité dans les baux

L'ensemble du patrimoine Gecina a fait l'objet d'une analyse de baux, Le taux de performance est de 100 %.

Les évaluations relatives à ce référentiel sont décrites dans la partie "Assurances" de ce chapitre.

1.6.3.1.3. La gestion de crise

Afin d'être réactif et efficace en cas de survenance d'un incident ou d'un accident, un dispositif de veille 24h/24 et de gestion de crise est en place pour mobiliser les compétences nécessaires à la résolution d'un accident important.

Il s'articule sur trois niveaux successifs de déclenchement en fonction de la gravité des incidents identifiés :

- le premier s'appuie sur une plateforme d'appels (Gecina Sécurité) à disposition des locataires pour les affaires "courantes" ;
- le deuxième fait intervenir un cadre d'astreinte pour les événements dont la gravité est jugée plus forte ;
- enfin, la cellule de crise peut être mobilisée dans le cadre d'accidents considérés "graves" ou d'événements exceptionnels dont les conséquences peuvent être sérieuses pour le Groupe.

La cellule de crise a été créée en 2001, et revue en 2011 suite à la réorganisation de Gecina. Elle fait l'objet d'une mise à jour régulière. Les outils existants ont été complétés par l'élaboration de scenarios de crises potentielles.

Nombre d'appels pour des incidents mineurs en dehors des heures de bureau (exemple : dégâts des eaux, pannes diverses...)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	**2012**
Nombre d'appels à la plateforme téléphonique	481	552	584	574	641	614	584	494

Gecina Sécurité a enregistré 494 appels avec déclenchement d'intervention, 156 sans suite immédiate.

Aucun incident grave n'a nécessité la mobilisation de la cellule de crise en 2012.

oxéa conseil

OXEA Conseil
50, avenue de la Grande Armée
75017 PARIS

GECINA
Direction Architecture et Construction
Service Gestion des Risques
16 rue des Capucines
75002 PARIS

ATTESTATION D'AUDIT EXTERNE

Oxéa a été missionné par Gecina afin de rendre un avis externe sur le dispositif de maîtrise des risques de ce dernier. L'audit réalisé entre le 19 décembre 2012 et le 21 janvier 2013 nous permet de rendre avec un niveau d'assurance modéré les conclusions suivantes :

La vérification de l'atteinte des objectifs d'évaluation :

Au 10/01/2013, Oxéa certifie que le taux global d'évaluation des indicateurs de maîtrise des risques était de 98,9 % sur les 18 domaines de risques. L'objectif d'évaluation de 96 % est atteint. Par ailleurs, le niveau de performance global pondéré des évaluations est très satisfaisant avec un taux de 98,9%. L'objectif initial de 95% est dépassé. Oxéa constate également qu'au 16/01/2013, 73,6% du patrimoine de Gecina s'est vu attribuer un trophée, or ou argent. L'objectif de 50% est donc dépassé.

La vérification de l'atteinte des objectifs d'intégration du domaine incendie dans le processus d'évaluation des risques :

Au 16/01/2013, Oxéa certifie que 100% des sites actifs présents dans la cartographie des risques ont été intégrés dans l'évaluation des risques du domaine incendie. L'objectif d'intégration de 95% du parc pondéré en valeur financière est donc dépassé.

L'appréciation de la qualité des auto-évaluations :

Concernant la qualité des auto-évaluations, l'audit a porté sur 6 domaines : Ascenseurs, Equipements Techniques, Installations Classées Protection de l'Environnement (ICPE), Tours Aéroréfrigérantes (TAR), Plomb Peintures et Eau. De manière générale, les résultats des entretiens sont satisfaisants et nous permettent d'attester de la qualité des auto-évaluations.

L'appréciation du processus de transmission et consolidation des données :

L'étude du processus de transmission/consolidation des données par échantillonnage n'a pas révélé d'erreurs entre les données entrantes et les données sortantes. Le contrôle qualité, réalisé par le prestataire en charge de la consolidation des données, permet d'assurer la qualité du processus de transmission et de consolidation des données de manière satisfaisante.

L'appréciation de l'évolution du dispositif d'évaluation des risques :

Oxéa a constaté les améliorations portées au dispositif sur l'année 2012 à savoir : l'ouverture de l'accès à de nouveaux domaines aux locataires (Plomb Peintures, DPE, Termites, Installations classées pour la protection de l'environnement et Tours aéroréfrigérantes), la mise en ligne de consignes générales et spécifiques en cas de risques majeurs (naturels et/ou technologiques), l'élargissement des risques pris en compte dans la cartographie avec l'intégration du domaine incendie.

En 2012, 39,6% du patrimoine de Gecina est évalué en trophée or contre 21,5% en 2011. L'amélioration de la performance globale pondérée des domaines par rapport à 2012 et l'intégration du domaine incendie dont la performance globale pondérée est de 99,3% ont contribué à ce résultat.

Fait à PARIS, le 23 janvier 2013
Nicolas MOREL
Gérant d'Oxéa Conseil

oxéa conseil

1.6.3.2. GESTION DES RISQUES OPÉRATIONNELS

S'agissant des risques opérationnels de gestion du Groupe, l'Audit interne supervise l'élaboration et la mise à jour annuelle de leur cartographie, ainsi que leur évaluation en fonction des paramètres d'occurrence et de gravité. Ces travaux s'effectuent dans le cadre d'une démarche d'autoévaluation, dont la mise en œuvre intègre la prise en compte des dispositifs de contrôle interne associés à chaque risque. Cette évaluation est effectuée au moyen d'entretiens auprès des différentes Directions du Groupe, sur la base de supports d'analyse et de grilles de notation préalablement définis. Les supports d'autoévaluation du Groupe sont progressivement révisés en fonction des questionnaires et du guide d'application complétant le cadre de référence publié par l'AMF. Cet outil donne lieu à des plans d'actions au titre des domaines devant en priorité faire l'objet d'une amélioration de leurs dispositifs de maîtrise. Il sert également d'appui à la fixation du plan de charge de l'Audit interne, au titre des domaines critiques, dont la maîtrise doit être régulièrement vérifiée.

La cartographie reflète l'appréciation du management.

Pour chaque risque, l'évaluation porte sur l'impact, la probabilité et le dispositif de maîtrise. Ce dernier est pris en compte lors de l'évaluation de l'impact et de l'occurrence. Les échelles utilisées se situent toutes à quatre niveaux. Le risque final est exprimé par le produit de l'occurrence et de l'impact, donnant ainsi une échelle finale allant de 1 (très faible, niveau min.) à 16 (très élevé, niveau max.).

Les échelles d'impacts prennent en compte les différents types d'impacts :

- financiers ;
- image/réputation ;
- social.

L'échelle de probabilité va de "improbable" à "très probable", en passant par "possible" et "probable".

La gestion de ces risques est décrite au paragraphe 5.2.5.1. du chapitre 5 "Gouvernement d'entreprise".

1.6.4. ASSURANCES

La politique menée par Gecina en matière d'assurance a pour objectif essentiel la protection de son patrimoine et sa protection contre des responsabilités encourues.

Elle vise à garantir la pérennité du Groupe face aux différents risques, de réduire les coûts liés à la réalisation de ces risques, d'améliorer constamment les garanties et la gestion des flux d'indemnisation, et d'apporter un service de qualité aux locataires.

Les principaux risques pour lesquels Gecina a organisé une protection d'assurance sont les dommages au patrimoine et les pertes de loyers consécutives, les risques de la construction et les responsabilités civiles en tant que propriétaire d'immeubles ou en tant que professionnel de l'immobilier.

Le programme d'assurance comprend quatre parties distinctes :

- l'assurance des actifs immobiliers construits, y compris la Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble (RCPI) ;
- les assurances de la construction (dommages-ouvrages, tous risques chantiers) ;
- les responsabilités civiles (générales, environnementales et des dirigeants) ;
- divers contrats (automobiles, personnel en mission, etc.).

Soucieux de bien couvrir les risques majeurs et de mener une bonne gestion, le Groupe a privilégié des montants de garanties élevés avec des franchises permettant de limiter les coûts de l'assurance et la charge pour Gecina.

Les couvertures dommages aux biens et/ou pertes d'exploitation et RCPI représentent l'essentiel du budget en raison de leur importance stratégique pour le Groupe en termes de management des risques.

Ces risques sont assurés dans un programme qui couvre Gecina ainsi que toutes ses filiales ou associés, auprès d'assureurs de premier rang, principalement ACE Europe, Affiliated FM, ALLIANZ et Liberty Mutual, par l'intermédiaire de ses courtiers d'assurances Assurances-Conseils, SIACI Saint-Honoré, MARSH et BESSE.

Il est à noter également que, dans les baux commerciaux, Gecina favorise la renonciation réciproque à recours pour faciliter la gestion des sinistres et réduire son risque de fréquence et celui de ses assureurs.

Il n'existe pas de captive d'assurances au sein du Groupe.

1.6.4.1. LA COUVERTURE DES DOMMAGES ET RESPONSABILITÉS LIÉS AUX IMMEUBLES

En raison de la forte dispersion géographique des actifs du Groupe et d'une couverture d'assurances adaptée, un sinistre total touchant l'un de ses immeubles aurait peu d'incidence sur sa situation financière. En effet, les montants de couverture ont été évalués pour couvrir largement un sinistre majeur qui frapperait l'immeuble le plus important du Groupe.

Les niveaux de franchise du programme d'assurance permettent d'absorber sans effet les sinistres de fréquence, qui se trouvent ainsi mutualisés entre tous les immeubles du Groupe. Au-delà des niveaux de conservation, les risques sont transférés au marché de l'assurance traditionnel.

Gecina bénéficie d'un programme d'assurance Groupe couvrant les dommages sur l'ensemble de son patrimoine, y compris les événements naturels, les actes de terrorisme et les attentats, le recours des voisins et des tiers, les pertes de loyers et les pertes et indemnités consécutives, et garantissant la valeur à neuf de reconstruction au jour du sinistre.

Le patrimoine se trouve couvert majoritairement sans fixation de limite à concurrence de sa valeur à neuf. Pour certains actifs, Gecina a décidé, après une nouvelle expertise préalable en 2012 pour déterminer les SMP (Sinistres Maximums Possibles) et SRE (Sinistres Raisonnablement Escomptables) :

- de conserver la LCI (Limite Contractuelle d'Indemnité) de 150 millions d'euros étendue au 1er juillet 2011 à tous les grands immeubles de bureaux ou résidentiels ;
- de souscrire une 2e ligne de LCI de 150 millions d'euros pour les sept plus grands immeubles de bureaux ou d'habitation.

Les assureurs multirisques, en raison des bons résultats enregistrés, ont marqué leur intérêt pour assurer la continuité du programme dans de bonnes conditions, en renouvelant d'ores et déjà les garanties jusqu'au 30 juin 2013.

Les contrats dommages incluent les responsabilités civiles propriétaire d'immeubles et des risques d'atteinte à l'environnement.

Les exclusions générales à l'ensemble du marché de l'assurance (faits de guerre, préjudices consécutifs à la présence éventuelle de

l'amiante…) s'appliquent normalement aux garanties souscrites par Gecina.

Le programme d'assurance des immeubles comprend aussi les assurances de la construction, à savoir principalement les assurances Dommages Ouvrage, conformes à la loi Spinetta 78-12 du 4 janvier 1978 et les assurances Tous Risques Chantier.

Un accord-cadre conclu avec la compagnie ALLIANZ, *via* le Cabinet MARSH, a été mis en place au 1er juillet 2012 et couvre en Tous Risques Chantier (TRC), Dommages Ouvrage (DO) et Constructeurs Non Réalisateurs (CNR) tous les chantiers jusqu'à 15 millions d'euros.

Pour les chantiers d'un montant supérieur à 15 millions d'euros, les contrats sont négociés et conclus au cas par cas.

1.6.4.2. LA RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE ET PROFESSIONNELLE

Les conséquences corporelles, matérielles et immatérielles de la responsabilité civile du fait des activités ou d'une faute professionnelle des salariés sont assurées par un contrat Groupe. La qualité des risques présentés par Gecina a permis d'améliorer encore sensiblement le montant des garanties avec un renouvellement pour une durée de deux ans au 1er janvier 2012.

La garantie obligatoire de responsabilité civile professionnelle des filiales dont les activités entrent dans le champ d'application de la loi Hoguet est intégrée dans le programme responsabilité civile du Groupe. Le programme a été renouvelé pour deux ans au 1er janvier 2012.

1.6.4.3. LA RESPONSABILITÉ CIVILE ENVIRONNEMENTALE

Cette garantie innovante dans le secteur immobilier a été mise en place dès 2007 (cf. *infra*) pour couvrir les conséquences de la responsabilité civile de Gecina à raison des préjudices subis par des tiers, ainsi que des dommages à la biodiversité, lorsque les dommages résultent d'atteintes à l'environnement imputables aux activités du Groupe, ainsi que les éventuels frais engagés pour procéder aux opérations de dépollution du site visant à neutraliser ou à éliminer un risque d'atteinte à l'environnement. Le programme a été renouvelé pour deux ans au 1er janvier 2012.

1.6.4.4. LA GESTION DES BAUX ET DES CONTRATS FOURNISSEURS

Le dispositif d'évaluation des risques immobiliers décrit dans ce chapitre comprend un référentiel sur la gestion des clauses d'assurances et de responsabilité dans les baux qui est décrit ici.

Depuis 1998, le droit de la responsabilité s'est considérablement renforcé et complexifié, avec l'intégration des directives européennes rapprochant les dispositions des États membres. Dans le but d'assurer l'indemnisation de la victime, la source de la responsabilité civile n'est plus seulement dans la faute mais de plus en plus dans les devoirs et la compétence exigés des professionnels (principe de la "deep pocket").

L'importance que représente le risque de responsabilité tient à sa complexité et à son importance croissante avec l'évolution des lois et des réglementations. Ce risque est difficilement prévisible. Il se réalise lors d'une mise en cause par un ou plusieurs tiers devant les tribunaux, et ce, sans qu'on puisse préjuger de la validité de leurs raisons.

Outre les frais de justice, les dépenses et coûts internes de défense, ces recours peuvent aussi avoir, pour répondre aux injonctions des tribunaux, des effets indirects importants sur les réalisations et l'économie de l'entreprise. Enfin, en tout état de cause, ils peuvent porter préjudice à l'image de Gecina.

Comme tout professionnel, le groupe Gecina est soumis à quatre formes d'obligations, qui doivent toutes être respectées :

- ses engagements techniques ;
- le contrôle qui en est fait ;
- son devoir de renseignement et de conseil ;
- ses obligations contractuelles.

À chacune d'entre elles, il faut ajouter la notion de sécurité, qui prend de plus en plus la forme d'une quasi-obligation de résultat.

Si Gecina accepte dans ses baux commerciaux une clause de renonciation réciproque à recours équitable avec ses locataires et les assureurs concernés, la réglementation spécifique aux baux d'habitation oblige le locataire à s'assurer pour les préjudices subis par le bailleur et dont il peut être rendu responsable. Pour autant, et alors que la réglementation autorise le bailleur à demander une renonciation à recours des locataires pour les préjudices qu'ils pourraient subir du fait du propriétaire, Gecina n'a pas souhaité, par souci d'équité vis-à-vis de ses clients, inscrire systématiquement une telle clause dans ces baux.

1.6.4.5. LES SINISTRES

Il n'y a pas eu de sinistre significatif en 2012 et jusqu'à la date de publication du présent document.

COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

2.1. Revue de l'activité 33
2.2. Ressources financières 37
2.3. Valorisation du patrimoine immobilier 41
2.4. Activité et résultats des principales sociétés 47
2.5. Actif Net Réévalué triple net 50
2.6. Évolutions, perspectives et tendances 51

Le compte de résultat consolidé du Groupe est présenté selon un format adapté à son activité immobilière et comprend notamment les éléments suivants :

- les produits enregistrés dans le compte de résultat du Groupe (revenus locatifs bruts) qui proviennent essentiellement des loyers payés par les locataires des immeubles du Groupe ;
- l'excédent brut d'exploitation (total des revenus locatifs bruts et des produits de services et autres diminué du total des charges nettes sur immeubles, services et autres ainsi que des frais de structure – charges de personnels et frais de gestion nets) représente le résultat des opérations attachées aux immeubles et aux activités de service.

La société utilise également comme indicateur le résultat récurrent net (correspondant à l'excédent brut d'exploitation diminué des frais financiers nets et de l'impôt courant). Cet indicateur permet d'évaluer la progression du résultat de la gestion du Groupe avant prise en compte des cessions, des variations de valeurs et des impôts non courants.

Les variations de valeur recouvrent d'une part les variations de juste valeur des immeubles et d'autre part les variations de valeur des instruments financiers. Les pertes ou les gains affichés par ces variations de valeur sont latents et ne correspondent généralement pas à des transactions réalisées : en effet, il n'est pas dans l'intention du Groupe de céder l'intégralité de son patrimoine immobilier à brève échéance et, en ce qui concerne les instruments dérivés, il s'agit pour la plupart d'instruments de couverture de la dette à long terme, afin de prémunir le Groupe contre des hausses des taux et plafonnant ainsi le coût de l'endettement.

2.1. REVUE DE L'ACTIVITÉ

2.1.1. GECINA DISPOSE D'UN SOCLE FINANCIER SOLIDE POUR REPRENDRE UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

À l'issue de l'année 2012, Gecina est en ordre de marche pour reprendre une stratégie d'investissement active et saisir des opportunités, notamment en immobilier de bureaux à Paris, tout en respectant la discipline financière définie dès fin 2011, soit un ratio d'endettement à un maximum de 40 %.

En effet, le Groupe a enregistré des succès à la fois au plan financier et au niveau opérationnel en 2012. D'une part, la restructuration financière, reconnue au travers du relèvement de la notation à BBB / Baa2 par Standard & Poor's et Moody's. Gecina s'est ainsi désendettée comme elle en avait pris l'engagement, au travers de cessions d'actifs mais en préservant son cash flow et son dividende. D'autre part, face à des enjeux locatifs élevés à fin 2011, Gecina aura réalisé en 2012 la location de plus de 127 000 m² de bureaux (intégrant les nouvelles locations, les relocations, renégociations et renouvellements) portant sur près de 56 millions d'euros de loyers faciaux annualisés.

Le résultat récurrent net 2012 ressort à 308,6 millions d'euros, stable par rapport à 2011, soit 2 % au-dessus de la perspective révisée en juillet 2012. Le dividende qui sera proposé à l'Assemblée Générale du 18 avril 2013 s'élève à 4,4 euros/action, stable par rapport au dividende versé au titre de 2011.

2.1.2. REVENUS LOCATIFS EN HAUSSE DE + 1,8 % À PÉRIMÈTRE HOMOGÈNE HORS INDEMNITÉ AON, TENDANCE EN AMÉLIORATION SUR L'IMMOBILIER DE BUREAUX

Les revenus locatifs bruts ressortent à 596,1 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit une baisse à périmètre courant de – 5,7 % par rapport à 2011. Ce recul résulte essentiellement des pertes de loyers engendrées par les cessions (– 58 millions d'euros), supérieures aux revenus provenant des investissements (+ 25 millions d'euros). À périmètre homogène et retraités de la non-récurrence de l'indemnité transactionnelle payée par AON au 2e trimestre 2011 (10,5 millions d'euros), les loyers sont en hausse de + 1,8 %, soit une accélération par rapport à fin septembre 2012 (+ 1,2 %). En intégrant l'effet de cette indemnité, les loyers affichent un recul de – 0,4 % à périmètre homogène. Sur le périmètre homogène, l'effet positif de l'indexation (+ 2,6 %) compense l'augmentation de la vacance (– 0,7 %). L'effet des renégociations et relocations est globalement neutre sur l'évolution des loyers à périmètre homogène (+ 0,1 %).

			Variation *(%)*		
En millions d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011	Périmètre courant	Périmètre homogène	Périmètre homogène hors AON
TOTAL GROUPE	**596,1**	**632,5**	**– 5,7 %**	**– 0,4 %**	**1,8 %**
Bureaux	332,0	350,2	– 5,2 %	– 2,8 %	0,7 %
Résidentiel traditionnel	150,4	171,1	– 12,1 %	3,6 %	3,6 %
Résidences étudiants	9,0	7,4	21,8 %	13,3 %	13,3 %
Santé	72,3	58,2	24,2 %	3,4 %	3,4 %
Logistique	12,6	26,0	– 51,4 %	2,8 %	2,8 %
Hôtels	19,8	19,6	0,7 %	0,6 %	0,6 %

Le **taux d'occupation financier** (TOF) moyen à fin 2012 s'établit à 93,4 %, en baisse par rapport à 2011 (95,1 %).

Le taux d'occupation s'est notamment accru sur l'immobilier de bureaux suite au plein effet effet du départ d'AON de l'immeuble Défense Ouest au 2e trimestre 2011, ainsi qu'aux livraisons de projets non pré-loués (Mercure, Horizons, Newside) et de l'immeuble livré mais non encore occupé Magistère. Le taux d'occupation des bureaux est attendu en progression en 2013 grâce aux prises d'effet des locations intervenues sur les immeubles Magistère, Défense Ouest, Horizons et Mercure, soit près de 38 000 m².

Le taux d'occupation du résidentiel traditionnel reste à un niveau très élevé, à près de 98 %. Enfin, le taux d'occupation reste stable à 100 % sur l'immobilier de santé et les hôtels.

TOF moyen	**31/12/2012**	31/12/2011
Pôle économique	**90,8 %**	**93,4 %**
Bureaux	90,9 %	94,3 %
Logistique	82,0 %	77,7 %
Hôtels	100,0 %	100,0 %
Pôle démographique	**98,3 %**	**98,1 %**
Résidentiel	97,7 %	97,6 %
Résidences étudiantes	94,3 %	93,0 %
Santé	100,0 %	100,0 %
TOTAL GROUPE	**93,4 %**	**95,1 %**

BUREAUX (56 % DES LOYERS DU GROUPE)

Variation à périmètre homogène 2012 *vs* 2011

Variation périmètre homogène	Indices	Renégociations et renouvellements	Vacance	Autres
(2,8 %)	2,7 %	– 0,2 %	– 1,3 %	– 4,0 %
Hors indemnité AON + 0,7 %	2,8 %	– 0,2 %	– 1,3 %	– 0,6 %

Les revenus locatifs s'élèvent à 332,0 millions d'euros, marquant une baisse de – 5,2% à périmètre courant et de – 2,8 % à périmètre homogène. Retraitée de l'indemnité versée par AON en 2011, la croissance à périmètre homogène ressort en hausse de + 0,7 %, l'impact positif de l'indexation (+ 2,8 %) compensant la progression du taux de vacance (– 1,3 %). L'effet des renégociations et renouvellements est globalement neutre sur la période (– 0,2 %). À périmètre courant, les loyers ressortent en baisse de – 5,2 %, cette tendance reflétant notamment la perte de loyers de 20 millions d'euros résultants des cessions, qui n'ont été que partiellement compensées par les 11 millions d'euros de loyers provenant des immeubles livrés ou acquis en 2011 et 2012 soit Horizons (Boulogne), Park Azur (Montrouge) et 96-104, avenue Charles-de-Gaulle (Neuilly).

Sur l'ensemble de 2012, 77 baux ont fait l'objet de relocations ou renégociations/renouvellements pour une surface totale de plus de 127 000 m², représentant environ 56 millions d'euros de loyers annualisés faciaux.

RÉSIDENTIEL (27 % DES LOYERS DU GROUPE)

Variation à périmètre homogène 2012 *vs* 2011

Variation périmètre homogène	Indices	Renégociations et renouvellements	Capex avec surloyers	Vacance	Autres
4,1 %	2,0 %	1,5 %	0,1 %	0,3 %	0,3 %

Au 31 décembre 2012, les loyers bruts s'élèvent à 159,4 millions d'euros, en baisse de – 10,7% à périmètre courant, ce qui traduit l'impact des cessions réalisées en 2011 et 2012. À périmètre homogène en revanche, les loyers sont en progression de + 4,1 %, sous l'effet conjugué de l'indexation (+ 2 %), des relocations (+ 1,5 %) et de l'amélioration du taux d'occupation (+ 0,3 %).

Ainsi, le taux de rotation ressort à 13,7 % sur le patrimoine résidentiel, les relocations se traduisant par des loyers supérieurs de + 8,6 % aux loyers précédents, soit un rythme légèrement ralenti par rapport à 2011 (+ 9,9 %).

SANTÉ (12 % DES LOYERS DU GROUPE)

Variation à périmètre homogène 2012 *vs* 2011

Variation périmètre homogène	Indices	Capex avec surloyers	Renégociations et renouvellements
3,4 %	3,7 %	0,3 %	– 0,7 %

Les loyers bruts ressortent à 72,3 millions d'euros à fin 2012, en hausse de 24,2 % à périmètre courant. Cette progression intègre la consolidation de 30 maisons de retraite médicalisées (EHPAD) du portefeuille Foncière Sagesse Retraite à partir de juillet 2011, ainsi que de l'acquisition de six EHPAD en avril 2012. À périmètre homogène, les loyers sont en hausse de + 3,4 %, grâce à l'effet positif de l'indexation, ainsi qu'au travers de travaux ayant engendré des revenus additionnels (+ 0,3 %).

La révision des conditions des baux conclus avec Générale de Santé, visant à limiter l'impact élevé de l'indexation enregistré au cours des dernières années et préservant ainsi le taux d'effort des établissements concernés, s'est traduit par un impact de – 0,7 % sur les loyers à périmètre homogène. Cependant, l'allongement de près de 3 ans des baux renégociés a contribué à préserver la visibilité des cash flows et la valorisation des actifs.

HÔTELS (3 % DES LOYERS DU GROUPE)

Variation à périmètre homogène 2012 *vs* 2011

Variation périmètre homogène	Indices
0,6 %	0,6 %

Les revenus locatifs bruts s'élèvent à 19,8 millions d'euros à fin 2012, soit une hausse de + 0,7 % par rapport à fin 2011 à périmètre courant. À périmètre comparable, les loyers progressent de + 0,6 %, cette tendance reflétant une indexation positive.

La **marge locative** du Groupe progresse de 40 pb à 90,8 % au 31 décembre 2012 contre 90,4 % en 2011.

Cette hausse résulte notamment de la cession du portefeuille logistique, dont la marge ressortait en 2011 à 59,4 %, soit nettement en deçà du niveau des autres segments immobiliers du Groupe. La marge locative est sous pression sur les bureaux, en raison de l'accroissement de la vacance et de la non-récurrence de l'indemnité payée par AON au deuxième trimestre 2011.

En immobilier résidentiel, la marge locative est en léger recul de 70 pb sur l'exercice. Cette évolution s'explique notamment, pour – 30 pb, par un changement de présentation comptable induisant l'inclusion dans les loyers bruts des résidences étudiants, d'une part de charges locatives sans possibilité de récupération, reflétant le loyer total facturé aux locataires. Les loyers nets restent inchangés.

Les marges locatives dans les hôtels et l'immobilier de santé bénéficient de baux "triple net" et présentent donc des marges proches de 100 %.

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Logistique	Santé	Hôtels
Marge locative au 31/12/2011	90,4 %	94,6 %	82,7 %	59,4 %	98,5 %	100,4 %
Marge locative au 31/12/2012	90,8 %	93,0 %	82,0 %	83,7 %	98,8 %	98,9 %

2.1.3. RÉSULTAT RÉCURRENT PAR ACTION 2012 EN HAUSSE DE + 0,7 % EN 2012, SOIT SENSIBLEMENT SUPÉRIEUR À LA PRÉVISION

Les **frais de structure** baissent de près de 15 % (soit 11,2 millions d'euros) par rapport à fin 2011, Gecina a atteint son objectif de 10 millions d'euros d'économies sur l'année.

Les **frais financiers** nets reculent de – 8,6 % sur un an à 175,1 millions d'euros au travers de deux leviers. D'une part la baisse du coût de la dette, de 4,1 % en 2011 à 4,0 % en 2012, engendrée par l'impact favorable des restructurations du portefeuille de couvertures et de la baisse des taux Euribor. D'autre part la diminution du volume de dette, le Groupe s'étant désendetté de 700 millions d'euros sur l'exercice.

Le résultat récurrent net ressort à 308,6 millions d'euros, en hausse de + 0,2 % par rapport à 2011, soit sensiblement supérieur à la prévision révisée de juillet 2012 qui anticipait un recul de – 2%. Le résultat récurrent net par action progresse de + 0,7 % grâce à l'effet relutif du programme de rachat d'actions de 44,6 millions d'euros mené au cours du 1er semestre 2012.

En millions d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	**596,1**	**632,5**	**– 5,7 %**
Charges sur immeubles	(142,4)	(156,6)	– 9,1 %
Charges refacturées	87,2	94,7	– 7,9 %
Revenus locatifs nets	**541,0**	**570,6**	**– 5,2 %**
Services et autres charges (net)	9,6	7,3	+ 31,3 %
Frais de structure	(64,7)	(75,9)	– 14,7 %
Excédent brut d'exploitation	**485,9**	**502,0**	**– 3,2 %**
Frais financiers nets	(175,1)	(191,6)	– 8,6 %
Résultat récurrent brut	**310,9**	**310,4**	**+ 0,2 %**
Impôts récurrents	(2,2)	(2,4)	– 7,1 %
RÉSULTAT RÉCURRENT NET	**308,6**	**308,0**	**+ 0,2 %**

2.1.4. ROTATION D'ACTIFS : DÉSINVESTISSEMENT NET DE PRÈS DE 900 MILLIONS D'EUROS EN 2012

Gecina a réalisé 450 millions d'euros de ventes au 4e trimestre, portant le montant total des cessions réalisées en 2012 à 1,3 milliard d'euros, soit un montant supérieur à l'objectif annuel de 1,2 milliard d'euros. Ce montant se répartit entre 59 % de cessions en immobilier résidentiel (44 % en bloc et 15 % à l'unité), 24 % de ventes de bureaux, et 16 % en logistique.

Le taux de sortie net relatif à ces ventes ressort à 5,2 %. La prime moyenne sur les actifs vendus atteint + 2 % par rapport aux valorisations à fin 2012, dont + 34 % sur les actifs résidentiels cédés par lots.

Par ailleurs, 143 millions d'euros d'actifs supplémentaires sont sous promesse de vente à fin 2012, dont 49 millions d'euros d'actifs résidentiels. Au total, le Groupe s'est fixé pour 2013 un objectif de cessions de plus de 700 millions d'euros, dont près de 350 millions d'euros d'actifs résidentiels.

Parallèlement, les investissements se sont élevés à 426 millions d'euros en 2012, dont 283 millions d'euros au titre du pipeline de développements (dont 119 millions d'euros sur le centre commercial de Beaugrenelle), 77 millions d'euros dans les acquisitions (portant essentiellement sur six maisons de retraite médicalisées achetées en avril) et 65 millions d'euros de capex (dont travaux engendrant des sur-loyers).

À fin décembre 2012, il reste 282 millions d'euros à engager au titre du pipeline de développements engagé. 92 millions d'euros sont concentrés sur le centre commercial de Beaugrenelle, qui ouvrira en septembre 2013. Cet actif devrait être entièrement précommercialisé à l'ouverture, 87 % des surfaces étant d'ores et déjà prélouées.

2.2. RESSOURCES FINANCIÈRES

Au cours de l'année 2012, Gecina a amélioré l'ensemble de ses ratios et indicateurs financiers grâce à une profonde restructuration de sa structure financière dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- la réduction de la dette nominale d'environ 700 millions d'euros au cours de l'année ;
- la réduction du LTV à 39,7 % hors droits (contre 42,6 % un an auparavant, soit – 290 points de base) ;
- la poursuite de la diversification de ses ressources financières en termes de marché et de contrepartie ;
- l'allongement de la maturité moyenne de sa dette à 4,7 années ;
- l'adaptation du portefeuille d'instruments de couverture à l'émission de dette à taux fixe et à la baisse du volume de dette ;
- la maîtrise de son coût de la dette à 4,0 % ;
- l'assouplissement de ses principaux covenants bancaires (LTV, ICR et dettes gagées) ;
- l'amélioration de sa notation financière par S&P et Moody's à respectivement BBB / Stable et Baa2 / Stable.

Les principales opérations réalisées en 2012 incluent :

- la signature de 1,6 milliard d'euros de nouveaux financements (marché obligataire pour 650 millions d'euros et 900 millions d'euros de lignes de crédit bancaires) d'une maturité moyenne de 5,4 années ;
- une adaptation de ses instruments de couverture avec l'annulation de 1,4 milliard d'euros de couvertures fermes, suite à l'émission obligataire à taux fixe et à la réduction de la dette. Cette adaptation s'inscrit dans la lignée de la stratégie suivie sur les deux dernières années (recherche de flexibilité à court terme et rallongement de la maturité des couvertures – dette à taux fixe et instruments dérivés) ;
- l'assouplissement de ses principaux covenants Groupe. Ainsi à fin 2012, les covenants les plus stricts pour Gecina s'établissent pour la dette financière nette / valeur bloc à 55 % (50 % au 31 décembre 2011) et l'EBE hors cessions / frais financiers à 2x (2,25x au 31 décembre 2011) ;
- un recours continu à l'émission de billets de trésorerie avec un encours moyen de 168 millions d'euros, encours qui s'est fortement accru suite à l'amélioration de la notation financière par S&P le 17 octobre 2012 (encours fin 2012 de 550 millions d'euros).

L'ensemble des actions entreprises par le Groupe a été salué par l'amélioration de la notation financière du Groupe à BBB / Perspective Stable chez S&P le 17 octobre 2012 (contre BBB– / Perspective Stable auparavant) et à Baa2 / Perspective Stable chez Moody's le 5 novembre 2012 (contre Baa3 / Perspective Stable auparavant).

Suite aux importantes opérations de refinancement opérées en 2012, la prochaine échéance significative du Groupe se situe au 2e trimestre 2014 avec l'arrivée à maturité de 325 millions d'euros de lignes de crédit bancaires.

Avec un encours de lignes disponibles de 2 050 millions d'euros à fin décembre, Gecina couvre d'ores et déjà l'intégralité des maturités de crédit de 2013 et 2014 (plus de deux années).

2.2.1. STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2012

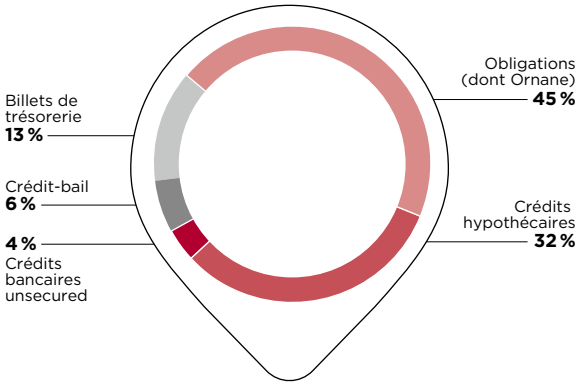
La dette financière brute consolidée de Gecina s'élève à 4 431 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 5 060 millions d'euros au 31 décembre 2011, soit une baisse de 629 millions d'euros ; la dette financière nette consolidée atteignant 4 429 millions d'euros à fin 2012, soit une baisse de 588 millions d'euros, en lien principalement avec les cessions de l'année.

Les principales caractéristiques de la dette sont :

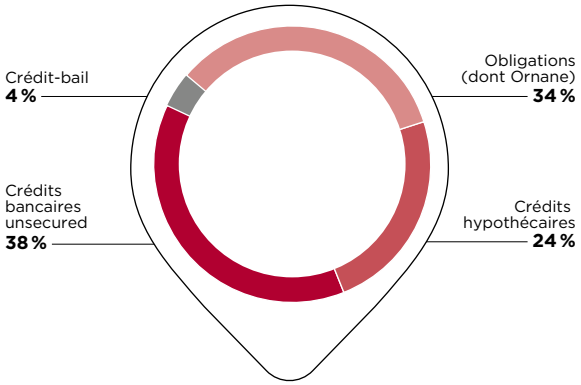
	31/12/2011	**31/12/2012**
Dette brute (consolidée) *(en millions d'euros)*	5 060	4 431
Dette nette (consolidée) *(en millions d'euros)*	5 017	4 429
Dette nominale (brute, consolidée) *(en millions d'euros)*	5 025	4 333
Lignes de crédits non utilisées *(en millions d'euros)*	1 360	2 050
Maturité moyenne de la dette *(en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)*	4,1	4,7
Maturité moyenne des financements *(en années)*	3,4	4,0
LTV	42,6 %	39,7 %
LTV (droits inclus)	40,7 %	37,8 %
ICR	2,62	2,78
Dette gagée/Patrimoine	18,7 %	15,0 %

DETTE PAR NATURE

Répartition de la dette nominale brute



Répartition des financements autorisés (dont 2 050 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées au 31/12/2012)



Les opérations réalisées ces douze derniers mois ont permis de poursuivre la diversification des ressources financières du Groupe. La dette nominale est maintenant composée à 45 % de ressources marché long terme (contre 25 % fin 2010 et 36 % fin 2011).

Les ressources du Groupe proviennent à 34 % du marché (obligations EMTN ou convertibles), contre 22 % fin 2010 et 29 % fin 2011.

La dette financière nominale de Gecina est constituée au 31 décembre 2012 de :

- 1 650 millions d'euros d'obligations sous le programme EMTN (*Euro Medium Term Notes*) ;
- 320 millions d'euros d'Ornane ;
- 1 549 millions d'euros de crédits bancaires dont 1 399 millions d'euros de financements hypothécaires, 150 millions d'euros de financements corporate ;
- 253 millions d'euros de crédit-bail ;
- 550 millions d'euros de billets de trésorerie, couverts par des lignes de crédit confirmées à moyen et long terme ;
- 11 millions d'euros d'autres dettes financières.

2.2.2. LIQUIDITÉ

Au 31 décembre 2012, Gecina dispose de 2 050 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées, couvrant l'ensemble des maturités de crédit des deux prochaines années (1 383 millions d'euros).

Les opérations de financement ou de refinancement réalisées au cours de l'exercice 2012 incluent :

- la levée de 1 550 millions d'euros dont :
  - l'émission en avril 2012 d'obligations pour 650 millions d'euros avec une maturité de sept ans et un coupon de 4,75 % ayant pour maturité le 11 avril 2019,
  - la signature de sept contrats de crédits bancaires bilatéraux pour un encours total de 900 millions d'euros. Ces financements (lignes de *back up* destinées à assurer la liquidité du Groupe) ont une maturité moyenne de 4,2 années ;
- la résiliation ou le remboursement anticipé de trois contrats de crédit corporate pour un montant de 865 millions d'euros (principalement syndiqués) de maturités novembre 2012 et mars 2013 (x2) ;
- le remboursement anticipé de deux contrats de crédit hypothécaires pour un montant de 441 millions d'euros de maturité T3 2013 ;
- la reprise d'un contrat de crédit hypothécaire suite à l'acquisition d'un portefeuille de six actifs pour le pôle santé en avril 2012 pour 26 millions d'euros avec une maturité fin 2017.

Ainsi, au cours de l'année 2012, Gecina a continué à diversifier ses sources de financement et ses contreparties bancaires. Grâce à l'amélioration de son rating, l'accès et les conditions des différentes sources de financement se sont encore améliorés pour Gecina, notamment sur les marchés obligataires et billets de trésorerie.

Gecina a ainsi perpétué son programme d'émission de billets de trésorerie, portant son encours à 550 millions d'euros contre 40 millions d'euros fin 2011 (moyenne sur 2012 : 168 millions d'euros) avec un taux moyen de 0,32 % (approx. 10 pb de marge sur Euribor).

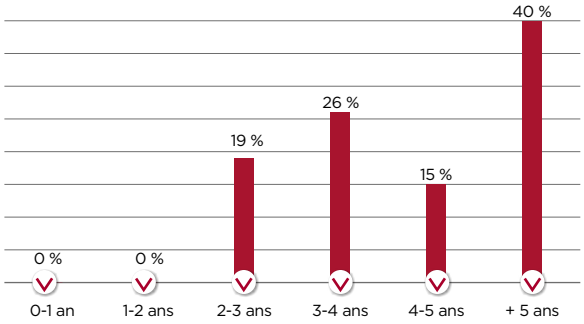
Gecina a également mis à jour son programme EMTN de 2,5 milliards d'euros en juin 2012 auprès de l'AMF et mis à jour son programme de Billets de trésorerie auprès de la Banque de France en juin 2012, programme porté de 500 millions d'euros à 1 000 millions d'euros en novembre 2012.

Enfin, les remboursements d'emprunts de Gecina au cours des 12 prochains mois sont largement couverts par les lignes de crédit non utilisées. En effet, les amortissements de dette nominale de l'exercice 2013 s'élèvent à 699 millions d'euros à fin décembre 2012, à comparer au montant des lignes non utilisées long terme à cette date de 2 050 millions d'euros.

2.2.3. ÉCHÉANCIER DE LA DETTE

La durée de vie moyenne de la dette de Gecina (après affectation des lignes de crédit non utilisées) est de 4,7 années (en amélioration de 0,6 année).

Le graphique ci-dessous présente l'échéancier de la dette de Gecina au 31 décembre 2012 (après affectation des lignes de crédit non utilisées).



L'ensemble des maturités de crédit des deux prochaines années est couvert par des lignes de crédit non utilisées au 31 décembre 2012. Par ailleurs, 81 % de la dette a une maturité supérieure à trois ans.

La durée de vie moyenne de l'ensemble des financements (utilisés et non utilisés) de Gecina est de 4,0 années au 31 décembre 2012 en amélioration de 0,6 année par rapport à fin 2011.

2.2.4. COÛT MOYEN DE LA DETTE

Le coût moyen de la dette s'élève à 4,0 % en 2012, contre 4,1 % en 2011. Cette évolution s'explique principalement par l'impact favorable des restructurations du portefeuille de couvertures et de la baisse des taux Euribor (moyenne Euribor 1M de 0,32 % en 2012 contre 1,18 % en 2011) et par l'impact défavorable de l'arrivée à maturité de crédits conclus avant 2006 à faible marge.

Les intérêts capitalisés sur projets en développement s'élèvent à 23,2 millions d'euros en 2012 (contre 24,4 millions d'euros en 2011).

2.2.5. NOTATION FINANCIÈRE

Gecina est suivi à la fois par les agences Moody's et Standard & Poor's :

- Standard & Poor's a relevé au mois d'octobre 2012 sa notation à BBB avec perspective stable ;
- de la même manière, Moody's a relevé sa notation à Baa2 avec perspective stable en novembre 2012.

2.2.6. GESTION DE LA COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Gecina a pour objectif de couvrir son exposition au risque de taux. Pour cela, Gecina a recours à de la dette à taux fixe et emploie des produits dérivés (principalement des caps et des swaps) afin de limiter l'impact des variations de taux sur les résultats du Groupe, et de maîtriser son coût de la dette.

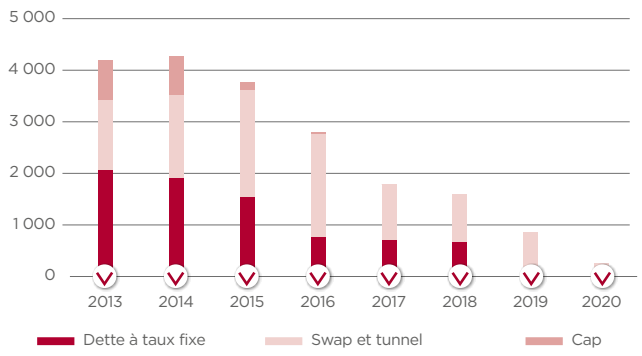
Au cours de l'exercice 2012, Gecina a poursuivi son adaptation et optimisation de sa politique de couverture visant à :

- conserver un taux de couverture optimal ;
- adapter son portefeuille de couverture suite à l'émission obligataire à taux fixe et à la baisse de la dette ;
- allonger la maturité moyenne des couvertures (dette à taux fixe et instruments dérivés).

Ainsi, au 31 décembre 2012, la durée moyenne des couvertures (dette à taux fixe et instruments dérivés) est de 4,4 années.

Le graphique ci-dessous présente le portefeuille de couvertures :

(En millions d'€)



Les principales opérations ont consisté en l'annulation totale de cinq swaps d'un nominal total de 925 millions d'euros et l'annulation d'un Collar d'un nominal de 500 millions d'euros.

La politique de couverture du risque de taux d'intérêt de Gecina est principalement mise en place au niveau global et à long terme et non affectée de manière spécifique à certains financements. Par conséquent, elle ne répond pas à la qualification comptable d'instruments de couvertures et la variation de juste valeur apparaît donc au compte de résultat.

MESURE DU RISQUE DE TAUX

La dette financière nette de Gecina anticipée en 2013 est couverte en 2013 entre 77 % et 94 % en cas de baisse et de hausse des taux d'intérêt (dépendamment des niveaux de taux Euribor constatés).

Sur la base du portefeuille de couverture existant, des conditions contractuelles au 31 décembre 2012 et de la dette anticipée 2013, une hausse des taux d'intérêt de 0,5 % entraînerait une charge financière supplémentaire en 2013 de 5,3 millions d'euros. Une baisse des taux d'intérêt de 0,5 % se traduirait par une réduction des charges financières en 2013 de 5,3 millions d'euros.

2.2.7. STRUCTURE FINANCIÈRE ET COVENANTS BANCAIRES

La situation financière de Gecina au 31 décembre 2012 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée, prévues dans les différents contrats de crédit.

Le tableau ci-dessous traduit l'état des principaux ratios financiers prévus dans les contrats de crédit :

	Norme de référence	**Situation au 31/12/2012**
LTV Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine (bloc)	Maximum 55 %	39,7 %
ICR Excédent brut d'exploitation (hors cessions) ou EBITDA/frais financiers	Minimum 2,00	2,78
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine (bloc)	Maximum 20 % / 25 %	15,0 %
Valeur du patrimoine réévalué (bloc), en millions d'euros	Minimum 6 000 / 8 000	11 048

Les méthodes de calcul des indicateurs financiers présentés ci-dessus sont celles des covenants inclus dans l'ensemble des conventions de crédit du Groupe.

La LTV diminue à 39,7 % au 31 décembre 2012 par rapport à 42,6 % au 31 décembre 2011 (baisse de 2,9 %). L'ICR est en amélioration également de 0,16 (de 2,62 au 31 décembre 2011 à 2,78 au 31 décembre 2012).

2.2.8. GARANTIES DONNÉES

Le montant de la dette nominale consolidée garantie par des sûretés réelles (hypothèques, privilèges de prêteur de deniers, promesses d'affectation hypothécaire, leasing) s'élève à 1 652 millions d'euros à fin 2012 contre 2 207 millions d'euros à fin 2011. Par ailleurs, l'encours nominal des contrats de crédit-bail atteint 253 millions d'euros contre 374 millions d'euros en 2011.

Ainsi, au 31 décembre 2012, le montant total des financements garantis par des actifs sous forme d'hypothèques ou de leasing, s'élève à 15,0 % de la valeur totale (bloc) du patrimoine détenu, pour une limite maximale de 25 % autorisée dans les différentes conventions de crédit (à l'exception de deux contrats à 20 %), contre 18,65 % au 31 décembre 2011. Cette diminution s'explique principalement par le remboursement anticipé de deux financements hypothécaires avec une maturité initiale au 3e trimestre 2013.

2.2.9. REMBOURSEMENT ANTICIPÉ EN CAS DE CHANGEMENT DE CONTRÔLE

Certaines des conventions de crédit auxquelles Gecina est partie et certains des emprunts obligataires émis par Gecina prévoient le remboursement anticipé obligatoire et/ou l'annulation des crédits consentis et/ou leur exigibilité anticipée en cas de changement de contrôle de Gecina.

Sur la base d'un montant d'autorisations globales de 5 833 millions d'euros (comprenant la dette tirée et les lignes de crédit disponibles) au 31 décembre 2012, 2 772 millions d'euros de dettes bancaires et 1 970 millions d'euros d'emprunts obligataires (emprunts à échéance du 19 septembre 2014, 3 février 2016, 11 avril 2019 et Ornane à échéance 1er janvier 2016) sont concernés par une telle clause de changement de contrôle de Gecina.

Pour que l'emprunt obligataire à échéance septembre 2014 devienne remboursable par anticipation, le changement de contrôle doit entraîner une notation inférieure au niveau BB, non rehaussée dans les 120 jours au niveau BB+.

Pour ce qui est de l'emprunt obligataire à échéance février 2016, un changement de contrôle entraînant une baisse de la notation en catégorie "Non Investment Grade", non rehaussée dans les 120 jours au niveau d'"Investment Grade", est susceptible d'engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.

Pour ce qui est de l'emprunt obligataire à échéance avril 2019, un changement de contrôle entraînant une baisse de la notation en catégorie "Non Investment Grade", non rehaussée dans les 120 jours au niveau d'"Investment Grade", est susceptible d'engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.

2.3. VALORISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

L'ensemble du patrimoine du groupe Gecina fait l'objet chaque année d'une expertise au 30 juin et au 31 décembre par un collège de cinq experts indépendants : CBRE Valuation, BNPP Real Estate, Foncier Expertise, Jones Lang LaSalle et Catella, dont les honoraires sont fixés en fonction du nombre d'actifs à valoriser et non en fonction de la valeur des actifs.

Dans ce chapitre, les valeurs présentées résultent des valorisations effectuées par les experts immobiliers mandatés à cet effet.

Le patrimoine immobilier du Groupe est composé d'actifs tertiaires (bureaux et commerces), d'immeubles résidentiels, d'actifs logistiques, d'hôtels et d'établissements de santé. Pour l'établissement de ses Comptes consolidés, le Groupe a opté pour une valorisation des immeubles à leur juste valeur en conformité avec la norme IAS 40, cette juste valeur étant déterminée par les experts indépendants deux fois par an. Conformément à cette norme, la variation de la juste valeur des immeubles (après prise en compte des travaux immobilisés) sur chaque période comptable est enregistrée au compte de résultat.

Chaque actif expertisé est valorisé par un expert du collège et une rotation des experts est organisée selon une procédure revue par le Comité de l'Audit des Risques et du Développement Durable du Groupe, laquelle prévoit que chaque expert se voit confier un portefeuille d'immeubles à valoriser et qu'une rotation annuelle moyenne de 10 % est faite par transfert d'immeuble du portefeuille d'un expert à celui d'un autre expert. Ce Comité a vérifié que cette procédure a été appliquée. Les experts estiment la valeur des immeubles selon deux approches : la cession individuelle des lots constituant les immeubles (valeur d'expertise lots) et la cession des immeubles entiers (valeur d'expertise bloc). La méthodologie utilisée par les experts est décrite dans la Note 3.5.3.1.1. de l'annexe aux Comptes consolidés. Les experts produisent un rapport détaillé pour chaque immeuble valorisé.

Les expertises ont été réalisées selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre sur la base des prix nets vendeurs, c'est-à-dire hors frais et droits. Gecina ne communique pas sur les valeurs droits inclus, car les droits ne revenant pas à l'actionnaire, ils ne participent pas à la création de valeur. Gecina estime qu'une information droits inclus qui surélève artificiellement la valeur du patrimoine n'est pas pertinente.

Les taux de capitalisation bruts ou nets sont déterminés comme le rapport des loyers potentiels (bruts ou nets, respectivement) sur les valeurs d'expertise hors droits.

Des informations sur la sensibilité de la valorisation du patrimoine à la conjoncture sont indiquées au chapitre Comptes consolidés, en Note 3.5.6.6.

Dans le cadre de l'évaluation immobilière, l'expert réalise son expertise sur la base de l'état locatif qui lui est transmis par la société.

Si cet état comprend des surfaces vacantes, l'expert évalue les loyers des surfaces vacantes sur la base de la valeur locative de marché.

Le cumul des loyers des baux en cours et les valeurs locatives des surfaces vacantes donne les loyers potentiels. C'est sur cette base globale de loyers que l'expert va chiffrer la valeur de l'immeuble en appliquant le taux de rendement lié à la nature de l'actif en question dans le cas des méthodes par le revenu.

Dans le cas de la méthode dite des *Cash Flow* Actualisés, l'expert valorise de la même manière les locaux vacants sur la base de la valeur locative de marché.

Dans l'hypothèse d'un DCF sur 10 ans, l'expert retiendra à chaque fin de bail considéré, la VLM des surfaces concernées par la libération des lieux.

Pour l'évaluation de la Valeur Locative de Marché, l'expert prend en compte la situation du marché en question à la date de réalisation de l'expertise.

Le patrimoine du Groupe est évalué deux fois par an par des experts indépendants. L'évolution de la valeur de ces actifs au bilan selon les normes comptables Groupe en 2012 est la suivante :

Répartition par segment	Valeur bloc			△ périmètre courant		△ périmètre homogène
En millions d'euros	**31/12/2012**	30/06/2012	2011	31/12/2012 *vs* 31/12/2011	31/12/2012 *vs* 30/06/2012	31/12/2012 *vs* 31/12/2011
Bureaux	6 660	6 813	6 644	0,2 %	– 2,2 %	0,7 %
Résidentiel	2 965	3 241	3 610	– 17,9 %	– 8,5 %	1,7 %
Santé	1 108	1 102	1 002	10,6 %	0,5 %	2,9 %
Logistique	6	209	256	– 97,7 %	– 97,1 %	1,0 %
Hôtels	271	275	274	– 1,2 %	– 1,6 %	– 0,5 %
Sous-total	**11 009**	**11 641**	**11 786**	**– 6,6 %**	**– 5,4 %**	**1,2 %**
Sociétés en équivalence	*5*	*5*	*6*	-	-	-
TOTAL GROUPE	**11 015**	**11 646**	**11 792**	**– 6,6 %**	**– 5,4 %**	**1,2 %**
TOTAL VALEUR LOTS	**11 654**	**12 366**	**12 478**	**– 6,6 %**	**– 5,8 %**	**1,2 %**

Le patrimoine s'élève à 11 015 millions d'euros. Les principaux éléments sont les suivants :

- un périmètre homogène représentant 9 166 millions d'euros, en augmentation de 107 millions d'euros sur l'année (soit 1,2 %) et incluant 60 millions d'euros de frais et travaux d'amélioration réalisés sur l'année ;
- 597 millions d'euros de projets livrés sur l'année (valeur au 31 décembre 2012), dont les livraisons de Park Azur à Montrouge (143 millions d'euros), du Magistère à Paris 8e (106 millions d'euros), du 96/104 à Neuilly-sur-Seine (104 millions d'euros), de Newside à La Garenne-Colombes (86 millions d'euros), de Pointe Métro 2 à Gennevilliers (65 millions d'euros), de l'Hôpital Privé d'Annemasse (51 millions d'euros), et de Mercy-Argenteau à Paris 9e (42 millions d'euros) ;
- 633 millions d'euros d'immeubles en développement (dont 531 millions d'euros sur le projet Beaugrenelle, 45 millions d'euros sur le projet Le Velum à Lyon 3e et 36 millions d'euros sur le projet Docks de Saint-Ouen) représentant un investissement sur 2012 de 168 millions d'euros ;
- 73 millions d'euros sur les acquisitions (portefeuille d'EHPAD acquis auprès de MAPI Invest) ;
- 334 millions d'euros d'actifs en vente lots au 31 décembre 2012 sur lesquels 138 millions d'euros de lots ont été vendus en 2012 ;
- 95 millions d'euros d'actifs sous processus de vente bloc sur lesquels 1 million d'euros de travaux a été comptabilisé en 2012 ;
- 47 millions d'euros de réserves foncières sur lesquels 6 millions d'euros de frais et travaux ont été comptabilisés en 2012 ;
- 65 millions d'euros de valeur comptable du siège incluant un amortissement de 1 million d'euros en 2012.

Les taux de capitalisation nets sont en légère augmentation de 6 points de base sur l'année à périmètre homogène.

	Taux de capitalisation brut			Taux de capitalisation net		
	2012	2011 (1)	Variation annuelle	**2012**	2011 (1)	Variation annuelle
Bureaux	6,42 %	6,32 %	10 pb	6,13 %	6,07 %	6 pb
Résidentiel	5,09 %	5,06 %	3 pb	4,27 %	4,20 %	7 pb
Logistique	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Hotels	7,19 %	7,11 %	8 pb	7,18 %	7,15 %	3 pb
Santé	6,97 %	6,84 %	14 pb	6,89 %	6,74 %	15 pb
TOTAL PÉRIMÈTRE HOMOGÈNE	**6,13 %**	**6,05 %**	**8 pb**	**5,71 %**	**5,64 %**	**6 pb**

(1) Périmètre comparable 2012.

Les experts immobiliers retiennent, pour chaque classe d'actifs, les hypothèses de travail qui résultent pour l'essentiel de leur connaissance du marché et notamment des dernières transactions intervenues. C'est dans ce contexte qu'ils déterminent les différents taux de capitalisation et d'actualisation.

Le tableau ci-après indique, par classe d'actifs, les fourchettes des taux d'actualisation retenues par les experts immobiliers pour l'élaboration des *Discounted Cash Flow* (méthode DCF) dans le cadre de leurs expertises établies à date.

Les primes de risques spécifiques par secteur ont été déterminées en référence à l'OAT 10 ans (dont le taux d'intérêt s'élève à 2,0 % au 31 décembre 2012).

	Taux d'actualisation Décembre 2012			Prime de risque spécifique Décembre 2012		
Bureaux	**4,00 %**	**–**	**14,00 %**	**2,00 %**	**–**	**12,00 %**
Paris	*4,00 %*	–	*9,25 %*	*2,00 %*	–	*7,25 %*
Paris QCA	4,00 %	–	9,25 %	2,00 %	–	7,25 %
Paris hors QCA	4,86 %	–	9,25 %	2,86 %	–	7,25 %
Région parisienne	*5,72 %*	–	*14,00 %*	*3,72 %*	–	*12,00 %*
1re Couronne	5,72 %	–	8,15 %	3,72 %	–	6,15 %
2e Couronne	8,50 %	–	14,00 %	6,50 %	–	12,00 %
Province	*6,00 %*	–	*7,00 %*	*4,00 %*	–	*5,00 %*
Logistique	**11,00 %**	**–**	**11,00 %**	**9,00 %**	**–**	**9,00 %**
Étranger	11,00 %	–	11,00 %	9,00 %	–	9,00 %
Santé	**6,75 %**	**–**	**8,50 %**	**4,75 %**	**–**	**6,50 %**
Paris	7,55 %	–	7,55 %	5,55 %	–	5,55 %
Région parisienne	7,00 %	–	8,50 %	5,00 %	–	6,50 %
Province	6,75 %	–	7,50 %	4,75 %	–	5,50 %
Hôtels	**7,00 %**	**–**	**7,00 %**	**5,00 %**	**–**	**5,00 %**
Province	7,00 %	–	7,00 %	5,00 %	–	5,00 %

La valeur du patrimoine (bloc) affiche une baisse de 777 millions d'euros, soit – 6,6 % à périmètre courant.

Cette baisse est principalement due à la vente de 1 278 millions d'euros de patrimoine sur l'année compensée pour partie par l'augmentation de valeur des actifs livrés ou acquis dans l'année (+ 234 millions d'euros dont 187 millions d'euros d'investissements), des actifs en développement (+ 141 millions d'euros) et du périmètre comparable (+ 107 millions d'euros dont 63 millions d'euros d'investissements).

- À périmètre homogène, la valeur du patrimoine a légèrement augmenté de 1,2 % (+ 107 millions d'euros) :

  (i) la valeur du patrimoine résidentiel est en hausse sur l'année de 1,8 % (+ 44 millions d'euros) pour le résidentiel traditionnel et + 0,2 % pour les résidences étudiants. Les valeurs lots progressent de 1,6 %.
  Concernant le résidentiel traditionnel, la valeur métrique s'élève à 4 826 euros/m² au 31 décembre 2012 et le taux de capitalisation est de 4,98 %. La valeur métrique des résidences étudiants est de 3 971 euros/m² et le taux de capitalisation de 7,41 % ;

  (ii) le patrimoine comparable bureaux est stable sur l'année (+ 0,7 % soit + 38 millions d'euros). Les taux de capitalisation ont également peu varié (+ 10 pb à 6,42 %) ;

  (iii) les actifs de santé sont en progression de + 2,9 % sur l'année (+ 26 millions d'euros). Cette hausse de valeur est notamment due à la réalisation de travaux créateurs de valeurs sur certains actifs.

- À périmètre courant :

  (i) sept actifs ont été livrés sur l'année 2012 pour une valeur de 597 millions d'euros au 31 décembre 2012 dont le 96/104 en février (104 millions d'euros), Park Azur, le Magistère et Newside en juillet (respectivement 143 millions d'euros, 106 millions d'euros et 86 millions d'euros), Mercy-Argenteau en août (42 millions d'euros), l'Hôpital Privé d'Annemasse livré en octobre (51 millions d'euros) et le Pointe Métro 2 (65 millions d'euros) ;

  (ii) la valeur au bilan du pipeline au 31 décembre 2012 a augmenté de 141 millions d'euros. Cette hausse de valeur s'explique par des travaux à hauteur de + 168 millions d'euros et une variation de juste valeur en retrait de 28 millions d'euros pour l'essentiel sur le centre commercial Beaugrenelle ;

  (iii) 57 actifs ont été vendus en bloc pour un prix de vente total de 1 113 millions d'euros et une valeur au 31 décembre 2011 de 1 136 millions d'euros, dont :
  - 576 millions d'euros d'actifs résidentiels, à un taux de capitalisation net de 4,7 %,
  - 307 millions d'euros d'actifs bureaux (incluant le Carré Saint-Germain pour un prix de vente de 148 millions d'euros et une valeur d'expertise au 31 décembre 2011 de 146 millions d'euros), à un taux de capitalisation de 6,3 %,
  - 214 millions d'euros d'actifs logistiques, à un taux de capitalisation de 11,3 %,
  - 14 millions d'euros d'actif santé et 2 millions d'euros d'hôtellerie, à des taux de capitalisation respectifs de 7,4 % et 11,4 %.

  Le taux de capitalisation global de ces actifs au 31 décembre 2012 sur la base de leur prix de vente s'élève à 6,3 % ;

  (iv) 190 millions d'euros d'appartements et de parkings (141 millions d'euros en valeur comptable 31 décembre 2011) ont été vendus au détail en 2012 ;

  (v) par ailleurs, 95 millions d'euros d'actifs sont actuellement sous promesse de vente. Le taux de capitalisation global de ces actifs s'élève à 6,3 % au 31 décembre 2012. La valeur retenue au 31 décembre pour ces actifs correspond à la valeur de la promesse signée sous déduction des frais et commissions nécessaires à la vente.

Les titres en équivalence (5 millions d'euros contre 6 millions d'euros fin 2011) concernent la seule société La Buire, la société Bami Newco n'étant plus mise en équivalence à compter du 31 décembre 2010.

La répartition de la valeur au bilan par segment au 31 décembre 2012 est la suivante :

Segments	2012 *(M€)*	2012 *(%)*
Bureaux	6 660	60 %
dont Beaugrenelle	*531*	*5 %*
Logistique	6	0 %
Hôtels	271	2 %
Total pôle économique	**6 937**	**63 %**
Résidentiel	2 965	27 %
Santé	1 108	10 %
Total pôle démographique	**4 073**	**37 %**
TOTAL GECINA	**11 009**	**100 %**

2.3.1. IMMEUBLES DU PATRIMOINE IMMOBILIER DU PÔLE ÉCONOMIQUE

Valorisation des immeubles du patrimoine immobilier de bureaux au bilan

En millions d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011	Variation
Valorisation du patrimoine immobilier de bureaux	6 660	6 644	0,2 %
Valorisation du patrimoine immobilier de bureaux à périmètre comparable	5 357	5 319	0,7 %

Compte tenu des cessions réalisées au cours de l'exercice (307 millions d'euros en valeur 2011), la valeur des immeubles du patrimoine immobilier de bureau reste stable à 6 660 millions d'euros avec + 0,2 % par rapport au 31 décembre 2011 (soit + 15 millions d'euros).

Les fondamentaux de l'investissement ont peu évolué, l'aversion au risque reste forte chez les acquéreurs et l'essentiel des opérations concerne des actifs de bureaux récents et bien localisés. La progression du portefeuille de bureaux situé dans le Quartier Central des Affaires de Paris a notamment compensé les replis des actifs situés dans les autres secteurs. Ainsi, la valeur vénale des actifs tertiaires de Gecina à périmètre homogène reste stable en 2012. Le taux de capitalisation brut du portefeuille sur les loyers potentiels est également stable en 2012 à 6,42 %.

Actifs du patrimoine immobilier de bureaux en exploitation à périmètre homogène

	Valeur d'expertise *(M€)*	Valeur *(€/m²)*	Taux de capitalisation brut	Taux de capitalisation net
Paris QCA	2 257	11 848	5,51 %	5,26 %
Paris Hors QCA	559	5 721	7,23 %	6,91 %
Paris	2 816	9 771	5,85 %	5,59 %
1re Couronne	2 356	5 795	6,92%	6,61 %
2e Couronne	92	1 991	9,39%	8,97 %
Région parisienne	2 448	5 408	7,01%	6,70 %
Région lyonnaise	57	3 382	7,18 %	6,85 %
Autres pays	37	3 018	9,53 %	9,11 %
TOTAL	**5 357**	**6 959**	**6,42 %**	**6,13 %**

Le patrimoine immobilier de bureaux à périmètre homogène du Groupe est à 52,6 % situé à Paris, secteur sur lequel les taux de rendement sont restés stables en 2012, et à 45,7 % en Région parisienne.

Valorisation des immeubles du patrimoine immobilier logistique au bilan

En millions d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011	Variation
Valorisation du patrimoine immobilier logistique	6	256	– 97,7 %
Valorisation du patrimoine immobilier logistique à périmètre comparable	5	5	1,0 %

Le patrimoine comparable logistique a baissé de 97,7 % (– 250 millions d'euros). Ce portefeuille a été presque entièrement vendu en 2012.

Immeubles du patrimoine immobilier logistique en exploitation à périmètre homogène

	Valeur d'expertise (M€)	Valeur (€/m²)	Taux de capitalisation brut	Taux de capitalisation net
Autres pays	5	203	N/A	N/A
TOTAL	**5**	**203**	**N/A**	**N/A**

Valorisation des immeubles du patrimoine immobilier hôtels au bilan

En millions d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011	Variation
Patrimoine hôtels	271	274	– 1,2 %
Patrimoine hôtels à périmètre comparable	271	272	– 0,5 %

Composées de quatre Club Med aux baux long terme, les valeurs sont stables sur 2012 (– 0,5 %).

Immeubles du patrimoine immobilier hôtels en exploitation à périmètre homogène

	Valeur d'expertise (M€)	Valeur (€/m²)	Taux de capitalisation brut	Taux de capitalisation net
Autres régions	271	3 000	7,19 %	7,18 %

2.3.2. IMMEUBLES DU PATRIMOINE IMMOBILIER DU PÔLE DÉMOGRAPHIQUE

Valorisation des immeubles du patrimoine immobilier résidentiel au bilan

En millions d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011	Variation
Valorisation du patrimoine immobilier résidentiel	2 965	3 610	– 17,9 %
Valorisation du patrimoine immobilier résidentiel à périmètre comparable	2 611	2 567	1,7 %

Suite aux cessions réalisées en 2012 (dont 576 millions d'euros vendus en bloc), le portefeuille résidentiel s'est contracté de 17,9 % à 2 965 millions d'euros.

La valeur du patrimoine résidentiel homogène est en hausse sur l'année de 1,7 % dont + 1,8 % pour le résidentiel traditionnel soit + 44 millions d'euros et + 0,2 % pour les résidences étudiants. Cette évolution des valeurs est conforme au marché sur l'année 2012.

À périmètre comparable, pour le résidentiel traditionnel, la décote globale bloc/lot baisse légèrement de 19 pb à 17,53 % au 31 décembre 2012 en raison de la hausse un peu plus faible des valeurs lots. Cette évolution résulte d'un regain d'intérêt des investisseurs pour l'acquisition d'immeubles résidentiels en bloc au moins sur la première partie de l'année. Les valeurs lots progressent de 1,6 % sur l'année pendant que les valeurs bloc ont augmenté de 1,8 % sur la même période. La valeur métrique de ce patrimoine s'élève à 4 826 euros/m² au 31 décembre 2012 et le taux de capitalisation est de 4,98 %.

Immeubles du patrimoine immobilier résidentiel en exploitation à périmètre homogène

	Valeur d'expertise (bloc) (M€)	Valeur (€/m²)	Taux de capitalisation brut	Taux de capitalisation net
Région parisienne	2 506	4 874	5,01 %	4,21 %
Autres régions	106	3 258	7,01 %	5,90 %
TOTAL	**2 611**	**4 778**	**5,09 %**	**4,28 %**

Le patrimoine résidentiel en exploitation du Groupe est situé à 95,9 % en Région parisienne dont 69,6 % sur Paris. Les taux de capitalisation son restés stables pour le résidentiel traditionnel et ont légèrement augmenté sur les résidences étudiants.

Valorisation des immeubles du patrimoine immobilier de santé au bilan

En millions d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011	Variation
Valorisation du patrimoine immobilier de santé	1 108	1 002	10,6 %
Valorisation du patrimoine immobilier de santé à périmètre comparable	921	896	2,9 %

Le patrimoine santé progresse de 10,6 % sur l'année à 1 108 millions d'euros grâce notamment à l'acquisition du portefeuille de MAPI Invest à hauteur de 73 millions d'euros.

Les actifs de santé sont en progression de + 2,9 % sur l'année (+ 26 millions d'euros). Cette hausse de valeur est notamment due à la réalisation de travaux créateurs de valeurs sur certains actifs.

Immeubles du patrimoine immobilier de santé en exploitation à périmètre homogène

	Valeur d'expertise (M€)	Valeur (€/m²)	Taux de capitalisation brut	Taux de capitalisation net
Région parisienne	193	2 748	6,50 %	6,42 %
Autres régions	729	1 805	7,10 %	7,02 %
TOTAL	**921**	**1 944**	**6,97 %**	**6,89 %**

2.3.3. RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS IMMOBILIERS

CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MISSION D'EXPERTISE

Cadre général

Gecina, a approché les experts immobiliers :

- CBRE Valuation ;
- BNPP Real Estate Valuation ;
- Catella Valuation Advisors ;
- Foncier Expertise ;
- Jones Lang LaSalle ;

afin d'obtenir l'actualisation de la valeur de son patrimoine d'actifs immobiliers selon la répartition suivante :

		Nombre d'actifs	Valorisation au 31/12/2012 (M€)
CBRE Valuation	Bureaux	57	4 287
	Santé	8	186
BNP RE	Bureaux	44	2 255
	Logistiques	1	5
Catella	Santé/Hôtel	62	1 057
Foncier Expertise	Bureaux/Activités	8	123
	Résidentiel	55	1 175
Jones Lang LaSalle	Résidentiel	35	1 730
	Santé	6	73
Actifs non expertisés		54	153
TOTAL DU PATRIMOINE DU GROUPE GECINA		**330**	**11 044**

Conformément aux instructions de Gecina, les experts immobiliers ont rédigé les rapports d'expertise et déterminé les valeurs demandées, valeur objective au 31 décembre 2012.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt.

Cette mission représente moins de 2,5 % du chiffre d'affaires annuel de chaque expert immobilier sauf pour Catella Valuation Advisors où le pourcentage est de 5,5 % du chiffre d'affaires annuel. Les honoraires des experts immobiliers sont établis sur la base d'un montant forfaitaire par actif étudié et en aucun cas d'un montant proportionnel à la valeur de l'immeuble.

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

Mission

Tous les actifs immobiliers concernés ont été visités par les équipes des experts au cours des cinq dernières années, dont 56 actifs en 2011 et 53 actifs en 2012.

Pour réaliser cette expertise, il n'a été demandé de procéder à aucun audit technique, juridique, environnemental, administratif, etc. La valorisation repose sur les documents communiqués par le mandant, dont notamment :

- baux ;
- partie descriptive des actes d'acquisition ;
- détail du quittancement ;
- détail sur la fiscalité et sur certaines charges.

CONDITIONS DE RÉALISATION

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui ont été communiqués par Gecina aux experts, notamment les états locatifs transmis en octobre, l'ensemble supposé sincère et correspondant à la totalité des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière ;
- les "European valuation standards", normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (*The European Group of Valuers' Associations*) ;
- le "Appraisal and valuation manual" de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) ;
- les "International Valuation Standards" de *l'International Valuation Standard Committee*.

La valeur vénale des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- méthode par comparaison ;
- méthode par le revenu ;
- méthode par le cash-flow ;
- méthode dite du bilan promoteur (appliquée aux seuls immeubles en développement).

La méthodologie d'évaluation est résumée dans la note 3.5.3.1.1. de l'annexe aux comptes consolidés.

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises objets du présent rapport et la date de valeur.

Concernant les biens et droits immobiliers objets d'un crédit-bail, il a été procédé exclusivement à l'évaluation des biens et droits immobiliers sous-jacents et non à la valeur de cession du contrat de crédit-bail.

De même, il n'a pas été tenu compte des modes de financements particuliers qui ont pu être conclus, par les structures propriétaires.

OBSERVATIONS

Les valeurs vénales ont été déterminées hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Chacun des experts déclare être indépendant et n'avoir aucun intérêt dans Gecina, confirme les valeurs des actifs immobiliers dont il a lui-même réalisé l'évaluation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets et consent à l'inclusion du présent rapport condensé au Document de référence de Gecina.

CBRE Valuation	BNPP Real Estate Valuation	Catella Valuation Advisors	Foncier Expertise	Jones Lang LaSalle

2.4. ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DES PRINCIPALES SOCIÉTÉS

2.4.1. GECINA

2.4.1.1. ACTIVITÉ ET RÉSULTAT

Les loyers de l'exercice 2012 s'élèvent à 268 millions d'euros, contre 302 millions d'euros en 2011. La baisse des loyers du secteur résidentiel de 155 millions d'euros en 2011 à 137 millions en 2012 est la conséquence des cessions intervenues courant 2011 et au cours de l'exercice 2012.

Les loyers du secteur tertiaire passent de 148 millions d'euros en 2011 à 131 millions d'euros en 2012. Cette baisse s'explique essentiellement par l'indemnité exceptionnelle de 12,7 millions d'euros versée par AON en 2011. Le niveau de loyer du secteur tertiaire est donc équivalent à celui de 2010.

Les reprises de provisions de l'exercice 2012 concernent pour 2,6 millions d'euros des reprises de provisions pour dépréciation de créances, pour 1,6 million d'euros des reprises de provisions pour impôts et pour 0,7 million des reprises de provisions sur les plans de rachat d'actions (en 2011 elles concernaient pour 6 millions d'euros des provisions sur créances et pour 3 millions des provisions sur engagement de retraite).

Dans les produits d'exploitation figurent également les refacturations de charges aux locataires à hauteur de 44 millions d'euros et, en autres produits, les refacturations de prestations intra-groupe (27 millions d'euros).

Les charges d'exploitation s'établissent pour l'exercice 2012 à 236 millions d'euros, contre 247 millions d'euros l'année précédente. Les charges externes ont diminué de 3 millions d'euros et incluent notamment 3 millions d'euros d'honoraires de gestion et 5 millions d'euros de frais d'acquisitions des titres de Geci 1, Geci 2 et Montbrossol.

Les dotations aux amortissements ont augmenté en 2012 de 1 million d'euros (nouveaux actifs en exploitation).

Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à 112 millions d'euros, contre 138 millions d'euros l'année précédente.

Le résultat financier de l'exercice est un produit net de 317 millions d'euros, contre une charge nette de 93 millions d'euros l'année précédente. Il enregistre :

- les intérêts et charges assimilés (nets des produits de trésorerie) pour 230 millions d'euros (dont 111 millions liés aux paiements de soultes suite à la restructuration d'opérations d'instruments financiers de couverture) ;
- les dividendes reçus des filiales et produits de participations pour un montant de 170 millions d'euros ;
- des reprises de dépréciations pour 381 millions d'euros concernant les titres et créances de filiales, dont 344 millions d'euros pour GEC 4 et 17 millions d'euros pour Parigest ainsi que 17 millions d'euros sur les actions propres Gecina ;
- des dotations financières aux dépréciations pour 4 millions d'euros.

Le résultat exceptionnel enregistre une charge nette de 17 millions d'euros, dont 347 millions d'euros de plus-values de cessions d'immeubles, 383 millions d'euros de moins-values de cessions sur titres (essentiellement liées à la cession des titres de GEC 4), 14 millions de reprises nettes de provisions sur immeubles et 8,5 millions de produits de rémunération d'apports de fonds de commerce.

Le résultat net de l'exercice 2012 enregistre ainsi un profit de 411 millions d'euros, contre un profit de 273 millions d'euros pour l'exercice 2011.

2.4.1.2. SITUATION FINANCIÈRE

Le total du bilan de la société au 31 décembre 2012 s'établit à 7 737 millions d'euros, contre 7 968 millions d'euros au 31 décembre 2011.

L'actif immobilisé comprend des actifs incorporels essentiellement composés, pour 446 millions d'euros, de plus-values latentes de fusion sur le patrimoine de SIF (absorbée en 2007) et de ses filiales pour 171 millions, de 62 millions sur le patrimoine de Horizons absorbée au cours de l'exercice 2011 et de 213 millions sur le patrimoine de Parigest, Montbrossol, Geci 1 et Geci 2 (sociétés absorbées au cours de l'exercice 2012).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par Gecina, dont le montant net s'élève à 4 019 millions d'euros à fin 2012 contre 4 035 millions d'euros à fin 2011 est en diminution de 16 millions d'euros.

Les variations sont les suivantes :

- dépenses immobilisées 428
- valeur nette comptable des actifs cédés (426)
- dotations nettes aux amortissements et provisions (18)

(16)

Les titres des filiales et participations et les créances rattachées représentent un montant net de 2 792 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre 3 273 millions d'euros à fin 2011.

Les principales variations sont les suivantes, en millions d'euros :

- cession des titres de la filiale GEC 4 (270)
- fusion-absorption de la filiale Parigest (415)
- transmission universelle de patrimoine de la filiale Monttessuy (40)
- transmission universelle de patrimoine de la filiale SPL (25)
- transmission universelle de patrimoine de la filiale Tour H15 (8)
- augmentation de capital de la filiale Gecimed 65
- augmentation de capital de la filiale Colvel Windsor 30
- augmentation de capital de la filiale Anthos 30
- diminution des créances rattachées (312)
- variation nette des provisions 450
- augmentations nettes diverses 14

(481)

Au 31 décembre 2012, les participations les plus significatives sont, en valeur brute : Geciter (782 millions d'euros de titres et 38 millions d'euros de créances), Gecimed (314 millions d'euros de titres et 389 millions d'euros de créances) et SIF Espagne (33 millions d'euros de titres et 232 millions d'euros de créances et prêts).

Les autres titres immobilisés sont constitués par les 1 154 146 actions propres détenues par la société pour 82 millions d'euros, auxquelles s'ajoutent 955 079 actions inscrites en valeurs mobilières de placement pour 69 millions d'euros (en valeur brute) détenues en représentation des plans d'options d'achat et d'actions de performance attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux. L'ensemble des titres autodétenus représente 3,36 % du capital social.

L'actif circulant s'élève à 153 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre 193 millions d'euros au 31 décembre 2011. Il comprend :

- les "autres créances" (50 millions d'euros nets) principalement constituées par des créances intra-groupe (23 millions d'euros), des créances de TVA pour 8 millions, des produits à recevoir (refacturations Groupe) pour 5 millions et des créances sur cessions d'immeubles par lots pour 8 millions ;
- les valeurs mobilières de placement et disponibilités pour 66 millions d'euros, composées des actions propres réservées aux salariés (nettes de provisions).

Les charges constatées d'avance (28 millions d'euros) concernent essentiellement les frais d'émissions d'emprunt étalés.

Les capitaux propres augmentent de 153 millions d'euros à la suite des mouvements suivants :

En millions d'euros	
Capitaux propres au 31 décembre 2011	3 703
Augmentation de capital et prime de fusion résultant d'exercice d'options et de souscriptions au PEE	2
Boni de fusion	8
Dividendes versés en 2012	(268)
Résultat de l'exercice 2012	411
Capitaux propres au 31 décembre 2012	3 855

Les boni de fusion résultent des transmissions universelles de patrimoine des sociétés SPL et AIC réalisées en 2012.

Les dettes financières au 31 décembre 2012 s'élèvent à 3 705 millions d'euros, contre 4 078 millions d'euros à fin 2011, dont 353 millions d'euros sont représentés par des dettes intra-groupe.

Au cours de l'exercice, la société a émis un nouvel emprunt obligataire en avril 2012 pour 650 millions d'euros.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 19 millions d'euros contre 20 millions d'euros l'année précédente.

Les provisions concernent essentiellement les provisions pour engagement de retraite et médailles du travail pour 9 millions d'euros et les provisions pour charges futures engendrées par l'attribution aux salariés d'actions de performance et d'options sur actions pour 6 millions d'euros.

Informations sur les délais de paiement de la société Gecina (art. D.441-4 du Code de Commerce)
Le tableau ci-dessous présente la décomposition du solde des dettes fournisseurs par date d'échéance, en date du 31 décembre 2012.

	Non échues				
Soldes en K€	< 30 jours 2012	Entre 30 et 60 jours 2012	Échues à la clôture 2012	Hors échéances 2012	Total 2012
Fournisseurs	7 594	69	(3 468)		4 195
Provisions pour factures non parvenues				67 054	67 054
Autres				(352)	(352)
TOTAL GECINA	**7 594**	**69**	**(3 468)**	**66 703**	**70 898**

2.4.2. ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DES PRINCIPALES FILIALES

Les caractéristiques extraites des comptes individuels des principales filiales du Groupe sont les suivantes :

PARIGEST

Parigest, détenue à 100 % par Gecina, est propriétaire d'un patrimoine résidentiel, constitué de neuf immeubles, situé à Paris et en Région parisienne, dont la valeur bloc hors droits, pour les immeubles en exploitation, s'élève à 309,7 millions d'euros au 31 décembre 2012.

Le montant des loyers facturés durant l'exercice 2012 s'établit à 15 millions d'euros, contre 15,5 millions d'euros en 2011. Le résultat net de l'exercice 2012 ressort à 21,4 millions d'euros, contre 3,8 millions d'euros en 2011. La variation du résultat s'explique par la plus-value de 20,7 millions d'euros générée par les différentes cessions.

En 2012, Parigest a distribué un dividende de 3,8 euros par action soit 3,7 millions d'euros.

Le 31 décembre 2012, fusion par voie d'absorption de la société Parigest par la société Gécina.

GECITER

Cette filiale, détenue à 100 % par Gecina, possède en propre 32 immeubles à usage de bureaux, d'une valeur bloc hors droits de 1 330,2 millions d'euros au 31 décembre 2012.

Au cours de 2012, Geciter a cédé un immeuble générant une moins-value de 0,4 million d'euros ainsi qu'un crédit-bail générant une plus-value de 63,3 millions d'euros.

Le montant des loyers facturés en 2012 s'élève à 86,6 millions d'euros contre 92,3 millions d'euros en 2011. Cette baisse s'explique essentiellement par les cessions intervenues sur la période. Le résultat net de l'exercice est un profit de 116,8 millions d'euros contre 102,5 millions d'euros en 2011. Cette hausse s'explique par l'augmentation des plus-values sur cessions d'actifs.

En 2012, Geciter a distribué un dividende de 395 euros par action soit 69 millions d'euros.

LOCARE

Locare est une société de prestations de services immobiliers, filiale à 100 % de Gecina. Elle exerce ses activités de commercialisation principalement dans l'immobilier résidentiel tant à la location qu'à la vente au détail d'appartements. Elle exerce également des activités de conseil en immobilier d'entreprise et développe enfin à destination des promoteurs et investisseurs en produits neufs, une activité de vente en l'état futur d'achèvement et une activité de première location d'actifs neufs.

Les honoraires facturés en 2012 s'élèvent à 10,1 millions d'euros contre 11,1 millions d'euros en 2011. La part du chiffre d'affaires réalisé intra-groupe représente 81 % du chiffre d'affaires total.

Le résultat courant avant impôts s'élève à 3,2 millions d'euros en 2012, contre 3,4 millions d'euros en 2011.

GECIMED

Cette filiale, détenue à 100 % par Gecina, possède en propre 35 actifs dédiés à l'immobilier de la santé et deux en crédit-bail, d'une valeur d'expertise bloc hors droits de 682 millions d'euros au 31 décembre 2012.

Le 18 décembre 2012, Gecina a décidé une augmentation de capital de sa filiale Gecimed de 65 millions d'euros par la création d'actions nouvelles.

Le montant des loyers facturés en 2012 s'élève à 48,7 millions d'euros contre 47,3 millions d'euros en 2011. Le résultat net de l'exercice s'élève à 6,6 millions d'euros contre 5,3 millions d'euros pour l'année 2011 (principalement du fait de l'augmentation du résultat financier de 0,9 million d'euros).

Au cours de 2012, Gecimed a cédé une clinique générant une moins value de 0,3 million d'euros.

En 2012, Gecimed a distribué au titre de l'exercice 2011 un dividende unitaire de 0,04 euro pour un montant global de 6,7 millions d'euros.

Gecimed a décidé d'augmenter le capital de sa filiale GEC 9 de 90 millions d'euros par la création d'actions nouvelles.

GECIOTEL

Cette société (filiale à 100 % de Gecina) est propriétaire des murs de deux villages du Club Med, situés à La Plagne et, à Val-d'Isère et détient en crédit-bail deux autres villages à Opio et à Peisey-Vallandry.

La valeur hors droits du patrimoine de Geciotel, détenue à 100 % par Gecina, est de 271 millions d'euros au 31 décembre 2012.

Le montant des loyers est passé à 19,5 millions d'euros contre 19,4 millions d'euros en 2011. Le résultat net de l'exercice 2012 fait apparaître un bénéfice de 5,2 millions d'euros contre 5,0 millions d'euros en 2011.

2.4.3. OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

2.4.3.1. OPÉRATIONS ENTRE LE GROUPE GECINA ET SES ACTIONNAIRES

Au 31 décembre 2012, il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires de la société, autres que celles décrites dans la Note 3.5.8.3. de l'annexe aux Comptes consolidés.

2.4.3.2. OPÉRATIONS ENTRE SOCIÉTÉS DU GROUPE

L'organisation du Groupe est largement centralisée. Gecina est l'employeur direct de la plus grande partie du personnel administratif, à l'exception des équipes commerciales de Locare et du personnel d'immeubles, constitué essentiellement de gardiens qui restent salariés des sociétés propriétaires.

Le financement des besoins de l'ensemble du Groupe est organisé par Gecina (à l'exception de quelques financements spécifiques à certains actifs détenus par des filiales).

Des conventions de pool de trésorerie et des conventions de prêts d'associés et d'actionnaires permettent une gestion optimisée des flux de trésorerie, en fonction des excédents et des besoins entre les différentes filiales.

2.5. ACTIF NET RÉÉVALUÉ TRIPLE NET

ACTIF NET RÉÉVALUÉ TRIPLE NET – BLOC (FORMAT EPRA)

L'Actif Net Réévalué triple net dilué est calculé selon les recommandations de l'EPRA. Il est calculé à partir des capitaux propres du Groupe issus des états financiers qui intègre la juste valeur en bloc hors droits des immeubles de placement, des immeubles en restructuration et des immeubles destinés à la vente ainsi que des instruments financiers.

Les éléments ci-dessous sont retraités des capitaux propres du Groupe afin de calculer l'ANR dilué et l'ANR triple net dilué :

- les plus-values latentes sur les immeubles valorisés au bilan à leur coût historique tels que l'immeuble d'exploitation et les immeubles en stock, calculées à partir des valeurs d'expertise en bloc hors droits déterminées par des experts indépendants ;
- la prise en compte de la fiscalité différée afférente aux sociétés ne relevant pas du régime SIIC ;
- la juste valeur des dettes financières à taux fixe ;
- la revalorisation à la date de clôture des dettes éventuelles de complément de prix.

Le nombre d'actions dilué inclut le nombre d'actions susceptibles d'être créées par l'exercice des instruments de capitaux propres à émettre lorsque les conditions d'émission sont remplies. Le nombre d'actions dilué ne tient pas compte des actions détenues en autocontrôle.

L'Actif Net Réévalué triple net EPRA dilué s'élève à 6 137 millions d'euros au 31 décembre 2012 soit 100,53 euros par action totalement dilué. L'ANR EPRA dilué s'élève à 6 436 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit 105,42 euros par action.

L'ANR triple net dilué en valeur lots ressort à 110,44 euros/action au 31 décembre 2012 contre 112,14 euros/action au 31 décembre 2011.

Le tableau ci-dessous, conforme aux recommandations de l'EPRA, présente le passage entre les capitaux propres du Groupe issus des états financiers et l'ANR triple net dilué :

	31/12/2012		31/12/2011	
En millions d'euros	Montant/ Nombre d'actions	€/action	Montant/ Nombre d'actions	€/action
Nombre d'actions totalement dilué	61 049 425		61 581 036	
CAPITAUX PROPRES DU GROUPE ISSUS DES ÉTATS FINANCIERS IFRS	**6 182,2**		**6 264,2**	
+ Effet de l'exercice des stock-options	15,1		18,6	
ANR DILUÉ	**6 197,3**	**101,51**	**6 282,8**	**102,02**
+ Mise en Juste Valeur des immeubles, si l'option du coût amorti a été retenue	35,4		29,2	
+ Mise en Juste Valeur des immeubles en stock	2,3		1,9	
– Juste Valeur des instruments financiers	211,1		252,0	
– Complément de prix Beaugrenelle	(6,5)		(16,5)	
– Impôts différés relatifs à la mise en Juste Valeur des immeubles et des instruments financiers	(3,4)		(12,9)	
= ANR EPRA DILUÉ	**6 436,1**	**105,42 €**	**6 536,5**	**106,15 €**
+ Juste Valeur des instruments financiers	(211,1)		(252,0)	
+ Juste Valeur des dettes	(90,8)		(34,6)	
+ Impôts différés sur la réévaluation des actifs à la Juste Valeur	2,8		12,2	
= ANR TRIPLE NET EPRA DILUÉ	**6 137,1**	**100,53 €**	**6 262,1**	**101,69 €**

2.6. ÉVOLUTIONS, PERSPECTIVES ET TENDANCES

2.6.1. ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES

Le socle financier solide de Gecina lui permettra de se positionner dès 2013, à la fois sur des acquisitions de bureaux offrant un potentiel de création de valeur à moyen ou long terme, ou sur des opérations de restructurations, de redéveloppements ou de reconversions d'actifs déjà en portefeuille. La première de ces opérations de restructuration lourde sera lancée en 2013 sur un immeuble de 10 670 m² à Boulogne. De plus, l'accent sera mis sur l'optimisation du rendement du portefeuille ainsi que sur la politique d'investissement et de rotation d'actifs de Gecina grâce à une mission transversale d'asset management.

L'ensemble des échéances 2013 et 2014 sont couvertes par les lignes de crédit non utilisées. Le Groupe poursuivra ainsi le refinancement de ses échéances à moyen terme. Le Groupe poursuivra son optimisation des sources de financement, qui bénéficiera notamment de l'amélioration de la notation financière obtenue en 2012.

Enfin, Gecina poursuivra sa stratégie de rotations d'actifs, et s'est fixé un objectif de cessions de plus de 700 millions d'euros, dont près de 350 millions d'euros d'actifs résidentiels. Compte tenu des engagements limités au titre du pipeline de développement, ces ventes permettront au Groupe de réduire encore son endettement ou de reconstituer une capacité d'investissement en fonction des opportunités.

Gecina table sur un résultat récurrent net 2013 stable par rapport à 2012.

2.6.2. PROJETS

À fin décembre 2012, le pipeline de développement de Gecina s'élève à 754 millions d'euros, dont 282 millions d'euros restent à décaisser d'ici fin 2015.

Ces développements concernent trois projets de bureaux : Le Velum qui sera livré en juin 2013 à Lyon et qui est d'ores et déjà entièrement préloué à EDF, Docks de Saint-Ouen, en Première Couronne qui sera livré en décembre 2013 et un actif qui sera restructuré à l'horizon 2015 à Boulogne. Gecina poursuit également la restructuration complète du centre commercial de Beaugrenelle dans le 15e arrondissement de Paris, qui sera livré en septembre 2013 et dont les surfaces sont prélouées à 87 % à fin 2012.

En immobilier résidentiel, cinq résidences étudiants seront développées en Région parisienne et à Bordeaux, qui représenteront près de 800 lits additionnels.

Ces projets engendreraient un rendement net prévisionnel de 7,1 %. Le loyer net annuel est estimé à près de 54 millions d'euros.

Synthèse du pipeline de développements

Projet	Localisation	Date de livraison	Surface *(m²)*	Investissement total *(M€)*	Investissement déjà réalisé *(M€)*	Reste à investir *(M€)*	Taux de rendement net prévisionnel
Beaugrenelle	Paris 15e	09/2013	50 089	480	389	92	6,9 %
Le Vélum	Lyon (69)	06/2013	14 050	54	34	19	9,1 %
Docks de Saint-Ouen	Seine-Saint-Denis (93)	12/2013	16 155	76	36	40	7,4 %
122 avenue du Gal Leclerc (Boulogne)	Hauts-de-Seine (92)	03/2015	10 670	68	1	67	7,5 %
Total bureaux et commerces			**90 964**	**678**	**460**	**218**	**7,2 %**
Saint-Denis Pleyel	Seine-Saint-Denis (93)	2e trimestre 2014	4 609	18	5	13	6,6 %
Bagnolet	Seine-Saint-Denis (93)	2e trimestre 2014	4 077	19	0	19	6,1 %
Bordeaux	Gironde (33)	2e trimestre 2014	3 500	12	0	12	6,8 %
Lançon	Paris 13e	2015	1 465	11	6	5	5,5 %
Lecourbe	Paris 15e	3e trimestre 2014	2 674	17	1	16	5,3 %
Total résidences étudiants			**16 325**	**76**	**12**	**64**	**6,0 %**
TOTAL GROUPE			**107 289**	**754**	**472**	**282**	**7,1 %**

COMPTES CONSOLIDÉS

3.1. Bilan consolidé au 31 décembre 2012 54
3.2. Compte de résultat consolidé 55
3.3. Tableau de variation des capitaux propres consolidés 56
3.4. Tableau des flux de trésorerie nette consolidés 57
3.5. Annexe aux Comptes consolidés 58

3.1. BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2012

Actif

En milliers d'euros	Note	31/12/2012 Net	31/12/2011 Net
Éléments non courants		**10 600 740**	**11 001 338**
Immeubles de placement	3.5.5.1.	9 865 418	9 951 373
Immeubles en restructuration	3.5.5.1.	637 966	936 998
Immeubles d'exploitation	3.5.5.1.	65 453	66 429
Autres immobilisations corporelles	3.5.5.1.	3 814	4 158
Immobilisations incorporelles	3.5.5.1.	5 126	4 558
Immobilisations financières	3.5.5.2.	12 549	14 058
Titres en équivalence	3.5.5.3.	5 328	5 835
Instruments financiers	3.5.5.12.	5 086	4 445
Impôts différés	3.5.5.4.	0	13 484
Éléments courants		**580 713**	**1 026 142**
Immeubles en vente	3.5.5.5.	428 391	825 849
Stocks	3.5.5.1.	7 220	5 788
Clients et créances rattachées	3.5.5.6.	68 144	62 649
Autres créances	3.5.5.7.	48 745	63 971
Charges constatées d'avance	3.5.5.8.	27 025	24 114
Instruments financiers	3.5.5.12.	0	850
Disponibilités et équivalents	3.5.5.9.	1 188	42 921
Actifs classés comme détenus en vue de la vente [1]	3.5.5.10.	6 694	
TOTAL ACTIF		**11 188 147**	**12 027 480**

Passif

En milliers d'euros	Note	31/12/2012	31/12/2011
Capital et réserves	**3.5.5.11.**	**6 182 243**	**6 308 127**
Capital		470 829	469 878
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1 886 410	1 870 443
Réserves consolidées		3 599 457	3 512 639
Résultat consolidé du Groupe		225 511	411 225
Capitaux propres du Groupe		**6 182 207**	**6 264 185**
Total des intérêts minoritaires		**36**	**43 942**
Dettes non courantes		**3 934 529**	**4 390 544**
Dettes financières	3.5.5.12.	3 667 827	4 063 767
Instruments financiers	3.5.5.12.	216 119	257 306
Impôts différés passifs	3.5.5.4.	3 069	14 573
Provisions pour risques et charges	3.5.5.13.	44 769	50 904
Dettes fiscales et sociales	3.5.5.16.	2 745	3 994
Dettes courantes		**1 070 672**	**1 328 809**
Part court terme des dettes financières	3.5.5.12.	763 514	996 158
Instruments financiers	3.5.5.12.	32	25
Dépôts de garantie		58 776	61 981
Fournisseurs	3.5.5.14.	154 453	153 178
Dettes fiscales et sociales	3.5.5.16.	53 607	60 660
Autres dettes	3.5.5.17.	40 290	56 807
Passifs classés comme détenus en vue de la vente [1]	3.5.5.18.	703	
TOTAL PASSIF		**11 188 147**	**12 027 480**

(1) Voir note 3.5.2.6 pour l'application de la norme IFRS 5 relative aux actifs et passifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées.

3.2. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

En milliers d'euros	Note	31/12/2012	31/12/2011 Proforma [1]	31/12/2011
Revenus locatifs bruts	**3.5.6.1.**	**583 517**	**606 486**	**632 468**
Charges sur immeubles	3.5.6.2.	(137 150)	(140 624)	(156 623)
Charges refacturées	3.5.6.2.	84 080	89 326	94 723
Revenus locatifs nets		**530 447**	**555 188**	**570 568**
Services et autres produits nets	3.5.6.3.	9 269	6 557	7 340
Frais de structure	3.5.6.4.	(64 389)	(75 442)	(75 918)
Excédent brut d'exploitation		**475 327**	**486 303**	**501 990**
Résultat de cessions	3.5.6.5.	36 099	20 891	15 541
Variation de valeur des immeubles	3.5.6.6.	69 980	214 895	142 206
Amortissements		(5 157)	(4 566)	(4 566)
Dépréciations et provisions nettes		342	(11 037)	(4 491)
Résultat opérationnel		**576 591**	**706 486**	**650 680**
Frais financiers nets	3.5.6.7.	(175 248)	(188 855)	(191 617)
Amortissements et dépréciations à caractère financier	3.5.5.2.	(168)	(513)	(513)
Variation de valeur des instruments financiers	3.5.6.8.	(155 617)	(108 950)	(108 950)
Résultat net des sociétés mises en équivalence	3.5.5.3.	1 645	1 969	1 969
Résultat avant impôts		**247 203**	**410 137**	**351 569**
Impôts	3.5.6.9.	1 272	60 186	60 026
Intérêts minoritaires		7 070	(370)	(370)
Résultat net des activités poursuivies		**255 545**	**469 953**	**411 225**
Résultat net des activités abandonnées [1]	3.5.6.10.	(30 034)	(58 728)	
Résultat net consolidé (part du Groupe)		**225 511**	**411 225**	**411 225**
Résultat net consolidé par action	3.5.6.11.	3,71 €	6,74 €	6,74 €
Résultat net consolidé dilué par action	3.5.6.11.	3,70 €	6,69 €	6,69 €

Autres éléments de résultat global

En milliers d'euros	Note	31/12/2012	31/12/2011 Proforma [1]	31/12/2011
Résultat net consolidé (part du Groupe)		**225 511**	**411 225**	**411 225**
Impact des paiements en actions		3 162	3 815	3 815
Gains ou pertes de conversion		(226)	526	526
Variation de valeur des instruments financiers		944	1 071	1 071
Écarts actuariels sur engagements de retraites et assimilés		(2 473)		
Part des intérêts minoritaires		(7 070)	370	370
RÉSULTAT GLOBAL		**219 848**	**417 007**	**417 007**

(1) Résulte de l'application de la norme IFRS 5 comme exposé en note 3.5.3.1.2.

3.3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros (sauf nombre d'actions)	Nombre d'actions	Capital social	Primes et réserves consolidées	**Capitaux propres part du Groupe**	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Solde au 1er janvier 2011	**62 615 368**	**469 615**	**5 632 199**	**6 101 814**	**45 801**	**6 147 615**
Dividende versé en 2011			(268 515)	(268 515)		(268 515)
Valeur des actions propres imputée (1)			(2 898)	(2 898)		(2 898)
Variation de valeur des instruments financiers (2)			1 071	1 071		1 071
Impact des paiements en actions (3)			3 815	3 815		3 815
Ecarts actuariels sur engagements de retraites et assimilés			247	247		247
Gains ou pertes de conversion			526	526		526
Augmentation de capital Groupe (4)	35 080	263	2 363	2 626		2 626
Variations de périmètre (5)			14 222	14 222	(2 012)	12 210
Autres variations			51	51	(217)	(166)
Résultat au 31 décembre 2011			**411 225**	**411 225**	**370**	**411 595**
Solde au 31 décembre 2011	**62 650 448**	**469 878**	**5 794 307**	**6 264 185**	**43 942**	**6 308 127**
Dividende versé en 2012			(267 518)	(267 518)		(267 518)
Valeur des actions propres imputée (1)			(37 099)	(37 099)		(37 098)
Variation de valeur des instruments financiers (2)			944	944		944
Impact des paiements en actions (3)			3 162	3 162		3 162
Ecarts actuariels sur engagements de retraites et assimilés			(2 473)	(2 473)		(2 473)
Gains ou pertes de conversion			(226)	(226)		(226)
Augmentation de capital Groupe (4)	126 687	951	785	1 736		1 736
Variations de périmètre (5)			(6 015)	(6 015)	(36 837)	(42 852)
Autres variations			0	0		
Résultat au 31 décembre 2012			**225 511**	**225 511**	**(7 070)**	**218 441**
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2012	**62 777 135**	**470 829**	**5 711 378**	**6 182 207**	**36**	**6 182 243**

(1) Actions autodétenues :

	Au 31/12/2012		Au 31/12/2011	
En milliers d'euros (sauf nombre d'actions)	Nombre d'actions	Montant net	Nombre d'actions	Montant net
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	2 109 225	151 003	1 621 476	117 819
Autodétention en %		3,36 %		2,59 %

(2) Comptabilisation en capitaux propres de la partie efficace de la variation de la juste valeur des instruments dérivés en "cash flow hedge" (cf. Note 3.5.3.8).
(3) Impact des avantages liés aux plans d'attribution d'actions (IFRS 2).
(4) Création d'actions liées à l'augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe dans le cadre de la mise en place du fonds commun de placement (28 807 actions en 2012 et 35 080 actions en 2011).
(5) Put Beaugrenelle et compléments de prix Montbrossol et de Beaugrenelle.

3.4. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE NETTE CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011 Proforma	Publié 31/12/2011
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	**218 441**	**411 595**	**411 595**
Résultat net des activités abandonnées	**(30 034)**	**(58 728)**	**0**
Résultat net des activités poursuivies	**248 475**	**470 323**	**411 595**
Résultat net des sociétés mises en équivalence	(1 645)	(1 969)	(1 969)
Dotations nettes aux amortissements dépréciations et provisions	4 983	16 117	9 569
Variations de juste valeur et actualisation des dettes et créances	85 637	(105 944)	(33 255)
Charges et produits calculés liés aux stock-options	3 162	3 815	3 815
Charges d'impôt (y compris impôts différés)	(1 272)	(60 187)	(60 026)
Cash flow courant avant impôts	339 341	322 155	329 729
Plus et moins-values de cession	(36 099)	(20 892)	(15 541)
Autres produits et charges calculés	(10 172)	(1 200)	(1 287)
Coût de l'endettement financier net	175 248	188 855	191 618
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financiers net et impôts (A)	468 320	488 920	504 520
Impôts versés (B)	(2 966)	42 312	41 981
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité (C)	(36 204)	(20 565)	(18 335)
Flux net de trésorerie généré par les activités poursuivies	**429 150**	**510 667**	**528 166**
Flux net de trésorerie généré par les activités abandonnées	**17 054**	**17 499**	**0**
Flux net de trésorerie généré par l'activité (D) = (A + B + C)	446 204	528 166	528 166
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(348 584)	(448 921)	(449 286)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1 058 509	795 520	904 114
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	0	0	0
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	0	0	0
Incidence des variations de périmètre	130 403	(83 737)	(83 737)
Dividendes reçus (sociétés mise en équivalence, titres non consolidés)	2 152	0	0
Variation des prêts et avances consentis	1 269	(640)	(640)
Autres flux liés aux opérations d'investissement	(6 862)	(5 505)	(5 505)
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié aux opérations d'investissement	(2 844)	16 460	10 473
Flux net de trésorerie de financement provenant des activités poursuivies	**834 042**	**273 177**	**375 419**
Flux net de trésorerie de financement provenant des activités abandonnées	**7 479**	**102 242**	**0**
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)	841 521	375 419	375 419
Apport en capital des minoritaires des sociétés intégrées	0	0	0
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options	4 929	4 823	4 823
Rachats et reventes d'actions propres	(40 291)	(5 043)	(5 043)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(268 008)	(268 493)	(268 493)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	0	(217)	(217)
Nouveaux emprunts	1 724 343	1 318 666	1 318 666
Remboursements d'emprunt	(2 404 363)	(1 721 720)	(1 744 502)
Intérêts financiers nets versés	(176 578)	(169 351)	(170 861)
Autres flux liés aux opérations de financement	(128 967)	(12 848)	(12 848)
Flux net de trésorerie d'investissement utilisé par les activités poursuivies	**(1 288 935)**	**(854 182)**	**(878 474)**
Flux net de trésorerie d'investissement utilisé par les activités abandonnées	**(42 459)**	**(24 292)**	**0**
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)	(1 331 394)	(878 474)	(878 474)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE (D + E + F)	**(43 669)**	**25 110**	**25 110**
Trésorerie d'ouverture	42 921	17 811	17 811
Trésorerie de clôture	(748)	42 921	42 921

3.5. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

3.5.1. FAITS SIGNIFICATIFS

PRÉAMBULE

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 11 milliards d'euros au 31 décembre 2012 situé à 88 % en Île-de-France. La foncière oriente son activité autour d'un pôle économique constitué notamment du premier patrimoine de bureaux de France et d'un pôle démographique d'actifs résidentiels, de résidences étudiants et d'établissements de santé. Gecina a inscrit l'innovation durable au cœur de sa stratégie pour créer de la valeur, anticiper les attentes de ses clients et investir en respectant l'environnement grâce à l'implication et l'expertise de ses collaborateurs.

Gecina est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris et a intégré les indices FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders et ASPI Eurozone®. Pour concrétiser ses engagements citoyens, Gecina a créé une fondation d'entreprise dédiée à la protection de l'environnement et au soutien de toutes les formes de handicap.

EXERCICE 2012

Gecina a réalisé sur l'exercice 11 nouvelles locations sur 6 immeubles pour un total de près de 51 000 m² de bureaux depuis début 2012, engendrant ainsi près de 25 millions d'euros de loyers faciaux annualisés.

En janvier 2012, Gecina a cédé 342 millions d'euros d'actifs résidentiels en bloc, soit 9 immeubles d'habitation situés à Paris ou en première couronne et un immeuble résidentiel à Lyon. Cette opération constitue un record de ventes pour le Groupe et représente l'essentiel de son objectif de cession de 500 millions d'euros d'actifs résidentiels en bloc en 2012.

Dans le cadre de sa politique de recentrage, Gecina a vendu l'intégralité de son patrimoine logistique en août 2012 pour un montant de 203 millions d'euros, à l'exception de deux actifs non significatifs.

En avril 2012, Gecina a acquis auprès de MAPI Invest des sociétés immobilières détenant 6 maisons de retraite médicalisées (EHPAD), valorisées à 70,5 millions d'euros hors droits, sur la base de loyers annualisés de 4,6 millions d'euros. Après cette opération, le patrimoine de santé de Gecina comprend près de 8 400 lits répartis entre 75 établissements sur toute la France.

Gecimed, filiale de Gecina dédiée à l'immobilier de santé, a achevé en octobre 2012 la construction de l'Hôpital Privé Pays de Savoie à Annemasse. Cet établissement a ainsi été livré à son locataire-exploitant Générale de Santé, dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 12 ans. Cette opération, qui a représenté un investissement de 50 millions d'euros pour Gecina, engendrera des cash flows sécurisés de long terme et un rendement net de 6,75 %.

En juillet 2012, Gecina a livré l'immeuble "Newside" à la Garenne-Colombes (92), un actif de bureaux comprenant une surface utile de 17 955 m². Ce programme a été réalisé par le cabinet d'architectes Valode & Pistre et bénéficie d'une triple certification : HQE® Construction niveau exceptionnel (label BBC), BREEAM (Very Good) et LEED (Gold). En décembre 2012, Gecina a livré l'immeuble "Pointe Métro" à Gennevilliers (92), un actif développant 15 000 m² de bureaux et signé par le cabinet d'architecture Jean-Paul Viguier, qui vise les certifications HQE® (label BBC).

En avril 2012, Gecina a réalisé avec succès une émission obligataire de 650 millions d'euros, d'une maturité de 7 ans avec échéance au 11 avril 2019. L'obligation a été émise sur un spread de 290 pb sur le taux mid-swap et offre un coupon de 4,75 %. Suite à l'émission de cette dette à taux fixe et à la baisse attendue du volume de dette dans les années à venir, Gecina a restructuré de façon conséquente son portefeuille d'instruments financiers en ayant résilié 6 opérations pour un nominal total de près de 1,4 milliard d'euros et moyennant le paiement de soultes pour 129 millions d'euros. En contrepartie, de nouvelles opérations ont été souscrites pour un montant nominal total de 460 millions d'euros. Ces opérations s'inscrivent dans la stratégie de renforcement et de diversification de la structure financière du Groupe tout en répondant à l'objectif d'allongement de la maturité de la dette de Gecina.

À ce titre, saluant la nette amélioration du profil financier du Groupe et l'assainissement du bilan mené entre 2010 et 2012, Standard & Poor's a revu sa notation financière sur Gecina en octobre 2012 de BBB- / perspective stable à BBB / perspective stable. En novembre 2012, Moody's a également relevé sa notation sur Gecina de Baa3 (perspective stable) à Baa2 (perspective stable).

Le Conseil d'Administration de Gecina a pris acte, le 27 mars 2012, de la démission de M. Joaquín Rivero de ses fonctions d'administrateur.

L'Assemblée Générale du 17 avril 2012 a nommé Mme Inès Reinmann en qualité d'administrateur en remplacement de M. Jean-Jacques Dayries dont le mandat était arrivé à expiration. À l'issue de cette Assemblée Générale, le Conseil d'Administration est composé de 13 administrateurs dont 5 indépendants.

Le 16 juillet 2012, Gecina a reçu un courrier de la Banco de Valencia relatif à quatre billets à ordre. Cette information est détaillée dans la note 3.5.8.3.

En octobre 2012, les sociétés Alteco Gestión y Promoción de Marcas S.L et Mag Import S.L, détenant respectivement 15,6 % et 15,3 % du capital de Gecina ont fait une demande d'ouverture d'une procédure de dépôt de bilan auprès du Tribunal de commerce de Madrid.

3.5.2. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION

3.5.2.1. RÉFÉRENTIEL

Les comptes consolidés de Gecina et de ses filiales ("le Groupe") sont établis conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne. Ce référentiel est disponible sur le site Internet de la Communauté européenne : http ://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

Le groupe Gecina n'étant pas concerné par l'exclusion d'IAS 39 relative à la comptabilisation des instruments financiers, ni par les normes ou interprétations d'application obligatoire en 2012 non encore adoptées par l'Union européenne, ces comptes sont également conformes aux normes IFRS telles qu'édictées par l'IASB.

Les normes et interprétations applicables pour le Groupe depuis le 1er janvier 2012 n'ont pas d'impact significatif sur ses résultats et sa situation financière. Les normes et interprétations officielles éventuellement applicables postérieurement à la date d'arrêté n'ont pas été appliquées par anticipation et ne devraient pas avoir d'impact significatif sur ces comptes.

La préparation des états financiers, conformément aux normes IFRS, nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. Le Groupe est également amené à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus importants en terme de jugement ou de complexité, ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés, sont exposés à la Note 3.5.3.14. Les informations requises par la norme IFRS 7 relatives à la nature et aux risques liés aux instruments financiers figurent aux Notes 3.5.3.8., 3.5.3.9. et 3.5.4.

Gecina applique le Code de déontologie des SIIC établi par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.

3.5.2.2. MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif, de même que les sociétés dans lesquelles Gecina exerce une influence notable ou un contrôle conjoint entrent dans le périmètre de consolidation, les premières étant consolidées par intégration globale, les secondes par mise en équivalence.

3.5.2.3. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Au 31 décembre 2012, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après.

Périmètre de consolidation

Sociétés	SIREN	31/12/2012 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2011 % d'intérêts
Gecina	592 014 476	100,00 %	Mère	100,00 %
23-29, rue de Châteaudun	387 558 034	100,00 %	IG	100,00 %
5 rue Montmartre	380 045 773	100,00 %	IG	100,00 %
55, rue d'Amsterdam	382 482 065	100,00 %	IG	100,00 %
Anthos	444 465 298	100,00 %	IG	100,00 %
Beaugrenelle	307 961 490	75,00 %	IG	75,00 %
Braque	435 139 423	100,00 %	IG	100,00 %
Braque Inglatan	12 698 187	100,00 %	IG	100,00 %
Campusea	501 705 909	100,00 %	IG	100,00 %
Capucines	332 867 001	100,00 %	IG	100,00 %
Clairval	489 924 035	100,00 %	IG	100,00 %
Colvel Windsor	477 893 366	100,00 %	IG	100,00 %
Dassault Suresnes	434 744 736	100,00 %	IG	100,00 %
Denis	439 986 100	100,00 %	IG	100,00 %
Denis Inversiones	B63256457	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 7	423 101 674	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 8	508 052 149	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 9	508 052 008	100,00 %	IG	100,00 %
Gecimed	320 649 841	100,00 %	IG	100,00 %
Gecina Management	432 028 868	100,00 %	IG	100,00 %
Geciotel	428 819 064	100,00 %	IG	100,00 %
Geciter	399 311 331	100,00 %	IG	100,00 %
Haris	428 583 611	100,00 %	IG	100,00 %
Haris Investycje		100,00 %	IG	100,00 %
HP. Annemassse	528 229 917	100,00 %	IG	100,00 %
Investibail transactions	332 525 054	100,00 %	IG	100,00 %
Khapa	444 465 017	100,00 %	IG	100,00 %
Labuire Aménagement	444 083 901	59,70 %	MEE [1]	59,70 %
L'Angle	444 454 227	100,00 %	IG	100,00 %
Le Pyramidion Courbevoie	479 765 874	100,00 %	IG	100,00 %
Locare	328 921 432	100,00 %	IG	100,00 %
Michelet-Levallois	419 355 854	100,00 %	IG	100,00 %
Nikad	433 877 669	100,00 %	IG	100,00 %
Sadia	572 085 736	100,00 %	IG	100,00 %
Saint-Augustin Marsollier	382 515 211	100,00 %	IG	100,00 %
Société des Immeubles de France (Espagne)		100,00 %	IG	100,00 %
Société Hôtel d'Albe	542 091 806	100,00 %	IG	100,00 %
Société Immobilière et Commerciale de Banville	572 055 796	100,00 %	IG	100,00 %
SPIPM	572 098 465	100,00 %	IG	100,00 %

Sociétés	SIREN	31/12/2012 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2011 % d'intérêts
Entrée de périmètre 2012				
GEC 12	751 139 163	100,00 %	IG	
GEC 13	751 102 773	100,00 %	IG	
SPL Exploitation	751 103 961	100,00 %	IG	
GEC 15	444 407 837	100,00 %	IG	
GEC 16	751 103 961	100,00 %	IG	
Entrée de périmètre 2011				
GEC 10	529 783 649	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 11	530 019 009	100,00 %	IG	100,00 %
Alouettes 64	443 734 629	100,00 %	IG	100,00 %
8 rue de Cheuvreul/Suresnes	352 295 547	100,00 %	IG	100,00 %
Clos Saint-Jean	419 240 668	100,00 %	IG	100,00 %
Bordeaux K1	512 148 438	100,00 %	IG	100,00 %
Eaubonne K1	512 148 974	100,00 %	IG	100,00 %
Lyon K1	512 149 121	100,00 %	IG	100,00 %
Suresnes K1	512 148 560	100,00 %	IG	100,00 %
SCIMAR	334 256 559	100,00 %	IG	100,00 %
Tiers temps Aix-les-Bains	418 018 172	100,00 %	IG	100,00 %
Tiers Temps Lyon	398 292 185	100,00 %	IG	100,00 %
Grande Halle de Gerland	538 796 772	100,00 %	IG	100,00 %
Saulnier Square	530 843 663	100,00 %	IG	100,00 %
Sortie de périmètre 2011				
Grands Bouessays	309 660 629		IG	Fusionnée
Joba	392 418 216		IG	Fusionnée
Saint-Genis Industries	382 106 706		IG	Fusionnée
Val Notre Dame	343 752 903		IG	Fusionnée
Sortie de périmètre 2012				
A.I.C.	351 054 432	Fusionnée	IG	100,00 %
Aralog	423 542 133	Cédée	IG	100,00 %
Aralog Inversiones y desarollo		Cédée	IG	100,00 %
Arnas	318 546 090	Fusionnée	IG	100,00 %
Camargue Logistique	482 539 087	Cédée	IG	100,00 %
Ernst	439 959 859	Cédée	IG	100,00 %
Ernst Belgie		Cédée	IG	100,00 %
GEC 4	490 526 829	Cédée	IG	100,00 %
Montbrossol	380 249 326	Fusionnée	IG	100,00 %
Monttessuy 357	423 852 185	Fusionnée	IG	100,00 %
Parigest	642 030 571	Fusionnée	IG	100,00 %
SPL	397 840 158	Fusionnée	IG	100,00 %
Tour H15	309 362 044	Fusionnée	IG	100,00 %

IG : intégration globale.
MEE : mise en équivalence.
(1) Gecina, bien que détenant plus de 50 % des parts de la société Labuire Aménagement n'a, au regard du pacte d'associés, pas le contrôle de la société. Celle-ci est donc mise en équivalence.

3.5.2.4. RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION ET ÉLIMINATIONS

3.5.2.4.1. Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

Les règles et méthodes appliquées par les sociétés entrant dans le périmètre de consolidation font l'objet de retraitements pour les rendre homogènes avec celles du Groupe.

Toutes les sociétés clôturent leurs comptes (ou ont établi une situation de comptes) au 31 décembre 2012.

3.5.2.4.2. Opérations réciproques

Les opérations réciproques ainsi que les éventuels résultats de cessions résultant d'opérations entre les sociétés consolidées sont éliminés.

3.5.2.4.3. Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. Le goodwill positif est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis en tenant compte de la fiscalité latente qui est inscrite au poste d'impôts différés. Le goodwill négatif est porté en compte de résultat.

La société considère que les acquisitions qu'elle réalise (au travers du rachat de sociétés ou du rachat d'actifs) portent sur un ensemble d'actifs et de passifs sans activité commerciale au sens d'IFRS 3. Ces acquisitions ne relevant pas de regroupement d'entreprises, il n'est pas fait application de cette norme mais de la norme IAS 40 (immeubles de placement). La différence entre le prix d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs repris est réputée porter sur l'actif immobilier et vient s'imputer sur la ligne "Variation de valeur des immeubles" à la clôture qui suit l'acquisition.

3.5.2.5. CONVERSION DES MONNAIES ÉTRANGÈRES

La monnaie de fonctionnement du Groupe est l'euro. Les opérations réalisées par les filiales situées hors de la zone Euro sont converties au cours de clôture pour les éléments de bilan et au cours moyen de la période pour le compte de résultat. Les écarts de change constatés sur les postes du bilan à l'ouverture de l'exercice et sur le résultat de l'exercice sont inscrits sur une ligne distincte des capitaux propres.

3.5.2.6. ÉVOLUTION DE LA PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

Application de la norme IFRS 5 relative aux actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

L'application au 31 décembre 2012 de la norme IFRS 5 dans le cadre de la cession de l'activité logistique (à l'exception de deux actifs) conduit à une présentation spécifique des états financiers.

Au 31 décembre 2012, le bilan isole sur une ligne spécifique les actifs et passifs résiduels et destinés à la vente de cette activité abandonnée tandis que le compte de résultat présente le résultat net des activités abandonnées distinctement du résultat net des activités poursuivies. Le tableau des flux de trésorerie nette consolidés présente également les flux nets de trésorerie générés par les activités abandonnées.

L'information financière présentée au 31 décembre 2011 a été retraitée à des fins de comparaison, en appliquant au compte de résultat et au tableau des flux de trésorerie nette consolidés la norme IFRS 5 selon les principes énoncés ci-dessus ("comptes proforma"). Le bilan publié au 31 décembre 2011 n'a quant à lui fait l'objet d'aucun retraitement ainsi que le prévoit la norme.

La présentation des bilan et compte de résultat consolidés, telle qu'elle aurait été si la norme IFRS 5 n'avait pas été appliquée, est donnée ci-dessous à titre d'information.

Actif

	31/12/2012	31/12/2011
En milliers d'euros	Net	Net
Éléments non courants	**10 606 044**	**11 001 338**
Immeubles de placement	9 870 418	9 951 373
Immeubles en restructuration	637 966	936 998
Immeubles d'exploitation	65 453	66 429
Autres immobilisations corporelles	3 814	4 158
Immobilisations incorporelles	5 126	4 558
Immobilisations financières	12 549	14 058
Titres en équivalence	5 328	5 835
Instruments financiers	5 086	4 445
Impôts différés	304	13 484
Éléments courants	**582 103**	**1 026 142**
Immeubles en vente	428 391	825 849
Stocks	7 220	5 788
Clients et créances rattachées	68 407	62 649
Autres créances	49 011	63 971
Charges constatées d'avance	27 035	24 114
Instruments financiers	0	850
Disponibilités et équivalents	2 039	42 921
TOTAL ACTIF	**11 188 147**	**12 027 480**

Passif

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Capital et réserves	**6 182 243**	**6 308 127**
Capital	470 829	469 878
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 886 410	1 870 443
Réserves consolidées	3 599 457	3 512 639
Résultat consolidé du Groupe	225 511	411 225
Capitaux propres du Groupe	**6 182 207**	**6 264 185**
Total des intérêts minoritaires	**36**	**43 942**
Dettes non courantes	**3 934 529**	**4 390 544**
Dettes financières	3 667 827	4 063 767
Instruments financiers	216 119	257 306
Impôts différés passifs	3 069	14 573
Provisions pour risques et charges	44 769	50 904
Dettes fiscales et sociales	2 745	3 994
Dettes courantes	**1 071 375**	**1 328 809**
Part court terme des dettes financières	763 514	996 158
Instruments financiers	32	25
Dépôts de garantie	58 887	61 981
Fournisseurs	154 998	153 178
Dettes fiscales et sociales	53 651	60 660
Autres dettes	40 293	56 807
TOTAL PASSIF	**11 188 147**	**12 027 480**

Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Revenus locatifs bruts	**596 146**	**632 468**
Charges sur immeubles	(142 356)	(156 623)
Charges refacturées	87 225	94 723
Revenus locatifs nets	**541 015**	**570 568**
Services et autres produits nets	9 635	7 340
Frais de structure	(64 732)	(75 918)
Excédent brut d'exploitation	**485 918**	**501 990**
Résultats de cessions	(4 212)	15 541
Variation de valeur des immeubles	69 522	142 206
Amortissements	(5 157)	(4 566)
Dépréciations et provisions nettes	315	(4 491)
Résultat opérationnel	**546 386**	**650 680**
Frais financiers nets	(175 050)	(191 617)
Amortissements et dépréciations à caractère financier	(168)	(513)
Variation de valeur des instruments financiers	(155 617)	(108 950)
Résultat net des sociétés mises en équivalence	1 645	1 969
Résultat avant impôts	**217 196**	**351 569**
Impôts	1 245	60 026
Intérêts minoritaires	7 070	(370)
Résultat net consolidé (part du Groupe)	**225 511**	**411 225**
Résultat net consolidé par action	3,71 €	6,74 €
Résultat net consolidé dilué par action	3,70 €	6,69 €

3.5.3. MÉTHODES COMPTABLES

3.5.3.1. PATRIMOINE IMMOBILIER

3.5.3.1.1. Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles détenus durablement et destinés à être mis en location dans le cadre de contrats de location simple, et/ou détenus pour valoriser le capital, sont considérés comme des immeubles de placement.

Lors de leur acquisition, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour leur valeur d'acquisition frais et droits inclus.

Les temps des équipes opérationnelles directement attribuables aux cessions, mises en location et projets en développement sont suivis et valorisés puis, le cas échéant :

(i) capitalisés pour leur part consacrée aux projets en développement, études, ou actions de commercialisation ;

(ii) enregistrés en résultat de cession dès lors qu'ils se rapportent à des actions préparatoires à la vente.

Les frais financiers liés aux opérations de construction ainsi que les indemnités d'éviction, versées dans le cadre de restructurations d'immeubles, sont immobilisés.

Les contrats de crédit-bail s'analysent comme des contrats de location financement et sont inscrits à l'actif du bilan, et les emprunts correspondants sont repris au passif dans les dettes financières. Corrélativement, les redevances sont annulées et la charge financière liée au financement, ainsi que la juste valeur du bien, sont constatées conformément aux méthodes comptables du Groupe, comme s'il en était le propriétaire.

Gecina a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur. La société a choisi, par convention, de retenir dans les comptes consolidés la valeur bloc des immeubles comme juste valeur des immeubles de placement. Cette valeur bloc s'entend hors droits de mutation et est déterminée par des experts indépendants (au 31 décembre 2012 : BNPP Real Estate, Catella, CBRE Valuation, Foncier Expertise et Jones Lang LaSalle) qui valorisent le patrimoine du Groupe dans une perspective de détention durable au 30 juin et au 31 décembre de chaque exercice et qui prennent en compte les travaux immobilisés. Les expertises sont réalisées conformément aux règles de la profession d'expert immobilier en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. Gecina valorise l'ensemble de ses actifs à partir d'une expertise indépendante.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement est inscrite au compte de résultat. Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements ni de dépréciations. Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de la juste valeur de chaque immeuble déterminée de la façon suivante :

- valeur de marché n – (valeur de marché n-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de la période n).

Les immeubles de placement en cours de réaménagement sont comptabilisés à la juste valeur.

Les immeubles en construction ou acquis en vue de leur restructuration ou faisant l'objet d'une restructuration, sont comptabilisés à la juste valeur lorsque celle-ci peut être évaluée de façon fiable. Pour le cas où la juste valeur ne pourrait être déterminée de manière fiable, l'immeuble est comptabilisé à sa dernière valeur connue augmentée des coûts éventuellement immobilisés sur la période. Lors de chaque arrêté, un test d'impairment permet d'attester que la valeur comptabilisée n'excède pas la valeur recouvrable de l'immeuble.

La juste valeur est déterminée par les experts sur la base de l'évaluation du prix de sortie de l'immeuble, déduction faite de l'ensemble des coûts directs et indirects liés à l'opération de développement qui restent à engager.

Le Groupe estime qu'un immeuble en cours de construction peut être évalué de façon fiable à la juste valeur lorsque les fondations de l'actif immobilier sont achevées et que sa commercialisation est avancée. En tout état de cause la mise à la juste valeur est réalisée lorsque l'actif est hors d'eau.

Néanmoins, lorsque l'actif est d'ores et déjà loué et que la signature des marchés de travaux est suffisamment avancée pour estimer avec fiabilité le coût de la construction, la mise à la juste valeur de l'actif en développement pourra être réalisée.

Méthodologie d'évaluation

Chaque actif immobilier est évalué séparément par un expert indépendant. Toutefois, les experts utilisent les mêmes méthodes d'évaluation, décrites ci-dessous. Dans le cadre de leur mission, les experts immobiliers évaluent les immeubles hors droits, hors taxes et hors frais. Ils respectent en cela la position de l'AFREXIM [1] et retiennent les taux suivants :

- 1,8 % de frais d'actes pour les immeubles en TVA ;
- 6,2 % de frais et droits d'enregistrement pour les autres immeubles.

L'actif est évalué à sa valeur vénale de marché qui correspond au prix auquel sa vente pourrait être effectuée entre des parties bien informées consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales, sans prendre en compte les considérations de financement à la date de l'évaluation. La valeur retenue dans les comptes consolidés est la valeur hors droits.

a) Immobilier de bureaux

La valeur vénale de chaque actif est déterminée à partir des résultats des trois méthodes suivantes. La moyenne arithmétique simple des méthodes dites par comparaison, par capitalisation des revenus et par actualisation des flux futurs – DCF – est retenue. Dans le cas où une différence entre le résultat des trois méthodes atteint ou dépasse 10 %, l'expert a la possibilité de déterminer la valeur la plus pertinente.

- Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à des dates proches de la date d'expertise.
- Méthode par capitalisation du revenu net : cette méthode consiste à retenir un revenu constaté ou potentiel puis à le capitaliser sur la base d'un taux de rendement attendu par un investisseur pour un même type d'actif. L'assiette de revenus est généralement constituée, soit par le loyer annuel net hors taxes et hors charges locatives, soit par la valeur locative de marché. Pour les locaux occupés l'expert procède à une analyse bail par bail des conditions juridiques, financières et du marché de location. Pour les locaux vacants, la valeur locative de marché est prise en référence en tenant compte des délais de relocation, d'éventuels travaux de rénovation et d'autres frais divers.
- Méthode par actualisation des flux futurs (*Discounted Cash Flow*) : la valeur du bien est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, y compris la revente supposée au terme d'une durée de détention de 10 ans. Le prix de revente en fin de période est déterminé sur la base du cash-flow net de l'année 11 capitalisé à un taux de rendement. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque (type Obligation Assimilable du Trésor 10 ans) majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

b) Immobilier résidentiel

La valeur vénale bloc de chaque actif est déterminée à partir des résultats des deux méthodes suivantes : comparaison directe et capitalisation des revenus. La moyenne arithmétique simple des méthodes dites par comparaison et par capitalisation des revenus est retenue. Dans le cas où une différence entre le résultat des deux méthodes atteint ou dépasse 10 %, l'expert a la possibilité de déterminer la valeur la plus pertinente.

- Méthode par comparaison directe : elle est identique à la méthode retenue pour l'immobilier de bureau.
- Méthode par capitalisation du revenu : elle est identique à la méthode retenue pour l'immobilier de bureau appliquée aux revenus bruts, conformément aux recommandations de l'AFREXIM [1].

c) Valeur lots des immeubles résidentiels et mixtes

La valeur lots est utilisée pour les immeubles en vente par appartements (voir Note 3.5.3.1.2.).

La valeur lots est déterminée à partir des prix unitaires au mètre carré constatés sur le marché pour des locaux vacants. L'expertise prend en compte des abattements pour refléter les délais et frais de commercialisation ainsi que la marge d'intermédiation liés à la réalisation de l'ensemble des lots. Ces abattements sont différenciés en fonction de l'importance des immeubles et du nombre de lots attachés. Les lots diffus de bureaux, ainsi que les locaux commerciaux de pieds d'immeubles sont ensuite rajoutés pour leurs valeurs estimées sur la base de deux méthodes : comparaison directe et capitalisation du revenu.

Pour les immeubles dont le processus de vente par lots a été initié, la valorisation procède de la même méthodologie en ajustant les abattements appliqués à la situation de commercialisation réelle de l'immeuble.

d) Patrimoine de logistique, d'établissements de santé et d'hôtels

La valeur vénale bloc de chaque actif est déterminée à partir des résultats des deux méthodes suivantes : capitalisation des revenus et actualisation des flux futurs (DCF). La moyenne arithmétique simple des méthodes dites par capitalisation des revenus et par actualisation des flux futurs – DCF – est retenue. Dans le cas où une différence entre le résultat des deux méthodes atteint ou dépasse 10 %, l'expert a la possibilité de déterminer la valeur la plus pertinente.

3.5.3.1.2. Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

La norme IFRS 5 "Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées" précise qu'un actif non courant doit être classé comme détenu en vue de la vente si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Dans ce cas, la vente doit être hautement probable.

La vente d'un actif est ainsi hautement probable dès lors que les trois conditions suivantes sont réunies :

- un plan de vente de l'actif a été engagé par un niveau de direction approprié ;
- l'actif est activement commercialisé à un prix raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle ;
- il est probable que la vente soit conclue dans un délai d'un an sauf circonstances particulières.

Lorsque la cession porte sur un actif ou un groupe d'actifs uniquement, ces actifs en vente sont présentés séparément au bilan, dans le poste "Immeubles en vente", et évalués au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

(1) Association française des sociétés d'expertise immobilière.

Les immeubles inscrits dans cette catégorie sont valorisés de la manière suivante :

- immeubles mis en vente en bloc : valeur d'expertise en bloc hors droits, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession ;
- immeubles sous promesse de vente : valeur de vente inscrite dans la promesse de vente sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession ;
- immeubles mis en vente par lots : valeur d'expertise en lots (voir Note 3.5.3.1.1.). Si l'immeuble est vendu à plus de 60 % (en valeur), l'actif est comptabilisé à la valeur des dernières transactions enregistrées.

Lorsque la cession porte sur une activité complète, les actifs et passifs consolidés, comptabilisés le cas échéant dans des filiales destinées à être cédées, sont présentés distinctement à l'actif du bilan (Actifs classés comme détenus en vue de la vente) et au passif du bilan (Passifs classés comme détenus en vue de la vente). Le résultat net correspondant est isolé au compte de résultat sur la ligne "Résultat net des activités abandonnées".

3.5.3.1.3. Immeubles d'exploitation et autres immobilisations corporelles (IAS 16)

L'immeuble du siège social situé 16, rue des Capucines à Paris est valorisé à son prix de revient. Il fait l'objet d'amortissement selon la méthode des composants, chaque composant étant amorti de manière linéaire sur sa durée d'utilité (de 10 à 60 ans).

Les autres immobilisations corporelles sont enregistrées au coût d'acquisition et sont amorties linéairement sur des durées de trois à dix ans. Elles sont principalement composées de matériel informatique et de mobilier.

Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, la valeur comptable d'un actif est immédiatement dépréciée pour le ramener à sa valeur recouvrable, laquelle est déterminée à partir d'une expertise indépendante effectuée selon les méthodes décrites en 3.5.3.1.1.

3.5.3.1.4. Immobilisations incorporelles (IAS 38)

Les immobilisations incorporelles correspondent essentiellement à des logiciels.

Les coûts liés à l'acquisition de licences de logiciels sont inscrits à l'actif sur la base des coûts encourus pour acquérir et pour mettre en service les logiciels concernés. Ces coûts sont amortis sur la durée d'utilité estimée des logiciels (entre trois et cinq ans).

3.5.3.2. TITRES DE PARTICIPATION

3.5.3.2.1. Titres en équivalence

Les participations dans les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint ou une influence notable sont inscrites au bilan pour la quote-part de situation nette retraitée à la date d'arrêté, selon les principes comptables du Groupe. Les retraitements sont liés à l'harmonisation des méthodes.

Dans le cas où la quote-part du Groupe dans les capitaux propres négatifs d'une entreprise en équivalence vient à dépasser la valeur comptable de sa participation, celle-ci est retenue pour une valeur nulle et le Groupe cesse de prendre en compte sa quote-part dans les pertes à venir, à moins que le Groupe n'ait l'obligation ou l'intention de soutenir financièrement cette participation.

3.5.3.2.2. Participations non consolidées

Les titres de participation non consolidés sont évalués à leur juste valeur conformément à IAS 39. Les variations de juste valeur sont inscrites en capitaux propres jusqu'à la date de cession. Lorsqu'il s'agit d'une dépréciation durable les moins-values latentes constatées dans les capitaux propres sont comptabilisées en résultat.

3.5.3.2.3. Autres immobilisations financières

Les prêts, créances et autres instruments financiers sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Lorsqu'il existe un risque de non-recouvrement ou un risque de défaut, celui-ci est comptabilisé en résultat.

3.5.3.3. STOCKS

Les immeubles relatifs à des opérations de promotion immobilière, ou acquis sous le régime fiscal de marchand de biens dans la perspective d'une revente rapide, sont inscrits en stocks pour leur coût d'acquisition. Ils font éventuellement l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur d'expertise de l'immeuble établie par un expert indépendant est inférieure à sa valeur comptable.

3.5.3.4. CRÉANCES D'EXPLOITATION

Les créances sont comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des dépréciations évaluées sur la base du risque de non-recouvrement. Le coût du risque de non-recouvrement est comptabilisé en charges sur immeubles.

Les créances locataires quittancées sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires.

Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxe de la créance diminuée du dépôt de garantie.

- locataire parti : 100 % ;
- locataire dans les lieux :
  - créance entre 3 et 6 mois : 25 %,
  - créance entre 6 et 9 mois : 50 %,
  - créance entre 9 et 12 mois : 75 %,
  - au-delà de 12 mois : 100 %.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

3.5.3.5. DISPONIBILITÉS ET ÉQUIVALENTS

Les disponibilités et les OPCVM de trésorerie figurent au bilan pour leur juste valeur.

3.5.3.6. ACTIONS PROPRES (IAS 32)

Les actions propres détenues par le Groupe sont déduites des capitaux propres consolidés pour leur valeur d'acquisition.

3.5.3.7. RÉMUNÉRATION EN ACTIONS (IFRS 2)

Gecina a mis en place un plan de rémunération qui est dénoué en instruments de capitaux propres (options sur actions ou attributions d'actions de performance). L'incidence des services rendus par les salariés en échange de l'octroi d'options ou de l'attribution d'actions

de performance est comptabilisée en charges en contrepartie des capitaux propres. Le montant total comptabilisé en charges sur la période d'acquisition des droits est déterminé par référence à la juste valeur des instruments de capitaux propres octroyés, la valeur actualisée des dividendes futurs payés sur la période d'acquisition et le taux de rotation des salariés.

À chaque date de clôture, le nombre d'options susceptibles de devenir exerçables est réexaminé. Le cas échéant, l'impact de la révision des estimations est comptabilisé au compte de résultat avec un ajustement correspondant dans les capitaux propres. Les sommes perçues lorsque les options sont levées, sont créditées aux postes de capitaux propres, nettes des coûts de transaction directement attribuables.

3.5.3.8. INSTRUMENTS DE COUVERTURE (IAS 39)

La norme IAS 39 distingue deux types de couverture de taux d'intérêt :

- la couverture d'éléments inscrits au bilan dont la juste valeur fluctue en raison d'un risque de taux ("fair value hedge");
- la couverture d'un risque de variabilité des flux futurs ("cash flow hedge") qui consiste à fixer les flux futurs d'un instrument financier à taux variable.

Certains instruments dérivés attachés à des financements spécifiques sont qualifiés d'instruments de couverture de flux futurs au sens de la réglementation comptable. Seule la variation de juste valeur de la partie efficace de ces dérivés, mesurée par des tests d'efficacité prospectifs et rétrospectifs, est portée en capitaux propres. La variation de juste valeur de la part inefficace de la couverture est inscrite au compte de résultat lorsqu'elle s'avère significative.

Pour une large part, la couverture du risque de taux de Gecina est assurée par un portefeuille de dérivés non affectés de manière spécifique qui ne répondent pas aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture. De plus, certains dérivés ne sont pas qualifiables comptablement d'instruments de couverture. Ces instruments dérivés sont donc enregistrés au bilan à leur juste valeur avec inscription des variations de juste valeur au compte de résultat. La variation de valeur des instruments dérivés est comptabilisée pour la part récurrente et lorsqu'applicable (amortissement des primes d'options ou primes périodiques) au sein des frais financiers au même titre que les intérêts payés ou reçus au titre de ces instruments, et pour la part non récurrente (juste valeur hors amortissement de prime ou primes périodiques) au sein des variations de valeur des instruments financiers. Le cas échéant, les résiliations d'instruments dérivés sont considérées comme non récurrentes, de sorte que le résultat de cession ou de résiliation est comptabilisé au compte de résultat au sein des variations de valeur des instruments financiers.

La détermination de la juste valeur est réalisée par un organisme financier externe à partir de techniques de valorisation basées sur la méthode des "flux forward" actualisés, et du modèle Black & Scholes pour les produits optionnels. Les valorisations sont également confortées par des confirmations des contreparties bancaires ainsi que par des valorisations internes.

Les valeurs mobilières sont inscrites sous cette rubrique à l'actif du bilan pour leur juste valeur et les variations de valeur sont comptabilisées au compte de résultat.

3.5.3.9. PASSIFS FINANCIERS (IAS 32 ET 39)

Les emprunts bancaires sont majoritairement constitués d'emprunts amortissables et de lignes de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur montant nominal, la capacité d'emprunt résiduelle constituant un engagement hors bilan.

Les passifs financiers, y compris les émissions EMTN, sont présentés au coût amorti (net du coût de transaction) selon la méthode du taux d'intérêt effectif, à l'exception de l'emprunt obligataire convertible de type Ornane, comptabilisé à la juste valeur par contrepartie du compte de résultat, cette juste valeur étant déterminée sur la base du cours coté.

Les dépôts de garantie sont considérés comme des passifs à court terme et ne font l'objet d'aucune actualisation.

3.5.3.10. PROVISIONS ET PASSIFS NON FINANCIERS À LONG TERME

Conformément à la norme IAS 37 "Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels", une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle, légale ou implicite, à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

3.5.3.11. ENGAGEMENTS SOCIAUX

La norme IAS 19 précise les règles de comptabilisation des avantages consentis au personnel qui survient sur la période d'acquisition des droits. Elle exclut de son champ d'application les rémunérations en actions qui font l'objet de la norme IFRS 2.

Avantages à court terme

Les avantages à court terme (salaires, congés payés, contributions sociales, intéressement…) qui sont dus dans les 12 mois suivant la fin de l'exercice au cours duquel les membres du personnel ont rendu les services correspondants, font l'objet d'une comptabilisation en "Charges à payer" figurant au passif du bilan sous la rubrique "Dettes fiscales et sociales".

Avantages à long terme

Les avantages à long terme correspondent à des avantages dus pendant la période d'activité du salarié (primes anniversaires).

Avantages postérieurs à l'emploi

Les avantages postérieurs à l'emploi correspondent aux indemnités de fin de carrière et aux engagements de retraite supplémentaire envers certains salariés. L'évaluation de ces engagements est réalisée sur l'hypothèse d'un départ volontaire du salarié.

Ces engagements qui concernent le régime à prestations définies pour les retraites supplémentaires font l'objet de versements à des organismes extérieurs.

Il n'y a pas d'avantages postérieurs à l'emploi accordés aux dirigeants.

L'engagement net résultant de la différence entre les fonds versés et la valeur probable des avantages consentis, comptabilisé au sein des charges de personnel, est calculé par un actuaire selon la méthode dite des "unités de crédit projetées", le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation.

Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

3.5.3.12. IMPÔTS

3.5.3.12.1. Régime de droit commun

Pour les sociétés ne relevant pas du régime SIIC, les impôts différés résultant des décalages temporaires d'impositions ou de déductions sont calculés selon la méthode du report variable sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation ou des éliminations de résultats internes. Ils apparaissent dès lors que la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Un impôt différé actif net n'est constaté sur les reports déficitaires que dans la mesure où son imputation sur des bénéfices taxables futurs est considérée comme probable. Les impôts différés sont déterminés en utilisant les modalités et taux d'imposition des lois de finances votées à la date d'arrêté des comptes et susceptibles de s'appliquer à la date de réalisation de ces impôts différés. La même règle s'applique pour les actifs détenus à l'étranger.

3.5.3.12.2. Régime SIIC

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19 % (avant la loi de finance rectificative du 28 décembre 2008, le taux était de 16,5 %) sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

Les résultats relevant du régime SIIC sont exonérés d'impôt sous certaines conditions de distribution. Toutefois, pour les sociétés nouvellement acquises, il est calculé au taux de 19 % un passif d'impôt différé correspondant au montant de la taxe de sortie que ces sociétés devront acquitter au moment de leur option pour le régime SIIC, cette option rentrant dans la stratégie d'acquisition.

L'effet de l'actualisation de la dette d'"exit tax", liée à l'option pour le régime SIIC, n'est pris en compte que lorsque cela est considéré comme significatif.

3.5.3.13. RECONNAISSANCE DES LOYERS (IAS 17)

Les loyers sont enregistrés au compte de résultat lors du quittancement. Toutefois, en application de la norme IAS 17, les avantages accordés aux locataires des secteurs de l'immobilier d'entreprise et de santé (principalement des franchises et paliers de loyers) sont linéarisés sur la durée ferme probable du bail. En conséquence, les loyers inscrits au compte de résultat diffèrent des loyers quittancés.

Lors de la cession d'un actif, le solde de la créance née de la linéarisation des avantages consentis aux locataires (principalement franchises et paliers) est intégralement repris et comptabilisé dans le résultat de cession.

Les travaux réalisés pour le compte de locataires sont immobilisés et ne font pas l'objet d'un étalement sur la durée probable du bail selon la norme IAS 17.

3.5.3.14. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS

Pour l'établissement des Comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements (sur ces derniers, notamment concernant les litiges, engagements et provisions), qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Les estimations risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché organisé (tels que les dérivés négociés de gré à gré) est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation. Le Groupe retient les méthodes et hypothèses qui lui paraissent les plus adéquates en se basant principalement sur les conditions de marché existant à la date de clôture. La valeur de réalisation de ces instruments peut, elle aussi, s'avérer significativement différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté comptable.

La juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente, est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites aux paragraphes 3.5.3.1.1. et 3.5.3.1.2. Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains immeubles diffère significativement de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

L'évaluation de la valeur d'utilité et de la juste valeur des titres de participation est déterminée sur la base d'estimations qui reposent sur les diverses informations dont dispose le Groupe à la date de clôture. Il est possible que des informations nouvelles, obtenues postérieurement à la clôture, influent significativement sur cette évaluation.

3.5.4. GESTION DES RISQUES FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

3.5.4.1. LE RISQUE DE MARCHÉ IMMOBILIER

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

- les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme et valorisés dans les comptes pour leur juste valeur, même si cette dernière est déterminée sur la base d'estimations décrites au paragraphe 3.5.3.1.1. ci-dessus ;
- les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion sont susceptibles d'atténuer l'effet des fluctuations du marché locatif.

Pour ce qui concerne les projets de développement, la recherche de locataires est lancée lors de la décision d'investissement et donne lieu à la conclusion de Baux en l'État Futur d'Achèvement (BEFA). Ces BEFA contiennent des clauses relatives à la définition de l'achèvement, au délai d'achèvement, et aux pénalités de retard.

Ce risque est quantifié en Note 3.5.6.6.

3.5.4.2. LE RISQUE DE MARCHÉ FINANCIER

La détention d'actifs financiers détenus durablement ou disponibles à la vente expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur de ces actifs. L'analyse et la quantification du risque portant sur les instruments dérivés de couverture sont en Note 3.5.6.8.

En particulier, l'exposition du groupe au risque actions dans un contexte de baisse des indices boursiers induit une problématique de valorisation des actifs de couverture mis en regard des engagements de retraite. Ce risque est très limité au regard du montant des actifs en couverture sujets au risque actions.

Gecina peut également être soumise à l'évolution du cours de Bourse dans des investissements financiers, mais aussi au travers des titres d'autocontrôle détenus. Gecina a mis en place un programme de rachat d'actions et dans ce cadre détient un certain nombre de ses actions. Une baisse du cours de l'action Gecina n'a pas d'impact sur les Comptes consolidés, mais uniquement sur les Comptes sociaux : cependant, une baisse du cours de l'action Gecina de 5 % par rapport au niveau du 31 décembre 2012 entraînerait une provision complémentaire de 0,9 million d'euros dans les Comptes sociaux de Gecina.

3.5.4.3. LE RISQUE DE CONTREPARTIE

Bénéficiant d'un portefeuille de clients de près de 600 entreprises locataires, d'une grande diversité sectorielle, et de plus de 9 500 locataires individuels, le Groupe n'est pas exposé à des risques significatifs de concentration. Dans le cadre de son développement, le Groupe veille à acquérir des actifs dont le portefeuille locatif est basé notamment sur des critères de sélection des locataires et des sûretés fournies par ces derniers. Lors des relocations, un dossier détaillé doit être fourni par le locataire et une analyse de sa solidité financière est menée. Les procédures de sélection des locataires et de recouvrement permettent de maintenir un taux de pertes sur créances satisfaisant.

Les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec un panel large d'institutions financières de premier plan. Une mise en concurrence est réalisée pour toute opération financière significative et le maintien d'une diversification satisfaisante des ressources et des intervenants est un critère de sélection. Gecina n'est pas matériellement exposée à une unique contrepartie bancaire sur son portefeuille de dérivés.

L'exposition maximum du Groupe sur l'ensemble de ses financements (utilisés et non utilisés) face à une seule et même contrepartie est de 13,7 %.

3.5.4.4. LE RISQUE DE LIQUIDITÉ

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources. Elle est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées, non tirées, et à des programmes de cessions d'actifs. Le détail des échéances de la dette est fourni en Note 3.5.5.12.1. avec une description des différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée, prévues dans les conventions de crédit.

3.5.4.5. LE RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Gecina, qui inclut l'utilisation d'instruments dérivés, vise à limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat du Groupe, une part significative des financements du Groupe étant à taux variable. Dans ce contexte, un cadre de gestion a été présenté et validé par le Comité d'Audit de la société, lequel définit notamment un horizon de gestion, un pourcentage de couverture requis sur l'horizon de temps, des niveaux cibles de couverture et les instruments permettant cette gestion (essentiellement caps, floors et swaps). Le risque de taux est analysé et quantifié en Note 3.5.5.12., et 3.5.6.8. de même que l'analyse en sensibilité du risque de taux. La politique de couverture du risque de taux d'intérêt de Gecina est principalement mise en œuvre au niveau global (*i.e.* non affectée de manière spécifique à certains financements). Par conséquent, elle ne répond pas à la qualification comptable d'instruments de couvertures et la variation de juste valeur apparaît donc au compte de résultat, selon les modalités décrites en Note 3.5.3.8.

3.5.4.6. LE RISQUE DE CHANGE

Le Groupe réalise l'essentiel de ses activités dans la zone Euro et la quasi-totalité du chiffre d'affaires, les charges d'exploitation, les investissements, les actifs et les passifs du Groupe sont libellés en euros. En l'occurrence, le Groupe n'est exposé à un risque de change qu'au niveau de ses deux filiales du secteur logistique situées en Pologne et en Hongrie, de manière très marginale.

3.5.4.7. RISQUES OPÉRATIONNELS

Gecina est exposée à des risques opérationnels de diverse nature, lesquels sont détaillés dans la note 1.6. du chapitre 1. Gecina a notamment pris connaissance en juillet 2012 de l'existence potentielle de prétendus billets à ordre dont l'émission, si elle est confirmée, pourrait être frauduleuse (voir Note 3.5.8.3).

Par ailleurs, Gecina a procédé jusqu'en 2009, quand Monsieur Joaquín Rivero était mandataire social de Gecina ou d'une de ses filiales, à un certain nombre d'opérations, en particulier la prise de participation en 2009 par SIF Espagne de 49 % dans la société Bami Newco, et a en outre conclu certains engagements, notamment consenti certaines garanties en relation avec ces opérations, ainsi qu'il est fait référence aux Notes 3.5.5.13. et 3.5.8.3.

Lorsqu'ils ont été révélés, ces engagements ou opérations ont pu faire l'objet de dépréciations et provisions conformément à la réglementation en vigueur. Certaines de ces garanties ont par ailleurs été accordées en dehors du cadre établi par le dispositif de contrôle interne de Gecina et malgré les dispositifs spécifiques mis en œuvre.

Gecina ne peut totalement exclure que le non-respect de ses dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques, la détérioration de l'environnement économique en Espagne ou des tentatives de fraude, n'entraînent des risques financiers, juridiques, fiscaux ou réglementaires, supplémentaires, non identifiés à ce jour. La survenance de tels risques serait susceptible d'affecter la réputation, les résultats ou la situation financière du Groupe.

3.5.5. NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

3.5.5.1. PATRIMOINE IMMOBILIER

3.5.5.1.1. Tableau de mouvement du patrimoine

Immobilisations brutes *En milliers d'euros*	Au 31/12/2011	Acquisitions	Cessions	Variation de juste valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	Impact IFRS 5	**Au 31/12/2012**
Immeubles de placement	9 951 374	136 972	0	38 697	4 089	(28 733)	(236 980)	9 865 418
Immeubles en restructuration	936 998	280 262	(366)	17 315	2 382	(594 420)	(4 204)	637 966
Immeubles d'exploitation	76 223	460	0	0	0	0	0	76 683
Immobilisations incorporelles	8 275	2 780	(25)	0	0	0	0	11 030
Autres immobilisations corporelles	9 516	1 192	(234)	0	0	88	0	10 563
Immeubles en vente (actif courant)	825 849	3 841	(1 026 040)	13 968	0	623 153	(12 380)	428 391
Immeubles en stock (actif courant)	5 788	4 057	(2 626)	0	0	0	0	7 219
IMMOBILISATIONS BRUTES	**11 814 023**	**429 564**	**(1 029 291)**	**69 980**	**6 471**	**88**	**(253 564)**	**11 037 270**

Amortissements *En milliers d'euros*	Au 31/12/2011	Dotations	Reprises	Variation de juste valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	Virements de poste à poste	**Au 31/12/2012**
Immeubles d'exploitation	9 794	1 436	0	0	0	0	0	11 230
Immobilisations incorporelles	3 717	2 211	(25)	0	0	0	0	5 903
Autres immobilisations corporelles	5 358	1 510	(207)	0	0	88	0	6 749
Amortissements	**18 870**	**5 157**	**(232)**	**0**	**0**	**88**	**0**	**23 882**
IMMOBILISATIONS NETTES	**11 795 153**	**424 407**	**(1 029 059)**	**69 980**	**6 471**	**0**	**(253 564)**	**11 013 388**

Conformément aux principes comptables définis en Note 3.5.3.1.1., 2 actifs en restructuration sont comptabilisés au coût historique pour un montant global de 43 millions d'euros.

Les autres variations concernent les honoraires de commercialisation pour 4,0 millions d'euros et les coûts internes capitalisés pour 2,5 millions d'euros.

3.5.5.1.2. Analyse des acquisitions (droits et frais inclus)

Les acquisitions ont concerné :

En milliers d'euros	**31/12/2012**
Six actifs de Santé (MAPI Invest)	76 994
Acquisitions d'immeubles	**76 994**
Travaux de restructuration	257 299
Travaux de rénovation	63 819
Travaux	**321 118**
Stocks	3 823
Siège	460
Frais financiers capitalisés	23 197
TOTAL ACQUISITIONS	**425 592**
Autres immobilisations corporelles	1 192
Immobilisations incorporelles	2 780
TOTAL IMMOBILISATIONS	**429 564**

3.5.5.1.3. Détail des produits de cession

Les cessions sont détaillées en Note 3.5.6.5.

3.5.5.1.4. Échéances des immeubles de placement détenus en crédit-bail

Le Groupe détient 13 contrats de crédit-bail. Il s'agit de contrats à taux fixe ou taux variable souscrits pour des durées moyennes de 4,40 ans (moyenne pondérée des encours) auprès d'organismes de référence.

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
À moins d'un an	26 430	62 335
Entre 1 et 5 ans	204 702	241 745
À plus de 5 ans	59 420	151 894
TOTAL	**290 553**	**455 974**

3.5.5.2. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Titres de participation non consolidés	109 422	109 421
Avance sur acquisitions immobilières	65 519	66 433
Dépôts et cautionnements	1 668	2 037
Autres immobilisations financières	5 382	5 441
Total	**181 991**	**183 332**
Dépréciation	(169 442)	(169 274)
TOTAL NET	**12 549**	**14 058**

La dépréciation de 169 millions d'euros se rapporte à la participation de 49 % dans la société espagnole Bami Newco intégralement dépréciée (109 millions d'euros) et à l'avance sur acquisition immobilière consentie à la société espagnole Bamolo dépréciée à hauteur de 60 millions d'euros (en vue de ramener celle-ci à la dernière valeur d'expertise du terrain soit 5,4 millions d'euros).

3.5.5.3. TITRES EN ÉQUIVALENCE

Ce poste reflète la quote-part détenue par le Groupe dans les sociétés où le Groupe exerce une influence notable.

Ce poste inclut ainsi au 31 décembre 2012 la seule quote-part de la société La Buire (activité de cession de lots de terrains détenus à Lyon).

Les éléments de contribution au bilan et au compte de résultat consolidés au 31 décembre 2012 sont les suivants :

En milliers d'euros	**31/12/2012**
Patrimoine immobilier	1 249
Autres actifs	12 146
Total actif	**13 395**
Capitaux propres	8 924
Autres passifs	4 471
Total passif	**13 395**
Chiffres d'affaires	0
Résultat récurrent	257
Résultat net	**2 755**
% de détention	59,70 %
QUOTE-PART DU RÉSULTAT	**1 645**
Capitaux propres	8 924
% de détention	59,70 %
TITRES DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	**5 328**

3.5.5.4. IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIF ET PASSIF

Les impôts différés actif comprennent les déficits reportables ainsi que des décalages temporaires d'actifs ou de passifs d'impôts des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.

L'activation des déficits reportables porte sur leur part utilisable à un horizon de cinq ans au regard des prévisions de bénéfices taxables des sociétés translucides après prise en compte des règles de plafonnement en vigueur à la date d'arrêté.

Le Groupe a ainsi repris sur l'exercice un impôt différé actif de 8,5 millions d'euros au titre de l'utilisation d'une partie de ses déficits reportables. Ce montant est compensé par une reprise d'impôt différé passif de 6,7 millions d'euros. Le solde d'impôt différé passif est composé de l'exit tax due suite à l'option au régime SIIC des sociétés récemment acquises.

Impôts différés actif et passif

En milliers d'euros	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Virement de poste à poste	IFRS 5	**31/12/2012**
Immeubles de placement	(14 578)	(5 189)	3 644	10 941	2 113	0	(3 069)
Autres	5	0	0	0	(5)	0	0
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIFS	**(14 573)**	**(5 189)**	**3 644**	**10 941**	**2 108**	**0**	**(3 069)**
Immeubles de placement	338	6 450	(104)	(6 380)	0	(304)	0
Déficits reportables	13 049	0	0	(10 941)	(2 108)	0	0
Autres	97	0	(97)	0	0	0	0
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	**13 484**	**6 450**	**(201)**	**(17 321)**	**(2 108)**	**(304)**	**0**

Les impôts différés actifs et passifs sont compensés au sein d'une même entité fiscale.

3.5.5.5. IMMEUBLES EN VENTE

Les mouvements relatifs aux immeubles en vente sont inclus dans le tableau global de variation du patrimoine (voir Note 3.5.5.1.).

Le montant des immeubles en vente se décompose en :

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Immeubles en vente par bloc	94 521	620 876
Immeubles en vente par lots	333 870	204 973
TOTAL	**428 391**	**825 849**

3.5.5.6. CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

La répartition des créances nettes par secteur est indiquée en Note 3.5.7. Au 31 décembre 2012, le montant des créances clients en retard de paiement et non dépréciées est non significatif.

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Clients facturés	26 372	29 704
Charges non quittancées à apurer	7 928	10 376
Étalement des franchises et paliers de loyers (IAS 17)	44 086	40 662
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS (BRUT)	**78 386**	**80 742**
Dépréciation de créances	(10 242)	(18 093)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS (NET)	**68 144**	**62 649**

3.5.5.7. AUTRES CRÉANCES DE L'ACTIF COURANT

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Taxe sur la valeur ajoutée	26 987	32 066
Impôt sur les sociétés	2 272	2 516
Autres [1]	29 390	34 135
VALEURS BRUTES	**58 649**	**68 717**
Provisions pour dépréciation	(9 904)	(4 746)
VALEURS NETTES	**48 745**	**63 971**
(1) Dont :		
Avances et acomptes versés sur commandes Beaugrenelle	*53*	*14 000*
Syndics et gestions extérieures	*2 017*	*5 489*
Avances de trésorerie Bami Newco	*7 473*	*2 315*
Avances de trésorerie aux participations	*2 300*	*2 300*

3.5.5.8. CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Frais d'ouverture de crédits [1]	20 018	16 968
Assurance garantie décennale	4 184	5 233
Autres	2 823	1 913
VALEURS NETTES	**27 025**	**24 114**

(1) Dont commissions d'arrangement et frais d'hypothèque principalement.

3.5.5.9. DISPONIBILITÉS ET ÉQUIVALENTS

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
OPCVM monétaires	1 188	9 674
Comptes courants bancaires	0	33 248
DISPONIBILITÉS ET VALEURS MOBILIÈRES (BRUT)	**1 188**	**42 921**
Découverts bancaires	(2 787)	0
DISPONIBILITÉS ET VALEURS MOBILIÈRES (NET)	**(1 599)**	**42 921**

3.5.5.10. ACTIFS CLASSÉS COMME DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Les actifs détenus en vue de la vente sont traités de façon spécifique au bilan, conformément à la norme IFRS 5. Ils se rapportent à l'activité logistique résiduelle relative à deux actifs.

En milliers d'euros	**31/12/2012**
Éléments non courants	5 304
Immeubles de placement – juste valeur	5 000
Impôts différés	304
Éléments courants	1 390
Immeubles en vente	0
Clients et comptes rattachés	263
Autres créances	266
Charges constatées d'avance	10
Disponibilités et valeurs mobilières	851
TOTAL ACTIF	**6 694**

3.5.5.11. CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Voir l'état comptable précédent la présente annexe, au chapitre 3 paragraphe 3 "Tableau de variation des capitaux propres consolidés".

3.5.5.12. EMPRUNTS, DETTES FINANCIÈRES ET INSTRUMENTS FINANCIERS

3.5.5.12.1. Emprunts et dettes financières

Encours de la dette *En milliers d'euros*	**Encours 31/12/2012**	Remboursements < 1 an	Encours 31/12/2013	Remboursements 1 à 5 ans	Encours 31/12/2017	Remboursements au-delà de 5 ans
Dette à taux fixe	**2 162 582**	**(78 430)**	**2 084 152**	**(1 416 251)**	**667 901**	**(667 901)**
Ornane	320 000	0	320 000	(320 000)	0	0
Impact de la juste valeur de l'Ornane	37 200	0	37 200	(37 200)	0	0
Obligations	1 637 714	0	1 637 714	(990 970)	646 744	(646 744)
Emprunts bancaires	24 904	(1 508)	23 396	(23 396)	0	0
Crédits-bails	70 706	(4 864)	65 842	(44 685)	21 157	(21 157)
Intérêts provisionnés et autres dettes	72 058	(72 058)	0	0	0	0
Dette à taux variable	**2 268 759**	**(685 084)**	**1 583 675**	**(532 290)**	**1 051 385**	**(1 051 385)**
Billets de trésorerie	550 000	(550 000)	0	0	0	0
Emprunts à taux variable et révisables	1 282 669	(116 692)	1 165 977	(243 278)	922 699	(922 699)
Lignes de crédit	241 000	0	241 000	(146 050)	94 950	(94 950)
Crédits-bails	192 303	(15 605)	176 698	(142 962)	33 736	(33 736)
Découverts bancaires	2 787	(2 787)	0	0	0	0
DETTE BRUTE	**4 431 341**	**(763 514)**	**3 667 827**	**(1 948 541)**	**1 719 286**	**(1 719 286)**
Trésorerie (taux variable)						
Sicav, placements et produits à recevoir	1 188	(1 188)	0	0	0	0
Disponibilités	0	0	0	0	0	0
TOTAL TRÉSORERIE	**1 188**	**(1 188)**	**0**	**0**	**0**	**0**
Dettes nettes						
à taux fixe	2 162 582	(78 430)	2 084 152	(1 416 251)	667 901	(667 901)
à taux variable	2 267 571	(683 896)	1 583 675	(532 290)	1 051 385	(1 051 385)
TOTAL DETTES NETTES	**4 430 153**	**(762 326)**	**3 667 827**	**(1 948 541)**	**1 719 286**	**(1 719 286)**
Lignes de crédit disponibles	2 050 000	0	2 050 000	(2 050 000)	0	0
Flux futurs d'intérêts sur la dette	0	120 138	0	339 098	0	111 416

Les intérêts qui seront versés jusqu'à l'échéance de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de la courbe de taux au 31 décembre 2012, s'élèvent à 571 millions d'euros.

La répartition du remboursement des 764 millions d'euros de la dette brute à moins d'un an est la suivante :

En milliers d'euros	1er trimestre 2013	2e trimestre 2013	3e trimestre 2013	4e trimestre 2013	**TOTAL**
	(621 258)	(7 681)	(128 600)	(5 975)	**(763 514)**

La juste valeur de la dette brute retenue pour le calcul de l'ANR est de 4 522 millions d'euros au 31 décembre 2012 (soit 4 431 millions d'euros de dette brute et 91 millions d'euros correspondant à la mise en juste valeur de la dette à taux fixe).

Ce tableau met en évidence le notionnel restant de l'emprunt obligataire convertible de type Ornane ainsi que l'impact de sa mise à la juste valeur. Par conséquent, l'emprunt obligataire convertible apparaît à sa valeur de marché composée de sa valeur nominale (320 millions d'euros) et l'impact de la mise à juste valeur (+ 37 millions d'euros). Par ailleurs, la dette est détaillée pour sa valeur au bilan.

Type des emprunts obligataires	Ornane	EMTN	EMTN	EMTN
Date d'émission	09/04/2010	17/09/2010	03/02/2011	11/04/2012
Montant d'émission *(en millions d'euros)*	320,0	500,0	500	650
Prix d'émission/conversion	111,05 €	49 803,50 €	99 348 €	99 499 €
Prix de remboursement	N/A	50 000 €	100 000 €	100 000 €
Taux de conversion	1,06	N/A	N/A	N/A
Nombre de titres émis	2 881 586	10 000	5 000	6 500
Taux nominal	2,125 %	4,50 %	4,25 %	4,75 %
Date d'échéance	01/01/2016	19/09/2014	03/02/2016	11/04/2019

Clauses de défaut ("covenants")

Les principaux crédits dont bénéficie le Groupe sont accompagnés de dispositions contractuelles relatives au respect de certains ratios financiers déterminant des conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée, dont les plus significatives sont résumées ci-dessous.

	Norme de référence	**Situation au 31/12/2012**	Situation au 31/12/2011
Dette financière nette/Valeur réévaluée du patrimoine (bloc)	Maximum 55 %	39,75 %	42,64 %
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions)/Frais financiers	Minimum 2,00	2,78	2,62
Encours de la dette gagée/Valeur du patrimoine (bloc)	Maximum 20 % / 25 %	15,04 %	18,65 %
Valeur du patrimoine réévalué (bloc) *(en millions d'euros)*	Minimum 6 000 / 8 000	11 048	11 834

Clauses de changement de contrôle

Emprunt obligataire de 500 millions d'euros à échéance septembre 2014 : un changement de contrôle entraînant une baisse de la notation en catégorie "Non investment grade", non réhaussée à "Investment Grade" dans les 120 jours peut engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.

Emprunt obligataire de 500 millions d'euros à échéance février 2016 : un changement de contrôle entraînant une baisse de la notation en catégorie "Non investment grade", non réhaussée à "Investment Grade" dans les 120 jours peut engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.

Emprunt obligataire de 650 millions d'euros à échéance avril 2019 : un changement de contrôle entraînant une baisse de la notation en catégorie "Non investment grade", non réhaussée à "Investment Grade" dans les 120 jours peut engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.

Ornane de 320 millions d'euros : un changement de contrôle peut entraîner le remboursement anticipé au gré des Obligataires.

3.5.5.12.2. Instruments de couverture

Les seuls instruments financiers (instruments de niveau 2 tels que définis par IFRS 7) détenus par le Groupe sont des instruments de couverture. Les instruments financiers détenus par le Groupe sont traités sur le marché de gré à gré et valorisés à partir de données de marché et de modèles de valorisation.

Portefeuille des dérivés *En milliers d'euros*	**Encours 31/12/2012**	Échéances ou date d'effet < 1 an	Encours 31/12/2013	Échéances ou date d'effet 1 à 5 ans	Encours 31/12/2017	Échéances ou date d'effet au-delà de 5 ans
Portefeuille des dérivés en vigueur au 31 décembre 2012						
Swaps payeurs taux fixes	1 405 858	(187 295)	1 218 563	(378 563)	840 000	(840 000)
Caps, floors	250 000	0	250 000	(250 000)	0	0
Caps	1 118 000	(305 000)	813 000	(813 000)	0	0
Swaps receveurs taux fixes	0	0	0	0	0	0
Vente Floors	250 000	(250 000)	0	0	0	0
Total	3 023 858	(742 295)	2 281 563	(1 441 563)	840 000	(840 000)
Portefeuille des dérivés à effet différé (1)						
Swaps payeurs taux fixes						
Caps, floors	0	0	0	0	0	0
Vente d'options sur swaps payeurs de taux fixe	0	0	0	117 000	117 000	(117 000)
Achat/vente d'options sur collar	0					
Swaps receveurs taux fixes	0	112 300	112 300	(112 300)	0	0
Vente Floors						
Total	0	112 300	112 300	4 700	117 000	(117 000)
Total portefeuille des dérivés						
Swaps payeurs taux fixes	1 405 858	(187 295)	1 218 563	(378 563)	840 000	(840 000)
Caps, floors	1 368 000	(305 000)	1 063 000	(1 063 000)	0	0
Vente d'options sur swaps payeurs de taux fixe	0	0	0	117 000	117 000	(117 000)
Achat/vente d'options sur collar						
Swaps receveurs taux fixes	0	112 300	112 300	(112 300)	0	0
Vente Floors	250 000	(250 000)	0	0	0	0
TOTAL	**3 023 858**	**(629 995)**	**2 393 863**	**(1 436 863)**	**957 000**	**(957 000)**
Flux futurs d'intérêts sur les dérivés	0	35 955	0	153 688	0	8 106

(1) Les montants positifs dans les colonnes "Échéances ou date d'effet" correspondent à une mise en place des dérivés.

Couverture de la dette brute *En milliers d'euros*	**31/12/2012**
Dette brute à taux fixe	2 162 582
Dette à taux fixe transformée à taux variable	0
Dette résiduelle à taux fixe	2 162 582
Dette brute à taux variable	2 268 759
Dette à taux fixe transformée en taux variable	0
Dette brute à taux variable après transformation de dette à taux variable	2 268 759
Swaps payeurs taux fixes	(1 655 858)
Dette brute à taux variable non swappée	612 901
Options (caps)	(1 118 000)
DETTE À TAUX VARIABLE NON COUVERTE	**(505 099)**

La juste valeur, inscrite au bilan, des instruments de couverture s'établit ainsi :

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Actif non courant	5 086	4 445
Actif courant	0	850
Passif non courant	(216 119)	(257 306)
Passif courant	(32)	(25)
TOTAL	**(211 065)**	**(252 036)**

La variation de la valeur des instruments de couverture de 41 millions d'euros s'explique par la restructuration d'instruments de couverture pour 129 millions d'euros (dont 12 millions d'euros sur les instruments restructurés ne figurant plus en portefeuille), et par la variation de la valeur négative de 88 millions d'euros liée à l'évolution des taux depuis la fin de l'année 2011.

3.5.5.13. PROVISIONS

En milliers d'euros	31/12/2011	Dotations	Reprises	Utilisations	Virement de poste	IFRS 5	**31/12/2012**
Redressements fiscaux	6 086	0	(4 814)	0	0	(297)	975
Engagements sociaux	7 659	355	0	0	2 473	0	10 487
Engagements Espagne	34 403	1 140	0	(4 603)	0	0	30 940
Autres litiges	2 756	997	(678)	(689)	0	(19)	2 367
TOTAL	**50 904**	**2 492**	**(5 492)**	**(5 292)**	**2 473**	**(316)**	**44 769**

Certaines sociétés du périmètre de consolidation ont fait l'objet de vérifications fiscales ayant abouti à des notifications de redressement qui, pour l'essentiel, sont contestées. Le Groupe fait aussi l'objet directement ou indirectement d'actions en responsabilité ou de procédures judiciaires engagées par des tiers. Sur la base des appréciations du Groupe et de ses conseils, il n'existe pas à ce jour de risques non provisionnés dont les effets seraient susceptibles d'affecter, de manière significative, le résultat ou la situation financière du Groupe.

Au 31 décembre 2012, est ainsi provisionné au titre des redressements fiscaux en cours un montant total de 1 million d'euros contre 6,1 millions d'euros au 31 décembre 2011. La diminution de la période (5,1 millions d'euros) est principalement le fait d'une reprise de 4,8 millions d'euros consécutive à l'évolution de l'évaluation du risque sur une partie des litiges en cours, principalement dans le secteur logistique (3,2 millions d'euros de reprise de provision au sein de la société GEC 4 par ailleurs cédée en août 2012).

De même, la société contestait sur le premier semestre de l'année un total de 7,5 millions d'euros de redressements fiscaux additionnels, montant non provisionné au 30 juin 2012 eu égard aux discussions d'alors avec l'administration et aux arguments que la société entendait faire valoir. Ces propositions de redressements se sont soldées par un paiement pour solde de tout compte de 0,4 million d'euros comptabilisé dans la rubrique Impôts du compte de résultat.

La société a par ailleurs engagé diverses procédures contentieuses avec l'administration fiscale, susceptibles de se traduire par le remboursement de sommes que le Groupe estime indues. Ces redressements, mis en recouvrement par l'administration, ont été constatés en tant que charges lors de leur décaissement et n'apparaissent donc plus au bilan de la société. Au 31 décembre 2012, le montant des redressements fiscaux décaissés et contestés, qui pourraient être restitués à échéances diverses au regard des diverses procédures en cours, s'élève à près de 42 millions d'euros.

Les engagements sociaux (10,5 millions d'euros) concernent les retraites supplémentaires, les indemnités de fin de carrière, ainsi que les primes anniversaires. Ils sont évalués par des experts indépendants et augmentent principalement du fait des écarts actuariels de l'année liés à la baisse des taux (2,5 millions d'euros) comptabilisés directement en capitaux propres.

Les engagements en Espagne portent pour l'essentiel :

(i) sur la garantie de Gecina de 20 millions d'euros (émise en 2010), contre-garantissant la garantie de 20 millions d'euros de la filiale SIF Espagne dans le cadre de la restructuration des financements de Bami Newco (dont la banque Eurohypo est chef de file) dans laquelle Gecina détient une participation de 49 % au travers de sa filiale SIF Espagne ;

(ii) sur la caution solidaire de 5 millions d'euros impliquant SIF Espagne, accordée à FCC Construccion dans le cadre de la réalisation par Bami Newco d'un siège social à Madrid. FCC Construccion a demandé judiciairement, en Espagne, le paiement de cette caution ; la procédure suit son cours.

Ces deux montants (25 millions d'euros) sont intégralement provisionnés au 31 décembre 2012 du fait de la situation financière de Bami Newco.

La société a par ailleurs été informée en 2012 de l'existence de garanties accordées par SIF Espagne, représentée par Monsieur Joaquín Rivero, telles que visées également en Note 3.5.8.3 :

(i) le 14 janvier 2010, au titre du remboursement par Bami Newco d'un crédit conclu le même jour, dans le cadre d'un renouvellement, auprès de Caja Castilla la Mancha, pour un montant en principal de 9 millions d'euros et ce en qualité de garant, avec la société Inmopark 92 Alicante, également actionnaire de Bami Newco et contrôlée par Monsieur Joaquín Rivero.
Suite à une assignation de Caja Castilla la Mancha, les garants SIF Espagne et Inmopark 92 Alicante ont été chacun condamnés à lui payer la moitié du montant en principal et intérêts.
Par un paiement de 5,2 millions d'euros au profit de Caja Castilla la Mancha, effectué en juin 2012 (dont la trésorerie de SIF Espagne prélevée par la banque soit 0,8 million d'euros), la société a soldé définitivement l'aval consenti au profit de Bami Newco et repris sur la période la provision correspondante (4,6 millions d'euros)

(ii) Le 13 novembre 2009, au titre du remboursement par Bami Newco de facilités de crédit consenties, jusqu'au 13 novembre 2019, par Banco Popular pour des montants en principal de respectivement 3,3 millions d'euros et 1,5 million d'euros. Ces facilités de crédit peuvent être utilisées par Bami Newco à tout moment, pour le paiement de dettes à Banco Popular. Le total de ces garanties, soit 4,8 millions d'euros, reste intégralement provisionné au 31 décembre 2012.

Enfin, compte tenu de la décision prise en 2012 par SIF Espagne de ne pas construire d'immeuble sur l'un des terrains situés à Madrid et lui appartenant, une provision de 1,1 million d'euros a été constituée sur l'exercice, correspondant à la possible mise en jeu d'une garantie d'un montant équivalent qui avait été accordée à la ville de Madrid lors de l'acquisition de ce terrain par SIF Espagne, en garantie de l'engagement de construire un immeuble pris par cette dernière.

3.5.5.14. RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES ACCORDÉS AUX SALARIÉS

Les montants comptabilisés au bilan au 31 décembre 2012 sont les suivants :

En milliers d'euros	2012	2011
Valeur actualisée de l'obligation	16 698	13 596
Juste valeur des actifs de couverture	(5 305)	(5 937)
VALEUR NETTE ACTUALISÉE DE L'OBLIGATION	**11 393**	**7 659**
Profits (pertes) non comptabilisés	0	0
Coûts non comptabilisés des services passés	(906)	0
PASSIF NET AU BILAN	**10 487**	**7 659**

La modification sur l'exercice, du barème des indemnités de fin de carrière des employés d'immeubles, accroît la valeur nette actualisée de l'obligation du groupe vis-à-vis de cette catégorie de personnels d'un montant de 0,9 million d'euros. Ce montant, valant coût des services passés, figure dans les engagements hors-bilan du groupe.

En conséquence, l'engagement net inscrit en provisions pour risques et charges s'élève à 10,5 millions d'euros après prise en compte des actifs de couverture estimés à 5,3 millions d'euros au 31 décembre 2012.

Les écarts actuariels de la période sont de 2,3 millions d'euros, inscrits directement en capitaux propres pour 2,5 millions d'euros.

Détails de la charge *En milliers d'euros*	2012	2011
Coût des services rendus au cours de l'exercice	532	540
Charge d'intérêt	645	598
Rendement attendu des actifs du régime	(250)	(136)
Pertes et gains actuariels	(148)	(88)
Coût des services passés	0	0
Effets de toute modification ou liquidation du régime	67	505
CHARGE COMPTABILISÉE DANS LES FRAIS DE PERSONNEL	**846**	**1 419**

Variation de l'obligation *En milliers d'euros*	2012	2011
Valeur actualisée de l'obligation à l'ouverture	**13 596**	**13 652**
Coût des services rendus au cours de l'exercice	532	540
Charge d'intérêts	645	598
Contributions des bénéficiaires du régime	68	368
Pertes et gains actuariels	2 188	(534)
Prestations payées	(1 237)	(1 028)
Coût des services passés	906	0
VALEUR ACTUALISÉE DE L'OBLIGATION À LA CLÔTURE	**16 698**	**13 596**

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements du Groupe sont les suivantes :

	2012	2011
Taux de rendement attendu des actifs de couverture	3,00 %	4,50 %
Taux d'augmentation des salaires (nette d'inflation)	0,50 %	0,50 %
Taux d'actualisation	2,75 %-3,00 %	4,50 %-5,00 %
Taux d'inflation	2,00 %	2,00 %

3.5.5.15. FOURNISSEURS

Les dettes fournisseurs d'immobilisations constituent l'essentiel du solde et se rapportent aux dettes des projets de développement de la société. Elles comprennent également la dette de complément de prix déterminée suivant les modalités mises en place lors de la prise de participation dans la SCI Beaugrenelle (3,6 millions d'euros) ainsi que la dette afférente à l'option de vente consentie à la SCI Pont de Grenelle sur les parts qu'elle détient (25 % du capital de la SCI Beaugrenelle) soit 37 millions d'euros. Il est rappelé qu'en application de la norme IAS 32, l'option de vente des parts de la SCI Beaugrenelle détenues par un actionnaire minoritaire est constitutive d'une dette, la SCI Beaugrenelle étant consolidée en intégration globale dans les comptes de la société.

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Dettes fournisseurs	4 877	6 114
Dettes fournisseurs (factures non parvenues)	19 675	21 219
Dettes fournisseurs sur immobilisations	56 184	31 988
Dettes fournisseurs sur immobilisations (factures non parvenues)	73 717	93 857
DETTES FOURNISSEURS	**154 453**	**153 178**

3.5.5.16. DETTES FISCALES ET SOCIALES

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Dettes sociales (court terme)	20 487	22 003
Taxe de sortie ("exit tax")	4 742	5 991
Autres dettes fiscales (dont TVA à payer et taxes locales)	31 123	36 660
DETTES FISCALES ET SOCIALES	**56 352**	**64 654**
dont dettes non courantes	*2 745*	*3 994*
dont dettes courantes	*53 607*	*60 660*

3.5.5.17. AUTRES DETTES

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Clients créditeurs	22 344	39 066
Créditeurs divers [(1)]	14 083	14 390
Produits comptabilisés d'avance	3 864	3 351
AUTRES DETTES	**40 291**	**56 807**
(1) Dont :		
Syndics et gestions extérieures	*43*	*930*
Encaissement sur sinistres	*3 281*	*3 262*
Indemnités locataires (centre Beaugrenelle)	*1 527*	*1 690*

3.5.5.18. PASSIFS CLASSÉS COMME DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Les passifs détenus en vue de la vente sont traités de façon spécifique au bilan, conformément à la norme IFRS 5. Ils se rapportent à l'activité logistique résiduelle relative à deux actifs.

	Note	**31/12/2012**
En milliers d'euros		Net
Dettes non courantes		**0**
Dettes financières		0
Impôts différés passifs		0
Provisions pour risques et charges		0
Dettes courantes		**703**
Dépôts de garantie		111
Fournisseurs		545
Dettes fiscales et sociales		44
Autres dettes		3
TOTAL PASSIF		**703**

3.5.5.19. ENGAGEMENTS HORS BILAN

En milliers d'euros	Détail	31/12/2012	31/12/2011
Engagements donnés			
Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles			
Cautions, avals, garanties (en faveur des filiales et participations)		780	16 627
Dettes garanties par des sûretés réelles (1)		1 398 573	1 833 072
Options d'acquisition d'immeubles (y compris VEFA)		272 220	405 884
Promesses de vente d'immeubles		141 172	641 707
Autres (2)		16 906	
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS		**1 829 651**	**2 897 291**
Engagements reçus			
Engagements hors bilan reçus liés au financement			
Lignes de crédit non utilisées	Note 3.5.5.12.	2 050 000	1 360 000
Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles			
Options d'acquisition d'immeubles (y compris VEFA)		272 220	405 884
Promesses de vente d'immeubles		141 172	641 707
Créance garantie par une hypothèque		5 418	5 586
Garanties financières pour activités de gestion et transactions		7 640	7 030
Autres (3)		107 580	85 080
TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS		**2 584 030**	**2 505 287**

(1) Liste des immeubles faisant l'objet d'une sûreté réelle :
4, cours de l'Île Seguin – 92 Boulogne-Billancourt
31-35, boulevard des Capucines – 75002 Paris
3-5, rue Paul Dautier – 78 Vélizy-Villacoublay
148 et 152, Rue de Lourmel – 75015 Paris
4-16, avenue Léon Gaumont – 93 Montreuil
Zac Charles de Gaulle – 92 Colombes
418-432, rue Estienne d'Orves et 25-27 et 33, rue de Metz – 92 Colombes
10-12, place Vendôme – 75002 Paris
9 à 11bis, avenue Matignon, 2, rue de Ponthieu, 12-14, rue Jean Mermoz, 15, avenue Matignon – 75008 Paris
16, rue des Capucines, 14-16, rue des Capucines, 5b-7, rue Voney – 75002 Paris
37, rue du Louvre, 25, rue d'Aboukir – 75002 Paris
4, cours de l'Île Seguin – 92 Boulogne-Billancourt
2-4, quai Michelet – 92 Levallois-Perret
ZAC Danton, 34, avenue Léonard de Vinci – 92 Courbevoie
101, avenue des Champs-Élysées – 75008 Paris
8, avenue Delcassé – 75008 Paris
505, rue Irène Joliot-Curie – 76 Le Havre
Prêts hypothécaires liés aux 6 EPHAD à Paris et région parisienne

(2) Dont 16 millions d'euros de garantie de passif accordée dans le cadre de la cession des titres de la filiale GEC 4 (activité logistique).

(3) Dont 69 millions d'euros concernant le nantissement des titres de la SCI Pont de Grenelle.

Gecina a par ailleurs consenti, dans le cadre de la marche normale des affaires, des engagements dont l'exercice n'excède pas 10 ans et, parce que non chiffrés, qui n'apparaissent pas dans le tableau des engagements donnés. Il n'est pas considéré à ce jour que de tels engagements pourraient être appelés.

Dans le cadre du droit individuel à la formation (DIF), au 31 décembre 2012 les salariés du Groupe ont acquis 50 168 heures cumulées (après déduction des heures utilisées depuis la mise en place du DIF).

3.5.5.20. COMPTABILISATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

En milliers d'euros	Actifs/ Passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Actifs/ Passifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Coût historique	Juste valeur par capitaux propres	Total	Juste valeur
Immobilisations financières [1]		7 050		5 418		81		12 549	12 549
Titres en équivalence						5 328		5 328	5 328
Disponibilités	1 188							1 188	1 188
Instruments financiers [2]	5 086							5 086	5 086
Autres actifs [1]	0					116 889		116 889	116 889
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	**6 274**	**7 050**	**0**	**5 418**	**0**	**122 298**	**0**	**141 040**	**141 040**
Dettes financières non courantes	357 200	1 672 913			1 637 714			3 667 827	3 721 482
Instruments financiers [2]	215 182						969	216 151	216 151
Dettes financières courantes	2 787	760 727						763 514	800 610
Autres passifs [1]						306 007		306 007	306 007
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	**575 169**	**2 433 640**	**0**	**0**	**1 637 714**	**306 007**	**969**	**4 953 499**	**5 044 251**

(1) Du fait du caractère court terme de ces créances et dettes, la valeur comptable constitue une bonne approximation de la juste valeur, l'effet d'actualisation étant non significatif.
(2) La juste valeur des instruments dérivés est de niveau 2 selon IFRS 7, ce qui signifie que leur modèle de valorisation repose sur des données de marché observables.

3.5.6. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

3.5.6.1. REVENUS LOCATIFS BRUTS

Le chiffre d'affaires de Gecina distingue les revenus locatifs par nature du contrat de bail tandis que l'analyse sectorielle (Note 3.5.7.) est basée sur l'organisation de gestion interne du Groupe.

Sur l'exercice, les loyers bruts de l'activité "Résidence étudiants" comprennent désormais l'intégralité du forfait de charges quittancé auprès des locataires. Auparavant, ce forfait de charges était comptabilisé en tant que charges refacturées.

Le surplus de loyers bruts comptabilisé à ce titre au 31 décembre 2012 est de 0,7 million d'euros. L'an dernier, il aurait été de 0,7 million d'euros.

Les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple des actifs tertiaires et de diversification (hôtels et logistique), sont les suivants :

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011 Proforma	31/12/2011
À moins d'un an	399 384	349 168	368 233
Entre 1 et 5 ans	1 273 988	1 196 417	1 271 796
À plus de 5 ans	494 677	484 833	513 527
TOTAL	**2 168 049**	**2 030 418**	**2 153 557**

3.5.6.2. CHARGES D'EXPLOITATION DIRECTES

Elles se composent :

- des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux éventuels ainsi que des frais liés à la gestion immobilière ;
- de la quote-part des charges locatives refacturables par nature qui restent à la charge du Groupe, essentiellement sur les locaux vacants ;
- du risque locatif constitué des dépréciations nettes majorées du montant des pertes et profits sur créances irrécouvrables de la période.

Le coût du risque locatif, qui est inclus dans les charges sur immeubles, s'élève à 0,4 million d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2012 contre 6,0 millions d'euros en 2011.

Les charges refacturées se composent des produits locatifs liés à la refacturation aux locataires des charges leur incombant.

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011 Proforma	31/12/2011
Autres charges externes	(76 495)	(77 102)	(82 191)
Impôts et taxes	(52 303)	(53 803)	(59 441)
Charges de personnel	(7 497)	(8 125)	(8 125)
Autres charges	(855)	(1 594)	(6 865)
Charges sur immeubles	**(137 150)**	**(140 624)**	**(156 623)**
Charges locatives à régulariser	8 915	7 465	9 529
Charges sur locaux vacants	(7 318)	(4 319)	(5 731)
Apurement charges régularisation	(764)	(1 162)	(1 244)
Provisions sur charges	54 667	55 647	56 792
Droit au bail	1 121	1 075	1 130
Récupérations diverses	27 459	30 620	34 247
Charges refacturées	**84 080**	**89 326**	**94 723**
CHARGES D'EXPLOITATION DIRECTES NETTES	**(53 070)**	**(51 298)**	**(61 900)**

3.5.6.3. SERVICES ET AUTRES PRODUITS

Ils se composent essentiellement des éléments suivants :

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011 Proforma	31/12/2011
Produits des activités de services	6 134	4 206	4 206
Indemnités sur sinistres	0	511	571
Reprises de subventions d'investissement	378	274	274
Autres produits	3 330	2 243	2 966
TOTAL BRUT	**9 842**	**7 234**	**8 017**
Charges	(573)	(677)	(677)
TOTAL NET	**9 269**	**6 557**	**7 340**

3.5.6.4. FRAIS DE STRUCTURE

Les frais de structure se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011 Proforma	31/12/2011
Charges de personnel [(1)]	(42 364)	(49 829)	(49 829)
Frais de gestion nets	(22 025)	(25 613)	(26 089)
TOTAL	**(64 389)**	**(75 442)**	**(75 918)**
(1) Dont impact IFRS 2.	*(3 162)*	*(3 815)*	*(3 815)*

Les charges de personnel se rapportent aux personnels administratifs de la société, les salaires des employés d'immeubles étant inclus dans la marge locative.

Les frais de gestion comprennent principalement les honoraires payés par la société et les frais de fonctionnement du siège (maintenance informatique, assurances, publicité, etc.).

En fonction de leur nature, une partie des charges de personnel a été reclassée au compte de résultat ou au bilan le cas échéant.

- 2,5 millions d'euros de charges attribuables aux cessions ont été affectées en résultat de cession au 31 décembre 2012, contre 2,5 millions d'euros en 2011 ;
- 2,3 millions d'euros de charges attribuables aux projets en développement et actions de commercialisation ont été immobilisés au titre de 2012, contre 2,4 millions d'euros en 2011 ;
- 0,7 million d'euros de charges attribuables aux études en cours ont été comptabilisés en charges constatées d'avance au titre de 2012 ; contre 0,5 million d'euros en 2011.

3.5.6.5. RÉSULTAT DE CESSIONS

Les cessions ont représenté :

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011 Proforma	31/12/2011
Ventes en bloc	899 360	659 910	773 266
Ventes en lots	188 350	152 535	152 535
Cessions de stock	2 005	0	0
Produits de cession	**1 089 715**	**812 445**	**925 800**
Ventes en bloc	(887 263)	(650 095)	(764 039)
Ventes en lots	(139 170)	(124 534)	(124 534)
Cessions de stock	(2 626)	0	0
Valeur nette comptable	**(1 029 059)**	**(774 629)**	**(888 573)**
Ventes en bloc	(18 490)	(13 671)	(18 433)
Ventes en lots	(5 987)	(3 254)	(3 254)
Cessions de stock	(80)	0	0
Frais sur ventes	**(24 557)**	**(16 925)**	**(21 686)**
Ventes en bloc	(6 393)	(3 856)	(9 205)
Ventes en lots	43 193	24 747	24 746
Cessions de stock	(701)	0	0
PLUS-VALUES DE CESSION	**36 099**	**20 891**	**15 541**
Plus-values fiscales	431 333	293 046	242 162

Les charges de personnel directement attribuables aux cessions et dans une moindre mesure les frais de gestion enregistrés en "Résultat de cession" au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2012 sont de 3,2 millions d'euros contre 2,5 millions d'euros en 2011.

3.5.6.6. VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES

La variation de la juste valeur du patrimoine immobilier s'établit comme suit :

En millions d'euros	31/12/2011	31/12/2012	Variation	%
Bureaux	5 319	5 357	38	0,7 %
Hôtels	272	271	(1)	– 0,5 %
Résidentiel	2 567	2 611	44	1,7 %
Santé	896	921	26	2,9 %
Immeubles de placement - périmètre comparable	**9 054**	**9 161**	**107**	**1,2 %**
Variation de valeur de projets livrés et acquisitions 2012			53	
Variation de valeur des projets en cours			(32)	
Variation de valeur des actifs en vente			14	
Variation de valeur			**141**	
Travaux immobilisés			(60)	
Frais de personnel immobilisés			(3)	
Frais d'acquisition, écarts de conversion et autres			(9)	
VARIATION DE VALEUR INSCRITE AU COMPTE DE RÉSULTAT			**70**	

Une situation défavorable du marché immobilier pourrait avoir un impact négatif sur l'évaluation du patrimoine du Groupe, ainsi que sur le résultat opérationnel. À titre d'exemple, une baisse du marché immobilier se traduisant par une hausse de 50 points de base (0,5 %) des taux de capitalisation pourrait entraîner une baisse de la valorisation de l'ordre de 7,6 % de l'ensemble du patrimoine immobilier (sous réserve qu'une telle baisse concernerait l'ensemble des différents segments d'activité immobilière de Gecina), soit environ 843 millions d'euros sur la base de la valorisation en bloc des actifs au 31 décembre 2012 et aurait un impact défavorable sur le résultat consolidé de Gecina du même ordre.

Sensibilité à la variation du taux de capitalisation

Secteur	Variation du taux de capitalisation	Valorisation des actifs *(en M€)*	Variation des actifs *(en %)*	Impact sur le résultat consolidé *(en M€)*
Tous secteurs confondus	0,5 %	11 043	– 7,6 %	(843)
Bureaux	0,5 %	6 696	– 7,3 %	(491)
Résidentiel	0,5 %	2 963	– 9,1 %	(269)

3.5.6.7. FRAIS FINANCIERS NETS

Les frais financiers nets incluent notamment (i) les intérêts, coupons ou dividendes, reçus ou payés, à recevoir ou à payer, sur les actifs et passifs financiers, (ii) des profits et pertes nets relatifs aux actifs détenus à des fins de transaction (OPCVM et autres titres détenus dans une optique court terme), (iii) l'amortissement linéaire des primes sur option et les primes périodiques sur option, (iv) l'amortissement linéaire des frais de mise en place des emprunts et lignes de crédit.

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011 Proforma	31/12/2011
Charge de la dette	(199 544)	(214 074)	(215 946)
Intérêts capitalisés sur projets en développement	23 196	24 435	24 435
Gains (pertes) de conversion	0	0	(929)
Produits financiers de placement	410	503	503
Autres produits (charges)	690	281	320
TOTAL	**(175 248)**	**(188 855)**	**(191 617)**

Le coût moyen de la dette s'est élevé à 4,0 % au cours de l'année 2012.

Sur la base du portefeuille de couverture existant, des conditions contractuelles au 31 décembre 2012 et de la dette anticipée 2013, une hausse des taux d'intérêt de 0,5 % entraînerait une charge financière supplémentaire en 2013 de 5,3 millions d'euros. Une baisse des taux d'intérêt de 0,5 % se traduirait par une réduction des charges financières en 2013 de 5,3 millions d'euros.

L'amortissement des primes sur dérivés comptabilisé dans les frais financiers s'élève à 5,8 millions d'euros à la clôture 2012 contre 3,5 millions d'euros à la clôture 2011.

3.5.6.8. VARIATION DE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Tous ces instruments financiers ont pour objet la couverture de la dette du Groupe. Aucun d'entre eux n'est détenu à des fins spéculatives.

La variation négative (– 156 millions d'euros) de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2012 comprend :

- la variation négative de la juste valeur des instruments dérivés non strictement adossés de 89 millions d'euros,
- la variation négative de la juste valeur de l'Ornane de 67 millions d'euros.

La variation de la juste valeur des instruments dérivés (– 89 millions d'euros) se décompose elle-même en :

- un écart défavorable de la juste valeur des instruments de couverture encore en portefeuille au 31 décembre 2012 pour 77 millions d'euros,
- un écart défavorable de la juste valeur des instruments de couverture qui ne sont plus en portefeuille au 31 décembre 2012 pour 12 millions d'euros.

La variation positive de la juste valeur des instruments dérivés strictement adossés est inscrite en capitaux propres pour 1 million d'euros, de même que celle concernant les sociétés en équivalence.

Sur la base du portefeuille au 31 décembre 2012, la variation de juste valeur du portefeuille de dérivés, consécutive à une hausse de 0,5 % des taux, serait de + 48 millions d'euros inscrits en résultat et + 0,1 million d'euros comptabilisés en capitaux propres. La variation de juste valeur pour une baisse de 0,5 % des taux serait de – 48,6 millions d'euros inscrits en résultat et – 0,1 million d'euros en capitaux propres.

3.5.6.9. IMPÔT

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011 Proforma	31/12/2011
Impôt sur les bénéfices	(2 047)	43 058	43 009
Exit tax	(1 194)	0	0
Impôts différés	4 513	17 128	17 017
TOTAL	**1 272**	**60 186**	**60 026**

La loi de finances pour 2010, votée le 30 décembre 2009, a supprimé la taxe professionnelle à compter de 2010 et l'a remplacée par la Contribution Économique Territoriale (CET) qui comprend deux nouvelles contributions : la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) assise sur les valeurs locatives foncières de la taxe professionnelle et la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes annuels. Le Groupe comptabilise la CFE (qui porte principalement sur le siège social) en charges opérationnelles. Concernant la CVAE, le Groupe l'appréhende comme un impôt sur le résultat. Du fait des modalités d'écrêtement et de progressivité de la CVAE, l'impôt différé n'est pas significatif à la date d'arrêté.

Les impôts sur les bénéfices comprennent pour l'essentiel la CVAE pour 2,5 millions d'euros ainsi qu'un crédit d'impôt pour 0,4 million d'euros.

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Résultat avant impôt	**214 698**	**350 697**
Impôt théorique à 34,43 %	73 927	120 756
Effet des différentiels de taux entre France et étranger	0	826
Effets des différences permanentes et temporaires	(5 492)	(13 151)
Sociétés mises en équivalence	(566)	(678)
Effet régime SIIC	(71 612)	(122 539)
Litiges fiscaux	0	(46 111)
CVAE	2 471	871
TOTAL	**(75 199)**	**(180 782)**
Charges d'impôts effectifs constatées	(1 272)	(60 026)
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	**– 0,59 %**	**– 17,12 %**

3.5.6.10. RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS ABANDONNÉES

Les activités abandonnées sont traitées sur une ligne distincte au compte de résultat, conformément à la norme IFRS 5 et se rapportent à l'activité logistique, intégralement cédée en août 2012, à l'exception de deux actifs.

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Revenus locatifs bruts	12 629	25 982
Charges sur immeubles	(5 206)	(15 999)
Charges refacturées	3 145	5 397
Revenus locatifs nets	10 568	15 380
Services et autres produits nets	366	783
Frais de structure	(343)	(476)
Excédent brut d'exploitation	10 591	15 687
Résultats de cessions	(40 311)	(5 350)
Variation de valeur des immeubles	(458)	(72 689)
Dépréciations et provisions nettes	(27)	(6 546)
Résultat opérationnel	(30 205)	(55 806)
Frais financiers nets	198	(2 762)
Résultat avant impôts	(30 007)	(58 568)
Impôts	(27)	(160)
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (PART DU GROUPE)	**(30 034)**	**(58 728)**

3.5.6.11. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Le résultat par action dilué est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice ajusté des effets des instruments de capitaux propres à émettre lorsque les conditions d'émission ou de conversion (dans le cas de l'Ornane par exemple) sont remplies et de l'effet dilutif des avantages consentis aux salariés par l'attribution d'options sur actions et d'actions de performance.

Au 31 décembre 2012, les conditions de conversion de l'Ornane n'étant pas remplies, aucun effet dilutif n'a été pris en compte ci-après. Toutefois, une conversion sur l'exercice par les obligataires des Ornane en actions Gecina aurait un effet relutif sur le résultat net par action dilué.

	31/12/2012	31/12/2011
Résultat net part du Groupe *(en milliers d'euros)*	225 511	411 225
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	60 739 297	61 032 886
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION, NON DILUÉ *(en euros)*	**3,71**	**6,74**
Résultat net part du Groupe après effet des titres dilutifs *(en milliers d'euros)*	226 091	411 964
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	61 120 812	61 584 950
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION, DILUÉ *(en euros)*	**3,70**	**6,69**

	31/12/2012	31/12/2011
Résultat net part du Groupe avant dilution *(en milliers d'euros)*	225 511	411 225
impact de la dilution sur le résultat (effet attribution d'actions)	580	739
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE DILUÉ *(en milliers d'euros)*	**226 091**	**411 964**
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	60 739 297	61 032 886
impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions	381 515	552 064
NOMBRE MOYEN D'ACTIONS PONDÉRÉ APRÈS DILUTION	**61 120 812**	**61 584 950**

3.5.6.12. NOTE SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

L'impact en numéraire des acquisitions et cessions de filiales consolidées se décompose de la façon suivante :

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Prix d'acquisition des titres	65 714	86 602
Trésorerie acquise	(589)	(2 865)
Acquisitions nettes de la trésorerie acquise	**65 125**	**83 737**
Prix net de cession de titres	(2 513)	0
Trésorerie cédée	(193 014)	0
Cessions nettes de la trésorerie cédée	**(195 527)**	**0**
Incidence des variations de périmètre	**(130 403)**	**83 737**

3.5.7. INFORMATION SECTORIELLE

Le Groupe qui n'exerce son activité que sur le territoire français (à l'exception d'une activité très réduite dans d'autres pays européens) est organisé en deux pôles et un secteur annexe :

- pôle économique regroupant le secteur tertiaire (bureaux et de commerces) et le patrimoine de murs d'hôtels ;
- pôle démographique composé du résidentiel traditionnel (patrimoine de logements), du patrimoine de résidences pour étudiants et le patrimoine d'établissements de santé ;
- secteur annexe des activités de prestations de services immobiliers (sociétés Locare et Gecina Management).

Compte de résultat des secteurs d'activité au 31 décembre 2012

	Pôle économique		Pôle démographique			Prestations de services	Total des activités poursuivies	Activités abandonnées	Total des secteurs
En milliers d'euros	Bureaux	Hôtels	Résidentiel	Santé	Résidences étudiants				
Produits d'exploitation									
Loyers bureaux	323 548		13 506				337 054		337 054
Loyers résidentiels	8 501		136 870				145 371		145 371
Loyers logistiques								12 629	12 629
Loyers hôtels		19 754					19 754		19 754
Loyers santé				72 321			72 321		72 321
Loyers résidences étudiants					9 017		9 017		9 017
Revenus locatifs bruts	**332 049**	**19 754**	**150 376**	**72 321**	**9 017**		**583 517**	**12 629**	**596 146**
Charges d'exploitation	78 867	871	45 973	8 991	2 448		137 150	5 206	142 356
Remboursements de charges locatives	(55 474)	(656)	(19 705)	(8 143)	(102)		(84 080)	(3 145)	(87 225)
Total charges d'exploitation directes nettes	**23 393**	**215**	**26 268**	**848**	**2 346**		**53 070**	**2 061**	**55 131**
Revenus locatifs nets	**308 656**	**19 539**	**124 108**	**71 473**	**6 671**		**530 447**	**10 568**	**541 015**
Autres transferts de charges	32					(573)	(541)		(541)
Autres produits	1 012		1 038	1 305	321	6 134	9 810	366	10 176
Revenu net des immeubles et services	**309 700**	**19 539**	**125 146**	**72 778**	**6 992**	**5 561**	**539 716**	**10 934**	**550 650**
Taux de marge locative/loyers	93 %	99 %	83 %	99 %	74 %		91 %	84 %	91 %
Taux de marge d'exploitation	93,27 %	98,91 %	83,22 %	100,63 %	77,54 %	90,66 %	92,49 %	86,58 %	92,37 %
Charges de personnel							(42 364)		(42 364)
Frais de gestion nets							(22 025)	(343)	(22 368)
Excédent brut d'exploitation							**475 327**	**10 591**	**485 918**
Résultat net des opérations de stocks									
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles	(33 339)	18	71 109	(1 689)			36 099	(40 311)	(4 212)
Variation de valeur des immeubles	35 273	(1 720)	33 091	3 926	(590)		69 980	(458)	69 522
Amortissements							(5 157)		(5 157)
Dépréciations nettes							342	(27)	315
Résultat opérationnel							**576 591**	**(30 205)**	**546 386**
Frais financiers nets							(175 248)	198	(175 050)
Amortissements et provisions à caractère financier							(168)		(168)
Variation de valeur des instruments financiers							(155 617)		(155 617)
Résultat net des sociétés mises en équivalence							1 645		1 645
Résultat avant impôts et intérêts minoritaires							**247 203**	**(30 007)**	**217 196**
Impôts							1 272	(27)	1 245
Intérêts minoritaires							7 070		7 070
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (PART DU GROUPE)							**255 545**	**(30 034)**	**225 511**
Actifs et passifs par secteurs au 31 décembre 2012									
Immeubles de placement	6 595 170	270 962	2 831 279	1 107 627	133 958		10 938 996	5 000	10 943 996
dont acquisitions				76 994			76 994		76 994
dont immeubles en vente	32 059		333 871	62 461			428 391		428 391
Montants dus par les locataires	61 028	9	15 004	1 665	209	471	78 386	627	79 013
Provisions locataires	(2 552)		(7 488)		(84)	(118)	(10 242)	(364)	(10 606)
Dépôts de garantie reçus des locataires	42 963		14 231	691	890		58 775	112	58 887

Compte de résultat des secteurs d'activité au 31 décembre 2011 - Proforma

	Pôle économique		Pôle démographique						
En milliers d'euros	Bureaux	Hôtels	Résidentiel	Santé	Résidences étudiants	Prestations de services	Total des activités poursuivies	Activités abandon-nées	Total des secteurs
Produits d'exploitation									
Loyers bureaux	341 356		15 301				356 657		356 657
Loyers résidentiels	8 787		155 771				164 558		164 558
Loyers logistiques							0	25 982	25 982
Loyers hôtels		19 626					19 626		19 626
Loyers santé				58 242			58 242		58 242
Loyers résidences étudiants					7 404		7 404		7 404
Revenus locatifs bruts	**350 143**	**19 626**	**171 071**	**58 242**	**7 404**	**0**	**606 486**	**25 982**	**632 468**
Charges d'exploitation	74 939	658	54 161	8 604	2 261	0	140 623	15 999	156 623
Remboursements de charges locatives	(55 419)	(741)	(24 659)	(7 732)	(775)	0	(89 326)	(5 397)	(94 723)
Total charges d'exploitation directes nettes	**19 520**	**(83)**	**29 503**	**872**	**1 486**	**0**	**51 298**	**10 602**	**61 900**
Revenus locatifs nets	**330 623**	**19 709**	**141 568**	**57 370**	**5 918**	**0**	**555 188**	**15 380**	**570 568**
Autres transferts de charges	373	0	0	(104)	0	(677)	(408)	0	(408)
Autres produits	741	0	777	849	392	4 206	6 965	783	7 748
Revenu net des immeubles et services	**331 737**	**19 709**	**142 345**	**58 115**	**6 310**	**3 529**	**561 745**	**16 163**	**577 908**
Taux de marge locative/loyers	94 %	100 %	83 %	99 %	80 %		92 %	59 %	90 %
Taux de marge d'exploitation	94,74 %	100,42 %	83,21 %	99,78 %	85,22 %	83,90 %	92,62 %	62,21 %	91.37
Charges de personnel							(49 829)	0	(49 829)
Frais de gestion nets							(25 613)	(476)	(26 089)
Excédent brut d'exploitation							**486 303**	**15 687**	**501 990**
Résultat net des opérations de stocks							0		0
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles	2 469	1	18 437	(17)	1		20 891	(5 350)	15 541
Variation de valeur des immeubles	(54 014)	(1 026)	261 292	3 488	5 155		214 895	(72 689)	142 206
Amortissements							(4 566)		(4 566)
Dépréciations nettes							(11 037)	6 456	(4 491)
Résultat opérationnel							**706 486**	**(55 806)**	**650 680**
Frais financiers nets							(188 855)	(2 762)	(191 617)
Amortissements et provisions à caractère financier							(513)		(513)
Variation de valeur des instruments financiers							(108 950)		(108 950)
Résultat net des sociétés mises en équivalence							1 969		1 969
Résultat avant impôts et intérêts minoritaires							**410 137**	**(58 568)**	**351 569**
Impôts							60 186	(160)	60 026
Intérêts minoritaires							(370)	0	(370)
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (PART DU GROUPE)							**469 953**	**(58 728)**	**411 225**
Actifs et passifs par secteurs au 31 décembre 2011									
Immeubles de placement	6 608 715	274 375	3 448 053	1 001 813	127 699		11 460 655	253 564	11 714 219
dont acquisitions	328 522			237 608			566 130		566 130
dont immeubles en vente	145 987	1 975	665 507				813 469	12 380	825 849
Montants dus par les locataires	48 669	122	14 954	1 753	163	1 078	66 739	14 003	80 742
Provisions locataires	(2 871)	(23)	(8 542)		(68)	(100)	(11 603)	(6 490)	(18 093)
Dépôts de garantie reçus des locataires	39 204		18 082	691	855		58 833	3 149	61 981

Compte de résultat des secteurs d'activité au 31 décembre 2011

	Pôle économique			Pôle démographique				
En milliers d'euros	Bureaux	Logistique	Hôtels	Résidentiel	Santé	Résidences étudiants	Prestations de services	Total des secteurs
Produits d'exploitation								
Loyers bureaux	341 356			15 301				356 657
Loyers résidentiels	8 787			155 771				164 558
Loyers logistiques		25 982						25 982
Loyers hôtels			19 626					19 626
Loyers santé					58 242			58 242
Loyers résidences étudiants						7 404		7 404
Revenus locatifs bruts	**350 143**	**25 982**	**19 626**	**171 071**	**58 242**	**7 404**	**0**	**632 468**
Charges d'exploitation	74 939	15 999	658	54 161	8 604	2 261	0	156 623
Remboursements de charges locatives	(55 419)	(5 397)	(741)	(24 659)	(7 732)	(775)	0	(94 723)
Total charges d'exploitation directes nettes	**19 520**	**10 602**	**(83)**	**29 503**	**872**	**1 486**	**0**	**61 900**
Revenus locatifs nets	**330 623**	**15 380**	**19 709**	**141 568**	**57 370**	**5 918**	**0**	**570 568**
Autres transferts de charges	373		0	0	(104)	0	(677)	(408)
Autres produits	741	783	0	777	849	392	4 206	7 748
Revenu net des immeubles et services	**331 737**	**16 163**	**19 709**	**142 345**	**58 115**	**6 310**	**3 529**	**577 908**
Taux de marge locative/loyers	94 %	59 %	100 %	83 %	99 %	80 %		90 %
Taux de marge d'exploitation	94,74 %	62,21 %	100,42 %	83,21 %	99,78 %	85,22 %	83,90 %	91,37 %
Charges de personnel								(49 829)
Frais de gestion nets								(26 089)
Excédent brut d'exploitation								**501 990**
Résultat net des opérations de stocks								0
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles	2 469	(5 350)	1	18 437	(17)	1		15 541
Variation de valeur des immeubles	(54 014)	(72 689)	(1 026)	261 292	3 488	5 155		142 206
Amortissements								(4 566)
Dépréciations nettes								(4 491)
Résultat opérationnel								**650 680**
Frais financiers nets								(191 617)
Amortissements et provisions à caractère financier								(513)
Variation de valeur des instruments financiers								(108 950)
Résultat net des sociétés mises en équivalence								1 969
Résultat avant impôts et intérêts minoritaires								**351 569**
Impôts								60 026
Intérêts minoritaires								(370)
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (PART DU GROUPE)								**411 225**
Actifs et passifs par secteurs au 31 décembre 2011								
Immeubles de placement	6 608 715	253 564	274 375	3 448 053	1 001 813	127 699		11 714 219
dont acquisitions	328 522				237 608			566 130
dont immeubles en vente	145 987	12 380	1 975	665 507				825 849
Montants dus par les locataires	48 669	14 003	122	14 954	1 753	163	1 078	80 742
Provisions locataires	(2 871)	(6 490)	(23)	(8 542)		(68)	(100)	(18 093)
Dépôts de garantie reçus des locataires	39 204	3 149		18 082	691	855		61 981

3.5.8. AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATION

3.5.8.1. ACTIONNARIAT DU GROUPE

Au 31 décembre 2012, l'actionnariat de la société Gecina est composé ainsi :

	Nombre de titres	%
Metrovacesa	16 809 610	26,78 %
Groupe Rivero	10 114 735	16,11 %
Groupe Soler	9 568 641	15,24 %
Predica	5 168 559	8,23 %
Actionnaires individuels	2 913 725	4,64 %
Autres institutionnels résidents	2 057 213	3,28 %
Actionnaires non résidents	14 035 427	22,36 %
Actions propres	2 109 225	3,36 %
TOTAL	**62 777 135**	**100,00 %**

Depuis le 1er janvier 2009 la société de droit espagnol Metrovacesa comptabilise par mise en équivalence les comptes de Gecina, dont elle détient 26,78 % du capital et 27,71 % des droits de vote.

3.5.8.2. DIVIDENDE DISTRIBUÉ AU COURS DE LA PÉRIODE

Le Groupe a distribué au titre de l'exercice 2011 un dividende unitaire de 4,40 euros pour un montant global de 267 461 milliers d'euros qui a été mis en paiement le 24 avril 2012.

3.5.8.3. PARTIES LIÉES

Les jetons de présence versés aux administrateurs, ainsi que les informations relatives au Comité Exécutif, figurent dans la Note 3.5.8.6.

Le 14 décembre 2007, Gecina avait avancé la somme de 9 850 milliers d'euros à Bami Newco, société de droit espagnol consolidée par équivalence, dans le cadre de l'acquisition par le groupe Gecina d'un terrain à Madrid. Cette convention a fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires du 22 avril 2008. Suite aux remboursements intervenus, le solde de cette avance, de 2,7 millions d'euros, a fait l'objet, par jugement du 10 septembre 2012, d'une condamnation de Bami Newco à rembourser SIF Espagne. Bami Newco a fait appel de ce jugement. Par un arrêt en date du 18 janvier 2013, la cour d'Appel de Madrid a confirmé le jugement du 10 septembre 2012.

Un contrat portant sur la gestion locative et technique d'un immeuble appartenant à SIF Espagne a été signé avec Bami Newco le 1er novembre 2011. À ce titre Bami Newco a facturé la somme de 26 milliers d'euros. Ce contrat a également été résilié avec effet au 1er novembre 2012. Un nouveau contrat portant sur la gestion locative et technique de ce même immeuble a été signé à compter du 1er novembre 2012 avec la société espagnole Metrovacesa, actionnaire et administrateur de la société. À ce titre Metrovacesa a facturé la somme de 6 milliers d'euros.

- L'Assemblée Générale du 24 mai 2011 a également approuvé l'octroi d'une garantie à première demande de 20 millions d'euros (voir Note 3.5.5.13.).

Une caution solidaire de 5 millions d'euros impliquant SIF Espagne a été accordée à FCC Construccion dans le cadre de la réalisation par Bami Newco d'un siège social à Madrid. FCC Construccion demande judiciairement, en Espagne, le paiement de cette caution de 5 millions d'euros ; la procédure suit son cours. Ce montant de 5 millions d'euros est entièrement provisionné (voir Note 3.5.5.13.).

La société a en outre été informée en 2012 de l'existence de plusieurs garanties accordées par SIF Espagne, représentée par Monsieur Joaquín Rivero :

- le 14 janvier 2010, au titre du remboursement par Bami Newco d'un crédit conclu le même jour, dans le cadre d'un renouvellement, auprès de Caja Castilla la Mancha, pour un montant en principal de 9 millions d'euros et ce, avec la société Inmopark 92 Alicante, également actionnaire de Bami Newco et contrôlée par Monsieur Joaquín Rivero. Par un paiement de 5,2 millions d'euros au profit de Caja Castilla la Mancha, effectué en juin 2012, la société a soldé définitivement l'aval consenti au profit de Bami Newco ;
- le 13 novembre 2009, au titre du remboursement par Bami Newco de facilités de crédit consenties, jusqu'au 13 novembre 2019, par Banco Popular pour des montants en principal de respectivement 3,3 millions d'euros et 1,5 million d'euros. Ces facilités de crédit peuvent être utilisées par Bami Newco à tout moment, pour le paiement de dettes à Banco Popular.

Par ailleurs, la société a été informée le 16 juillet 2012 par l'établissement bancaire Banco de Valencia de l'existence supposée de quatre billets à ordre d'un montant total de 140 millions d'euros qui auraient été tirés par Gecina en faveur d'une société espagnole dénommée Arlette Dome SL et que celle-ci aurait transmis à Banco de Valencia en garantie des prêts accordés par celle-ci. Après vérifications, la société a constaté qu'elle ne possédait aucune information concernant ces prétendus billets à ordre ou concernant d'éventuelles relations d'affaires avec la société Arlette Dome SL qui auraient pu justifier leur émission. Ayant également constaté l'existence d'indices tendant à faire apparaître le caractère frauduleux de leur émission si celle-ci devait être confirmée, la société a déposé une plainte pénale à cet égard auprès des autorités espagnoles compétentes. Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre au 31 décembre 2012.

3.5.8.4. EFFECTIFS DU GROUPE

Effectif moyen	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Cadres	199	203	199
Employés	175	185	192
Personnel d'immeubles	139	172	191
TOTAL	**513**	**559**	**583**

3.5.8.5. OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS ET ACTIONS DE PERFORMANCE

Date d'attribution	Date de départ d'exercice des options	Nombre d'options consenties	Prix de souscription ou d'achat	Solde à lever au 31/12/2011	Ajustements de plan	Options octroyées en 2012	Options levées en 2012	Options annulées. expirées ou transférées	Solde à lever au 31/12/2012	Durée de vie restante résiduelle *(en années)*
25/11/2003	25/11/2005	278 168	48,70 €	0					0	0,0
12/10/2004	12/12/2006	316 763	61,02 €	44 210			8 410		35 800	1,8
14/03/2006	14/03/2008	251 249	96,48 €	236 749					236 749	3,2
12/12/2006	12/12/2008	272 608	104,04 €	254 008					254 008	4,0
13/12/2007	13/12/2009	230 260	104,72 €	200 260					200 260	5,0
18/12/2008	18/12/2010	331 875	37,23 €	303 384			71 984		231 400	6,0
16/04/2010	16/04/2012	241 100	78,98 €	251 913					251 913	7,3
27/12/2010	27/12/2012	210 650	84,51 €	210 650					210 650	8,0

Date d'attribution	Date d'acquisition	Nombre d'actions consenties	Cours au jour de l'attribution	Solde au 31/12/2011	Actions acquises en 2012	Actions annulées en 2012	Solde au 31/12/2012
18/12/2008	18/12/2010	109 000	47,50 €	47 000	47 000		0
16/04/2010	16/04/2012	48 875	83,17 €	48 475			48 475
27/12/2010	28/12/2012	60 850	82,48 €	60 850			60 850
14/12/2011	15/12/2013	48 145	55,88 €	48 145			48 145
14/12/2012	15/12/2014	52 820	86,35 €	0			52 820
14/12/2012 Bis	14/12/2015	11 750	86,35 €	0			11 750

3.5.8.6. RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Le Conseil d'Administration de Gecina du 18 décembre 2008, agissant conformément aux recommandations de son Comité des Nominations et Rémunérations, a pris connaissance des recommandations Afep/Medef du 6 octobre 2008 (révisées en avril 2010) sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées. Le Conseil d'Administration de Gecina a considéré que ces recommandations s'inscrivaient dans la démarche de gouvernement d'entreprise du Groupe. En conséquence, le Code de gouvernement d'entreprise Afep/Medef ainsi modifié est celui auquel s'est référée Gecina pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L. 225-37 du Code de commerce en application de la loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006.

Monsieur Bernard Michel est Président du Conseil d'Administration depuis le 16 février 2010, date de la démission de ses fonctions de Monsieur Joaquín Rivero. Monsieur Bernard Michel cumule cette fonction avec celle de Directeur Général depuis la cessation des fonctions de M. Christophe Clamageran le 4 octobre 2011.

Rémunération versées *En milliers d'euros*	B. Michel 2012	B. Michel [1] 2011	B. Michel [2] 2011	C. Clamageran 2012	C. Clamageran 2011
Rémunération fixe	650	226	160		379
Indemnité de clause de non-concurrence				94	86
Rémunération variable (au titre de l'exercice 2010)					475
Rémunération variable (au titre de l'exercice 2011)	192			246	
Rémunération variable (au titre de l'exercice 2012)	voir ci-après				
Indemnisation contractuelle					
Indemnités de rupture					975
Jetons de présence	87	67	50		
Valeur des avantages en nature (nouvelles technologies)	0				
Valeur des avantages en nature (voiture de fonction)	8				5
TOTAL	**937**	**293**	**210**	**340**	**1 921**

(1) En tant que Président du Conseil d'Administration.
(2) En tant que Président-Directeur Général.

Monsieur Bernard Michel

1. Rémunération variable à partir du 4 octobre 2011

La rémunération variable cible est fixée à 100 % de la part fixe de la rémunération avec toutefois une possibilité d'atteindre 120 % de la part fixe de la rémunération en cas de dépassement des critères de performance quantitatifs ou qualitatifs cible. Les critères quantitatifs représentent 65 % de la rémunération variable cible et les critères qualitatifs en représentent 35 %.

L'atteinte des critères de performance quantitatifs sera établie en fonction de la grille suivante, étant précisé que le cas échéant il pourra être tenu compte d'éléments exceptionnels pour constater la réalisation des critères de performance :

Résultat récurrent (réalisé/budget)	Rémunération variable	EBITDA (réalisé/budget)	Rémunération variable
> 102	%	> 102	%
> 98	Cible 25 %	> 98	Cible 40 %
> 96	15 %	> 96	30 %
> 94	10 %	> 94	20 %
< 94	0 %	< 94	0 %

Les éléments qualitatifs (35 %) liées à la stratégie de la Société ne sont pas communiqués pour des raisons de confidentialité.

Il est indiqué que Monsieur Bernard Michel ne bénéficie pas d'attribution de stock-options ou d'actions de performance.

2. Indemnité de départ en cas de cessation de fonction de Président-Directeur Général

Après avis du Comité de Gouvernance, nominations et rémunérations, le Conseil d'Administration de Gecina a décidé, lors de sa réunion du 14 décembre 2011, de fixer les conditions de l'indemnité en cas de cessation de Monsieur Bernard Michel de ses fonctions de Président-Directeur Général dans les conditions fixées ci-dessous. Ces éléments seront soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale Annuelle des actionnaires.

1. dans l'hypothèse où il serait décidé une modification du mode de gouvernance de la société en dissociant les fonctions de Président et de Directeur Général et qu'il serait procédé concomitamment à la nomination de Monsieur Bernard Michel en qualité de Président du Conseil d'Administration et ce, à des conditions financières identiques à celles qui prévalaient préalablement à sa nomination en qualité de Président-Directeur Général, alors aucune indemnité de départ ne serait due ;
2. en cas de cessation de l'ensemble des fonctions de Président et de Directeur Général, à la suite d'un départ contraint et lié à un changement de contrôle, Monsieur Bernard Michel bénéficiera d'une indemnité dont le montant maximum a été fixé de la façon suivante :
   - ancienneté inférieure à 6 mois : 100 % de la rémunération globale brute (fixe et variable) au titre du mandat de Président-Directeur Général. Le montant sera calculé *prorata temporis*. Compte tenu du contexte, le versement de cette indemnité ne sera pas soumis à la réalisation de conditions de performance, il est précisé que cette disposition est devenue caduque le 4 avril 2012, l'ancienneté du Président-Directeur Général ayant atteint six mois à cette date,
   - ancienneté entre 6 mois et 1 an : 100 % de la rémunération globale brute (fixe et variable) au titre du mandat de Président-Directeur Général. Le montant sera calculé *prorata temporis*. Le versement de cette indemnité sera soumis à la réalisation de conditions de performance (voir ci-après), il est précisé que cette disposition est devenue caduque le 4 octobre 2012, l'ancienneté du Président-Directeur Général ayant atteint un an à cette date,
   - ancienneté entre 1 an et la fin du mandat : une fois la rémunération globale brute (fixe et variable) au titre du mandat de Président-Directeur Général, au titre de l'année civile précédente.

Le versement de cette indemnité sera soumis à la réalisation de conditions de performance (voir ci-après).

Conditions de performances

L'indemnité ne sera versée que si le résultat récurrent du dernier exercice (N) clos avant la cessation des fonctions est supérieur à la moyenne des deux précédents résultats récurrents (N-1 et N-2) précédant la cessation des fonctions. La comparaison des résultats récurrents sera opérée en prenant en compte des évolutions du périmètre patrimonial pendant les années concernées.

Conditions de performance	Indemnité de départ
Résultat récurrent année N hors variation de valeur > moyenne des résultats récurrents (N-1 + N-2)	100 %
Résultat récurrent année N hors variation de valeur < 4 % de la moyenne des résultats récurrents (N-1 + N-2)	80 %
Résultat récurrent année N hors variation de valeur < 8 % de la moyenne des résultats récurrents (N-1 + N-2)	50 %
Résultat récurrent année N hors variation de valeur < 12 % de la moyenne des résultats récurrents (N-1 + N-2)	Aucune indemnité de départ

Il appartiendra au Conseil d'Administration, après avis du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, de constater la réalisation de ces critères de performance, étant précisé que le cas échéant, il pourra tenir compte d'éléments exceptionnels intervenus au cours de l'exercice.

Autres éléments

Monsieur Bernard Michel, comme ses prédécesseurs respectifs, ne bénéficie pas de régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

L'équipe dirigeante ne perçoit pas de jetons de présence au titre des mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe autres que Gecina.

3.5.8.7. AUTRES INFORMATIONS

Le montant des jetons de présence versés aux membres du Conseil d'Administration s'élève à 1,3 million d'euros au titre de l'exercice 2012.

La rémunération globale brute versée au cours de l'année 2012 aux membres du Comité Exécutif, hors mandataires sociaux, s'élève à 1 523 milliers d'euros. Il n'y a pas de retraite spécifique concernant les membres du Comité Exécutif. Au cours de l'année 2012, il a été attribué 21 800 actions de performance aux membres du Comité Exécutif. Au 31 décembre 2012, les membres du Comité Exécutif sont bénéficiaires de 219 713 options d'achat et de souscription d'actions et de 37 100 actions de performance.

Il n'existe pas d'opérations significatives conclues, prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration et de direction.

3.5.8.8. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires des Commissaires aux Comptes pris en charge au compte de résultat au titre de l'année 2012 pour la certification, l'examen des Comptes individuels et consolidés ainsi que diverses missions accessoires à l'audit s'élèvent à :

		PricewaterhouseCoopers Audit				Mazars				Total			
		Montant (HT) (1)		%		Montant (HT) (1)		%		Montant (HT) (1)		%	
En milliers d'euros		**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011
	Émetteur	568	432	74 %	49 %	623	462	73 %	65 %	1 191	894	74 %	56 %
Audit	Filiales	180	230	23 %	26 %	154	180	18 %	25 %	334	410	21 %	26 %
	Sous-total	**748**	**662**	**98 %**	**75 %**	**777**	**642**	**92 %**	**91 %**	**1 525**	**1 304**	**94 %**	**82 %**
	Émetteur	12	58	2 %	7 %	71	66	8 %		83	124	5 %	8 %
DDL	Filiales intégrées	7	164		19 %	0				7	164	0 %	10 %
	Sous-total	**19**	**222**	**2 %**	**25 %**	**71**	**66**	**8 %**	**9 %**	**90**	**288**	**6 %**	**18 %**
		767	**884**	**100 %**	**100 %**	**848**	**708**	**100 %**	**100 %**	**1 615**	**1 592**	**100 %**	**100 %**

(1) Quote-part de TVA non récupérable incluse.

3.5.8.9. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE D'ARRÊTÉ

Néant.

COMPTES ANNUELS

4.1. Bilan au 31 décembre 2012 96
4.2. Compte de résultat au 31 décembre 2012 98
4.3. Annexe aux Comptes annuels au 31 décembre 2012 99

4.1. BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2012

Actif

	31/12/2012			31/12/2011
En milliers d'euros	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles	**456 914**	**5 744**	**451 170**	**237 228**
Concessions, brevets, licences	10 803	5 744	5 059	4 491
Actif incorporel	446 111		446 111	232 737
Immobilisations corporelles	**4 499 136**	**480 291**	**4 018 845**	**4 034 717**
Terrains	2 490 351	106 620	2 383 731	2 421 719
Constructions	1 884 969	357 359	1 527 610	1 393 448
Constructions sur sol d'autrui	30 436	12 653	17 783	23 454
Autres	5 920	3 659	2 261	2 244
Constructions en cours	87 460		87 460	193 755
Avances et acomptes				97
Immobilisations financières	**3 456 741**	**350 519**	**3 106 222**	**3 497 783**
Participations et créances rattachées	3 082 172	290 265	2 791 907	3 272 575
Autres titres immobilisés	82 171		82 171	29 021
Prêts	225 950		225 950	188 652
Autres immobilisations financières	929	153	776	1 948
Avances sur acquisitions immobilières	65 519	60 101	5 418	5 587
TOTAL I	**8 412 791**	**836 554**	**7 576 237**	**7 769 728**
Actif circulant				
Avances et acomptes	1 066		1 066	1 211
Créances				
Créances locataires	13 164	8 786	4 378	7 984
Autres	57 256	6 807	50 449	58 566
Valeurs mobilières de placement	68 833	2 585	66 248	75 476
Disponibilités	4 827		4 827	29 564
Compte de régularisation actif				
Charges constatées d'avance	27 736		27 736	21 181
TOTAL II	**172 882**	**18 178**	**154 704**	**193 982**
Primes de remboursement des obligations	5 780		5 780	4 021
TOTAL III	**5 780**	**0**	**5 780**	**4 021**
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	**8 591 453**	**854 732**	**7 736 721**	**7 967 731**

Passif

En milliers d'euros	Avant affectation des résultats 31/12/2012	31/12/2011
Capitaux propres		
Capital	470 829	469 878
Primes d'émission, de fusion, d'apports	1 880 163	1 870 443
Écart de réévaluation	535 149	620 991
Réserves :		
Réserve légale	45 787	45 692
Réserve légale provenant des plus-values à long terme	1 296	1 296
Réserves réglementées	24 220	24 220
Réserves distribuables	474 796	389 762
Report à nouveau	11 806	6 522
Résultat de l'exercice	410 673	272 801
Subventions d'investissement	526	781
TOTAL I	**3 855 245**	**3 702 386**
Provisions		
Provisions pour risques	2 299	2 280
Provisions pour charges	16 616	17 283
TOTAL II	**18 915**	**19 563**
Dettes		
Emprunts obligataires	2 018 156	1 862 842
Emprunts et dettes financières	1 686 461	2 214 954
Dépôts de garantie	29 447	30 875
Avances et acomptes reçus	5 493	18 584
Dettes fournisseurs	17 072	17 280
Dettes fiscales et sociales	42 647	47 265
Dettes sur immobilisations	55 153	45 615
Autres dettes	6 591	6 634
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	1 541	1 733
TOTAL III	**3 862 561**	**4 245 782**
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	**7 736 721**	**7 967 731**

4.2. COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

En milliers d'euros	2012	2011
Produits d'exploitation		
Loyers	268 394	302 248
Reprises sur dépréciations et provisions	6 031	9 897
Remboursements de charges locatives	44 282	48 946
Autres transferts de charges	663	561
Autres produits	28 669	23 560
Total	**348 039**	**385 212**
Charges d'exploitation		
Achats	12 878	13 956
Autres charges externes	75 548	78 833
Impôts et taxes	36 144	34 522
Charges de personnel	40 867	50 681
Dotations aux amortissements	62 232	61 072
Dotations aux dépréciations des actifs circulants	1 501	1 994
Dotations aux provisions	3 679	2 609
Autres charges	3 539	3 446
Total	**236 388**	**247 113**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**111 651**	**138 099**
Produits financiers		
Intérêts et produits assimilés	56 577	72 346
Produits nets sur cessions de V.M.P.	150	486
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	381 151	3 942
Produits des valeurs mobilières et créances	160 655	207 980
Produits financiers de participation	9 564	42 897
Total	**608 097**	**327 651**
Charges financières		
Intérêts et charges assimilées	286 996	198 034
Dotations aux dépréciations et provisions	4 376	222 964
Total	**291 372**	**420 998**
RÉSULTAT FINANCIER	**316 725**	**(93 347)**
RÉSULTAT COURANT	**428 376**	**44 752**
Éléments exceptionnels		
Plus-values de fusions-cessions-échanges de titres		
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles	346 701	213 311
Résultat net des opérations de cessions de titres	(382 917)	0
Dépréciations et provisions sur immeubles	13 863	(24 830)
Subventions	376	272
Produits et charges exceptionnels	4 587	(3 199)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**(17 390)**	**185 554**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	**410 986**	**230 306**
Impôt sur les bénéfices	(313)	42 495
RÉSULTAT	**410 673**	**272 801**

4.3. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2012

4.3.1. FAITS SIGNIFICATIFS

EXERCICE 2012

Dans le cadre de sa politique de recentrage, Gecina a vendu, par le biais de la cession des titres de sa filiale GEC 4, l'intégralité de son patrimoine logistique en août 2012 pour une valeur de 203 millions d'euros, à l'exception de deux actifs non significatifs.

En avril 2012, Gecina a également cédé huit actifs résidentiels en bloc pour une valeur de 325 millions d'euros.

Gecina a acquis en avril 2012 un portefeuille de six maisons de retraite médicalisées (EHPAD), valorisé à 70,5 millions d'euros hors droits. Ces EHPAD sont situés à Paris et en région parisienne.

En juillet 2012, Gecina a livré l'immeuble "Newside" à la Garennes-Colombe (92), un actif de bureaux comprenant une surface utile de 17 955 m². Ce programme a été réalisé par le cabinet d'architectes Valode & Pistre et bénéficie d'une triple certification : HQE® Construction niveau exceptionnel (label BBC), BREEAM (Very Good) et LEED (Gold). En décembre 2012, Gecina a livré l'immeuble "Pointe Métro 2" à Gennevilliers (92), un actif développant 15 000 m² de bureaux et signé par le cabinet d'architecture Jean-Paul Viguier, qui vise la certification HQE® (label BBC).

En avril 2012, Gecina a réalisé avec succès une émission obligataire de 650 millions d'euros, d'une maturité de sept ans avec échéance au 11 avril 2019. L'obligation a été émise sur un spread de 290 pb sur le taux mid-swap et offre un coupon de 4,75 %. Suite à l'émission de cette dette à taux fixe et à la baisse attendue du volume de dette dans les années à venir, Gecina a restructuré de façon conséquente son portefeuille d'instruments financiers en ayant résilié trois opérations pour un nominal total de près de 1 380 millions d'euros et moyennant le paiement de soultes pour 111 millions d'euros. En contrepartie, de nouvelles opérations ont été souscrites pour un montant nominal total de 350 millions d'euros. Ces opérations s'inscrivent dans la stratégie de renforcement et de diversification de la structure financière de la société tout en répondant à l'objectif d'allongement de la maturité de la dette de Gecina.

À ce titre, saluant la nette amélioration du profil financier du Groupe et l'assainissement du bilan mené entre 2010 et 2012, Standard & Poor's a revu sa notation financière sur Gecina en octobre 2012 de BBB-/perspective stable à BBB/perspective stable. En novembre 2012, Moody's a également relevé sa notation sur Gecina de Baa3 (perspective stable) à Baa2 (perspective stable).

Le Conseil d'Administration de Gecina a pris acte, le 27 mars 2012, de la démission de M. Joaquín Rivero de ses fonctions d'administrateur.

L'Assemblée Générale du 17 avril 2012 a nommé Mme Inès Reinmann en qualité d'administrateur en remplacement de M. Jean-Jacques Dayries dont le mandat était arrivé à expiration. À l'issue de cette Assemblée Générale, le Conseil d'Administration est composé de 13 administrateurs dont cinq indépendants.

Le 16 juillet 2012, Gecina a reçu un courrier de la Banco de Valencia relatif à quatre billets à ordre. Cette information est détaillée dans la section 1.6.2 du Document de référence.

En octobre 2012, les sociétés Alteco Gestión y Promoción de Marcas S.L. et Mag Import S.L., détenant respectivement 15,6 % et 15,3 % du capital de Gecina ont fait une demande d'ouverture d'une procédure de dépôt de bilan auprès du Tribunal de commerce de Madrid.

Gecina a en outre procédé à différentes opérations de structuration de son organisation :

- fusion-absorption dans Gecina de sa filiale SAS Parigest à effet du 31 décembre 2012 ;
- fusion-absorption dans Gecina de sa filiale SARL Montbrossol à effet du 1er janvier 2012 ;
- transmission universelle de patrimoine des sociétés Geci 1 et Geci 2 dans Gecina (détenant le portefeuille de six EHPAD acquis en avril 2012) ;
- transmission universelle de patrimoine de la société SPL (parkings situés gare de Lyon) dans Gecina et dissociation de la propriété des parkings d'une part (désormais propriété directe de Gecina) et de l'exploitation des parkings d'autre part (par la société SPL Exploitation, filiale de Gecina).

4.3.2. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis suivant les principes du Plan Comptable Général et du Code de commerce.

4.3.3. MÉTHODES D'ÉVALUATION

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Il est rappelé que le bilan a fait l'objet d'une réévaluation libre au 1er janvier 2003 à la suite de l'option par Gecina au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC).

4.3.3.1. ACTIFS IMMOBILISÉS

4.3.3.1.1. Actifs incorporels

Les actifs incorporels sont évalués à leur coût d'acquisition.

Les malis techniques de fusion sont comptabilisés dans ce poste.

Les actifs incorporels sont amortis suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

Les malis de fusion sont dépréciés si la juste valeur de l'actif est inférieure à la valeur de l'actif immobilisé augmentée du mali technique.

4.3.3.1.2. Valeur brute des immobilisations corporelles et amortissements

Conformément au règlement CRC 2002-10, Gecina a procédé à la mise en place de l'approche par composants au 1er janvier 2005.

Le tableau ci-dessous donne les durées d'amortissement linéaire pour chacun des composants :

	Quote-part du composant		Durée d'amortissement *(en années)*	
	Résidentiel	Tertiaire	Résidentiel	Tertiaire
Gros œuvre	60 %	50 %	80	60
Couverture, façade	20 %	20 %	40	30
Équipements techniques	15 %	25 %	25	20
Agencements	5 %	5 %	15	10

Les nouveaux actifs sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement rattachables, y compris les droits de mutation, honoraires et commissions liées à l'acquisition ou pour leur prix de revient s'il s'agit de constructions.

4.3.3.1.3. Dépréciation des immeubles et corrections de valeurs

Les dépréciations des immeubles en cas de baisse de valorisation sont déterminées selon les modalités suivantes :

Patrimoine en détention longue

Une dépréciation est constituée, ligne à ligne, s'il existe un indice de perte de valeur, notamment lorsque la valeur d'expertise bloc de l'immeuble établie par un des experts indépendants (au 31 décembre 2012 : BNPP Real Estate, CBRE Valuation, Foncier Expertise, Jones Lang LaSalle, Catella), est inférieure de plus de 15 % à la valeur nette comptable de l'immeuble. Le montant de la dépréciation comptabilisée est alors calculé par rapport à la valeur d'expertise. En cas de moins-value globale du patrimoine, la dépréciation est constituée pour chaque immeuble en moins-value. Cette dépréciation est affectée prioritairement aux éléments non amortissables et ajustée chaque année en fonction des nouvelles expertises.

Patrimoine en vente ou cessible à court terme

Les immeubles en vente ou destinés à être cédés à court terme sont valorisés par référence à leur valeur d'expertise bloc ou à leur valeur de réalisation sur le marché et font l'objet d'une dépréciation si ce montant est inférieur à la valeur nette comptable.

Les expertises sont réalisées conformément aux règles de la profession d'expert immobilier en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. Ces méthodes d'évaluation sont décrites de manière détaillée dans l'annexe aux Comptes consolidés.

La dotation pour dépréciation d'un actif corporel est comptabilisée en résultat exceptionnel, de même que la reprise induite par l'appréciation de la valeur de l'actif.

4.3.3.2. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût de souscription ou d'acquisition, à l'exception de ceux qui, détenus au 1er janvier 2003, ont fait l'objet de la réévaluation.

Les frais d'acquisition des titres antérieurement comptabilisés en charges à répartir sont, depuis l'application du règlement CRC 2004-06, comptabilisés en charges et ne sont pas inclus dans le coût d'acquisition des immobilisations financières.

Cette rubrique enregistre notamment la participation de Gecina dans des sociétés détenant du patrimoine locatif (participation en capital et avances non capitalisées).

Les actions propres détenues par la société sont inscrites en "Autres titres immobilisés", excepté celles affectées spécifiquement en couverture des options d'achat ou des actions de performance attribuées aux salariés et mandataires sociaux qui figurent en valeurs mobilières de placement.

Lorsqu'il existe un indice de dépréciation durable des titres, prêts, créances et autres actifs immobilisés, une dépréciation, déterminée en fonction de plusieurs critères (actif net réévalué, rentabilité, valeur stratégique, notamment), est comptabilisée en résultat.

4.3.3.3. CRÉANCES D'EXPLOITATION

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Les créances locataires sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires.

Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxe de la créance diminuée du dépôt de garantie.

- locataire parti : 100 % ;
- locataire dans les lieux :
  - créance entre 3 et 6 mois : 25 %,
  - créance entre 6 et 9 mois : 50 %,
  - créance entre 9 et 12 mois : 75 %,
  - au-delà de 12 mois : 100 %.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

4.3.3.4. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur prix d'acquisition. Elles font l'objet d'une dépréciation lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

Les actions affectées spécifiquement en couverture des options d'achat attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux sont inscrites à ce poste. Elles sont le cas échéant dépréciées par référence au plus bas du prix d'exercice des options ou du cours moyen de Bourse du dernier mois de l'exercice.

4.3.3.5. COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIFS ET ASSIMILÉS

Ce poste comprend essentiellement les charges constatées d'avance suivantes :

- les frais de remise en état engagés sur des immeubles mis en vente (ainsi que les frais de cession). Ils sont comptabilisés au compte de résultat lors de la réalisation des cessions ;
- les primes de remboursement ou d'émission des emprunts obligataires ainsi que les frais d'émissions des emprunts, qui sont amorties sur la durée des emprunts selon le mode linéaire.

4.3.3.6. EMPRUNTS OBLIGATAIRES

Les emprunts obligataires émis par la société sont inscrits pour leur valeur de remboursement. La prime de remboursement est enregistrée corrélativement à l'actif du bilan et s'amortit selon un mode linéaire sur la durée de vie de l'emprunt.

4.3.3.7. INSTRUMENTS DE COUVERTURE

La société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) et des instruments conditionnels (caps, swaptions et floors) en couverture des lignes de crédits et des emprunts. Les charges et produits correspondants sont inscrits *prorata temporis* au compte de résultat.

Les primes sur dérivés sont amorties linéairement sur la durée de vie des instruments, à l'exception des swaptions, pour lesquelles les primes sont amorties linéairement sur la durée de vie de l'option.

4.3.3.8. ENGAGEMENTS SOCIAUX

Engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite

Les engagements au titre des indemnités de départ à la retraite, découlant de l'application des conventions collectives ou accords d'entreprise, sont évalués par des experts indépendants selon la méthode actuarielle et en tenant compte des tables de mortalité. Ils sont couverts par la souscription d'un contrat d'assurance ou par des provisions pour la partie non couverte par le fonds d'assurance en cas d'insuffisance des fonds versés.

Engagements de retraites supplémentaires envers certains salariés

Les engagements au titre des retraites supplémentaires envers certains salariés sont évalués selon la méthode actuarielle et en tenant compte des tables de mortalité. Ils sont gérés par des organismes extérieurs et font l'objet de versements à ces organismes. Des provisions complémentaires sont constituées en cas d'insuffisance de couverture des engagements par le fonds d'assurance. L'évaluation de ces engagements de retraite est réalisée sur l'hypothèse d'un départ volontaire des salariés.

Médailles du travail

Les engagements au titre des médailles du travail (primes anniversaires versées au personnel) sont provisionnés sur la base d'une évaluation indépendante effectuée à chaque clôture.

4.3.4. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

4.3.4.1. ACTIF IMMOBILISÉ

Valeurs brutes des actifs

En milliers d'euros	Valeurs brutes début exercice	Fusions	Virements de poste à poste	Acquisitions	Diminutions	**Valeurs brutes fin exercice**
Immobilisations incorporelles	**250 178**	**218 184**	**(14 202)**	**2 779**	**25**	**456 914**
Concessions, licences	8 049			2 779	25	10 803
Actif incorporel	242 129	218 184	(14 202)			446 111
Immobilisations corporelles	**4 497 004**	**265 520**	**14 202**	**148 771**	**426 362**	**4 499 135**
Terrains	2 534 481	118 399	47 005	14 989	224 523	2 490 351
Constructions	1 727 492	146 783	94 192	112 541	196 040	1 884 968
Constructions sur sol d'autrui	36 078				5 643	30 435
Autres immobilisations corporelles	5 101	21		930	131	5 921
Immobilisations en cours	193 755	317	(126 898)	20 311	25	87 460
Avances et acomptes	97		(97)			0
Immobilisations financières	**4 307 768**	**(612 310)**	**0**	**953 365**	**1 192 081**	**3 456 742**
Participations	2 436 416	(552 701)	113 960	203 387	384 180	1 816 882
Créances rattachées à des participations	1 577 496	(59 632)	(151 160)	677 437	778 850	1 265 291
Autres titres immobilisés [(1)]	37 583			44 594	6	82 171
Prêts	188 652		37 200	6 409	6 312	225 949
Autres immobilisations financières	2 101	23		21 538	22 733	929
Avances sur acquisitions immobilières	65 520					65 520
TOTAL	**9 054 950**	**(128 606)**	**0**	**1 104 915**	**1 618 468**	**8 412 791**

(1) Dont actions propres (voir Note 4.3.4.4).

À la suite des fusions des filiales Parigest, Montbrossol, Geci 1 et Geci 2 dans Gecina, le montant de l'actif incorporel a été augmenté de 204 millions d'euros pour atteindre 446 millions d'euros au 31 décembre 2012. Au 1er janvier 2012, ce poste était composé des plus-values latentes sur le patrimoine apporté par SIF, ses filiales et Horizons. L'actif incorporel est déprécié lorsqu'il devient supérieur à la somme de ces plus-values latentes.

Les mouvements sur les titres de participation concernent essentiellement :

- la cession des titres de la filiale Gec 4 (pôle logistique) pour – 270 millions d'euros ;
- la fusion-absorption de la filiale Parigest pour – 415 millions d'euros ;
- la transmission universelle de patrimoine de la filiale SPL pour – 25 millions d'euros ;
- la transmission universelle de patrimoine des filiales Monttessuy et Tour H15 (sociétés sans activité) pour – 48 millions d'euros ;
- les augmentations de capital des sociétés Gecimed, Colvel Windsor et Anthos pour 125 millions d'euros ;
- des augmentations nettes diverses pour 14 millions d'euros.

Les créances rattachées à des participations recouvrent essentiellement les financements stables mis en place par Gecina vis-à-vis de ses filiales sous forme d'avances long terme.

Les avances les plus significatives concernent la société Gecimed pour 389 millions d'euros, la société Beaugrenelle pour 363 millions d'euros, la société GEC 9 pour 109 millions d'euros, la société GEC 7 pour 70 millions d'euros et la filiale SIF Espagne pour 45 millions d'euros de créances et 187 millions d'euros de prêt participatif mis en place en 2010.

Les créances résultant de la gestion centralisée de la trésorerie sont inscrites en avances en compte courant (créances d'exploitation). Les variations des "Autres immobilisations" concernent les avances de trésorerie faites à l'intermédiaire financier dans le cadre du contrat de liquidité des actions Gecina.

Amortissements

En milliers d'euros	Valeurs début exercice	Fusions	Dotations	Reprises	**Valeurs fin exercice**
Immobilisations incorporelles	**3 558**	**0**	**2 211**	**25**	**5 744**
Concessions, licences	3 558		2 211	25	5 744
Immobilisations corporelles	**334 526**	**20 062**	**60 021**	**48 217**	**366 392**
Constructions	319 045	20 041	58 386	46 866	350 606
Constructions sur sol d'autrui	12 624		723	1 221	12 126
Autres immobilisations corporelles	2 857	21	912	130	3 660
TOTAL	**338 084**	**20 062**	**62 232**	**48 242**	**372 136**

Dépréciations

En milliers d'euros	Valeurs début exercice	Fusions	Dotations	Reprises	**Valeurs fin exercice**
Immobilisations incorporelles	**9 392**	**(9 392)**	**0**	**0**	**0**
Actif incorporel	9 392	(9 392)			0
Immobilisations corporelles	**127 761**	**0**	**5 769**	**19 631**	**113 899**
Terrains	112 762		3 995	10 137	106 620
Constructions	14 999		1 774	9 494	7 279
Immobilisations financières	**809 985**	**(89 920)**	**2 878**	**372 424**	**350 519**
Participations et créances rattachées	741 337	(89 920)	2 710	363 862	290 265
Autres titres immobilisés	8 562			8 562	0
Autres immobilisations financières	153				153
Avances sur acquisitions immobilières	59 933		168		60 101
TOTAL	**947 138**	**(99 312)**	**8 647**	**392 055**	**464 418**

Les dépréciations des participations et créances rattachées concernent principalement la société SIF Espagne pour 33 millions d'euros et 215 millions d'euros respectivement. La reprise de dépréciation de 364 M€ est essentiellement liée à la cession de la filiale Gec 4, dont les titres étaient intégralement dépréciés à la clôture 2011.

La dépréciation des avances sur acquisitions immobilières se rapporte à l'avance consentie à la société espagnole Bamolo, dépréciée à hauteur de 60,1 M€ (en vue de ramener celle-ci à la dernière valeur d'expertise du terrain soit 5,4 M€).

Les dépréciations d'immobilisations corporelles se rapportent aux dépréciations des immeubles en portefeuille lorsqu'il existe un indice de perte de valeur (voir Note 4.3.3.1.3 sur la méthode de dépréciation).

En 2011, les dépréciations des autres titres immobilisés concernaient exclusivement les actions propres.

4.3.4.2. CRÉANCES D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Créances locataires	13 164	17 426
Dépréciations des créances locataires	(8 786)	(9 442)
TOTAL LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	**4 378**	**7 984**
Créances sur cessions d'immobilisations	7 910	298
Créances Groupe (avances de trésorerie rémunérées) (1)	22 645	26 511
Groupe produits à recevoir	5 142	15 162
Divers produits à recevoir	1 059	836
État – impôt sur les bénéfices	7 722	7 426
État – TVA	8 428	11 134
Syndics, copropriétés et gestions extérieures	2 253	2 488
Divers autres créances	2 097	1 518
Dépréciations	(6 807)	(6 807)
TOTAL AUTRES CRÉANCES	**50 449**	**58 566**

(1) Cf. Note 4.3.4.1. sur les créances rattachées à des participations.

Toutes ces créances ont une échéance à moins d'un an.

4.3.4.3. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Valeurs mobilières (OPCVM monétaires)	0	2 452
Actions propres réservées aux salariés (1)	68 832	75 733
Actions propres (contrat de liquidité)	0	4 503
Instruments de trésorerie	0	4 022
TOTAL VALEUR BRUTE	**68 832**	**86 710**
Dépréciations	(2 585)	(11 234)
TOTAL VALEUR NETTE	**66 247**	**75 476**

(1) Les actions propres comprennent pour un montant brut de 68 832 milliers d'euros les 955 079 actions Gecina détenues en représentation des actions de performance et des options d'achat attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux.

4.3.4.4. MOUVEMENTS SUR LES ACTIONS PROPRES

	Nombre d'actions	*En milliers d'euros*
Solde au 01/01/2012	478 106	37 583
Retraitements droits sur des actions propres affectées à l'attribution aux salariés et mandataires sociaux	676 040	44 588
SOLDE AU 31/12/2012 (1)	**1 154 146**	**82 171**

(1) Ces actions sont inscrites en "Autres titres immobilisés".

4.3.4.5. PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS

Ce compte enregistre au 31 décembre 2012 les primes relatives à l'ensemble des emprunts obligataires non convertibles, lesquelles sont amorties linéairement sur la durée de vie des emprunts (1,5 million d'euros amortis en 2012).

4.3.4.6. ÉVOLUTION DU CAPITAL ET DE LA SITUATION NETTE

Le capital est composé à fin 2012 de 62 777 135 actions d'une valeur nominale de 7,50 euros chacune :

En milliers d'euros	Capital	Primes d'émission de fusion et de conversion	Réserves	Écart de réévaluation	Report à nouveau	Situation nette hors résultat de l'exercice et subventions
31/12/2010	**469 615**	**1 868 106**	**425 274**	**656 661**	**0**	**3 419 656**
Augmentation de capital (salariés)	263	2 337	26			2 626
Virements de postes			35 670	(35 670)		0
Affectation du résultat 2010					6 522	6 522
31/12/2011	**469 878**	**1 870 443**	**460 970**	**620 991**	**6 522**	**3 428 804**
Augmentation de capital (salariés)	950	9 720	(712)			9 958
Virements de postes			85 842	(85 842)		0
Affectation du résultat 2011					5 284	5 284
31/12/2012	**470 828**	**1 880 163**	**546 100**	**535 149**	**11 806**	**3 444 046**

4.3.4.7. PROVISIONS

En milliers d'euros	Valeurs 31/12/2011	Apport/Fusion	Dotations	Reprises	**31/12/2012**
Provisions pour impôts-contrôles fiscaux	2 614			1 638	976
Provision pour engagements sociaux	7 659	(940)	2 873	238	9 354
Provision pour plans de rachat d'actions destinées aux salariés	7 010			724	6 286
Autres provisions	2 280	105	806	891	2 300
TOTAL	**19 563**	**(835)**	**3 679**	**3 491**	**18 916**

La dotation pour engagements sociaux de 2,9 millions d'euros porte sur l'accroissement des engagements de la société afférent aux avantages au personnel et comprend pour 2,3 millions d'euros l'impact des écarts actuariels de la période, consécutif à la baisse du taux d'actualisation.

Le mouvement de – 940 milliers d'euros est consécutif au transfert d'une certaine catégorie de personnel à la société Gecina Management, créée en date du 1er janvier 2012 à des fins de gestion locative et technique des bureaux.

La reprise de 1,6 million d'euros de provisions pour contrôles fiscaux porte principalement sur le contrôle fiscal relatif aux exercices 2006 à 2008 désormais intégralement soldé.

4.3.4.8. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

Durée restant à courir

En milliers d'euros	Moins d'un an	Un an à cinq ans	Plus de cinq ans	**Total 31/12/2012**	Total 31/12/2011
Emprunts obligataires non convertibles	48 156	1 000 000	650 000	1 698 156	1 542 842
Emprunt obligataire Ornane	0	320 000	0	320 000	320 000
Emprunts et dettes financières (hors Groupe)	578 934	233 400	516 225	1 328 559	1 648 114
Dettes financières Groupe	357 902			357 902	566 840
TOTAL	**984 992**	**1 553 400**	**1 166 225**	**3 704 617**	**4 077 796**

Au cours de l'exercice, la société a émis un nouvel emprunt obligataire de 650 millions d'euros à échéance d'avril 2019 et au taux de 4,75 %.

"Covenants" bancaires

Les principaux crédits dont bénéficie la société sont accompagnés de dispositions contractuelles relatives à certains ratios financiers (calculés sur les chiffres consolidés), déterminant des conditions de rémunération et des clauses d'exigibilité anticipée, dont les plus restrictives sont résumées ci-dessous :

	Norme de référence	**Situation au 31/12/2012**	Situation au 31/12/2011
Dette financière nette/Valeur réévaluée du patrimoine (bloc)	Maximum 55 %	39,75 %	42,64 %
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions)/Frais financiers	Minimum 2,00	2,78	2,62
Encours de la dette gagée/Valeur du patrimoine (bloc)	Maximum 20 % / 25 %	15,04 %	18,65 %
Valeur du patrimoine réévalué (bloc), *en millions d'euros*	Minimum 6 000 / 8 000	11 048	11 834

Clauses de changement de contrôle

- Emprunt obligataire de 500 millions d'euros à échéance septembre 2014 : un changement de contrôle entraînant une baisse de la notation en catégorie "Non investment grade", non réhaussée à "Investment Grade" dans les 120 jours peut engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.
- Emprunt obligataire de 500 millions d'euros à échéance février 2016 : un changement de contrôle entraînant une baisse de la notation en catégorie "Non investment grade", non réhaussée à "Investment Grade" dans les 120 jours peut engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.
- Emprunt obligataire de 650 millions d'euros à échéance avril 2019 : un changement de contrôle entraînant une baisse de la notation en catégorie "Non investment grade", non réhaussée à "Investment Grade" dans les 120 jours peut engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.
- Ornane de 320 millions d'euros : un changement de contrôle peut entraîner le remboursement anticipé au gré des Obligataires.

4.3.4.9. EXPOSITION AU RISQUE DE TAUX

En milliers d'euros	**Endettement avant couverture au 31/12/2012**	**Effet des couvertures au 31/12/2012**		**Endettement après couverture au 31/12/2012**	Endettement après couverture au 31/12/2011
Passif financier à taux variable	753 850	(2 399 016)	0	(1 645 166)	(1 294 021)
Passif financier à taux fixe	2 520 000	2 399 016	0	4 919 016	4 747 465
PASSIF FINANCIER PORTANT INTÉRÊT (1)	**3 273 850**	**0**	**0**	**3 273 850**	**3 453 444**

(1) Dette brute hors intérêts courus, découverts bancaires et dettes Groupe.

Portefeuille d'instruments dérivés

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Dérivés en vigueur à la clôture		
Swaps taux fixes contre taux variables	1 336 016	2 117 829
Caps (achats)	1 113 000	1 313 000
Floors	500 000	750 000
Caps (ventes)	(50 000)	
Swaps taux variables contre taux variables		250 000
Swaps taux variables contre taux fixes		498 000
Sous-total	2 899 016	4 928 829
Dérivés à effet différé (1)		
Swaps taux fixes contre taux variables	112 300	491 000
Caps (achats)	600 000	600 000
Floors	350 000	600 000
Swaptions	117 000	117 000
Sous-total	1 179 300	1 808 000
TOTAL	**4 078 316**	**6 736 829**

(1) Y compris variations de nominal sur dérivés en portefeuille à la clôture.
Caps, floors et collars sont présentés séparément, les données 2011 ont donc été retraitées.

La juste valeur du portefeuille de produits dérivés fait apparaître au 31 décembre 2012 une perte latente de résiliation de 206 millions d'euros.

Trois opérations d'instruments de couverture ont fait l'objet de restructurations au cours de l'exercice entraînant des charges financières de résiliation pour 111 millions d'euros.

4.3.4.10. CHARGES À PAYER, PRODUITS À RECEVOIR ET CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Ces éléments sont inclus dans les postes suivants du bilan :

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Emprunts obligataires	48 156	48 206
Dettes financières	11 111	9 305
Fournisseurs	13 666	12 199
Dettes fiscales et sociales	14 494	17 822
Dettes sur immobilisations	53 388	42 807
Divers	985	907
Total charges à payer	**141 800**	**131 246**
Produits constatés d'avance	**1 541**	**1 733**
TOTAL PASSIF	**143 341**	**132 979**
Immobilisations financières	6 303	6 303
Créances clients	1 201	3 949
Autres créances	6 478	16 113
Total produits à recevoir	**13 982**	**26 365**
Charges constatées d'avance	**27 736**	**21 181**
TOTAL ACTIF	**41 718**	**47 546**

Les charges constatées d'avance se rapportent essentiellement aux frais d'émission d'emprunts pour 24,5 millions d'euros. Les produits à recevoir inscrits en "Autres créances" concernent pour 5,1 millions d'euros des produits de refacturations au sein du Groupe.

4.3.4.11. DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS REÇUS

Ce poste, d'un montant de 29,4 millions d'euros représente essentiellement les dépôts versés par les preneurs en garantie de loyers.

4.3.4.12. AUTRES PASSIFS

Tous les autres passifs sont à moins d'un an d'échéance.

4.3.4.13. ENGAGEMENTS HORS BILAN

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Engagements reçus		
Swaps	1 448 316	3 356 829
Caps	1 713 000	1 913 000
Lignes de crédit non utilisées	2 050 000	1 360 000
Promesses ou options d'acquisitions d'immeubles (y compris VEFA) ou titres	112 462	647 817
Créance garantie par une hypothèque	5 418	5 585
Autres	86 480	14 480
TOTAL	**5 415 676**	**7 297 711**
Engagements donnés		
Avals, cautions et garanties données (1)	696 622	800 348
Cautions données sur différentiels d'opérations de swaps de filiales (montants notionnels)	0	25 685
Swaps	1 448 316	3 356 829
Floors	850 000	1 350 000
Caps	50 000	0
Swaptions	117 000	117 000
Dettes garanties par des sûretés réelles	603 850	670 410
Promesses ou options d'acquisitions d'immeubles (y compris VEFA) ou titres	112 462	647 817
Compléments de prix sur acquisitions de titres	0	7 258
Autres (2)	16 906	0
TOTAL	**3 895 157**	**6 975 347**

(1) Dont cautions consenties au 31 décembre 2012 par Gecina au bénéfice de sociétés du Groupe pour 696 millions d'euros.
(2) Dont 16 millions d'euros de garantie de passif accordée dans le cadre de la cession des titres de la filiale GEC 4 (activité logistique).

Gecina et la SCI Pont de Grenelle se sont engagées réciproquement par le biais d'option d'achat et de vente sur l'acquisition/cession des 25 % du capital de la SCI Beaugrenelle détenus par la SCI Pont de Grenelle.

Gecina a par ailleurs consenti, dans le cadre de la marche normale des affaires, des engagements dont l'exercice n'excède pas 10 ans et, parce que non chiffrés, qui n'apparaissent pas dans le tableau des engagements donnés. Il n'est pas considéré à ce jour que de tels engagements pourraient être appelés.

Dans le cadre du droit individuel à la formation DIF, au 31 décembre 2012 les salariés de la société ont acquis 40 064 heures cumulées (après déduction des heures utilisées depuis la mise en place du DIF).

4.3.5. EXPLICATIONS DU COMPTE DE RÉSULTAT

4.3.5.1. PRODUITS D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	**2012**	2011
Loyers :		
Loyers résidentiels	137 362	154 508
Loyers bureaux	131 033	147 740
TOTAL DES LOYERS	**268 394**	**302 248**

4.3.5.2. CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation (hors amortissements et provisions) comprennent notamment les charges locatives des immeubles refacturables aux locataires pour 51,2 millions d'euros.

4.3.5.3. DOTATIONS ET REPRISES AUX AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS

	2012		2011	
En milliers d'euros	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises
Amortissements des immobilisations (1)	62 232		61 072	
Dépréciations des immobilisations incorporelles (1)			9 392	
Dépréciations des immobilisations corporelles (1)	5 769	19 632	16 673	1 235
Dépréciations des immobilisations financières et valeurs mobilières de placement	2 878	381 074	221 580	3 942
Dépréciations des créances (2)	1 501	2 617	1 994	5 952
Provisions (3)	3 679	3 492	2 686	3 945
Amortissements des primes de remboursement des obligations (4)	1 498		1 306	
TOTAL	**77 557**	**406 815**	**314 703**	**15 074**
Dont :				
exploitation	67 412	6 031	65 675	9 897
financier	4 376	381 152	222 964	3 942
exceptionnel et impôt	5 769	19 632	26 064	1 235

(1) Cf. Note 4.3.4.1.
(2) Cf. Note 4.3.4.2.
(3) Cf. Note 4.3.4.7.
(4) Cf. Note 4.3.4.5.

La reprise de dépréciation des immobilisations financières pour 381 millions d'euros est essentiellement liée à la cession des titres de la filiale GEC 4.

4.3.5.4. RÉSULTAT FINANCIER

	2012		2011	
En milliers d'euros	Charges	Produits	Charges	Produits
Intérêts et charges ou produits assimilés	286 996	56 577	198 034	72 346
Produits nets sur cessions de V.M.P.		150		486
Dividendes des filiales et produits des participations [1]		170 219		250 877
Dotations ou reprises aux amortissements, dépréciations et provisions :				
• amortissements des primes de remboursement des lignes obligataires	1 498		1 306	
• dépréciation des titres de filiales, créances rattachées ou actions propres	2 878	381 151	221 658	3 942
TOTAL	**291 372**	**608 097**	**420 998**	**327 651**

(1) Dont en 2012 des dividendes reçus de Geciter à hauteur de 109 millions d'euros, et en 2011 une quote-part de résultat de Monttessuy de 36,5 millions suite à la vente de son immeuble.

4.3.5.5. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

En milliers d'euros	2012	2011
Résultat net des cessions d'immeubles	346 701	213 311
Dépréciations des immobilisations	13 863	(24 830)
Plus ou moins-values sur cessions de titres ou fusions	(382 917)	
Mali sur rachat d'actions propres	(3 913)	(3 199)
Autres produits et charges exceptionnels	8 876	272
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**(17 390)**	**185 554**

Les cessions en bloc de 17 immeubles en 2012 ont généré un résultat de cession de 257 millions d'euros, le solde de 90 millions d'euros ayant été généré par les ventes par lots.

Les moins-values sur cessions de titres correspondent principalement à la cession des titres de la filiale Gec 4.

4.3.5.6. OPÉRATIONS AVEC DES SOCIÉTÉS LIÉES

En milliers d'euros

Actif (valeurs brutes)		Passif		Résultat financier	
Immobilisations financières	3 269 294	Dettes financières	352 762	Charges financières	11 257
Créances clients	0	Fournisseurs	1 494		
Autres créances	27 787	Autres dettes	0	Produits financiers	585 779
Cautions données par Gecina au bénéfice de sociétés liées			696 027		

Au 31 décembre 2012, il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires.

Les transactions avec les sociétés dans lesquelles Gecina a une participation significative sont limitées aux facturations de prestations de services et de moyens de fonctionnement (27,1 millions d'euros en 2012) ainsi qu'à des financements encadrés par des conventions.

4.3.6. AUTRES INFORMATIONS

4.3.6.1. FAITS OU LITIGES EXCEPTIONNELS

Gecina a fait l'objet de vérifications fiscales ayant abouti à des notifications de redressement qui, pour l'essentiel, sont contestées. La société fait aussi l'objet, directement ou indirectement, d'actions en responsabilité ou de procédures judiciaires engagées par des tiers. Sur la base des appréciations de la société et de ses conseils, il n'existe pas à ce jour de risques non provisionnés dont les effets seraient susceptibles d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière de Gecina.

Par ailleurs, la société a été informée le 16 juillet 2012 par l'établissement bancaire Banco de Valencia de l'existence supposée de quatre billets à ordre d'un montant total de 140 millions d'euros qui auraient été tirés par Gecina en faveur d'une société espagnole dénommée Arlette Dome SL et que celle-ci aurait transmis à Banco de Valencia en garantie des prêts accordés par celle-ci. Après vérifications, la société a constaté qu'elle ne possédait aucune information concernant ces prétendus billets à ordre ou concernant d'éventuelles relations d'affaires avec la société Arlette Dome SL qui auraient pu justifier leur émission. Ayant également constaté l'existence d'indices tendant à faire apparaître le caractère frauduleux de leur émission si celle-ci devait être confirmée, la société a déposé une plainte pénale à cet égard auprès des autorités espagnoles compétentes. Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre au 31 décembre 2012.

4.3.6.2. EFFECTIF

Effectif moyen	2012	2011
Cadres	163	184
Employés	132	157
Ouvriers et personnels immeuble	122	151
TOTAL	**417**	**492**

4.3.6.3. RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Les jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration de Gecina au titre de l'exercice 2012 s'élèvent à 1,3 million d'euros. Il n'existe pas de prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration ou de direction.

4.3.6.4. SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE

Au 31 décembre 2012, la société de droit espagnol Metrovacesa comptabilise sa participation de 26,78 % du capital et 27,71 % des droits de vote de Gecina par mise en équivalence.

4.3.6.5. PLANS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION, D'ACHAT D'ACTIONS ET ACTIONS DE PERFORMANCE

	Actions performance	Actions performance	Actions performance	Actions performance (1)	Actions performance (1)	Actions performance (1)	Actions performance (1)	Actions performance (1)
Date de l'Assemblée	19/06/2007	19/06/2007	19/06/2007	15/06/2009	15/06/2009	24/05/2011	24/05/2011	24/05/2011
Date du Conseil d'Administration	23/10/2007	13/12/2007	18/12/2008	22/03/2010	09/12/2010	14/12/2011	14/12/2012	14/12/2012
Date d'attribution effective				16/04/2010	27/12/2010	14/12/2011	14/12/2012	14/12/2012
Date d'acquisition	23/10/2009	13/12/2009	18/12/2008	16/04/2012	28/12/2012	15/12/2013	15/12/2014	14/12/2015
Nombre de droits	18 610	74 650	109 000	48 875	60 850	48 145	52 820	11 750
Retrait de droits	2 336	400	0	400	150	0	0	0
	52			9 695				
Annulation	52							
Cours au jour de l'attribution (après ajustement)	117,20 €	118,99 €	47,50 €	83,17 €	82,48 €	55,88 €	86,35 €	86,35 €
Nombre d'actions inscrites (après ajustement)	16 378	74 250	109 000	37 180	60 700	0	0	0
Nombre d'actions pouvant être attribuées	**0**	**0**	**0**	**1 600**	**0**	**48 145**	**52 820**	**11 750**
Conditions de performance	non	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Interne		Progression du résultat courant consolidé	Évolution du taux de marge d'exploitation	non	non	Progression Total Return	non	non
Externe		Performances action Gecina/ indice Euronext IEIF SIIC France	Performances action Gecina/ indice Euronext IEIF SIIC France	Performances action Gecina/ indice Euronext IEIF SIIC France	Performances action Gecina/ indice Euronext IEIF SIIC France	Performances action Gecina/ indice Euronext IEIF SIIC France	Performances action Gecina/ indice Euronext IEIF SIIC France	Performances action Gecina/ indice Euronext IEIF SIIC France

(1) Actions à émettre.

Plans d'option de souscription ou d'achat d'options

Date de l'Assemblée	02/06/2004	02/06/2004	02/06/2004	19/06/2007	19/06/2007	15/06/2009 (1)	15/06/2009 (1)
Date du Conseil d'Administration	12/10/2004	14/03/2006	12/12/2006	13/12/2007	18/12/2008	22/03/2010	09/12/2010
Date d'attribution effective	12/10/2004	14/03/2006	12/12/2006	13/12/2007	18/12/2008	16/04/2010	27/12/2010
Point de départ d'exercice des options	12/12/2006	14/03/2008	12/12/2008	13/12/2009	18/12/2010	16/04/2012	27/12/2012
Date d'expiration	11/10/2014	15/03/2016	13/12/2016	14/12/2017	19/12/2018	17/04/2020	28/12/2020
Nombre de droits	316 763	251 249	272 608	230 260	331 875	252 123	210 650
Retrait de droits		14 500	20 169	31 569	0	1779	200
Prix de souscription ou d'achat (après ajustement)	61,02 €	96,48 €	104,04 €	104,72 €	37,23 €	78,98 €	84,51 €
Nombre d'actions souscrites ou achetées (après ajustement)	280 963	0	0	0	100 475	0	0
Nombre d'actions pouvant être levées	**35 800**	**236 749**	**252 439**	**198 691**	**231 400**	**250 344**	**210 450**
Conditions de performance	non	non	non	non	non	oui	oui
Interne						non	non
Externe						Performances action Gecina/indice Euronext IEIF SIIC France	Performances action Gecina/indice Euronext IEIF SIIC France

(1) Actions à émettre.

4.3.6.6. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

4.3.6.7. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net	410 673	272 801
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :		
Amortissements, dépréciations et provisions	(319 492)	295 255
Subventions d'investissements rapportées au résultat	(376)	(272)
Plus-values de cessions	5 924	(225 779)
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	**96 729**	**342 005**
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :		
Créances d'exploitation	13 094	(589)
Dettes d'exploitation hors dette option SIIC	(22 831)	5 332
Flux non récurrents non liés à l'activité (financement)	111 168	22 355
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	**198 160**	**369 103**
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations	(1 143 193)	(1 055 554)
Cessions d'immobilisations	751 557	625 150
Réductions des immobilisations financières	845 102	448 932
Incidence des variations de périmètre	66 855	2 298
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	**520 321**	**20 826**
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés	(267 517)	(268 515)
Augmentation de capital en numéraire	1 736	2 626
Émissions d'emprunts	1 730 044	1 198 228
Remboursements d'emprunts	(1 914 066)	(1 396 070)
Autres flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(111 168)	(22 355)
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	**(560 971)**	**(486 086)**
VARIATION DE TRÉSORERIE	**157 510**	**(96 157)**
Trésorerie d'ouverture	**(435 290)**	**(339 133)**
Trésorerie de clôture	**(277 780)**	**(435 290)**

4.3.6.8. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières *(en milliers d'euros)*	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenue *(en %)*	Valeur comptable des titres détenus Brute	Valeur comptable des titres détenus Nette
Filiales et participations					
A - Renseignements détaillés concernant les filiales et participations					
1- Filiales					
SAS GECITER	17 476	860 983	100,00 %	782 018	782 018
SA GECIMED	232 914	73 831	100,00 %	314 407	314 407
SAS HOTEL D'ALBE	2 261	82 416	100,00 %	216 096	216 096
SCI CAPUCINES	14 273	2 005	100,00 %	26 188	26 188
SNC MICHELET LEVALLOIS	50 000	24 480	100,00 %	70 965	70 965
SAS GECIOTEL	50 038	3 167	100,00 %	50 038	50 038
SAS KHAPA	37	38 047	100,00 %	36 659	36 659
SCI 55 RUE D'AMSTERDAM	18 015	2 814	100,00 %	36 420	36 420
SAS GEC 7	1 032	39 173	100,00 %	39 553	39 553
SIF Espagne	32 961	(248 100)	100,00 %	33 161	
SARL COLVEL WINDSOR	32 000	1 141	100,00 %	58 016	35 550
SAS SPIPM	1 226	25 640	100,00 %	26 890	26 890
SAS SADIA	90	20 367	100,00 %	24 928	24 928
SCI ST AUGUSTIN MARSOLLIER	10 515	472	100,00 %	23 204	23 204
SAS LE PYRAMIDION COURBEVOIE	37	24 500	100,00 %	22 363	22 363
SAS L'ANGLE	37	19 912	100,00 %	21 434	21 434
SCI 5 BD MONTMARTRE	10 515	4 935	100,00 %	18 697	18 697
SAS ANTHOS	30 037	(2 719)	100,00 %	50 953	38 829
SAS INVESTIBAIL TRANSACTIONS	16 515	2 044	100,00 %	15 900	15 900
SCI BEAUGRENELLE	22	(26 089)	75,00 %	18 647	18 647
SCI GEC 15	5	(2 808)	100,00 %	37 625	37 625
SNC GECINA MANAGEMENT	3 558	3 899	99,99 %	12 215	6 828
B - Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations dont la valeur brute n'excède pas 1 % du capital de Gecina					
a. Filiales françaises (Ensemble)				14 820	12 832
b. Filiales étrangères (Ensemble)				–	–
c. Participations dans les sociétés françaises (Ensemble)					
d. Participations dans les sociétés étrangères (Ensemble)				–	–

(1) Montant du mali technique de fusion affecté aux titres apportés par SIF et GECI 1 et 2 (plus-values latentes).
(2) Montant des dépréciations sur prêts et avances.

Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes comptabilisés par la société au cours de l'exercice	Observations
38 366	207 557	86 583	116 762	109 049	
393 623		48 689	6 619	6 717	
	220 720	19 892	14 336	25 049	69 873 (1)
		4 083	2 005		4 702 (1)
		13 128	8 157	7 250	
39 729		19 492	5 187		
147	105 000	11 383	6 012	1 787	
18 185		5 103	2 814		4 255 (1)
70 711		5 640	787		
231 875		3 901	(2 278)		215 139 (2)
253	51 750	5 667	(1 021)		
1 009		2 412	1 852	1 630	4 075 (1)
12 123		2 477	1 393	2 024	5 870 (1)
11 108		2 769	472		4 537 (1)
	51 000	5 371	3 497		
	60 000	6 427	3 430		
21 217		3 127	861	1 332	3 462 (1)
29 298		2 183	(474)		
		262	8		
375 317		2 201	(653)		
9 931		4 665	(4 922)		32 514 (1)
		6 934	629		
7 819		27 864	5 019	2 152	
–	–	–	–	–	
960			(12)		
–	–	–	–	–	

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

5.1. Administrateurs et Direction 115
5.2. Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le Contrôle interne..... 128

5.1. ADMINISTRATEURS ET DIRECTION

5.1.1. ADMINISTRATEURS ET DIRECTION GÉNÉRALE

Au 31 décembre 2012, la composition du Conseil d'Administration était la suivante :

- M. Bernard Michel (Président-Directeur Général) ;
- M. Nicolas Diaz ;
- M. Philippe Donnet ;
- M. Vicente Fons ;
- M. Rafael Gonzalez de la Cueva ;
- M. Sixto Jimenez ;
- Metrovacesa, représentée par M. Eduardo Paraja ;
- M. Jacques-Yves Nicol ;
- Predica, représentée par M. Jean-Jacques Duchamp ;
- Mme Inès Reinmann ;
- Mme Helena Rivero ;
- Mme Victoria Soler ;
- M. Antonio Trueba.

Le Conseil d'Administration comprend, au 31 décembre 2012, treize membres dont cinq administrateurs indépendants : Madame Inès Reinmann, Messieurs Philippe Donnet, Rafael Gonzalez de la Cueva, Jacques-Yves Nicol et la société Predica, représentée par Monsieur Jean-Jacques Duchamp.

Les mouvements intervenus au sein du Conseil d'Administration au cours de l'année 2012 sont détaillés dans le paragraphe 5.2. (Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le Contrôle interne).

Au cours de l'exercice 2012, le Conseil d'Administration s'est réuni neuf fois et les différents Comités ont tenu 31 réunions au total, ce qui montre l'importance des travaux réalisés et des sujets traités. Le taux de participation moyen des administrateurs à ces réunions figure dans le tableau ci-dessous.

Tableau des participations

Types de réunions	Nombre de réunions	Taux de participation moyen
Conseil d'Administration	9	94,12 %
Comité Stratégique	7	92,68 %
Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable	11	96,30 %
Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations	13	98,08 %

5.1.2. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 1 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF)

En milliers d'euros	31/12/2011	**31/12/2012**
Bernard Michel – Président du Conseil d'Administration		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	293	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
Bernard Michel – Président-Directeur Général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	404	1 525
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0

En milliers d'euros	31/12/2011	**31/12/2012**
Christophe Clamageran – Directeur Général (1)		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	1 692	340
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0

(1) M. Christophe Clamageran a été Directeur Général du 16 novembre 2009 au 4 octobre 2011.

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 2 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF)

	2011		**2012**	
En milliers d'euros	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Bernard Michel - Président du Conseil d'administration				
Rémunération fixe	226	226		
Rémunération variable				
Rémunération exceptionnelle				
Jetons de présence	67	67		
Avantages en nature				
Bernard Michel – Président Directeur Général				
Rémunération fixe	160	160	650	650
Rémunération variable (1)	192		780	192
Rémunération exceptionnelle				
Jetons de présence	50	50	87	87
Avantages en nature (nouvelles technologies)			0	0
Avantages en nature (voiture de fonction)	2		8	8
TOTAL	**697**	**503**	**1 525**	**937**

(1) La rémunération variable 2012 versée en 2013 sera fonction de l'atteinte des conditions de performance.

	2011		2012	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Christophe Clamageran – Directeur Général [1]				
Rémunération fixe	379	379		
Indemnité clause de non concurrence	86	86	94	94
Rémunération variable	246	475	246	246
Indemnité de rupture	975	975		
Rémunération exceptionnelle				
Jetons de présence				
Avantages en nature (nouvelles technologies)	0	0		
Avantages en nature (voiture de fonction)	5	5		
TOTAL	**1 692**	**1 921**	**340**	**340**

(1) M. Christophe Clamageran a été Directeur Général du 16 novembre 2009 au 4 octobre 2011.

Les rémunérations détaillées des mandataires sociaux sont présentées dans la note 3.5.8.6 aux comptes consolidés. Elles sont arrêtées par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations.

La société a comptabilisé une provision de 780 milliers d'euros correspondant à la part variable calculée à 120 % de la rémunération fixe à verser au dirigeant.

Le Conseil d'Administration du 21 février 2013 a fixé la rémunération variable de Monsieur Bernard Michel à 115 % de sa rémunération fixe 2012, soit 747,5 milliers d'euros.

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe (tableau n° 4 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF)

Aucune option de souscription d'actions ou d'achat n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2012.

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 5 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF)

Aucun dirigeant mandataire social n'a effectué de levée d'option de souscription d'actions ou d'achat au cours de l'exercice 2012.

Actions de performance attribuées à chaque mandataire social (tableau n° 6 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF)

Aucune action de performance n'a été attribuée aux mandataires sociaux en 2012.

Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social (tableau n° 7 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF)

Aucune action de performance n'est devenue disponible pour les mandataires sociaux en 2012.

Autres informations (tableau n° 10 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF)

	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités [2] ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
Mandataires sociaux	**Oui**	**Non**	**Oui**	**Non**	**Oui**	**Non**	**Oui**	**Non**
Bernard Michel – Président-Directeur Général		x		x	x			x
Date début mandat	4 octobre/2011							
Date fin mandat [1]	AGO 2014							

(1) L'Assemblée Générale du 24 mai 2011 a renouvelé le mandat d'administrateur de Monsieur Bernard Michel, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

(2) Les indemnités en cas de cessation des fonctions du Président-Directeur Général sont présentées dans la note 5.2.4.

5.1.2.1. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Tableau récapitulatif des jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants (tableau n° 3 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF)

Mandataires sociaux non dirigeants *En euros*	Montants versés en euros au cours de l'exercice 2011	**Montants versés en euros au cours de l'exercice 2012**
Jean-Jacques Dayries		
Jetons de présence	133 354	54 658
Autres rémunérations		
Nicolas Diaz		
Jetons de présence	151 984	91 046
Autres rémunérations		
Philippe Donnet		
Jetons de présence	117 866	123 898
Autres rémunérations		
Vicente Fons		
Jetons de présence	93 151	53 971
Autres rémunérations		
Rafael Gonzalez de la Cueva		
Jetons de présence	68 946	100 433
Autres rémunérations		
Sixto Jimenez		
Jetons de présence	104 428	96 678
Autres rémunérations		
Metrovacesa, représentée par Eduardo Paraja		
Jetons de présence	112 762	72 274
Autres rémunérations		
Jacques-Yves Nicol		
Jetons de présence	93 151	113 136
Autres rémunérations		
Predica, représentée par Jean-Jacques Duchamp		
Jetons de présence	116 194	124 837
Autres rémunérations		
Helena Rivero		
Jetons de présence	73 541	90 108
Autres rémunérations		
Joaquín Rivero		
Jetons de présence	136 294	29 322
Autres rémunérations		
Victoria Soler		
Jetons de présence	151 984	110 288
Autres rémunérations		
Antonio Trueba		
Jetons de présence	68 638	90 108
Autres rémunérations		
Inès Reinmann		
Jetons de présence	–	54 131
Autres rémunérations	–	
TOTAL	**1 422 294**	**1 204 888 (1)**

(1) L'Assemblée du 17 avril 2012 a réduit de 1 750 000 euros à 1 360 000 euros, à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2012, le montant global annuel des jetons de présence alloués aux administrateurs, le nombre d'administrateurs ayant été réduit de 18 à 14 au cours de l'exercice 2011. Le nombre d'administrateurs étant passé de 14 à 13 à la suite de la démission de M. Joaquín Rivero de son mandat d'administrateur de la société avec effet au 26 mars 2012, le montant de l'enveloppe attribué par le Conseil d'Administration a été exceptionnellement adapté au titre de l'exercice 2012 et s'est élevé à 1 292 179 euros.

La société n'a comptabilisé aucune provision correspondant aux rémunérations et avantages des administrateurs.

5.1.2.2. INFORMATIONS SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions – Informations sur les options de souscription ou d'achat d'actions (tableau n° 8 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF)

Néant.

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux 10 premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers (tableau n° 9 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF)

	Nombre total d'options attribuées/d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré	Options d'achat d'actions octobre 2004	Options d'achat d'actions décembre 2008
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	néant	0,00 €		
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	52 834	40,15 €	6 492	46 342

Mandataires sociaux et administrateurs

Les rémunérations détaillées des mandataires sociaux sont présentées dans la Note 3.5.8.6. aux comptes consolidés. Elles sont arrêtées par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations.

La société a comptabilisé une provision de 780 milliers d'euros correspondant à la part variable calculée à 120 % de la rémunération fixe à verser au dirigeant.

M. Bernard Michel ne bénéficie pas d'un contrat de travail au sein du Groupe.

Les administrateurs ne reçoivent pas d'autre rémunération que des jetons de présence, dont le montant est dû pour chaque participation au Conseil d'Administration ou à divers comités dont ils sont éventuellement membres (voir le paragraphe 5.2. "Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le Contrôle interne").

Le tableau ci-dessous détaille le nombre d'actions détenues par chaque administrateur au 31 décembre 2012.

Administrateurs	**Nombre d'actions détenues au 31/12/2012**
Rafael Gonzalez de la Cueva	40
Nicolas Diaz	40
Philippe Donnet	40
Vicente Fons	400
Sixto Jimenez	60
Metrovacesa, représentée par Eduardo Paraja	16 809 610
Bernard Michel	40
Jacques-Yves Nicol	40
Predica, représentée par Jean-Jacques Duchamp	5 168 559
Inés Reinmann	40
Helena Rivero	40
Victoria Soler	400
Antonio Trueba	1 560
TOTAL	**21 980 869**

La société n'a comptabilisé aucune provision correspondant aux rémunérations et avantages des administrateurs.

5.1.3. LISTE DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL AU 31 DÉCEMBRE 2012

Le tableau ci-dessous décrit les mandats des membres du Conseil d'Administration et du Président-Directeur Général de la société au 31 décembre 2012.

Prénom et nom	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société	Adresse professionnelle
Président-Directeur Général					
Bernard Michel Nationalité française 	64 ans	Président du Conseil d'Administration Directeur Général	Première nomination par l'Assemblée du 10 mai 2010 Nomination par le Conseil d'Administration du 4 octobre 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2013	• Censeur de SOPRA Group • Président de la Fondation d'entreprise Gecina • Membre du Conseil de Surveillance de la société UNOFI SAS • Président du Conseil de Surveillance de FINOGEST S.A. • Président de BM Conseil SAS • Mandataire social de la plupart des filiales de Gecina	14-16, rue des Capucines 75002 Paris
Administrateurs					
Nicolas Diaz Nationalité espagnole 	49 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 15 juin 2009 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2013		16, rue Rouget-de-Lisle 78100 Saint-Germain-en-Laye
Philippe Donnet Nationalité française 	52 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 10 mai 2010 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2015	• Membre du Conseil de Surveillance de : Vivendi [1] Financière Miro	La Goronnière 45240 La Ferté-Saint-Aubin
Vicente Fons Nationalité espagnole 	58 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 22 avril 2008 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2014	• Président du Conseil de : Peñiscola Resort, S.L. Nuespri S.L. • Administrateur de : Planea gestión de suelo, S.L. Bami Newco SA	Calle Colón, 23-3ª 46004 Valencia
Rafael Gonzalez de la Cueva Nationalité espagnole 	47 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 24 mai 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2012	• Président-fondateur de Nuevos Espacios de Arquitectura y Urbanismo, SL.	C/Ana de Austria, 34 Portal 0-2° C 28050 Madrid

Prénom et nom	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société	Adresse professionnelle
Sixto Jimenez Nationalité espagnole 	62 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 15 juin 2009 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2014	• Administrateur de : Metrovacesa SA [1] (indépendant) Riberebro SA Argenol SA Interesa SA Olivos Naturales SA • Président du Conseil d'Administration de Tuttipasta SA • Président de la Fundación para el estudio del Derecho Historico de Vasconia (FHEDAV)	P.E. Metrovacesa Vía Norte Quintanavides 13 28050 Madrid
Metrovacesa, représentée par Eduardo Paraja Nationalité espagnole 	51 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 23 mai 2006 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2015	• Directeur Général de Metrovacesa [1] • Administrateur – Prosegur	P.E. Metrovacesa Vía Norte Quintanavides 13 28050 Madrid
Jacques-Yves Nicol Nationalité française 	62 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 10 mai 2010 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2013		17, rue Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny 78150 Le Chesnay
Predica, représentée par Jean-Jacques Duchamp Nationalité française 	58 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 20 décembre 2002 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2014	• Directeur Général Adjoint de Crédit Agricole Assurances, membre Comité Exécutif • Administrateur de : SANEF (Autoroutes du Nord et de l'Est de la France) Société Foncière Lyonnaise [1] Korian [1] CA-IMMO CPR-AM Dolcea Vie SPIRICA Lifeside Patrimoine CA Vita PACIFICA • Membre du bureau de la commission économique et financière de la FFSA	16-18, boulevard de Vaugirard 75015 Paris
Inès Reinmann Nationalité française 	55 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 17 avril 2012 Echéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2015	• Associée d'Acxior Corporate Finance • *Fellow* of The Royal Institution of Chartered Surveyors • Membre de: The Royal Institution of Chartered Surveyors Club de l'Immobilier Île-de-France • Vice-Présidente Fondatrice du Cercle des Femmes de l'Immobilier • Co-pilote du groupe Financements Innovants – Plan Bâtiment Grenelle 2	57, boulevard du Commandant Charcot 92200 Neuilly-sur-Seine

Prénom et nom	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société	Adresse professionnelle
Helena Rivero Nationalité espagnole 	42 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 10 mai 2010 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2013	• Président de Bodegas Tradición • Administrateur de Bami Newco SA	Orquiddea – 34, casa4. 28109 Madrid
Victoria Soler Nationalité espagnole 	53 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 23 mai 2006 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2015	• Administrateur de : Mag- Import, S.L. Bami Newco Gritti internacional SL Abdos SL Carsini Residencial SL	Plaza Ayuntamiento N° 27 6a 46002 Valencia
Antonio Trueba Nationalité espagnole 	70 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 10 mai 2010 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2012	• Président de : Solaris 2006 World Trade Center Madrid World Trade Center Sevilla Fundación Más Familia EFYASA • Vice-Chairman du Conseil International de la World Trade Centers Association et Vice-Chairman du Comité Exécutif de WTCA • Président du Centre International de Médecine Appliquée de l'université de Navarra • Administrateur de : SAREB TINSA	Calle Moscatelar, 1- N Edificio Edisa 28043 Madrid

(1) Société cotée.

5.1.4. RÉCAPITULATIF DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EXERCÉS DANS TOUTE SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des sociétés au sein desquelles le Président-Directeur Général et les membres du Conseil d'Administration de la société ont été membres d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou associé commandité, à tout moment au cours des cinq dernières années :

Prénom et nom	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au cours des cinq dernières années et échus (autres que ceux exercés au sein du Groupe)
Bernard Michel	Directeur Général de Predica Président de : GIE informatique Silca, OPCI Pasteur, AEPRIM SAS Président du Conseil d'Administration de : Crédit Agricole Immobilier, Unimo Président du Conseil de Surveillance de France Capital SAD Président de CA Grands Crus SAS Vice-Président de Pacifica Vice-Président du Conseil de Surveillance de CP Or Devise Vice-Président d'Emporiki Life Insurance Administrateur de : Amundi Immobilier SA, Cholet Dupond SA, Crédit Agricole Reinsurance SA (Luxembourg), Crédit Agricole Risk Insurance SA (Luxembourg), Crédit Agricole Leasing SA, Litho Promotion, OPCI Pasteur Patrimoine, Attica GIE, Sopra Group Représentant permanent de Crédit Agricole SA, membre du Conseil de Surveillance de Systèmes Technologiques d'Échange et de Traitement (STET) Membre du Conseil de Surveillance du Fonds de Garantie des Dépôts Directeur Général de Crédit Agricole Assurances : membre du Comité Exécutif de Crédit Agricole SA [1], membre du MEDEF Administrateur de : Predica, Pacifica, CAAGIS SAS Président du Conseil de Surveillance de la SAS Systèmes technologiques d'échange et de traitement (STET), représentant permanent de Crédit Agricole Assurances, administrateur de Crédit Agricole Creditor Insurance Représentant permanent de Predica : membre du Conseil de Surveillance de CAPE SA, administrateur de la Médicale de France SA, censeur de Siparex [1] Membre du bureau de la Fédération Française des Sociétés d'Assurances (FFSA) Vice-Président de : la Fédération Française des Sociétés d'Assurance Mutuelle (FFSAM), Groupement Français de Bancassureurs Président de la Commission de Gestion Provisoire de Caisse Régionale de la Corse Administrateur de la société Holding La Sécurité Nouvelle S.A.
Nicolas Diaz	Directeur Général de Metrovacesa France Directeur Général de Metrovacesa Méditerranée Directeur Général de Metrovacesa Deutschland GmbH Directeur Général de BBVA Benelux Directeur Général de BBVA Frankfurt Directeur Général de Médéa
Philippe Donnet	Administrateur de : • Winvest Conseil International • Wendel Japan KK • Pastel et Associés
Jean-Jacques Duchamp, Représentant permanent de Predica	Administrateur de Foncière des Régions [1] Administrateur de BES VIDA
Vincente Fons	Président du Conseil de Promofei S.L. Vice-Président de Kalité Desarrollo S.A. Administrateur de : • Abdos S.L. • Planea Gestion de Suelo S.L. • Gritti Internacional S.L. • Emvi S.A. • Exhibidores Unidos S.L. • Casavera S.L. • Bami Newco S.L.

Prénom et nom	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au cours des cinq dernières années et échus (autres que ceux exercés au sein du Groupe)
Rafael Gonzalez de la Cueva	Administrateur de : • Martinsa Fadesa • RTM Desarrollos Urbanisticos y Sociales, S.A. • Urbanizaciones y Promociones EDIMAR, S.L. • Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L. • Residencial Golf Mar, S.L. • Iberinvest, Sp.zo.o. (Polonaise) • Desarrollo de Proyectos Martinsa-Grupo Norte • Empresarios Integrados, S.A. • Rundex, S.A. • Comercio de Amarres, S.L. • Eólica Martinsa Grupo Norte
Sixto Jimenez	Administrateur : • Nestoria Spain SL. • Innoliva S.A. • Advanced Search S.L. • Caja Navarra Président de NGO Properú Membre de la Commission de modernisation de la région de Navarre Vice-Président de la Société des Études Basques en Navarre
Eduardo Paraja, Représentant permanent de Metrovacesa	Administrateur de Service Point Solutions
Inès Reinmann	Managing Director de Continental Europe de Segro Plc Administrateur de Segro Plc Administrateur de Acxior Corporate Finance Président de Acxior Immo
Helena Rivero	N/A
Jacques-Yves Nicol	Gérant de Tishman Speyer Properties France Managing Director de Aberdeen Property Investors France Directeur Général de l'Association des Diplômés du Groupe ESSEC Membre du Conseil de Surveillance de l'ESSEC
Victoria Soler	Président de Bami Newco Président de Kalité Desarrollo Administrateur de Planea Gestión de Suelo, S.L., Promociones Valencianas Provasa, S.L., Mercado de Construcciones S.A., Inmobiliaria Lasho S.A., Promofein S.L., Peñiscola Resort S.L., Metrovacesa et Ensanche Urbano SA
Antonio Trueba	Administrateur de Grupo San José Membre de l'ONG CODESPA

(1) Société cotée.

5.1.5. EXPERTISE ET EXPÉRIENCE EN MATIÈRE DE GESTION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

BERNARD MICHEL

Ancien élève de l'École nationale des impôts et inspecteur général des finances, il a commencé sa carrière à la Direction générale des impôts (1970-1983) puis a rejoint l'Inspection générale des finances pour assurer des missions d'audit et de contrôle (1983-1987). Il a intégré le groupe GAN en 1987 pour y exercer les fonctions de Directeur. Puis il a été nommé Directeur de la Gestion des Assurances-Vie (1990-1993), Président de Socapi (Compagnie d'assurances-vie du GAN et du CIC) (1992-1996), Directeur Général Adjoint et Directeur Général Délégué Assurances France (1993-1996). Il a été Président de la Banque Régionale de l'Ouest (CIC) de 1994 à 1996 et parallèlement Président de la caisse de retraite du groupe CIC. Entré à la CNCA (devenue Crédit Agricole S.A.) en 1996 comme Secrétaire général et membre du Comité Exécutif de Crédit Agricole S.A, il a été nommé Directeur Général Adjoint en 1998, poste qu'il a occupé jusqu'en 2003. Il a notamment eu en charge le pôle Technologies, Logistique et Services bancaires et a été nommé Président de Crédit Agricole Immobilier. Depuis 2003, Bernard Michel a été successivement Directeur Adjoint Fonctionnement et Logistique puis Directeur Fonctionnement et Logistique de Crédit Agricole S.A. et Directeur du pôle Immobilier, Achats et Logistique et Vice-Président de Predica avant d'être nommé, en 2009, Directeur Général de Predica, Directeur du pôle Crédit Agricole Assurances.

NICOLAS DIAZ

Diplômé de l'université de Prague en 1988 (Économie), de l'université de Madrid en 1991 (doctorat en économie) et de la *London School of Economics* (Master de finance) en 1992, Nicolas Diaz débute sa carrière en 1990 à l'Institut des études économiques avant d'être Directeur des Analyses chez Gestemar Securities de 1996 à 1997, chez Argentaria Gestion en 1997-1998, puis d'être Directeur des Investissements chez Argentaria Gestion de Pensiones entre 1998 et 2000. Il a ensuite intégré le groupe BBVA en 2000 avant de prendre la direction, entre 2003 et 2007, des bureaux de BBVA en Allemagne et au Benelux. Il a également enseigné à l'université de Complutense de 1994 à 2003. Il a été de 2008 à 2012 Directeur Général de Metrovacesa France et, de 2009 à 2012, Directeur Général de Metrovacesa Méditerranée et Metrovacesa Deutschland GmbH.

PHILIPPE DONNET

Philippe Donnet est diplômé de l'École polytechnique et membre agréé de l'Institut des Actuaires Français. En 1985, M. Philippe Donnet rejoint Axa en France. De 1997 à 1999, il assume les fonctions de Directeur Général adjoint d'Axa Conseil (France), avant de devenir administrateur délégué d'Axa Assicurazioni en Italie en 1999 puis membre du Comité exécutif d'Axa en qualité de Directeur Général de la région Méditerranée, Amérique latine et Canada en 2001. En mars 2002, il est en outre nommé Président-Directeur Général d'Axa Re et Président d'Axa Corporate Solutions. En mars 2003, M. Philippe Donnet est nommé Directeur Général d'Axa Japon. En octobre 2006, il est nommé Président d'Axa Japon et Directeur Général de la région Asie-Pacifique. De 2007 à 2009, il est Directeur Général de Wendel pour l'Asie-Pacifique.

VICENTE FONS

Diplômé en Direction Générale par l'IESE, il exerce notamment des fonctions d'administrateur au sein de sociétés immobilières, d'urbanisme et touristiques.

RAFAEL GONZALEZ DE LA CUEVA

Diplômé de l'ETSA Madrid, Rafael Gonzalez de la Cueva a commencé sa carrière comme architecte chez Ara Arquitectos. Il a ensuite été gérant de promotions pour Ferrovial Inmobiliaria avant de rejoindre Vallehermoso, où il a exercé différentes fonctions, dont Directeur de projets spéciaux, puis chez Nozar comme Directeur de promotions. En 2005, il a rejoint Martinsa comme Directeur d'investissements, puis de 2007 à 2010, Martinsa Fadesa comme Directeur stratégie, actifs et évaluations. Il est actuellement Président-fondateur d'Urbanea.

SIXTO JIMENEZ

Diplômé de l'université de Deusto (Économie et un MBA), Sixto Jimenez débute sa carrière chez Embutidos Mina en 1973, puis rejoint Bildu Lan S. Coop en 1978 comme Directeur Général. Il a ensuite été Directeur Général du Groupe Viscofan de 1983 à 1986, puis administrateur délégué du même Groupe de 1986 à 2000. Entre 1987 et 2000, il a aussi été administrateur délégué du groupe alimentaire Ian (filiale de Viscofan). Il a été membre du Conseil d'Administration de Caja Navarra de 2004 à 2007. Depuis 2007, il est Président du Conseil d'Administration de Tuttipasta, S.A. Il est depuis 2009 membre du Conseil d'Administration de Metrovacesa SA (administrateur indépendant). Il est l'auteur du livre "Cuestión de confianza".

EDUARDO PARAJA, REPRÉSENTANT PERMANENT DE METROVACESA

Diplômé en droit de l'université de Oviedo et du MBA de Madrid Business Scholl (Houston University), il commence sa carrière en 1991 au sein du groupe Cobra (secteur énergie) comme adjoint au Directeur Général puis comme Directeur Général de la filiale Intercop Iberica. En 1995, il intègre le groupe Prosegur comme Directeur Général de la filiale Protecsa, puis comme Directeur Général de la filiale Umano ETT puis de Unica et enfin de Prosegur. Depuis 2009, il est Directeur Général de Metrovacesa.

JACQUES-YVES NICOL

Jacques-Yves Nicol, diplômé de l'ESSEC et d'un troisième cycle de sciences économiques, a été Directeur Général de l'Association des Diplômés du groupe ESSEC après avoir été *Managing Director* pour la France d'Aberdeen Property Investors et de Tishman Speyer Properties.

Il a également exercé des responsabilités d'abord à la Bank of America en France et à l'internationnal, chez Bouygues notamment comme Directeur Financier et délégué général pour l'Espagne, puis dans le Groupe AXA comme Directeur Général d'AXA Immobilier puis responsable successivement de la supervision des activités d'assurance-vie en Asie-Pacifique et de la zone Europe du Sud/Moyen-Orient.

JEAN-JACQUES DUCHAMP, REPRÉSENTANT PERMANENT DE PREDICA

Diplômé de l'AGRO-INAPG et de l'ENGREF. Après une carrière à l'étranger (Inde, Maroc, Colombie…) dans les travaux publics et l'hydraulique, puis le financement d'infrastructures avec la Banque Mondiale, M. Duchamp a rejoint le Groupe Crédit Agricole où il a occupé différentes fonctions au sein de l'Inspection Générale et de l'Audit auprès des Caisses Régionales de Crédit Agricole puis à l'international et sur les marchés de capitaux, avant de rejoindre la Direction des Finances du Groupe Crédit Agricole S.A. En 2001, il intègre la branche liée à l'Assurance de Personnes auprès de Predica où il prend la Direction du pôle "Finances et Entreprises" au sein du Comité Exécutif. En 2011, il devient Directeur Général Adjoint de Crédit Agricole Assurances.

INÈS REINMANN

Titulaire d'une maîtrise en droit des affaires de l'université Paris II et d'un DESS de droit immobilier de l'université Paris I, Inès Reinmann a effectué une grande partie de sa carrière, de 1989 à 2000, au sein de Coprim (groupe Société Générale), d'abord en qualité de Directeur du Développement, puis de Directeur Opérationnel et enfin de Directeur Commercial Immobilier d'Entreprise. De 2000 à 2004, elle a exercé les fonctions de Directeur Général de la société Tertial, puis entre 2004 et 2007, les fonctions de Directeur du Marché Tertiaire d'Icade, Présidente d'EMGP, Présidente de Tertial et Administrateur d'Icade Foncière des Pimonts. Entre 2007 et 2010, elle a occupé les fonctions de *Managing Director Continental Europe* de Segro Plc. Elle a également été administrateur de cette société. Depuis juin 2010, elle est Associée en charge du compartiment immobilier d'Acxior Corporate Finance. Elle est par ailleurs *Member of* the Royal Institution of Chartered Surveyors et *Fellow of* the Royal Institution of Chartered Surveyors. Elle est également membre du Club de l'Immobilier Île-de-France, Vice-Présidente Fondatrice du Cercle des Femmes de l'Immobilier et Copilote de la Mission Plan Bâtiment Beaugrenelle 2 Innovation et Développement Durable.

HELENA RIVERO

Madame Helena Rivero, avocate, diplômée de l'université Complutense de Madrid et spécialisée en droit anglo-saxon de l'université de Columbia (New York), est actuellement Présidente de Bodegas Tradición S.L.

VICTORIA SOLER

Titulaire d'une licence en droit de l'université de Valence, Victoria Soler est membre de l'illustre Collège des avocats de Valence.

Son activité professionnelle a débuté dans le secteur de la promotion et de la construction de logements. Son activité s'est ensuite étendue à d'autres secteurs, comme la construction et l'exploitation de cinéma, la construction de bureaux et d'hôtels ; elle a exercé des fonctions de conseil juridique auprès de divers grands groupes espagnols dont Sociedad Anónima Hispánica de Cine, Radio y Televisión SA, Filmofono SA et Inmobiliaria Cruz Cubierta SA.

ANTONIO TRUEBA

Titulaire du doctorat de physique de l'université Complutense de Madrid et maître de recherche à l'École supérieure de chimie de Paris, Antonio Trueba est ensuite professeur à l'université Complutense de Madrid et professeur associé à l'université autonome de Madrid avant de poursuivre sa carrière dans le secteur immobilier, comme Directeur Général d'Inmobiliaria Granadaban et de l'immobilier d'Union Explosivos Rio Tinto et ensuite comme Président (de 1994 à 2006) d'Inmobiliaria Urbis. Il a été *Chairman* de la World Trade Centers Association et il est actuellement Vice-*Chairman* de la WTCA et Vice-Chairman du Comité Exécutif de la WTCA.

5.1.6. CONFLITS D'INTÉRÊT AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

À la connaissance de Gecina, Monsieur Joaquín Rivero, dont la démission de ses fonctions d'administrateur a été actée par le Conseil d'Administration de Gecina le 27 mars 2012, a été mis en examen par Monsieur Van Ruymbeke, Juge d'instruction à Paris, dans le cadre de l'information judiciaire ouverte en 2010 à la suite de la plainte déposée en 2009 par l'Association de Défense des Actionnaires Minoritaires, le Comité d'Entreprise de Gecina et un ancien administrateur de Gecina entre les mains du Doyen des Juges d'instruction.

Par ailleurs, Gecina a eu connaissance de la condamnation de Monsieur Rivero par l'autorité de marchés espagnole, la Comisión Nacional del Mercado de Valores, au paiement d'une amende d'un montant de 180 000 euros pour des manquements à la réglementation de marché espagnole commis en 2007. Monsieur Rivero a interjeté appel de cette décision.

Gecina a pris connaissance d'informations publiques faisant état de l'ouverture de procédures collectives en Espagne concernant les sociétés Alteco Gestión y Promoción de Marcas, S.L. (société contrôlée par Monsieur Joaquín Rivero, membre du Conseil d'Administration de Gecina jusqu'au 27 mars 2012, et dans laquelle il exerce un mandat social) et de Mag-Import, S.L. (contrôlée par Madame Victoria Soler, membre du Conseil d'Administration de Gecina, et dans laquelle elle exerce un mandat social).

À la connaissance de Gecina, sous réserve, le cas échéant, des informations mentionnées aux trois paragraphes précédents :

- aucun des membres du Conseil d'Administration n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- aucun de ces membres n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années et aucun n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- aucun de ces membres n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

À la connaissance de Gecina, (i) il n'existe pas d'arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un des administrateurs a été sélectionné, (ii) il n'existe pas de restriction acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social, (iii) il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration à Gecina ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat.

À la connaissance de la société, il n'existe aucun autre lien familial (i) entre les membres du Conseil d'Administration, (ii) entre les mandataires sociaux de la société et (iii) entre les personnes visées au (i) et au (ii), à l'exception des relations suivantes : Victoria Soler est l'épouse de Vicente Fons et Helena Rivero est la fille de Joaquín Rivero, qui a démissionné de ses fonctions d'administrateur en mars 2012.

5.1.7. MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

BERNARD MICHEL
Président-Directeur Général

GILLES BONNIER
Directeur Financier

Gilles Bonnier, diplômé de l'ISC et d'un mastère de l'École centrale Paris, a débuté sa carrière dans la banque et occupé différents postes à Paris et à Londres dans le financement d'acquisition pour le Crédit Lyonnais, le Crédit Agricole Indosuez et Mizuho. Il a rejoint en 2004 Foncière des Régions en tant que Directeur Financier et membre du Directoire, puis Tishman Speyer en 2007 comme Directeur Financier et en charge du portfolio management. Gilles Bonnier est Directeur Financier de Gecina depuis 2010. Gilles Bonnier a informé le Conseil d'administration du 30 janvier 2013 de son souhait de quitter Gecina et de mettre un terme à ses fonctions de Directeur Financier, poste qu'il occupait depuis octobre 2010.

LOÏC HERVÉ
Directeur de l'Immobilier Résidentiel & Santé

Loïc Hervé, titulaire d'une maîtrise de droit public et d'un DESS droit de l'urbanisme et de la construction, présent dans le Groupe depuis 10 ans, a notamment occupé les fonctions de Directeur d'Entité Patrimoniale et plus récemment de Directeur Opérationnel de l'Immobilier Résidentiel. Il est nommé début 2008, Directeur de l'Immobilier Résidentiel et Directeur Général de Locare, filiale de commercialisation du Groupe aux fins de poursuivre le développement dynamique de ce secteur d'activité marqué notamment par de nouveaux investissements dans les résidences étudiants. Il prend également en charge à partir de 2011 la Direction de l'Immobilier de Santé.

ANDRÉ LAJOU
Directeur de l'Immobilier d'Entreprise

André Lajou, diplômé en droit de l'université de Poitiers et titulaire d'une licence de droit public, a débuté sa carrière en 1973 à la Direction Immobilière des AGF. En 1996, il rejoint SEFIMEG, en qualité de Directeur de la Fourmi Immobilière, puis de Directeur Immobilier. Après l'acquisition de SEFIMEG par Gecina en 1999, André Lajou a assuré la Direction des Patrimoines Résidentiel & Tertiaire. Sous sa responsabilité depuis 2003, la Direction de l'Immobilier d'Entreprise poursuit sa croissance en tant que premier domaine d'activité de Gecina.

PHILIPPE VALADE
Secrétaire Général

Philippe Valade, a débuté sa carrière dans la banque puis il a intégré le groupe LVMH où il a passé 10 ans en tant que Directeur du Développement RH pour Cognac-Hennessy, puis DRH pour Kenzo dans ses activités mode et parfum. Il a rejoint par la suite le groupe PPR où il a occupé, durant cinq ans, le poste de DRH du pôle crédits et services financiers. Plus récemment, il fut DRH de Fauchon. Philippe Valade a rejoint Gecina fin 2007 comme Directeur des Ressources Humaines, avant de devenir en 2011 Secrétaire Général.

VINCENT MOULARD
Directeur de l'Immobilier de Santé

Vincent MOULARD (ISC et ICH) a débuté sa carrière en 1995 chez Sefimeg. Il rejoint ensuite Archon Group en tant qu'asset manager pour les fonds Whitehall avant d'intègrer en 2001 UBS private banking à Genève au sein de l'équipe en charge du montage et de la gestion des fonds immobiliers en Europe. Il rejoint Gecina en juillet 2006 où il prend la direction de l'immobilier de diversification en 2008. Nommé directeur de l'immobilier de santé, Vincent MOULARD poursuit la politique de diversification menée par Gecina dans le secteur de la santé. Par ailleurs une mission transversale de coordination de l'Asset Management a été confiée à Vincent Moulard.

5.2. RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE

Le présent rapport du Président du Conseil d'Administration, établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, a été préparé avec l'appui de l'Audit interne, de la Direction Juridique et du Secrétariat du Conseil. Son élaboration a également fait l'objet de réunions avec les responsables des différentes Directions du Groupe.

Ce rapport a été présenté au Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations pour les aspects relatifs au gouvernement d'entreprise, à la composition et aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, ainsi qu'au Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable pour les aspects relatifs aux procédures de contrôle interne et de gestion des risques, préalablement à son approbation par le Conseil d'Administration le 21 février 2013.

5.2.1. RÉFÉRENCE AU CODE AFEP-MEDEF

Gecina se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF (Code AFEP-MEDEF), conformément à la décision de son Conseil d'Administration du 18 décembre 2008.

Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié par Gecina le 24 décembre 2008. Ce Code peut être consulté sur le site Internet du MEDEF (www.medef.com).

L'article 225-37 du Code de Commerce stipule que *"Lorsqu'une société se réfère volontairement à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises, le rapport prévu au présent article précise également les dispositions qui ont été écartées et les raisons pour lesquelles elles l'ont été"*. En application de cet article, le tableau ci-dessous identifie les dispositions du Code AFEP-MEDEF avec lesquelles Gecina n'est pas en parfaite conformité et expose les raisons de cette situation.

Sujets	Recommandations du Code AFEP-MEDEF	Situation de Gecina	Justifications
Part des administrateurs indépendants au Conseil d'Administration	Moitié d'administrateurs indépendants dans les sociétés au capital dispersé et dépourvues d'actionnaires de contrôle	5 administrateurs qualifiés d'indépendants sur 13	Le Conseil d'administration étant composé de treize membres, les administrateurs indépendants représentent 38% de ses membres (contre 50 % selon la recommandation AFEP-MEDEF). Cette composition se justifie au regard de la répartition du capital de la société et de l'implication directe des principaux actionnaires au Conseil d'Administration : en effet, trois actionnaires détenant près de 60 % du capital social sont représentés par sept administrateurs au Conseil d'Administration et parmi les six autres administrateurs, cinq sont indépendants, le sixième étant le Président-Directeur Général.
Part des administrateurs indépendants au Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable	Au moins deux tiers d'administrateurs indépendants	3 administrateurs qualifiés d'indépendants sur 5	Le Comité étant composé de cinq membres, les administrateurs indépendants représentent 60 % de ses membres (contre au moins 66 % selon la recommandation AFEP-MEDEF). Cette composition se justifie au regard de la répartition du capital de la société et de l'expertise des membres de ce Comité. Par ailleurs, le Comité est présidé par un administrateur indépendant qui dispose d'une voix prépondérante en cas de partage de voix.
Part des administrateurs indépendants au Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations	Majorité d'administrateurs indépendants	2 administrateurs qualifiés d'indépendants sur 4	Le Comité étant composé de quatre membres, les administrateurs indépendants représentent la moitié de ses membres (contre la majorité selon la recommandation AFEP-MEDEF). Cette composition se justifie au regard de la répartition du capital de la société et de l'expertise des membres de ce Comité. Par ailleurs, le Comité est présidé par un administrateur indépendant qui dispose d'une voix prépondérante en cas de partage de voix.

5.2.2. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les statuts prévoient que le Conseil d'Administration comprend entre trois et 18 membres. Au 31 décembre 2012, le Conseil d'Administration de Gecina est composé des 13 membres suivants :

- M. Bernard Michel, Président-Directeur Général ;
- M. Nicolas Diaz ;
- M. Philippe Donnet ;
- M. Vicente Fons ;
- M. Rafael Gonzalez de la Cueva ;
- M. Sixto Jimenez ;
- Société Metrovacesa, représentée par Eduardo Paraja ;
- M. Jacques-Yves Nicol ;
- Société Predica, représentée par Jean-Jacques Duchamp ;
- Mme Inès Reinmann ;
- Mme Helena Rivero ;
- Mme Victoria Soler ;
- M. Antonio Trueba.

Les administrateurs sont nommés pour une durée de quatre années. Par exception, afin de permettre le renouvellement échelonné des mandats d'administrateurs, l'Assemblée Générale Ordinaire peut désigner un ou plusieurs administrateurs pour une durée de deux ou trois ans.

Le Conseil d'Administration du 27 mars 2012 a pris acte de la démission de Monsieur Joaquín Rivero de son mandat d'administrateur avec effet au 26 mars 2012.

Lors de l'Assemblée Générale Annuelle du 17 avril 2012, les mandats de quatre administrateurs sont arrivés à leur terme : Messieurs Jean-Jacques Dayries et Philippe Donnet, Madame Victoria Soler et la société Metrovacesa.

Cette Assemblée a procédé au renouvellement des mandats d'administrateur de Monsieur Philippe Donnet, de Madame Victoria Soler et de la société Metrovacesa pour une durée de quatre années. Elle a également procédé à la nomination de Madame Inès Reinmann en qualité d'administrateur pour une durée de quatre années, en remplacement de Monsieur Jean-Jacques Dayries.

La nomination de Madame Inès Reinmann s'inscrit dans la volonté de la société d'établir une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil d'Administration. À la suite de cette nomination, la proportion de femmes au sein du Conseil d'Administration atteint plus de 20 %. La société poursuivra cette politique au cours des années à venir afin de renforcer cette proportion, et ce conformément aux dispositions du Code AFEP-MEDEF et de la loi.

ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

Concernant la qualification d'administrateur indépendant, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Nominations et des Rémunérations, a adopté, le 12 décembre 2006, l'intégralité des critères d'indépendance énoncés dans le document de recommandation relatif au gouvernement d'entreprise diffusé par le MEDEF et l'AFEP en octobre 2003 et figurant désormais dans le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF de décembre 2008, révisé en avril 2010.

Les principes d'indépendance des administrateurs sont donc les suivants :

(i) ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société-mère ou d'une société qu'elle consolide, et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années ;

(ii) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur, ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;

(iii) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires ou banquier de financement :

- significatif de la société ou de son Groupe,
- ou pour lequel la société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;

(iv) ne pas avoir de lien familial proche ou autre avec un mandataire social ;

(v) ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq dernières années ;

(vi) ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de 12 ans ;

(vii) s'agissant d'administrateurs représentant des actionnaires importants de la société, ils sont considérés comme indépendants dès lors qu'ils ne participent pas au contrôle de la société. Au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le Conseil sur rapport du Comité de Gouvernance, des Nominations et des Rémunérations s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant, en tenant compte de la composition du capital et de l'existence de conflits d'intérêts potentiels.

En application des critères précités, le Conseil d'Administration compte cinq administrateurs qualifiés d'indépendants sur 13. Compte tenu de la répartition du capital de la société et de l'implication directe des principaux actionnaires au Conseil d'Administration, trois actionnaires détenant près de 60 % du capital social sont représentés par sept administrateurs au Conseil d'Administration et parmi les six autres administrateurs, cinq sont indépendants, le sixième étant le Président-Directeur Général.

Au 31 décembre 2012, les administrateurs indépendants sont les suivants : Messieurs Jacques-Yves Nicol, Philippe Donnet, Rafael Gonzalez de la Cueva, Madame Inès Reinmann et la société Predica, représentée par Monsieur Jean-Jacques Duchamp.

ACTIONS DÉTENUES PAR LES ADMINISTRATEURS

Pendant la durée de son mandat, chaque administrateur doit être propriétaire de 40 actions en application du règlement intérieur du Conseil d'Administration.

L'administrateur déclare, sous sa responsabilité, à l'Autorité des marchés financiers avec copie adressée à Gecina, dans le délai de cinq jours de Bourse, les opérations sur les titres de la société ou sur toute autre valeur émise par celle-ci, qu'il a effectuées directement ou par personne interposée, pour son propre compte ou pour un tiers en vertu d'un mandat ne s'exerçant pas dans le cadre du service de gestion pour compte de tiers. Sont également concernées les opérations effectuées sur les comptes de l'administrateur par son conjoint non séparé ou toute personne disposant d'un mandat.

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

Le Conseil d'Administration du 22 mars 2010 a arrêté les règles de répartition des jetons de présence dans le cadre d'une enveloppe globale telle que fixée par l'Assemblée Générale et a décidé qu'ils seraient attribués à chaque administrateur de la manière suivante :

- rémunération fixe annuelle de 25 000 euros par administrateur ;
- rémunération variable de 5 000 euros par présence à une réunion du Conseil d'Administration (2 500 euros en cas de participation par visioconférence, télécommunication) ;
- rémunération fixe annuelle de 25 000 euros pour chacun des Présidents des Comités du Conseil d'Administration, à l'exception du Président du Comité Stratégique, non rémunéré ;
- rémunération variable de 4 000 euros par présence à une réunion d'un Comité (2 000 euros en cas de participation par visioconférence, télécommunication) ;
- en cas de tenue exceptionnelle d'un Comité (i) pendant une interruption de séance d'un Conseil d'Administration, (ii) ou immédiatement avant, (iii) ou immédiatement après, seule la réunion du Conseil d'Administration donne lieu à rémunération ;
- en cas de tenue de plusieurs réunions du Conseil d'Administration le même jour, notamment le jour de l'Assemblée Générale Annuelle, les participations à ces réunions d'un administrateur ne comptent que pour une ;
- écrêtement, en fin d'année, des montants et abattements le cas échéant afin de ne pas dépasser l'enveloppe globale autorisée par l'Assemblée Générale et s'assurer le cas échéant d'un équilibre entre le nombre des réunions de chacun des Comités.

Ces règles de répartition sont demeurées applicables en 2011 et 2012.

Pour connaître le montant des jetons de présence perçus par chaque administrateur en 2011 et 2012, se reporter au paragraphe 5.1.2.1.

5.2.3. CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration sont régies par les statuts de la société ainsi que par le règlement intérieur du Conseil d'Administration. Ce règlement intérieur a été adopté par le Conseil d'Administration le 5 juin 2002. Sa dernière mise à jour est intervenue le 14 décembre 2011, afin de l'adapter aux deux modes possibles de gouvernance, à savoir dissociation ou cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

Sont annexées à ce règlement : une charte de l'administrateur et une charte du représentant du Comité d'Entreprise au Conseil d'Administration. Ces deux chartes, qui font partie intégrante du règlement intérieur, ont été modifiées par décision du Conseil d'Administration du 23 février 2011 afin de prendre en compte la recommandation de l'AMF n° 2010-07 du 3 novembre 2010 en ce qui concerne les périodes de "fenêtres négatives".

Les règlements intérieurs du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, du Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable, ainsi que du Comité Stratégique sont également annexés à ce règlement.

MODALITÉ D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

La dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, mise en place par le Conseil d'Administration du 5 mai 2009, est demeurée le mode de gouvernance de la société jusqu'au 4 octobre 2011. À cette date, le Conseil d'Administration, ayant mis fin aux fonctions de Directeur Général de Monsieur Christophe Clamageran, a procédé au regroupement des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général et a procédé à la nomination de Monsieur Bernard Michel, Président du Conseil d'Administration, aux fonctions de Directeur Général. La cessation des fonctions de Monsieur Christophe Clamageran étant intervenue avec un effet immédiat, l'attribution des fonctions de Directeur Général à Monsieur Bernard Michel a permis d'assurer la continuité et la stabilité de la direction de la société.

Au cours de l'exercice 2012, la société a poursuivi sa réflexion sur l'évolution de sa gouvernance, notamment en vue d'un retour à la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général. Le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations a été dans ce cadre chargé de mettre en place le plan de succession de la Direction Générale et d'engager une procédure de recrutement d'un Directeur Général.

Limitations de pouvoir

Le Directeur Général ou le Président-Directeur Général, selon le cas, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, sans limitation de pouvoir autres que celles prévues par la loi et par l'article 4.1.2 du règlement intérieur du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration du 22 mars 2010, se référant aux recommandations du Code AFEP-MEDEF et au rapport annuel de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise, a mis en place des règles de limitation des pouvoirs du Directeur Général ou du Président-Directeur Général, selon le cas. Afin d'assurer la continuité, le Conseil d'Administration a décidé de reconduire à l'identique ces limitations de pouvoirs lors de sa séance du 4 octobre 2011. Ces limitations de pouvoirs sont reproduites à l'article 4.1.2. du règlement intérieur du Conseil d'Administration.

En vertu de l'article 4.1.2. du règlement intérieur du Conseil d'Administration, le Président-Directeur Général ne peut consentir aucun aval, caution ou garantie en faveur de tiers sans l'autorisation préalable expresse du Conseil. Il doit également, notamment, obtenir l'autorisation du Conseil d'Administration pour toute décision significative au-delà de certains seuils sortant du cadre du budget annuel et du business plan stratégique approuvés ou ayant trait à leur modification ou susceptible d'impliquer un conflit d'intérêt entre un membre du Conseil d'Administration et la société ou entraînant une modification de la gouvernance ou du capital social.

Délégations en matière de cautions, avals et garanties – Art. L. 225-35 du Code de commerce

Le 22 février 2012, le Conseil d'Administration a renouvelé l'autorisation donnée au Président-Directeur Général, avec faculté de subdélégation, de consentir, au nom de Gecina, des cautions, avals et garanties, pour la durée des engagements garantis, (i) dans la limite

d'un montant de 1,65 milliard d'euros pour le compte de ses filiales, dont Gecimed, (ii) de 50 millions d'euros pour le compte de tiers, et (iii) sans limitation de montant pour les garanties à l'égard des administrations fiscales et douanières, et à poursuivre les cautions, avals et garanties précédemment délivrés.

Les engagements pris par Gecina au cours d'exercices antérieurs et qui restaient en vigueur au 31 décembre 2012 se sont élevés à 16,6 millions d'euros.

MISSIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration a pour mission de déterminer les orientations de l'activité de la société et de veiller à leur mise en œuvre, notamment à travers le contrôle de la gestion. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Il est tenu régulièrement informé de l'évolution de l'activité du Groupe et de son patrimoine ainsi que de sa situation financière et de sa trésorerie. Il lui est rendu compte des engagements significatifs pris par le Groupe.

Dans le cadre des autorisations données par l'Assemblée Générale des actionnaires, le Conseil d'Administration décide de toute opération entraînant une modification du capital social ou la création d'actions nouvelles de la société et plus généralement délibère sur les sujets relevant de sa compétence légale ou réglementaire. Est également soumise à l'approbation préalable du Conseil d'Administration toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de la société, y compris les investissements importants de croissance organique ou les opérations de restructuration interne.

À titre de mesure d'ordre interne, le Conseil d'Administration examine et approuve préalablement à leur mise en œuvre les actes, opérations et engagements entrant dans le cadre des limitations de pouvoirs du Directeur Général, définis et prévus à l'article 4.1.2. de son règlement intérieur (cf. le paragraphe "Limitations de pouvoirs" ci-dessus).

Le Conseil d'Administration revoit la politique de communication financière de la société et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires et aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes.

Conformément à l'article L. 225-37-1 du Code de commerce introduit par la loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011, le Conseil d'Administration délibère annuellement sur la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale.

Les administrateurs ont la faculté de rencontrer les principaux cadres dirigeants de la société, en présence ou non du Président-Directeur Général, après en avoir informé ce dernier.

Les administrateurs peuvent organiser des réunions de travail sur des sujets spécifiques afin de préparer le cas échéant les réunions du Conseil d'Administration y compris hors la présence du Président-Directeur Général. Dans ce dernier cas, celui-ci doit en avoir été informé au préalable.

RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration se réunit au moins quatre fois par an, et chaque fois que nécessaire, sur convocation du Président-Directeur Général. Les administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'Administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil à tout moment. Le Directeur Général, en cas de dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, peut aussi demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. La voix du Président de la séance n'est pas prépondérante.

L'article 14 des statuts et l'article 6 du règlement intérieur permettent aux administrateurs de se réunir et de participer aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen qui serait prévu par la loi.

Ils sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, sauf pour l'adoption des décisions visées aux articles L. 232-1 et L. 233-16 du Code de commerce, à savoir l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion et l'établissement des comptes consolidés et du rapport de gestion du Groupe. Il est toutefois nécessaire qu'au moins le quart des administrateurs soit présent physiquement au même endroit.

Les restrictions susvisées n'empêcheront pas les administrateurs exclus du calcul du quorum et de la majorité de participer à la réunion et de donner leur avis à titre consultatif.

LES COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Afin d'assurer la qualité des travaux du Conseil d'Administration et de l'aider dans l'exercice de ses responsabilités, trois Comités spécialisés, regroupant des représentants des principaux actionnaires et des administrateurs indépendants, ont été mis en place par le Conseil d'Administration : le Comité Stratégique, le Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable et le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations.

Le règlement intérieur de chacun des Comités précise leur mode de fonctionnement et leurs missions.

Le Comité Stratégique

Le Comité Stratégique est composé de six administrateurs : Monsieur Bernard Michel, Madame Victoria Soler, Madame Helena Rivero, Monsieur Sixto Jimenez, la société Predica, représentée par Monsieur Jean-Jacques Duchamp et la société Metrovacesa, représentée par Monsieur Eduardo Paraja. Il est présidé par Monsieur Bernard Michel, Président-Directeur Général.

Monsieur Joaquín Rivero a cessé d'être membre de ce Comité à compter du 26 mars 2012. Le 17 avril 2012, le Conseil d'Administration a nommé Madame Helena Rivero en qualité de membre de ce Comité.

Le Conseil d'Administration du 30 janvier 2013 a procédé au remplacement de M. Nicolas Diaz par M. Sixto Jimenez.

Les membres du Comité Stratégique sont désignés par le Conseil qui fixe la durée de leurs fonctions et peut mettre fin à tout moment aux fonctions d'un ou plusieurs membres.

Le Comité donne des avis et recommandations au Conseil d'Administration sur la définition de la stratégie de la société qui lui est proposée par le Président-Directeur Général, sur sa mise en œuvre, sur les grands projets, sur les investissements et sur leur impact sur les comptes. Il veille au maintien des grands équilibres financiers.

Ses missions sont, en particulier, les suivantes :

- il examine les projets stratégiques présentés par la Direction Générale avec leurs conséquences économiques et financières (budget, structure de financement, prévisions de cash flow notamment) ;
- il éclaire le Conseil par ses analyses des orientations stratégiques qui lui sont soumises par la Direction Générale, sur les réalisations et l'évolution des opérations significatives en cours ;

- il examine les informations sur les tendances des marchés, la revue de la concurrence et les perspectives à moyen et à long terme qui en découlent ;
- il examine les projets de développement de la société à long terme notamment en matière de croissance externe, en particulier, les opérations d'acquisition ou de cession de filiales, de participations, d'actifs immobiliers ou d'autres actifs importants, en matière d'investissement et de désinvestissement ainsi que les opérations financières susceptibles de modifier de manière significative la structure du bilan.

Plus généralement, il donne un avis sur tout sujet entrant dans le cadre de son objet dont il sera saisi ou dont il jugera utile de se saisir.

Il s'est réuni à 7 reprises en 2012, avec un taux de participation de 92,68 %.

Au cours de ces réunions, le Comité a notamment fait le point sur l'atteinte du budget 2012 et a procédé à l'étude du budget 2013. Il s'est prononcé sur des projets d'acquisitions et de cessions d'actifs, ainsi que sur la restructuration des filiales du Groupe, notamment par voie de fusions-absorption, apport d'actif ou de transmission universelle du patrimoine.

Il a par ailleurs étudié la politique de financement et de couverture, la politique de distribution de dividende, l'évolution du cours de Bourse ainsi que la stratégie de désengagement du Groupe du marché espagnol. Il a également été appelé à examiner la situation de l'actionnariat de la société.

Le Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable

Le fonctionnement et les missions de ce Comité sont conformes à l'Ordonnance du 8 décembre 2008, transposant la Directive communautaire du 17 mai 2006, au Code AFEP-MEDEF, aux travaux de l'IFA et de l'IFACI, et s'inspirent, plus spécifiquement, des travaux de l'EPRA.

Le Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable est composé de cinq administrateurs, dont trois administrateurs indépendants : Monsieur Jacques-Yves Nicol, Madame Inès Reinmann, Madame Helena Rivero, Monsieur Sixto Jimenez et la société Predica, représentée par Monsieur Jean-Jacques Duchamp. Il est présidé par Monsieur Jacques-Yves Nicol, administrateur indépendant, qui dispose d'une voix prépondérante en cas de partage de voix. Ce Comité ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

Messieurs Joaquín Rivero et Jean-Jacques Dayries ont cessé d'être membre de ce Comité respectivement à compter des 26 mars 2012 et 17 avril 2012. Le 17 avril 2012, le Conseil d'Administration a nommé Mesdames Inès Reinmann et Helena Rivero en qualité de membres de ce Comité.

Le Comité étant composé de cinq membres, les administrateurs indépendants représentent 60 % de ses membres (contre 66 % selon la recommandation AFEP-MEDEF). Cette composition se justifie au regard de la répartition du capital de la société et de l'expertise des membres de ce Comité. Elle est également justifiée par la voix prépondérante attribuée en cas de partage de voix au président du comité, qui est administrateur indépendant.

La majorité des membres du Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable présentent des compétences particulières en matière financière ou comptable présentées de manière plus détaillée au paragraphe 5.1.5. Le Conseil fixe la durée de leurs fonctions, étant précisé qu'un membre ne peut être en fonction au sein de ce Comité plus de six années consécutives, sauf interruption d'une durée d'au moins deux années consécutives.

Le Comité donne des avis et recommandations au Conseil sur :

- le processus d'élaboration de l'information financière ;
- l'examen des comptes sociaux et consolidés et de l'information financière ;
- l'examen du budget et des business plans ;
- le processus de nomination des Commissaires aux Comptes, l'examen de leurs honoraires, le suivi de leur indépendance et l'exécution de leur mission de contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés ;
- le processus de désignation des experts en évaluation et l'exécution de leur mission ;
- la politique financière et les plans de financement ;
- les synthèses de maîtrise des risques et de contrôle interne et leur efficacité ;
- le fonctionnement et les missions de l'Audit interne ;
- la gestion de la qualité et la stratégie de développement durable.

Le Comité peut demander à tout expert de son choix de l'assister dans sa mission, et ce, aux frais de la société dans le cadre de son budget.

En 2012, le règlement intérieur de ce Comité a été notamment complété de l'information relative aux opérations d'acquisition ou de cession qui nécessitent l'examen par ce Comité de leur traitement comptable et financier.

Il s'est réuni à 11 reprises en 2012, avec un taux de participation de 96,30 %.

Au cours de ces réunions, le Comité a notamment examiné les résultats des expertises des immeubles au 31 décembre 2011 et au 30 juin 2012, les comptes annuels et consolidés de l'exercice 2011 et les comptes consolidés au 30 juin 2012, l'information financière au 31 mars et au 30 septembre 2012, la situation des financements et des couvertures. Il a étudié le rapport annuel, le rapport du Président sur la gouvernance et le contrôle interne ainsi que le rapport sur le développement durable, les risques liés au développement durable, revu les rapports d'audit interne et examiné l'évolution de certains risques opérationnels, financiers et juridiques. Il a procédé à l'étude de la situation des principaux actifs de la société. Il a également examiné la situation de la société au vu des engagements et garanties pris en Espagne ainsi que des billets à ordre qui auraient été émis par la société en faveur d'une société espagnole dénommée Arlette Dome SL. À cette occasion, il a donné une opinion favorable aux actions judiciaires engagées par la société en Espagne afin de protéger l'intérêt de la société et de l'ensemble de ses actionnaires. Au cours de ces réunions, une présentation par l'Audit interne sur la revue des engagements hors bilan a également été effectuée.

Le Comité a par ailleurs procédé à l'audition de la Direction Financière et des Commissaires aux Comptes et revu le budget des Commissaires aux comptes. Ces derniers participent de façon systématique aux travaux du Comité relatifs notamment aux différentes présentations des comptes. Le Comité dispose également d'un délai minimum de deux jours avant l'examen des comptes par le Conseil d'Administration.

Le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

Le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations est composé de quatre administrateurs, dont deux administrateurs indépendants : Monsieur Philippe Donnet, Madame Victoria Soler, Monsieur Antonio Trueba et Monsieur Rafael Gonzalez de la Cueva. Il est présidé par Monsieur Philippe Donnet, administrateur indépendant, qui dispose d'une voix prépondérante en cas de partage de voix.

Le Conseil d'Administration du 22 février 2012 a procédé au remplacement de Monsieur Nicolas Diaz par Monsieur Antonio Trueba. Le Comité est composé d'une moitié d'administrateurs indépendants (contre la majorité selon la recommandation AFEP-MEDEF). Cette composition se justifie au regard de la répartition du capital de la société et de l'expertise des membres de ce Comité. Elle est également justifiée par la voix prépondérante attribuée en cas de partage de voix au président du Comité, qui est administrateur indépendant.

Les membres du Comité sont désignés par le Conseil qui fixe la durée de leurs fonctions et peut mettre fin à tout moment aux fonctions d'un ou plusieurs membres.

Ce Comité a un rôle d'information, de formation et de conseil :

- il revoit le fonctionnement du Conseil d'Administration et de ses Comités et lui fait des propositions d'amélioration de la gouvernance. Il conduit la réflexion sur les Comités chargés de préparer le travail du Conseil. Il supervise le mode d'évaluation du Conseil ;
- il réfléchit à la composition des instances dirigeantes de la société. Il établit un plan de succession des mandataires sociaux et des administrateurs ;
- il fait des propositions au Conseil sur tous les aspects de la rémunération des dirigeants.

Le Comité peut convier à ses réunions les dirigeants et cadres de la société et de ses filiales, les Commissaires aux Comptes et plus généralement tout interlocuteur qui pourrait l'assister à réaliser son objet.

Il s'est réuni 13 fois en 2012, avec un taux de participation de 98,08 %.

Au cours de ces réunions, les travaux du Comité ont porté sur différentes questions en matière de gouvernance, nominations et rémunérations.

Le Comité a notamment examiné la partie variable au titre de l'exercice 2011 de l'ancien Directeur Général, la rémunération du Président-Directeur Général et les critères de performance de sa rémunération variable au titre de l'exercice 2012, la mise en place des plans d'attribution d'actions de performance 2012 et l'ajustement de l'enveloppe globale annuelle des jetons de présence 2012. Le Comité a également, sur mandats du Conseil d'Administration, examiné des candidatures au poste d'administrateur en remplacement de Monsieur Jean-Jacques Dayries dont le mandat arrivait à échéance, le remplacement éventuel de Monsieur Joaquín Rivero, ainsi que la mise en œuvre du plan de succession de la Direction Générale.

Il a par ailleurs supervisé les travaux d'évaluation du Conseil d'Administration et a formulé un avis sur les administrateurs pouvant être qualifiés d'indépendants. Il a en outre pris connaissance de la politique de ressources humaines de la société et veillé à sa politique en matière d'égalité professionnelle hommes/femmes.

Au cours de l'exercice 2012, le Président-Directeur Général a été convié à certaines réunions du Comité dont l'ordre du jour portait notamment sur la nomination d'administrateur et sur le plan de succession de la société.

ACTIVITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE

Le Conseil d'Administration s'est réuni neuf fois au cours de l'exercice 2012, avec un taux de participation de 94,12 %.

Il est régulièrement tenu informé de l'évolution de l'activité du Groupe, de son patrimoine ainsi que de sa situation financière et de sa trésorerie. À ce titre, un point sur l'activité du Groupe (prévision atterrissage, gestion locative, cessions et investissements, financement, frais de structure) est présenté par la Direction Générale lors de chaque réunion du Conseil d'Administration. Au cours de l'exercice 2012, le Conseil d'Administration a examiné les comptes annuels et les comptes consolidés du Groupe pour l'exercice 2011 ainsi que les comptes consolidés au 30 juin 2012 et l'information financière aux 31 mars et 30 septembre 2012, établi les documents de gestion prévisionnelle, les communiqués de presse et les documents de référence annuel et semestriel. Il a également suivi la réalisation du budget de l'exercice 2012 et établi le budget pour l'exercice 2013. Il s'est également prononcé sur différentes opérations d'investissement ou de cession, sur la politique de financement et de restructuration des couvertures ainsi que sur la restructuration des filiales du Groupe, notamment par voie de fusion-absorption, apport d'actifs ou de transmission universelle du patrimoine.

Il a poursuivi sa réflexion sur le désengagement du Groupe du marché espagnol. Il s'est par ailleurs saisi des questions relatives aux engagements et garanties pris en Espagne et aux billets à ordre qui auraient été émis par la société en faveur d'une société espagnole dénommée Arlette Dome SL. Il a dans ce cadre soutenu les actions judiciaires engagées par la société en Espagne afin de protéger l'intérêt de la société et de l'ensemble de ses actionnaires.

En 2012, le Conseil d'Administration s'est réuni en séminaire stratégique organisé en dehors du siège social, au cours duquel les administrateurs ont débattu, en présence des membres du comité exécutif, des orientations stratégiques de la société. Les administrateurs qui le souhaitaient ont par ailleurs bénéficié d'une formation financière.

En matière de gouvernance, le Conseil d'Administration a débattu de sa composition. Il a notamment pris la décision de ne pas coopter de nouvel administrateur en remplacement de Monsieur Joaquín Rivero, démissionnaire, et a proposé à l'Assemblée Générale la nomination d'une administratrice en remplacement de Monsieur Jean-Jacques Dayries dont le mandat arrivait à échéance, notamment afin de renforcer la présence des femmes au sein du Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration a par ailleurs poursuivi sa réflexion sur l'évolution de la gouvernance de la société, notamment en vue d'un retour à la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général. Il a dans ce cadre chargé le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations de mettre en place le plan de succession de la Direction Générale et d'engager une procédure de recrutement d'un Directeur Général.

S'agissant des questions de rémunérations, il s'est prononcé sur la partie variable de l'ancien Directeur Général et du Président-Directeur Général au titre de l'exercice 2011 et sur l'ensemble des éléments de rémunérations du Président-Directeur Général au titre de l'exercice 2012. Il a également approuvé les plans d'attribution d'actions de performance 2012.

Il a pris par ailleurs connaissance du rapport de situation comparée 2011 tel qu'il lui avait été présenté par le Directeur des Ressources Humaines et a pris acte de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale.

Il a en outre suivi et analysé l'évolution de la procédure judiciaire en Espagne à la suite de l'ouverture par le tribunal de commerce de Madrid d'une procédure de dépôt de bilan à la demande des sociétés Alteco Gestión y Promoción de Marcas S.L. et Mag Import S.L., détenant respectivement 15,6 % et 15,3 % du capital de la société.

Le Conseil d'Administration a enfin constaté l'augmentation de capital résultant des souscriptions par les adhérents du plan d'épargne Groupe et du plan d'actions de performance. Il a également renouvelé l'autorisation donnée au Président-Directeur Général de consentir des cautions, avals et garanties au nom de la société.

ÉVALUATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les règles d'évaluation du Conseil sont définies dans son règlement intérieur :

- débat une fois par an sur son mode de fonctionnement et celui de ses Comités ;
- débat éventuel une fois par an, en dehors des mandataires sociaux et sous la présidence du Président du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, sur la qualité du management, ses relations avec le Conseil et les recommandations qu'il souhaite faire au management ;
- évaluation tous les trois ans de sa composition, de son organisation et de son fonctionnement. Cette évaluation a notamment pour objectif de vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues par le Conseil d'Administration.

Lors du Conseil d'Administration du 22 février 2012, il est ressorti de l'évaluation annuelle des travaux du Conseil d'Administration pour l'exercice en 2011, menée avec l'assistance du cabinet Spencer Stuart, que les administrateurs sont très satisfaits, à la fois du fonctionnement de la gouvernance dans son ensemble, qui est jugée meilleure qu'auparavant, du rôle du Président-Directeur Général et du fonctionnement du Secrétariat du Conseil.

Des souhaits d'amélioration ont également été exprimés par certains administrateurs concernant : la poursuite de la réduction de la taille du Conseil, l'augmentation de la proportion d'administrateurs indépendants et de la proportion de femmes, la réception plus en amont de la documentation du Conseil et des Comités, l'intégration d'un executive summary sur les sujets clés dans chaque document distribué aux membres du Conseil et des Comités, l'obtention de comptes rendus plus détaillés des Comités et l'organisation annuelle d'un séminaire stratégique du Conseil.

Le Conseil d'Administration du 14 décembre 2012 a lancé la procédure d'évaluation annuelle des travaux du Conseil d'Administration pour l'exercice 2012.

5.2.4. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Les rémunérations détaillées des mandataires sociaux sont présentées dans la Note 3.5.8.6. aux comptes consolidés ainsi qu'au paragraphe 5.1.2. de ce chapitre (et au chapitre 5 pour ce qui concerne les tableaux détaillés des paiements en actions). Elles sont arrêtées par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations.

La société a comptabilisé une provision de 780 milliers d'euros correspondant à la part variable calculée à 120 % de la rémunération fixe à verser au dirigeant.

Monsieur Bernard Michel ne bénéficie pas d'un contrat de travail au sein du Groupe.

CONDITIONS DU DÉPART DU DIRECTEUR GÉNÉRAL INTERVENU EN 2011

La transaction signée entre la société et Monsieur Christophe Clamageran, consécutivement à la cessation de ses fonctions de Directeur Général de la société le 4 octobre 2011, a poursuivi ses effets en 2012 sur les points suivants :

- la conservation par Monsieur Christophe Clamageran du bénéfice des stock-options qui lui ont été octroyées lors des Conseils d'Administration du 22 mars 2010 et du 9 décembre 2010 ainsi que des actions de performance qui lui ont été attribuées lors du Conseil d'Administration du 9 décembre 2010, Monsieur Christophe Clamageran étant dispensé par le Conseil d'Administration du respect de la condition de présence figurant dans les règlements des plans gouvernant ces attributions, les autres modalités des règlements desdits plans restant inchangées ; et
- la mise en œuvre d'une clause de non-concurrence rémunérée 30 000 euros bruts par mois pendant une période de 6 mois à compter du 4 octobre 2011.

Cette transaction prévoyait par ailleurs que la partie variable de la rémunération de Monsieur Christophe Clamageran au titre de l'exercice 2011, déterminée *prorata temporis* sur les seuls critères quantitatifs de performance, serait publiée lors de la constatation par le Conseil d'Administration de la réalisation de ces critères de performance.

Le Conseil d'Administration du 22 février 2012, après avoir examiné ces critères quantitatifs de performance et sur avis du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, a fixé cette rémunération à 65 % de la rémunération fixe de Monsieur Christophe Clamageran du 1er janvier au 4 octobre 2011 inclus, soit 246 249,58 euros.

INDEMNITÉS EN CAS DE CESSATION DES FONCTIONS DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL

Le Conseil d'Administration du 14 décembre 2011 a fixé les conditions de l'indemnité de départ en cas de cessation des fonctions de Président-Directeur Général de Monsieur Bernard Michel. Ces dernières peuvent se résumer de la façon suivante :

1. Dans l'hypothèse où il serait décidé une modification du mode de gouvernance de la société en dissociant les fonctions de Président et de Directeur Général et qu'il serait procédé concomitamment à la nomination de Monsieur Bernard Michel en qualité de Président du Conseil d'Administration et ce, à des conditions financières identiques à celles qui prévalaient préalablement à sa nomination en qualité de Président-Directeur Général, aucune indemnité de départ ne serait due.
2. En cas de cessation de l'ensemble des fonctions de Président et de Directeur Général, à la suite d'un départ contraint et lié à un changement de contrôle, Monsieur Bernard Michel bénéficiera d'une indemnité dont le montant maximum a été fixé de la façon suivante :
   - ancienneté inférieure à six mois : 100 % de la rémunération globale brute (fixe et variable) au titre du mandat de Président-Directeur Général. Le montant sera calculé *prorata temporis*. Compte tenu du contexte, le versement de cette indemnité ne sera pas soumis à la réalisation de conditions de performance ; il est précisé que cette disposition est devenue caduque le 4 avril 2012, l'ancienneté du Président Directeur Général ayant atteint six mois à cette date ;

– ancienneté entre six mois et un an : 100 % de la rémunération globale brute (fixe et variable) au titre du mandat de Président-Directeur Général. Le montant sera calculé *prorata temporis*.
Le versement de cette indemnité sera soumis à la réalisation de conditions de performance (voir ci-après) ; il est précisé que cette disposition est devenue caduque le 4 octobre 2012, l'ancienneté du Président-Directeur Général ayant atteint un an à cette date ;
– ancienneté entre un an et la fin du mandat : une fois la rémunération globale brute (fixe et variable) au titre du mandat de Président-Directeur Général, au titre de l'année civile précédente.
Le versement de cette indemnité sera soumis à la réalisation de conditions de performance (voir ci-après).

Conditions de performances :

L'indemnité ne sera versée que si le résultat récurrent du dernier exercice (N) clos avant la cessation des fonctions est supérieur à la moyenne des deux précédents résultats récurrents (N-1 et N-2) précédant la cessation des fonctions. La comparaison des résultats récurrents sera opérée en prenant en compte les évolutions du périmètre patrimonial pendant les années concernées.

Conditions de performance	Indemnité de départ
Résultat récurrent année N hors variation de valeur > moyenne des résultats récurrents (N-1 + N-2)	100 %
Résultat récurrent année N hors variation de valeur < 4 % de la moyenne des résultats récurrents (N-1 + N-2)	80 %
Résultat récurrent année N hors variation de valeur < 8 % de la moyenne des résultats récurrents (N-1 + N-2)	50 %
Résultat récurrent année N hors variation de valeur < 12 % de la moyenne des résultats récurrents (N-1 + N-2)	Aucune indemnité de départ

Il appartiendra au Conseil d'Administration de constater la réalisation de ces critères de performance, étant précisé que le cas échéant, il pourra tenir compte d'éléments exceptionnels intervenus au cours de l'exercice.

5.2.5. CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

La société Gecina s'appuie, tant pour le présent descriptif que pour la mise en œuvre de ses dispositifs, sur les principes généraux proposés dans le "Cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne", mis à jour en juillet 2010 par le groupe de place établi sous l'égide de l'AMF. Il est rappelé que ces dispositifs, comme tous systèmes de contrôle interne ou de gestion des risques, ne peuvent cependant fournir une garantie absolue d'atteinte des objectifs de la société.

5.2.5.1. DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

Le dispositif de gestion des risques en vigueur chez Gecina est décrit au paragraphe 6 du chapitre 1 "Risques". Il a pour objectif de :

- créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la société ;
- sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte des objectifs ;
- favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la société ;
- mobiliser les collaborateurs de la société autour d'une vision commune des principaux risques.

Les systèmes d'identification, d'analyse et de gestion des risques sont mis en œuvre par la fonction "Risques Immeubles" pour ce qui est des risques liés à la sécurité et à l'environnement des immeubles, et par l'Audit interne pour ce qui concerne les risques généraux. Le traitement des risques relève de la responsabilité des différentes Directions du Groupe, en fonction de la nature des risques. La gestion des risques sera renforcée en 2013 par la mise en place d'une fonction "Risques & Conformité" au sein de la Direction de l'Audit interne.

Les travaux de gestion des risques font l'objet d'un suivi par le Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable.

5.2.5.2. DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne en vigueur chez Gecina a pour objet :

- de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, conformément aux lois et règlements applicables, et aux règles internes de l'entreprise ;
- de veiller à la sauvegarde des actifs, et, plus généralement, de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise ;
- de s'assurer que les informations comptables, financières et de gestion reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société.

Organisation et Direction de la société

Direction de la société

En date du 4 octobre 2011 et sur recommandation du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, le Conseil d'Administration a nommé Monsieur Bernard Michel en tant que Président-Directeur Général. Des limitations aux pouvoirs du Président-Directeur Général ont en outre été définies par ce même Conseil. Ces limitations sont mentionnées au paragraphe 5.2.3.

Organisation de la société

L'organisation de Gecina, remaniée début 2011 en lien avec l'évolution de la stratégie, demeure articulée autour des principes suivants :

- une organisation par pôles d'activités opérationnels : un pôle démographique regroupant au sein d'une même Direction les activités résidentiel, résidentiel étudiant et santé, et un pôle économique regroupant au sein de la Direction de l'Immobilier d'Entreprise les activités Immobilier d'Entreprise, Hôtels et Logistique (activité cédée durant le troisième trimestre 2012). Ces Directions opérationnelles sont autonomes et intègrent les fonctions d'arbitrage, de développement, de gestion locative et de commercialisation ; il importe par ailleurs de noter que les fonctions d'asset-management seront renforcées en 2013 et qu'une mission de coordination sera par conséquent menée sous l'autorité du Président-Directeur Général ;
- un principe de transversalité appliqué à certaines fonctions clés intégrées aux Directions opérationnelles : les fonctions Architecture et Construction et Marketing Qualité Communication assurent ainsi un rôle transversal au service de chacune des lignes d'activités ;
- une fonction Développement et Performances Durables, rattachée au Secrétariat Général, dédiée à l'élaboration et à la mise en œuvre du plan d'actions relatif au développement durable, objectif essentiel pour l'entreprise, et dont le périmètre sera étendu à compter de 2013 à l'ensemble de la politique RSE de Gecina.

L'organisation opérationnelle des activités résidentielles et d'immobilier d'entreprise de Gecina est par ailleurs fondée sur la constitution d'entités patrimoniales regroupant les immeubles par secteurs géographiques, organisées en centres de profit, qui recouvrent l'ensemble des fonctions nécessaires à la gestion des immeubles (relations avec la clientèle, gestion administrative, technique et comptable). Cette organisation intégrée, structurée autour de l'immeuble, permet de resserrer les responsabilités et de favoriser la réactivité aux événements.

Pour l'activité "immobilier d'entreprise", l'activité de gestion locative et technique "bureaux" est rattachée à la structure dédiée Gecina Management.

S'agissant des fonctions Corporate, ces dernières seront pour leur part renforcées en 2013, avec le rattachement au Président-Directeur Général des fonctions de Communication Corporate et de Juridique Corporate.

Le Secrétariat Général intègre, outre la fonction "Développement et Performances Durables" précitée, les fonctions Ressources Humaines, Juridique, Systèmes d'Information et Communication Interne, ainsi que la Fondation Gecina. La Direction Financière est pour sa part organisée sur le mode classique propre à cette structure. Une fonction centrale Etudes & Veille sera en outre mise en place en 2013 au sein de la Direction Financière afin de mieux centraliser et homogénéiser l'analyse des marchés et des données macro-économiques, et de répondre aux besoins des différentes directions de la société.

Structure de Direction

La structure de direction du groupe Gecina est constituée par :

- un Comité Exécutif, qui réunit autour du Président-Directeur Général les responsables des quatre principales Directions. Le Comité Exécutif fixe les objectifs, pilote les projets stratégiques, décide des priorités et des moyens nécessaires et s'assure de la mise en œuvre des décisions prises. Ce Comité se réunit deux fois par mois ;
- un Comité de Direction, qui reprend la composition du Comité Exécutif tout en l'étendant aux représentants de fonctions clés de l'entreprise. Le Comité de Direction met en œuvre l'ensemble des projets du Groupe, conduit l'activité et assure le pilotage des principaux indicateurs. Il se réunit également sur une base bimensuelle.

Les Comités Exécutifs et de Direction du Groupe sont relayés par des Comités spéciaux dont l'objet est d'être informés, d'exprimer un avis et de suivre les opérations relevant de leurs domaines de compétence. Parmi ces derniers, le Comité d'Investissements et d'Arbitrages se réunit afin d'examiner les projets d'acquisitions ou de cessions en cours présentés par les Directions opérationnelles.

Enfin, la communication entre la Direction et l'ensemble du Groupe est notamment assurée par un Comité Management, qui se réunit régulièrement et constitue une instance d'information et de partage, ainsi que par une réunion ou convention annuelle réunissant l'ensemble des salariés et des gardiens.

Organisation du Groupe

Le Groupe est constitué de la société mère et des filiales incluses dans le périmètre de consolidation. La gestion du Groupe est organisée de manière centralisée auprès d'équipes et services communs qui appliquent les mêmes méthodes et procédures pour l'ensemble des sociétés.

Définition des responsabilités et des pouvoirs

Les responsabilités accordées aux collaborateurs sont formalisées au travers de descriptions d'emplois et de délégations de pouvoirs, trouvant leur prolongement dans les procédures de gestion du Groupe. Des organigrammes détaillés sont par ailleurs en libre accès au travers des outils de communication interne.

Gestion des Ressources Humaines

Le recrutement des collaborateurs du Groupe est effectué en fonction de règles précises, comprenant notamment une validation du profil de poste, la passation de différents tests et entretiens, ainsi que, en fonction des cas, la vérification des références des candidats. Les décisions prises font l'objet d'une consultation collégiale. Les postes à pourvoir sont mis en ligne sur le site internet de l'entreprise ainsi que sur divers sites de recrutement. Toutefois, selon les profils de postes, le Groupe fait appel en tant que de besoin à des cabinets extérieurs reconnus.

Les collaborateurs sont évalués au cours d'entretiens annuels centralisés par la Direction des Ressources Humaines et utilisés en support de la gestion des carrières et de la mobilité interne. Les actions de formation, demandées lors de ces entretiens sont prises en compte dans le cadre du plan de formation annuel, subdivisé en besoins collectifs et individuels.

Cette année, dans la continuité des engagements pris par le Groupe, signataire de la Charte de diversité, la Direction des Ressources Humaines a mis en place plusieurs formations ayant pour objectif d'apporter à l'encadrement les connaissances légales, réglementaires ou managériales nécessaires dans les relations humaines et dans la gestion des hommes et femmes de l'entreprise. Il convient à cet effet d'en citer les principales : "Cursus management et attitudes managériales", "Droit social et représentants du personnel", "Agir pour la diversité et prévenir les discriminations".

Enfin, au sein des processus de gestion de la Direction des Ressources Humaines, une attention particulière est portée à la mise en œuvre et au suivi des accords "Senior", "Gestion prévisionnelle des emplois et des compétences", "Égalité Homme/Femme", tout comme au respect de la charte de la diversité signée par la société.

Systèmes d'information

Les systèmes d'information du Groupe s'articulent principalement autour des applications de gestion immobilière et de transactions, reliées aux applications fonctionnelles, ces dernières ayant notamment été enrichies cette année d'un outil de gestion de la dette. Les applications métiers sont développées en fonction des besoins des utilisateurs et adaptées à chaque ligne d'activité. Ces outils, ainsi que leur architecture, font l'objet d'une documentation précise.

La protection des systèmes est assurée par un ensemble d'outils et de procédures, comprenant en particulier des règles de gestion des habilitations, des applications de sécurité logique et des procédures formalisées de sauvegarde régulière des données. Les supports des sauvegardes sont doublés et conservés chez des prestataires spécialisés. Les équipements informatiques sont regroupés dans un local protégé dont l'accès est sécurisé. Leur continuité d'exploitation est notamment assurée au moyen de la virtualisation de près de 80 % des serveurs. La reprise d'activité est assurée au moyen de plans de secours formalisés. Un contrat de "back-up" auprès d'un prestataire externe permet par ailleurs d'assurer la poursuite de l'activité de la société en cas d'indisponibilité des systèmes d'information suite à un sinistre majeur. Le fonctionnement de ce contrat est testé annuellement avec la participation des utilisateurs.

Procédures de gestion

Les procédures de gestion du Groupe s'inspirent des bonnes pratiques et permettent de renforcer la sécurité des opérations en positionnant les contrôles nécessaires. Elles sont accessibles au travers des outils informatiques de communication interne.

La coordination et l'accompagnement nécessaires à l'évolution du référentiel de procédures sont assurés par l'Audit interne.

Charte d'éthique

Les règlements et procédures internes ont été complétés en 2012 par la diffusion de la charte d'éthique du Groupe. Cette dernière a été distribuée à l'ensemble des collaborateurs qui ont tous été invités à des sessions d'information animées par la Direction Générale sur l'éthique et la déontologie au sein de l'entreprise et comprenant la remise d'un guide pratique.

En cas d'interrogation face à une opération ou de doute sur une situation particulière, les collaborateurs peuvent en rendre directement compte au responsable de la conformité qui jugera de la suite à donner au problème signalé.

Indicateurs RSE et Qualité

Gecina s'est dotée d'outils de mesure de la performance RSE et de la Qualité au travers de tableaux de bord d'indicateurs internationaux. Ces tableaux, qui sont évolutifs, ont été en grande partie élaborés à partir d'un socle de référentiels (*Global Reporting Initiative*, *Carbon Disclosure Project*, *European Plateform of Regulatory Authorities*…) en s'appuyant sur la stratégie et les objectifs RSE du Groupe et à l'issue d'un processus de recensement auprès de l'ensemble des Directions. Les indicateurs permettent de suivre dans le temps la performance des processus retenus et participent à la maîtrise des risques opérationnels et environnementaux. Ils sont régulièrement présentés par les fonctions responsables aux membres du Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable.

Modalités de diffusion interne des informations pertinentes

Les processus de communication interne d'informations pertinentes, fiables et diffusées en temps opportun aux acteurs concernés s'appuient en premier lieu sur les applications de production "métiers" et "finance". Ces dernières mettent à disposition de leurs utilisateurs les états de suivi et les modules de consultation nécessaires à l'exercice de leur activité. À un second niveau, l'informatique décisionnelle, qui s'appuie sur les entrepôts de données et les outils d'analyse du Groupe, permet l'élaboration des divers tableaux de bord et états de contrôle budgétaire nécessaires au pilotage des activités.

Les outils collaboratifs (intranet, messagerie électronique, Internet…) assurent enfin un accès et un partage rapide des informations. L'outil intranet sert notamment au partage des organigrammes et procédures du Groupe, de la documentation, des archives, ainsi que des informations pertinentes relatives aux immeubles. Des espaces réseau partagés permettent également la diffusion de modèles ou d'états de contrôle, notamment au sein des Directions opérationnelles. Un accès sécurisé à partir de postes distants (nomadisme), soit au réseau, soit à des applications développées en technologie "web", est en place pour les fonctions qui le nécessitent.

Gestion des risques

Le dispositif de contrôle interne de Gecina s'appuie sur le dispositif de gestion des risques afin d'identifier les principaux risques à maîtriser et dont le traitement nécessite la mise en place de contrôles. Le dispositif de gestion des risques est rappelé au paragraphe 5.2.5.1. et décrit au paragraphe 6 du chapitre 1 "Risques".

Activités de contrôle

Les procédures de contrôle interne, ayant pour objet la maîtrise des risques associés aux opérations de la société, sont décrites ici au travers de quatre processus majeurs : la valorisation du patrimoine, la gestion locative, l'élaboration et le traitement de l'information comptable et financière et les fonctions transverses.

Valorisation du patrimoine

Principaux risques visés dans ce processus : les risques associés à l'autorisation et au suivi des investissements, désinvestissements et travaux, ainsi que les risques liés à l'entretien et à la sécurité des immeubles.

Investissements

La maîtrise des risques associés à l'autorisation des investissements (portefeuilles d'actifs et projets de développement) est assurée par un processus d'acquisition reposant sur leur étude technique, juridique et financière. Ce processus est mené par les Directions opérationnelles pour chaque ligne d'activité, avec le soutien des fonctions supports (Direction Juridique et Direction Financière, notamment). Il intègre également l'assistance de conseils extérieurs (avocats, notaires, fiscalistes, auditeurs…) et d'experts immobiliers.

L'ensemble des projets d'investissements proposés par les Directions opérationnelles est validé par le Comité d'Investissements et d'Arbitrages, notamment composé du Président-Directeur Général, des Directeurs opérationnels et de certains Directeurs fonctionnels. Ce Comité se réunit en tant que de besoin et à chaque étape significative du processus. La constitution des dossiers d'investissements présentés au Comité fait par ailleurs l'objet de règles et de paramètres précis et formalisés. Enfin, compte tenu des limitations de pouvoirs du Président-Directeur Général définies par le Conseil d'Administration de Gecina, les projets d'investissements doivent également faire l'objet d'un accord préalable du Conseil, sur avis du Comité Stratégique, principalement lorsque ces derniers sont :

- supérieurs à 300 M€, ou concernent des projets de développement immobilier spéculatif supérieurs à 30 M€ (opérations de promotion non commercialisées au démarrage), pour les investissements s'inscrivant dans le cadre du budget annuel et du business plan stratégique du Groupe approuvés ;
- supérieurs à 100 M€, ou concernent des projets de développement immobilier spéculatif (sans limitation de montant), pour les investissements s'inscrivant hors du cadre du budget annuel et du business plan stratégique du Groupe approuvés ;.

Dans le cadre de la stratégie d'investissement du Groupe, spécifiquement pour le secteur de la santé, la réduction des risques est optimisée au travers d'une politique de diversification des preneurs, des secteurs d'activité, des produits et des situations géographiques.

Les actes liés aux acquisitions sont enfin sécurisés par l'intervention des juristes internes, des notaires et/ou des avocats.

Désinvestissements

Un plan de cession par Direction opérationnelle est approuvé annuellement par le Conseil d'Administration de Gecina, sur avis du Comité Stratégique. Ce plan, préparé par les Directions opérationnelles pour chaque ligne d'activité, porte sur des hypothèses de désinvestissements en bloc ou par lots. Les budgets d'arbitrage ainsi définis sont revus par le Contrôle de gestion. Le plan de cession, ainsi que tout projet de cession hors-plan, est soumis à l'approbation du Comité d'Investissements et d'Arbitrages. De la même manière que pour les investissements et compte tenu des limitations de pouvoirs du Président-Directeur Général définies par le Conseil d'Administration de Gecina, les projets de cession doivent également faire l'objet d'un accord préalable du Conseil d'Administration de Gecina, sur avis du Comité Stratégique, principalement lorsque ces derniers sont :

- supérieurs à 50 M€ pour les cessions incluses dans le plan de cession annuel approuvé ;
- ou concernent (sans limitation de montant) une cession se situant en dehors du plan de cession annuel approuvé ;

La mise en œuvre des opérations de cession d'actifs est pilotée par les Directions opérationnelles, qui recourent aux fonctions supports, ainsi qu'à des intervenants extérieurs (commercialisateurs, avocats, fiscalistes, notaires, géomètres, experts…).

La réalisation des transactions est ensuite sécurisée par les diligences spécifiques attachées à l'établissement des actes notariés ou des actes de cession de titres validés par des cabinets d'avocats le cas échéant.

Ventes par lots

Les cessions par lots d'actifs résidentiels sont pilotées par un département spécifique rattaché à la Direction de l'Immobilier Résidentiel. Au sein de cette Direction, sous l'autorité du Directeur des Ventes, des *asset managers* chargés de programmes coordonnent les intervenants internes et externes (notaires, géomètres, syndics, commercialisateurs…).

La mise en œuvre des ventes par lots fait l'objet, pour chaque immeuble concerné, d'une procédure spécifique intégrant la constitution d'un dossier détaillé, tant sur le plan juridique que technique. Les lots sont commercialisés par les équipes de Locare, filiale de Gecina, ou le cas échéant par des commercialisateurs extérieurs. Cette commercialisation s'effectue dans le respect de la réglementation en vigueur, qui impose notamment la remise aux locataires de documents d'information exhaustifs, portant entre autres sur les conditions préférentielles et protections qui leur sont accordées, ainsi que sur l'état de l'immeuble. Allant au-delà de ces dispositions réglementaires, Gecina s'attache par ailleurs à élaborer des solutions appropriées à chaque locataire, notamment au travers de propositions de relogement.

Architecture & Construction

La fonction Architecture & Construction est intégrée à la Direction de l'Immobilier d'Entreprise. Elle intervient pour l'ensemble des lignes d'activités de la société. Cette fonction assure le suivi des opérations de développements en s'entourant d'experts externes (bureaux d'étude, bureaux de contrôle...) et le cas échéant de maîtrise d'ouvrage déléguée, et intervient en tant que conseil en amont des opérations d'investissement. Elle veille dans ce contexte à l'amélioration de la gestion des différents risques associés aux opérations de construction tels que l'obtention des autorisations administratives, le respect des normes réglementaires ou l'exécution des travaux.

Sécurité, entretien et amélioration du patrimoine

Pour l'ensemble du patrimoine, les Directions opérationnelles de Gecina participent activement à la sécurité et à la gestion des risques physiques des immeubles : elles sont notamment associées aux évaluations réalisées sous la supervision de la Fonction Risques Immeubles, et prennent en charge ou supervisent au travers de leurs Directions techniques la mise en œuvre des actions de prévention ou de correction retenues suite aux évaluations.

En ce qui concerne l'immobilier d'entreprise et l'immobilier résidentiel, la mise sous contrôle des dépenses de travaux est pour sa part confortée par l'existence de programmes de travaux, établis pour chacun des immeubles par les Directions techniques compétentes. Un suivi budgétaire des engagements et des réalisations est par la suite réalisé. Une mesure de la rentabilité des travaux d'investissement entraînant une augmentation de la rentabilité en capital et/ou locative est également établie pour les engagements significatifs ou excédant des seuils prédéfinis.

Les risques associés à l'autorisation des travaux sont également couverts par les processus suivants :

- des règles d'agrément et de référencement des fournisseurs ;
- la sélection des fournisseurs est assurée par des consultations de devis pour les chantiers de moins de 45 000 euros HT et par une procédure d'appels d'offres aux règles strictement définies pour les chantiers de plus de 45 000 euros HT ;
- la validation des commandes et des factures de travaux est par ailleurs sécurisée au moyen de seuils d'autorisation déterminés en fonction du niveau de responsabilité des collaborateurs et enregistrés dans le système d'information ;
- pour le patrimoine résidentiel plus particulièrement, des bordereaux de prix définissent des prestations standards par catégorie d'immeubles, auxquels doivent se conformer les fournisseurs. Les appels d'offres, ainsi que certaines consultations, sont par ailleurs validés par un Comité d'engagement.

S'agissant du patrimoine logistique, la gestion des travaux et la sécurité des immeubles sont assurées par des prestataires reconnus, sous l'autorité et le contrôle de la Direction opérationnelle de la logistique, des outils de reporting et des réunions de suivi périodiques mensuels ayant été mis en place à cet effet. Il est rappelé que la totalité du portefeuille logistique a été cédé au 2nd semestre 2012 à l'exception d'un actif situé à l'étranger.

En ce qui concerne les patrimoines santé et hôtels, la gestion des travaux et la sécurité des immeubles restent placées sous la responsabilité de l'exploitant, qui se doit d'informer sur une base régulière la Direction opérationnelle de la santé. Cette dernière veille en particulier à la conformité des travaux envisagés et, le cas échéant, au respect des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Certains travaux de "capex" dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, de la santé et d'hôtels peuvent être réglés par le bailleur en contrepartie de la renégociation des conditions locatives (durée des baux, conditions financières).

Gestion locative

Principaux risques visés dans ce processus : les risques associés à la fixation des loyers, la vacance et la solvabilité des locataires.

Fixation des loyers

Les risques de loyers inadaptés sont prévenus au travers du suivi permanent du marché et de contrôles de second niveau :

- pour le patrimoine résidentiel, les loyers des nouvelles locations sont établis à partir de la confrontation des loyers de marché et des données internes (caractéristiques des lots, travaux engagés…). Les loyers ainsi fixés font l'objet de contrôles de second et de troisième niveaux et sont régulièrement revus en cours de commercialisation au travers de réunions hebdomadaires communes avec les équipes de Locare ;

- pour l'immobilier d'entreprise et la logistique, la fixation des loyers des locaux à commercialiser est également faite à partir des références de marché (prix constatés, statistiques publiées…) et, pour les surfaces les plus importantes, après une étude de marché spécifique faite en relation avec les commercialisateurs. Les loyers et les conditions de bail ainsi fixés font l'objet d'un contrôle hiérarchique systématique et sont régulièrement revus en cours de commercialisation au travers de réunions communes avec les équipes commerciales ;
- pour l'ensemble du patrimoine en exploitation, les baux en renouvellement sont systématiquement suivis, les nouvelles conditions de loyers éventuellement proposées étant étudiées selon des modalités définies dans une procédure spécifique. Plus particulièrement, pour les locaux monovalents, certains commerces de taille significative ou surfaces de bureaux atypiques, les conditions de renouvellement sont arrêtées à l'appui d'une expertise réalisée par un expert extérieur reconnu. Le renouvellement des baux commerciaux fait également l'objet d'un comité de suivi régulier. Les révisions annuelles de loyers font pour leur part l'objet de procédures dédiées comprenant plusieurs niveaux de contrôles préalables.

Commercialisation (relocations)

Pour l'immobilier d'entreprise, la commercialisation est assurée par des équipes internes dédiées à cette activité. Ces équipes agissent en collaboration avec les principaux commercialisateurs externes et/ou conseils indépendants, désignés en fonction de leur présence et de leur niveau de performance sur les secteurs géographiques concernés. Pour l'immobilier résidentiel, la commercialisation est systématiquement confiée aux équipes de Locare avec, en fonction du type de lot, éventuelle subdélégation à un commercialisateur externe.

Pour le résidentiel étudiant, la commercialisation est faite par Campuséa aux moyens d'outils Internet dédiés. Les grilles de prix saisonniers sont fixées par le responsable des résidences étudiants. Un contrôle de second niveau est effectué par le Directeur Opérationnel.

Le suivi des actions commerciales engagées est effectué au cours des réunions communes aux équipes de gestion et de commercialisation des Directions Opérationnelles.

Un reporting par immeuble permet enfin d'assurer régulièrement le suivi des nouvelles locations, des délais de relocation et des locaux vacants.

Suivi de la vacance

Un état, qui fait l'objet d'une mise à jour périodique, recense tous les locaux vacants ou qui vont le devenir en raison des congés reçus, ou des intentions de départ exprimées par les locataires. Cet état permet de suivre l'évolution de la vacance et de mesurer le taux d'occupation de chaque immeuble et du patrimoine en exploitation.

Afin de minimiser les coûts financiers associés à la vacance, la programmation des travaux de remise en état, ou de rénovation, ainsi que la mise au point des actions commerciales nécessaires à la relocation, sont anticipées au plus près de l'annonce du congé, au travers de la réalisation de pré-états des lieux dans des limites de délais fixées pour chaque ligne d'activité.

L'ensemble de ces informations relatives à la gestion du patrimoine fait l'objet d'un prolongement automatique dans le système d'information utilisé en support d'action commerciale.

Sélection des clients

Les nouveaux locataires du patrimoine résidentiel sont sélectionnés par un Comité journalier, composé de représentants du bailleur et du commercialisateur. Ce Comité s'attache à une analyse complète du seul risque d'insolvabilité de chaque candidature présentée, garantissant dans le même temps le respect de la réglementation relative à la non-discrimination.

Les nouveaux locataires du patrimoine résidentiel étudiant sont sélectionnés sur des critères strictement financiers par les équipes de Campuséa. À noter que lorsqu'un contrat d'allottement a été conclu avec des écoles, les étudiants de ces écoles sont prioritaires.

Les nouveaux locataires du patrimoine immobilier d'entreprise et du patrimoine logistique sont sélectionnés après une étude de solvabilité, réalisée avec l'assistance d'un conseil financier, et faisant l'objet de contrôles hiérarchiques.

Recouvrement

Pour l'ensemble du patrimoine en exploitation, les retards de règlement sont régulièrement suivis et donnent lieu à des relances systématiques conformément aux règles de procédures internes. Selon les cas, un suivi approfondi de la situation de certains locataires de l'immobilier d'entreprise peut être effectué avec l'aide d'un partenaire spécialisé dans l'information de solvabilité. Pour l'immobilier de santé, une veille permanente est effectuée sur les comptes d'exploitation des locataires afin d'anticiper et d'éviter tout risque de contrepartie.

Les impayés sont traités en relation avec le service contentieux constitué de collaborateurs spécialisés en la matière.

Relations avec la clientèle

Les Directions opérationnelles s'appuient sur une fonction chargée de la qualité et de la satisfaction des clients. Cette fonction est notamment responsable de la mise en place d'un "baromètre de satisfaction".

Pour l'immobilier résidentiel et étudiant, la fonction "Qualité" réalise ou supervise en continu, sur la quasi-intégralité du patrimoine en exploitation, des enquêtes sur la satisfaction des clients "entrants" et "sortants" ou "en place". Toutes ces enquêtes trouvent leur prolongement dans des études à thème et des plans d'actions communiqués aux clients et régulièrement suivis et mis à jour.

Pour l'immobilier d'entreprise et de santé, la fonction "Qualité" réalise à leur demande des enquêtes spécifiques et a développé, au travers d'un club baptisé "Gecina Lab", une relation privilégiée avec les locataires grands comptes, notamment sur les aspects de développement durable.

Gecina participe au groupe de travail organisé au niveau de la profession sur l'immobilier d'entreprise, qui a pour mission la mise à jour de la grille de cotation CIBE (cotation des immeubles de bureau d'entreprise).

Élaboration et traitement de l'information comptable et financière

Le processus d'élaboration des états financiers repose pour l'essentiel sur :

- l'existence de procédures formalisées afférentes aux travaux de clôture et de consolidation des comptes qui s'appuient sur un calendrier d'arrêté spécifique ;
- la mise à jour régulière du manuel des règles et méthodes comptables du Groupe en lien avec les évolutions réglementaires et l'activité des sociétés ;
- l'anticipation, la validation et la documentation des incidences comptables et financières de toute opération significative survenue au cours de l'exercice ;
- des revues analytiques permettant de valider les variations des principaux postes du bilan et du compte de résultat.

La Direction des Comptabilités Groupe réalise et contrôle l'ensemble des travaux comptables des sociétés du Groupe au moyen d'un système d'information unique. Cette centralisation permet un meilleur contrôle des traitements comptables et de consolidation, dans le respect des principes et normes définis au niveau consolidé.

La procédure et le planning d'arrêté des comptes sont diffusés à l'ensemble des acteurs concernés et intègrent les tâches de centralisation, de rapprochement et d'analyse nécessaires à la sincérité des informations financières et comptables. Ce processus intègre une revue hiérarchique des travaux d'arrêté de l'ensemble des sociétés du Groupe lors de chaque arrêté et fait l'objet d'une documentation spécifique. D'une manière générale, la fiabilité des informations comptables est assurée par une organisation reposant sur la séparation des fonctions et sur les contrôles et circuits d'informations exercés par les différentes structures du Groupe. La facturation et le recouvrement des loyers et charges sont assurés par les Directions opérationnelles, selon des procédures spécifiques intégrant un ensemble de contrôles détaillés. La prise en compte des principales transactions dans le système d'information comptable est automatisée.

Le suivi budgétaire établi à partir du plan de comptes du Groupe et les analyses comparatives qui sont également développées par le Contrôle de gestion assurent un contrôle complémentaire.

La fiabilité du processus de consolidation est notamment contrôlée au travers d'un rapprochement détaillé des soldes comptables issus des comptes sociaux avec ceux repris dans l'outil de consolidation et d'une justification documentée des retraitements de consolidation.

Enfin, s'agissant plus particulièrement de la fiabilité de l'évaluation du patrimoine dans le contexte de l'élaboration de l'information comptable et financière, celle-ci repose sur le processus bisannuel des expertises immobilières : la fonction Valorisations et Expertises a la responsabilité de coordonner et superviser la réalisation des expertises immobilières, effectuées deux fois par an au moins, dans le cadre des clôtures semestrielles, par des experts indépendants. Cette fonction est ainsi centralisée et dissociée de la responsabilité d'arbitrage des immeubles, du ressort des Directions opérationnelles, afin de garantir la fiabilité et l'objectivité des données relatives aux expertises immobilières.

Conformément aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers, ces expertises sont faites selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre et d'un expert à l'autre.

Par ailleurs, les valorisations internes sont effectuées par chaque direction opérationnelle concernée sur la base des états locatifs actualisés des dernières locations effectuées et l'application d'un taux de rendement par actif tenant compte de l'évolution des marchés en question. Des recoupements sont effectués sur la base des valeurs métriques et des expertises de la période précédente. L'état locatif actualisé de chaque actif est mis à la disposition de l'expert en charge de l'expertise. La confrontation permet en particulier de s'assurer que l'expert a bien repris les données figurant sur l'état locatif actualisé et de transmettre si nécessaire les dernières informations.

Le processus des expertises immobilières semestrielles fait l'objet d'une procédure dédiée, définissant notamment les principes de sélection et de rotation des experts, et de fonctionnement des campagnes d'expertises. Elle prévoit une information régulière du Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable sur le déroulement du processus des expertises immobilières. À l'issue de chaque campagne, ce dernier consacre une séance dédiée à la revue des expertises des immeubles et fait procéder, si nécessaire, à des contre-expertises sur certains immeubles.

Fonctions transverses

Au travers des fonctions concernées, seront plus particulièrement évoqués ici les risques de défaillance dans le traitement des données informatiques, les risques de non-fiabilité des informations financières et comptables, ainsi que les risques juridiques, fiscaux et financiers.

Informatique

L'évolution des applications métiers est pilotée par la fonction informatique dans le respect des bonnes pratiques en matière de gestion de projets, comprenant notamment la formalisation des différentes étapes, la réalisation de tests, la validation par les utilisateurs et la réalisation de modes opératoires et de supports de formation.

La maintenance applicative est supportée par un processus de réunions périodiques avec les représentants de chaque Direction utilisatrice. Une application dédiée permet par ailleurs le recensement et le suivi partagé des demandes des utilisateurs.

La surveillance du bon fonctionnement des systèmes informatiques est pour sa part assurée par une équipe dédiée, agissant en fonction de procédures et de plannings précis. Dans ce contexte, une analyse du bon fonctionnement des systèmes est réalisée chaque semaine.

Un Comité Informatique se réunit tous les trimestres afin de suivre le déroulement des activités et projets liés à cette fonction et leur adéquation aux attentes et aux besoins des utilisateurs. La qualité de la fonction Informatique fait par ailleurs l'objet d'un suivi mensuel à l'aide d'indicateurs.

Les actions menées par la fonction Informatique au cours de l'exercice ont notamment porté sur la poursuite du renforcement de la pérennité des systèmes au travers de la migration des applications métiers vers un environnement "web".

Juridique

Les opérations d'acquisition et de cession sont réalisées en recourant à des études notariales soigneusement sélectionnées en fonction de leur fiabilité et de leur compétence, qui sont systématiquement encadrées par les juristes internes, assistés ou non d'avocats spécialisés.

Concernant les opérations de gestion locative, les baux des nouveaux locataires et les mandats de commercialisation sont tous rédigés sur la base de standards définis par la Direction Juridique en collaboration avec les services de gestion.

Les obligations de justifications annuelles liées aux cartes professionnelles (loi Hoguet) sont suivies par des juristes internes.

La Direction Juridique assure le suivi et la gestion de l'ensemble des contentieux du Groupe avec l'assistance d'avocats spécialisés.

La Direction Juridique et le Secrétariat du Conseil assurent également le suivi juridique des filiales du Groupe et de la société mère, avec la participation d'avocats spécialisés.

La Direction Juridique veille au respect de la réglementation applicable, notamment dans le suivi de la rédaction et la validation des divers contrats conclus au sein du Groupe, ainsi que par ses interventions sur des questions spécifiques auxquelles les sociétés du Groupe sont confrontées.

D'une manière générale, les risques juridiques sont suivis en interne avec recours, si cela est nécessaire, à des cabinets d'avocats d'affaires parmi les plus réputés.

Fiscalité

Le respect de la réglementation fiscale, et notamment des obligations résultant du régime SIIC, est supervisé par la Direction Financière qui procède à des revues périodiques et s'appuie selon les cas sur des conseils externes. La Direction Financière intervient également en soutien systématique dans la gestion des risques fiscaux liés aux opérations d'acquisitions/cessions d'actifs.

Gestion financière

Les risques financiers (liquidité, taux, solvabilité…) sont gérés par le Département Financement, Trésorerie et Business Plan qui suit en permanence l'évolution des marchés, les ratios financiers du Groupe, les projections de trésorerie et le plan prévisionnel de financement mis à jour de façon régulière.

La gestion du risque de taux s'effectue par recours à des instruments de couverture dans le cadre d'une politique visant à protéger la société des évolutions des marchés et à optimiser le coût de la dette. Le Département Financement, Trésorerie et Business Plan bénéficie dans ce domaine de l'appui d'un conseil externe. La politique de couverture du Groupe fait l'objet d'un cadre de gestion formalisé définissant notamment les limites de couvertures, les circuits de décision, les instruments autorisés et les modalités de reporting. Le cadre de gestion est présenté et validé trimestriellement au Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable.

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources et des prévisions mensuelles de trésorerie.

La sécurité des flux financiers est assurée quant à elle par la procédure d'organisation des signatures bancaires, mise en place par la Direction Générale et la Direction Juridique, qui confie à un nombre restreint d'intervenants, dans le respect de la séparation des fonctions et dans le cadre de limites précisément définies, les délégations nécessaires au fonctionnement des comptes bancaires.

Surveillance du dispositif

Gecina est dotée de trois structures exerçant des activités de surveillance du contrôle interne et des risques : la fonction Risques Immeubles, le Contrôle de gestion et l'Audit interne. Ces entités sont rattachées à la Direction Architecture et Construction pour ce qui est de la fonction Risques Immeubles, à la Direction Financière pour ce qui est du Contrôle de gestion et au Président-Directeur Général s'agissant de l'Audit interne. Elles rendent compte de leurs activités au Président-Directeur Général, aux Comités spécialisés du Conseil, et notamment au Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable.

La fonction Risques Immeubles

La fonction Risques Immeubles, composée de 3 personnes, est chargée, en soutien des Directions opérationnelles et fonctionnelles, d'identifier et de traiter les risques liés à la sécurité des actifs et des personnes, à la maîtrise des responsabilités, et au respect de l'environnement. Elle constitue une fonction experte responsable de l'animation, de la coordination et du contrôle de la gestion des risques aléatoires.

Cette fonction, chargée d'accompagner et d'encadrer, dans son domaine d'expertise, les différentes Directions du Groupe, est également amenée à réaliser des contrôles et faire des recommandations. Plus particulièrement, elle a la charge de procéder à des évaluations des risques sur les immeubles, d'assister les responsables opérationnels dans leurs opérations d'acquisitions/cessions ou de gestion, ainsi que de procéder à des actions de sensibilisation et de formation.

Un dispositif de veille 24h/24 et de gestion de crise susceptible d'être déclenché en cas de survenance d'un événement majeur est également en place. Il est constitué notamment d'une cellule de crise, d'une plateforme externalisée à la disposition des locataires et de règles d'astreinte.

Le contrôle de gestion

Au travers de ses activités budgétaires et de ses analyses, le contrôle de gestion Groupe contribue significativement à la surveillance et la maîtrise des risques, notamment pour ce qui concerne la valorisation du patrimoine, la gestion locative et l'élaboration de l'information financière et comptable.

Afin d'assurer un meilleur suivi des opérations, le contrôle de gestion de Gecina est assuré à un double niveau : sur un plan opérationnel au niveau de chacune des Directions et à un niveau centralisé par la fonction du contrôle de gestion Groupe. Cette dernière s'appuie donc sur un réseau de contrôleurs de gestion en liaison directe et continue avec les Directions opérationnelles.

La fonction Contrôle de gestion Groupe est actuellement composée de dix personnes et est intégrée à la Direction Financière. Elle est plus particulièrement chargée de l'élaboration et du contrôle budgétaire, du suivi des indicateurs clés de l'activité, de l'analyse de la rentabilité des immeubles et de l'évaluation du patrimoine. Elle produit un reporting mensuel détaillé par ligne d'activité et réalise toute analyse budgétaire spécifique demandée par la Direction Générale.

Élaboration et contrôle budgétaire

Un budget prévisionnel est établi pour chaque immeuble comprenant les loyers, les travaux et les autres charges immobilières. Des hypothèses de taux de vacance, de taux de rotation, d'évolution des nouvelles locations et de délai de relocation sont retenues par immeuble, étant précisé que, pour le secteur immobilier d'entreprise, le budget est élaboré en examinant chaque bail de l'état locatif.

Le suivi budgétaire des immeubles est effectué mensuellement pour la partie loyers et travaux, et au trimestre pour les autres charges immobilières. Les écarts entre les prévisions et les réalisations sont identifiés, analysés et justifiés en liaison avec les services opérationnels concernés.

En ce qui concerne les coûts de fonctionnement, les budgets sont élaborés sur des bases mensuelles. Les frais de personnel sont suivis mensuellement, et les autres frais font l'objet d'un suivi trimestriel.

La mise en place récente d'un nouvel axe de gestion renforçant l'affectation comptable et le suivi des dépenses a par ailleurs permis d'affiner l'analyse des comparatifs résultats/budget, et par extension la fiabilité des budgets futurs.

Suivi des indicateurs de gestion

Des indicateurs d'activité ont été mis en place pour chaque secteur afin de mesurer la performance de l'activité locative. Ces indicateurs portent principalement sur les congés annoncés, les sorties et lots en relocation et les nouvelles locations. Le contrôle de gestion, en liaison avec les Directions opérationnelles, analyse ainsi de manière récurrente la vacance, les prix et les délais de relocation, ainsi que les taux de rotation.

Analyse de la rentabilité des immeubles

La rentabilité des immeubles est évaluée en fonction des références de marché et des dernières expertises immobilières connues. Les immeubles sont classés par catégorie (par type d'actif et par zone géographique). Les immeubles présentant une rentabilité anormalement faible font l'objet d'un suivi particulier afin de participer à l'optimisation de leur résultat ou à la décision de leur évolution patrimoniale.

L'Audit interne

Le département d'Audit interne, composé de quatre personnes, exerce des missions d'audit, d'évaluation des risques généraux de l'entreprise, et d'accompagnement dans la formalisation du référentiel de procédures.

Les missions principales de l'Audit interne, ainsi que les responsabilités des Directions opérationnelles et fonctionnelles en matière de contrôle interne, sont définies dans la charte d'audit du Groupe.

Un programme annuel des missions d'audit est préparé par la Direction de l'Audit et validé par le Président-Directeur Général. Ce programme recouvre des audits thématiques, ainsi que le cycle continu de surveillance des activités de contrôle. Les rapports d'audit sont diffusés au Président-Directeur Général et aux membres des Directions concernées. Le plan d'Audit annuel et les rapports de missions sont également diffusés au Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable. Les rapports d'audit font l'objet de recommandations avec les réponses des directions, ainsi que les plans d'action et délais associés. Enfin, l'Audit interne procède sur une base régulière au suivi de la mise en œuvre de ses recommandations.

Au cours de l'année 2012, l'Audit interne a par ailleurs diffusé auprès des collaborateurs la charte d'éthique du Groupe. La gestion des risques et le suivi de la conformité seront renforcés en 2013 par la mise en place d'une fonction Risques & Conformité au sein de la Direction de l'Audit interne. Cette mise en place s'accompagnera d'un renforcement des équipes de la Direction.

Engagements de garantie consentis en Espagne

Des engagements de garantie, précisés en notes 3.5.5.13. et 3.5.8.3. de l'annexe aux comptes consolidés, ont été pris en Espagne fin 2009 et début 2010. Malgré les dispositifs spécifiques mis en œuvre par la société dans le cadre du contrôle interne, l'existence de ces engagements de garantie n'a été portée à la connaissance de la société qu'au cours de l'exercice 2012. Gecina a d'ores et déjà mis en œuvre et continuera de mettre en œuvre les procédures nécessaires en vue de la protection de ses intérêts.

5.2.6. CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE

Le Conseil d'Administration du 22 février 2012 a autorisé la cession par Gecina à la SAS Labuire Aménagement, pour un prix symbolique de 1 euro, d'une parcelle de terrain de 272 m², située 78 avenue Félix-Faure, à Lyon 3e.

Cette convention sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires appelée à approuver les comptes de l'exercice 2012.

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS ET DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Le Conseil d'Administration du 22 mars 2010 avait autorisé l'émission par la société d'une garantie au profit de la banque Euro Hypo, pour un montant de 20,14 millions d'euros, garantie venant contre-garantir celle donnée par SIF Espagne le 24 juin 2009 et remplacer la lettre de confort signée le 29 avril 2009 par Gecina en couverture des engagements de sa filiale.

Le Conseil d'Administration du 4 octobre 2011 a autorisé la signature d'une transaction avec Monsieur Christophe Clamageran, consécutivement à la cessation de ses fonctions de Directeur Général de la société.

Cette transaction a poursuivi ses effets en 2012 sur les points suivants :

- la conservation par Monsieur Christophe Clamageran du bénéfice des stock-options qui lui ont été octroyées lors des Conseils d'Administration du 22 mars 2010 et du 9 décembre 2010 ainsi que des actions de performance qui lui ont été attribuées lors du Conseil d'Administration du 9 décembre 2010, Monsieur Christophe Clamageran étant dispensé par le Conseil d'Administration du respect de la condition de présence figurant dans les règlements des plans gouvernant ces attributions, les autres modalités des règlements desdits plans restant inchangées ; et
- la mise en œuvre d'une clause de non-concurrence rémunérée 30 000 euros bruts par mois pendant une période de six mois à compter du 4 octobre 2011.

Cette transaction prévoyait par ailleurs que la partie variable de la rémunération de Monsieur Christophe Clamageran au titre de l'exercice 2011, déterminée *prorata temporis* sur les seuls critères quantitatifs de performance, serait versée lors de la constatation par le Conseil d'Administration de la réalisation de ces critères de performance.

Le Conseil d'Administration du 22 février 2012, après avoir examiné ces critères quantitatifs de performance et sur avis du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, a fixé cette rémunération à 65 % de la rémunération fixe de Monsieur Christophe Clamageran du 1er janvier au 4 octobre 2011 inclus, soit 246 249,58 euros.

Le Conseil d'Administration du 28 septembre 2011 a autorisé l'apport en nature par Gecina à GEC 8 d'une parcelle, évaluée à 1 369 500 euros, située 3-9 rue de Villafranca, à Paris 15e. Cette opération n'a pas encore été réalisée.

Le Conseil d'Administration du 14 décembre 2011 a fixé les conditions de l'indemnité de départ en cas de cessation des fonctions de Président-Directeur Général de Monsieur Bernard Michel. Ces conditions sont détaillées au point 5.2.4. ("Rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux") du présent rapport.

Aucune autre convention n'a été conclue ni ne s'est poursuivie au cours de l'exercice 2012.

5.2.7. MODALITÉS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont précisées à l'article 20 des statuts, dont les dispositions sont rappelées au paragraphe 9.2. du Document de référence, dans le chapitre relatif aux Informations juridiques.

5.2.8. INFORMATIONS CONCERNANT LA STRUCTURE DU CAPITAL ET ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Ils sont décrits au chapitre "Commentaires sur l'exercice" dans la partie 2.2. "Ressources financières".

DISTRIBUTION, CAPITAL ET ACTION

6.1. Distribution 143
6.2. Informations sur le capital 145
6.3. Opérations sur le capital 151
6.4. Options et actions de performance 155
6.5. L'action Gecina 158

6.1. DISTRIBUTION

6.1.1. DISTRIBUTION ET AFFECTATION DU RÉSULTAT

En application des dispositions concernant le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC), auquel a opté Gecina, il est proposé de distribuer en 2013, au titre du régime SIIC, un dividende de 4,40 euros par action.

Conformément à l'article 158 du Code général des impôts et à l'article L. 221-31 du Code monétaire et financier, les dividendes distribués par les sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) bénéficiant à des personnes physiques résidentes n'ouvrent plus droit à l'abattement de 40 % et par conséquent plus à l'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire. Par ailleurs, le prélèvement de 20 % institué par l'article 208C II *ter* du Code général des impôts est décrit au paragraphe 6.1.2 ci-dessous.

En conséquence, il est proposé à l'Assemblée Générale de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice 2012 de la manière suivante et de décider après prise en compte :

- du bénéfice de l'exercice s'élevant à 410 672 687,74 euros ;
- augmenté du report à nouveau de 11 805 560,47 euros ;
- constituant le résultat distribuable de 422 478 248,21 euros ;
- de distribuer un dividende par action de 4,40 euros au titre du régime SIIC, représentant un montant maximum de 276 219 394,00 euros ;

Pour tenir compte, au moment de la mise en paiement du dividende, des actions détenues en propre par la société, qui, conformément à la loi, n'ouvrent pas droit à cette distribution, le montant global du dividende distribué sera ajusté en conséquence.

Le dividende (soit 4,40 euros par action) sera mis en paiement le 30 avril 2013.

Conformément aux dispositions légales, il est rappelé que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices sont les suivants :

Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices

Exercice	Distribution globale	Dividende par action
2009	275 361 856 €	4,40 € (1)
2010	275 507 619 €	4,40 € (2)
2011	275 661 971 €	4,40 € (2)

(1) Dividendes éligibles à l'abattement de 40 % dont bénéficient les personnes physiques résidentes.
(2) Dividende n'ouvrant plus droit à l'abattement de 40 % dont bénéficient les personnes physiques résidentes à compter du 1er janvier 2011.

Il sera également proposé à l'Assemblée de décider le virement à un poste de réserve spécifique l'écart de réévaluation des actifs cédés au cours de l'exercice et le supplément d'amortissement résultant de la réévaluation pour un montant de 54 380 317,11 euros.

6.1.2. RÉPARTITION STATUTAIRE DES BÉNÉFICES (ARTICLE 23 DES STATUTS)

Le bénéfice de l'exercice arrêté conformément aux dispositions légales est à la disposition de l'Assemblée Générale.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que des sommes portées en réserves en application de la loi et augmenté du report à nouveau.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende.

L'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividendes mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes, soit en numéraire, soit en actions de la société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

- détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts (une "Distribution"), directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la société ; et
- dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au moment de la mise en paiement de toute Distribution, directement ou indirectement 10 % ou plus des droits à dividende de cet actionnaire rend la société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208-C-II *ter* du Code général des impôts (le "Prélèvement") (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un "Actionnaire à Prélèvement"), sera débiteur vis-à-vis de la société au moment de la mise en paiement de toute Distribution d'une somme dont le montant sera déterminé de manière à neutraliser complètement le coût du Prélèvement dû par la société au titre de ladite Distribution.

Dans l'hypothèse où la société détiendrait, directement ou indirectement, 10 % ou plus d'une ou plusieurs SIIC visées à l'article 208-C du Code général des impôts (une "SIIC Fille"), l'Actionnaire à Prélèvement sera de plus débiteur de la société, à la date de la mise en paiement de toute Distribution de la société, pour un montant (le "Prélèvement SIIC Fille") égal, selon le cas :

- soit au montant dont la société est devenue débitrice à l'égard de la SIIC Fille, depuis la dernière Distribution de la société, au titre du Prélèvement dont la SIIC Fille s'est trouvée redevable en raison de la participation de la société ;
- soit, en l'absence de tout versement à la SIIC Fille par la société, au Prélèvement dont la SIIC Fille s'est trouvée redevable, depuis la dernière Distribution de la société, à raison d'une Distribution à la société multipliée par le pourcentage des droits à dividende de la société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires n'aient pas à supporter une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur de la société pour la quote-part du Prélèvement et du Prélèvement SIIC Fille dont sa participation directe ou indirecte sera la cause. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la Distribution.

Sous réserve des informations fournies conformément à l'article 9 des statuts, tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant ou venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividende de la société sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

Le montant de toute dette due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La mise en paiement de toute Distribution à un Actionnaire à Prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de cette inscription après compensation avec les sommes dues par l'Actionnaire à Prélèvement à la société en application des dispositions prévues ci-dessus. En cas de Distribution réalisée autrement qu'en numéraire, lesdites sommes devront être payées par l'Actionnaire à Prélèvement avant la mise en paiement de ladite Distribution.

Dans l'hypothèse où :

- il se révélerait, postérieurement à une Distribution par la société ou une SIIC Fille, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement de la Distribution ; et où
- la société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre de la Distribution ainsi versée à cet actionnaire, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la compensation prévue au paragraphe précédent, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société non seulement la somme qu'il devait à la société par application des dispositions du présent article mais aussi un montant égal aux pénalités et intérêts de retard le cas échéant dus par la société ou une SIIC Fille en conséquence du paiement tardif du Prélèvement.

Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance à ce titre et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement.

L'Assemblée décide l'affectation du solde qui peut être, soit reporté à nouveau, soit inscrit à un ou plusieurs postes de réserve.

L'époque, le mode et le lieu de paiement des dividendes sont fixés par l'Assemblée Générale Annuelle ou à défaut le Conseil d'Administration.

6.1.3. DIVIDENDES DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Le paiement du dividende est effectué aux dates et lieux fixés par l'Assemblée Générale et, à défaut, par le Conseil d'Administration, dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice.

Dans le cas où le paiement du dividende en actions serait offert aux actionnaires, l'option devra intervenir dans un délai maximal de trois mois après la date de l'Assemblée Générale.

Dividendes des cinq derniers exercices

Exercice		Distribution	Nombre d'actions	Dividende
2008	Dividende relevant du régime SIIC	355 934 516 €	62 444 652	5,70 €
2009	Dividende relevant du régime SIIC	275 361 856 €	62 582 240	4,40 €
2010	Dividende relevant du régime SIIC	275 507 619 €	62 615 368	4,40 €
2011	Dividende relevant du régime SIIC	275 661 971 €	62 650 448	4,40 €
2012	**Dividende relevant du régime SIIC (1)**	**276 219 394 €**	**62 777 135**	**4,40 €**

(1) Proposition soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

Les dividendes non réclamés à l'expiration d'une période de cinq ans sont prescrits et versés à la Direction générale des impôts.

6.1.4. RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale des actionnaires de Gecina aura pour objet l'approbation des résolutions qui seront adressées aux actionnaires dans les délais légaux avant l'Assemblée Générale et également disponibles sur le site Internet de la société dans la rubrique "Finance/Publications".

6.2. INFORMATIONS SUR LE CAPITAL

Le capital, composé de 62 777 135 actions au nominal de 7,50 euros, s'élève à 470 828 512,50 euros à la clôture de l'exercice 2012.

6.2.1. RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Il n'existe pas d'actions disposant d'un droit de vote double. Toutefois, le nombre des droits de vote doit être ajusté pour tenir compte des actions autodétenues qui en sont privées. Ainsi, au 31 décembre 2012, la répartition du capital et des droits de vote, telle qu'elle est connue de la société, est la suivante :

Répartition capital et droits de vote

Actionnaires	Nombre de titres	% du capital	% des droits de vote
Metrovacesa	16 809 610	26,78 %	27,71 %
Groupe Rivero	10 114 735	16,11 %	16,67 %
Groupe Soler	9 568 641	15,24 %	15,77 %
Predica	5 168 559	8,23 %	8,52 %
Actionnaires individuels	2 913 725	4,64 %	4,80 %
Autres institutionnels résidents	2 057 213	3,28 %	3,39 %
Actionnaires non-résidents	14 035 427	22,36 %	23,13 %
Actions propres	2 109 225	3,36 %	
TOTAL	**62 777 135**	**100,00 %**	**100,00 %**

À la connaissance de la société, aucun autre actionnaire ne possède plus de 5 % du capital ou des droits de vote et il n'existe aucun pacte d'actionnaires.

Les pourcentages en capital et en droits de vote détenus par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction sont respectivement de 35,01 % et 35,67 %.

Le personnel des sociétés du Groupe détenait au 31 décembre 2012 directement 477 357 actions Gecina et indirectement 143 821 actions Gecina dans le cadre du FCPE Gecina actionnariat, soit au total 0,99 % du capital.

À la connaissance de la société, 8 839 actions détenues au nominatif pur par Monsieur Rivero, 9 778 531 actions détenues par Alteco Gestión y Promoción de Marcas S.L. et 150 000 actions détenues par Inmopark 92 Alicante S.L., sociétés contrôlées par Monsieur Rivero, et 9 561 699 actions détenues par Mag Import S.L., société contrôlée par Madame Victoria Soler, ont fait l'objet d'une saisie conservatoire en février 2010 à la demande de Monsieur Van Ruymbeke dans le cadre de l'information judiciaire mentionnée au paragraphe 1.6.2.

Les actions détenues par Alteco Gestión y Promoción de Marcas S.L. et par Mag Import S.L. font l'objet d'un nantissement au profit de divers établissements financiers.

Le 3 octobre 2012, Gecina a pris connaissance de l'annonce, publiée dans la presse espagnole, de la demande de dépôt de bilan de Alteco Gestión y Promoción de Marcas S.L. et de Mag Import S.L.

Le 6 novembre 2012, Blackstone Real Estate partners Europe III et Ivanhoe Cambridge (filiale de la Caisse de Dépôt et Placement du Quebec) ont confirmé avoir acquis près de 40 % des dettes des sociétés Alteco Gestión y Promoción de Marcas S.L. et Mag Import S.L.

16 809 610 actions détenues par Metrovacesa sont nanties au profit de divers établissements financiers.

La société n'a pas de nantissement sur ses actions propres.

6.2.2. TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

- Obligations convertibles en actions : Gecina a lancé le 31 mars 2010 une émission d'obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE), à échéance du 1er janvier 2016, pour un montant de 320 millions d'euros.

  Au 31 décembre 2012, le nombre d'obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE), pour un montant de 320 millions d'euros, venant à échéance le 1er janvier 2016 et non encore remboursées s'élève à 2 881 586. La conversion complète des ORNANE impliquerait l'émission théorique de 3 400 271 nouvelles actions (hors affectation d'actions existantes), soit 5,42 % du capital.
- Au 31 décembre 2012, le nombre d'actions potentielles à créer par l'exercice de levées d'options de souscription et d'actions de performance s'élève à 575 109, soit 0,92 % du capital.

  Les informations sur les options et actions de performance consenties et/ou levées en 2012 figurent dans le rapport spécial du Conseil d'Administration.

  La dilution potentielle venant des titres donnant accès au capital a été calculée quand de tels instruments étaient dans la monnaie, de ce fait aucune "ORNANE" n'a été prise en compte au 31 décembre 2012. Les plans de stock-options et d'actions de performance (dans la monnaie) représentent 575 109 actions potentielles.

  À titre indicatif et dans l'hypothèse de l'exercice de l'ensemble des options de souscription d'actions restant à exercer, de l'attribution définitive de la totalité des actions de performance, de l'exercice de l'option de remboursement en action pour la totalité des ORNANE (hors affectation d'actions existantes), la société devrait émettre 3 975 380 actions nouvelles représentant une dilution potentielle maximale de 6,33 %.
- La société n'a pas émis de parts de fondateurs, ni de certificats de droits de vote.
- Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la société.

6.2.3. ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL DURANT LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES

En %	31/12/2010	31/12/2011	**31/12/2012**
Metrovacesa	26,85 %	26,83 %	26,78 %
Groupe Rivero	16,11 %	16,11 %	16,11 %
Groupe Soler	15,28 %	15,27 %	15,24 %
Predica	8,22 %	8,21 %	8,23 %
Actionnaires individuels	4,08 %	4,81 %	4,64 %
Autres institutionnels résidents	4,92 %	3,75 %	3,28 %
Actionnaires non-résidents	21,94 %	22,42 %	22,36 %
Actions propres	2,60 %	2,59 %	3,36 %
TOTAL	**100,00 %**	**100,00 %**	**100,00 %**

6.2.4. ÉVOLUTION DU CAPITAL ET RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Année	Opérations	Nombre d'actions	Capital *(en euros)*	Prime d'émission ou de fusion *(en euros)*
2008	Situation au 1er janvier 2008	62 424 545	468 184 087	
	Ajustement des plans d'options	1 019	7 642	
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	19 088	143 160	1 239 193
	Situation au 31 décembre 2008	62 444 652	468 334 890	
2009	Situation au 1er janvier 2009	62 444 652	468 334 890	
	Levées d'options de souscription d'actions	9 470	71 025	286 372
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	128 118	960 885	1 896 146
	Situation au 31 décembre 2009	62 582 240	469 366 800	
2010	Situation au 1er janvier 2010	62 582 240	469 366 800	
	Levées d'options de souscription d'actions	2 708	20 310	77 340
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	30 420	228 150	1 694 698
	Situation au 31 décembre 2010	62 615 368	469 615 260	
2011	Situation au 1er janvier 2011	62 615 368	469 615 260	
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	35 080	263 100	2 337 030
	Situation au 31 décembre 2011	62 650 448	469 878 360	
2012	Situation au 1er janvier 2012	62 650 448	469 878 360	
	Actions émises dans le cadre du plan d'attribution d'actions de performance – avril 2010	37 180	278 850,00	
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	28 807	216 052,50	1 497 964
	Actions émises dans le cadre du plan d'attribution d'actions de performance – décembre 2010	60 700	455 250,00	
	Situation au 31 décembre 2012	62 777 135	470 828 512,50	

Au cours de l'exercice 2012, il a été procédé à la création de 126 687 actions de la société portant jouissance du 1er janvier 2012 résultant de :

- la souscription de 28 807 actions dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise ;
- l'acquisition définitive de 37 180 actions issues du plan d'actions de performance du 16 avril 2010 ;
- l'acquisition définitive de 60 700 actions issues du plan d'actions de performance du 27 décembre 2010.

	2008	2009	2010	2011	2012
I – CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social *(en milliers d'euros)*	468 335	469 367	469 615	469 878	470 829
Nombre des actions ordinaires existantes	62 444 652	62 582 240	62 615 368	62 650 448	62 777 135
Nombre maximal d'actions futures à créer par conversion d'obligations et levées d'options de souscription	12 059	2 589	572 188	618 464	510 539
II – OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE *(EN MILLIERS D'EUROS)*					
Chiffre d'affaires hors taxes	324 233	323 217	294 411	302 248	268 394
Résultat avant impôt et dotations aux amortissements dépréciations et provisions	460 302	243 032	407 970	529 936	81 730
Impôts sur les bénéfices	(1 636)	(153)	24 656	42 495	(314)
Résultat après impôt et dotations aux amortissements dépréciations et provisions	196 618	(160 072)	(275 037)	(272 801)	410 673
Résultat distribué (1)	355 935	275 362	275 508	275 662	276 219
III – RÉSULTAT PAR ACTION *(EN EUROS)*					
Résultat après impôt mais avant dotations aux amortissements et provisions	7,35	3,88	6,12	9,14	1,30
Résultat après impôt et dotations aux amortissements					
Dépréciations et provisions	3,15	(2,56)	4,39	4,35	6,54
Dividende net global revenant à chaque action (1)	5,70	4,40	4,40	4,40	4,40
IV – PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	610	563	519	499	417
Montant de la masse salariale de l'exercice *(en milliers d'euros)*	35 116	35 870	36 311	33 827	27 848
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales) *(en milliers d'euros)*	18 924	15 825	18 394	16 854	13 019

(1) Sous réserve en 2013 de l'approbation par l'Assemblée Générale d'un dividende de 4,40 euros/action.

6.2.5. CONDITIONS DE MODIFICATION DU CAPITAL ET DES DROITS RESPECTIFS DES DIVERSES CATÉGORIES D'ACTIONS

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut déléguer au Conseil d'Administration les pouvoirs ou la compétence nécessaire à la modification du capital social et du nombre d'actions, notamment en cas d'augmentation ou de réduction de celui-ci.

6.2.6. MONTANT DU CAPITAL AUTORISÉ ET NON ÉMIS

1. L'Assemblée Générale Mixte du 24 mai 2011 a délégué au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, soit en euros, soit en devises, à l'émission d'actions de la société ainsi que de toutes valeurs mobilières de quelque nature que ce soit donnant accès, immédiatement et/ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions de la société ; les valeurs mobilières ainsi émises pourront notamment consister en des obligations ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Le montant global des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la délégation susvisée, ne pourra pas être supérieur à 400 millions d'euros de nominal, montant auquel s'ajoutera le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

   Ces émissions pourront se réaliser avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription.

   Ces autorisations étaient valables pour une durée de 26 mois, à compter de l'Assemblée Générale du 24 mai 2011, elles n'ont pas été utilisées.

2. La même Assemblée a délégué au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet d'augmenter le capital :

   – en rémunération d'apports en nature, dans la limite de 10 % du capital social ;
   – par incorporation de primes, réserves ou bénéfices, dans la limite de 500 millions d'euros ;
   – par l'émission d'actions, à prix libre, dans la limite de 10 % du capital social par an ;
   – au profit des salariés, dans la limite de 5 millions d'euros.

   Ces autorisations, valables pour une durée de 26 mois, à compter de l'Assemblée Générale du 24 mai 2011, n'ont pas été utilisées.

3. L'Assemblée du 24 mai 2011 a donné au Conseil d'Administration l'autorisation de consentir au bénéfice de membres du personnel ainsi qu'à des dirigeants de la société et des sociétés du Groupe des options de souscription et/ou d'achat d'actions dans la limite de 1,5 % du capital.

Cette autorisation, valable pour une durée de 26 mois, à compter de l'Assemblée Générale du 24 mai 2011, n'a pas été utilisée.

4. L'Assemblée du 24 mai 2011 a délégué au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à des attributions de performance, d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié ou des mandataires sociaux du Groupe dans la limite de 1,5 % du capital.

Les Conseils d'Administration du 14 décembre 2011 et du 14 décembre 2012 ont fait usage de cette autorisation à l'effet d'attribuer respectivement 48 145 actions et 64 570 actions. Ces attributions au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux du Groupe représentent moins de 0,18 % du capital de Gecina.

6.2.7. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES AUTORISATIONS FINANCIÈRES

Titres concernés Date d'Assemblée Générale (Durée de l'autorisation et expiration)	Restrictions	Utilisation des autorisations
1. Émission avec droit préférentiel		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou l'émission de valeurs mobilières (A) AG du 24 mai 2011– 26e résolution (26 mois maximum, expiration le 25 juillet 2013)	**Montant maximum d'augmentation du capital** 100 millions d'euros (A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) + (J) étant limité à 400 millions d'euros	**Émission de 37 180 et de 60 700 actions issues des plans d'actions de performance d'avril et décembre 2010**
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (B) AG du 24 mai 2011– 31e résolution (26 mois maximum, expiration le 25 juillet 2013)	**Montant maximum d'augmentation du capital** 500 millions d'euros	**Néant**
2. Émission sans droit préférentiel		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou émission de valeurs mobilières dans le cadre d'une offre au public (C) AG du 24 mai 2011– 27e résolution (26 mois maximum, expiration le 25 juillet 2013)	**Montant maximum d'augmentation du capital** 50 millions d'euros (A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) + (J) étant limité à 400 millions d'euros	**Néant**
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou émission de valeurs mobilières dans le cadre d'une offre par placement privé (D) AG du 24 mai 2011– 28e résolution (26 mois maximum, expiration le 25 juillet 2013)	**Montant maximum d'augmentation du capital** 50 millions d'euros (A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) + (J) étant limité à 400 millions d'euros	**Néant**
Augmentation de capital en rémunération d'apports en nature (E) AG du 24 mai 2011– 30e résolution (26 mois maximum, expiration le 25 juillet 2013)	**Montant maximum d'augmentation du capital** 10 % du capital social ajusté (A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) + (J) étant limité à 400 millions d'euros	**Néant**
Émission d'actions à prix libre (F) AG du 24 mai 2011– 32e résolution (26 mois maximum, expiration le 25 juillet 2013)	**Montant maximum d'augmentation du capital** 10 % du capital social ajusté par an (A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) + (J) étant limité à 400 millions d'euros	**Néant**
Augmentation de capital par émissions réservées aux adhérents de Plans d'Épargne d'Entreprise (G) AG du 24 mai 2011– 33e résolution (26 mois maximum, expiration le 25 juillet 2013)	**Montant maximum d'augmentation du capital** 5 millions d'euros (A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) + (J) étant limité à 400 millions d'euros	**28 807 actions émises en 2012**

Titres concernés Date d'Assemblée Générale (Durée de l'autorisation et expiration)	Restrictions	Utilisation des autorisations
Stock-options (H)	**Montant maximum d'actions pouvant résulter de l'exercice des options**	**Néant**
• Options de souscription d'actions (H1)	1,5 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration	
AG du 24 mai 2011 – 34e résolution	(H1) + (H2) étant limité à 1,5 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration	
(26 mois maximum, expiration le 25 juillet 2013)		
• Options d'achat d'actions (H2)	**Montant maximum d'actions pouvant résulter de l'exercice des options**	**Néant**
AG du 24 mai 2011 – 34e résolution	1,5 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration	
(26 mois maximum, expiration le 25 juillet 2013)	(H1) + (H2) étant limité à 1,5 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration	
	Montant maximum d'augmentation du capital	
	(A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) + (J) étant limité à 400 millions d'euros	
Actions de performance (I)	**Nombre maximum d'actions gratuites existantes ou à émettre**	**Octroi de 48 145 actions à émettre le 14 décembre 2011 et de 64 570 actions à émettre le 14 décembre 2012**
AG du 24 mai 2011 – 35e résolution	1,5 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration	
(26 mois maximum, expiration le 25 juillet 2013)	**Montant maximum d'augmentation du capital**	
	(A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) + (J) étant limité à 400 millions d'euros	
3. Émission avec ou sans droit préférentiel		
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital (J)	**Montant maximum d'augmentation du capital**	**Néant**
AG du 24 mai 2011 – 29e résolution	15 % de l'émission initiale	
(26 mois maximum, expiration le 25 juillet 2013)	(A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) + (J) étant limité à 400 millions d'euros	
4. Rachat d'actions		
Opérations de rachat d'actions	**Nombre maximum d'actions pouvant être rachetées**	**En 2012, 62 992 actions acquises au cours moyen de 69,32 € et 123 889 actions cédées au cours moyen de 69,98 € dans le cadre du contrat de liquidité. De plus Gecina a procédé au rachat de 676 122 actions au cours moyen de 65,96 €**
AG du 17 avril 2012 – 13e résolution	10 % du capital social ajusté ou 5 % dans le cas de rachats d'actions en vue d'opérations de croissance externe	
(18 mois maximum, expiration le 17 octobre 2013)	**Nombre maximum d'actions pouvant être détenues par la société**	
	10 % du capital social	
	Prix maximum de rachat des actions : 150 € par action	
	Montant global maximum du programme de rachat d'actions	
	940 000 000 €	
Réduction du capital par annulation d'actions autodétenues	**Nombre maximum d'actions pouvant être annulées pendant 24 mois**	**Néant**
AG du 24 mai 2011 – 37e résolution	10 % des actions composant le capital social ajusté	
(26 mois maximum, expiration le 25 juillet 2013)		

6.3. OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL

6.3.1. OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ SUR SES PROPRES ACTIONS

L'Assemblée du 17 avril 2012 a renouvelé l'autorisation donnée à la société d'acquérir en Bourse ses actions pour une période de 18 mois. Le prix maximum d'achat a été fixé à 150 euros. Le nombre d'actions achetées par la société pendant la durée du programme de rachat ne peut excéder, à quelque moment que ce soit, 10 % des actions composant le capital de la société, et 5 % dans le cas de rachat d'actions en vue d'opérations de croissance externe au moment de la transaction. Le nombre maximum d'actions pouvant être détenu, à quelque moment que ce soit, est fixé à 10 % des actions composant le capital social. L'autorisation ayant été donnée par l'Assemblée Générale du 17 avril 2012 pour une durée de 18 mois, il est proposé de procéder à son renouvellement, qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

Au cours de l'exercice 2012, Gecina a utilisé l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 24 mai 2011 puis par l'Assemblée Générale du 17 avril 2012, de procéder au rachat de ses propres actions.

Au cours de l'exercice 2012, Gecina a procédé au rachat de 676 122 de ses propres actions pour un montant total de 44 594 657,80 euros.

CONTRAT DE LIQUIDITÉ

À la date du 4 mai 2012, il a été mis fin au contrat de liquidité confié par la société Gecina à Rothschild & Cie Banque. À cette date 7 694 852,08 euros figuraient au compte de liquidité et aucune action Gecina.

Pour la période du 1er janvier au 3 mai 2012, au titre du contrat de liquidité confié à Rothschild & Cie Banque, Gecina a racheté 62 992 actions pour un montant de 4 366 577,76 euros et cédé 123 889 actions pour un montant de 8 670 166,76 euros.

Le nombre d'actions autodétenues au 31 décembre 2012 s'élève à 2 109 225, soit 3,36 % du capital. Elles représentent un investissement total de 151 millions d'euros, pour un prix de revient unitaire moyen de 71,59 euros par action.

Opérations de la société sur ses propres actions

Informations cumulées 2012		% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au 31 décembre 2012	62 777 135	
Nombre de titres autodétenus au 31 décembre 2011	1 621 476	2,59 %
Levées d'options au cours de l'exercice	(80 394)	
Actions transférées aux plans d'attributions	(47 000)	
Annulation des retraits de droits	(82)	
Rachat d'actions	676 122	
Cours moyen des rachats y compris frais de transaction	65,96 €	
Contrat de liquidité	(60 897)	
Nombre de titres achetés	62 992	
Nombre de titres vendus	123 889	
Cours moyen des achats y compris frais de transaction	69,32 €	
Cours moyen des ventes y compris frais de transaction	69,98 €	
Nombre de titres autodétenus au 31 décembre 2012	2 109 225	3,36 %

Les conditions de mise en œuvre du programme de rachat soumis à autorisation font l'objet d'un descriptif du programme et sont encadrées, notamment, par les dispositions prévues par les articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, modifié par l'Ordonnance 2009-105 du 30 janvier 2009, le Règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003 pris en application de la directive 2003/6/CE du 28 janvier 2003, dite directive "Abus de marché", entrée en vigueur à compter du 13 octobre 2004, l'article L. 451-3 du Code monétaire et financier et les articles 241-1 à 241-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (modifié en dernier lieu par les arrêtés des 2 avril et 10 juillet 2009), par l'Instruction AMF 2005-06 du 22 février 2005 (modifiée en dernier lieu le 20 juillet 2009) et par deux décisions AMF des 22 mars 2005 et 1er octobre 2008.

6.3.2. ACCORD RELATIF AU CHANGEMENT DE CONTRÔLE

Après l'abandon définitif, le 7 avril 2009, de l'Accord de Séparation conclu entre ses deux groupes d'actionnaires de référence, la famille Sanahuja d'une part, et Monsieur Rivero et Monsieur Soler d'autre part, il n'existe, à la connaissance de la société, plus aucun pacte ou convention d'actionnaires.

6.3.3. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE INITIÉE SUR LA SOCIÉTÉ

En vertu de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, la société doit identifier les éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique. Parmi ces éléments, figurent les accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société. À cet effet, la société a mentionné les clauses de changement de contrôle contenues dans les contrats de financement (voir la section "Ressources financières" au sein du chapitre 2).

6.3.4. OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS, LES HAUTS RESPONSABLES OU PAR LES PERSONNES AUXQUELLES ILS SONT ÉTROITEMENT LIÉS, SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'exercice 2012, les déclarations effectuées par les dirigeants ainsi que par les personnes visées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier auprès de l'Autorité des marchés financiers en application des dispositions des articles 223-24 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers sont les suivantes :

Tableau synthétique des opérations effectuées

Déclarant	Instruments financiers	Nature de l'opération	Date de l'opération	Date de réception de la déclaration	Lieu de l'opération	Prix unitaire	Montant de l'opération
Francis VASSEUR, Directeur Valorisation et Expertises	Actions	Exercice de stock-options	29 mars 2012	29 mars 2012	Hors marché	37,23 €	58 413,87 €
Vincent MOULARD, Membre du Comité de Direction	Actions	Exercice de stock-options	2 avril 2012	3 avril 2012	Hors marché	37,23 €	77 140,56 €
Pascale NEYRET, Membre du Comité de Direction	Actions	Exercice de stock-options	2 avril 2012	3 avril 2012	Hors marché	37,23 €	67 088,46 €
Philippe VALADE, Membre du Comité Exécutif	Actions	Exercice de stock-options	3 avril 2012	3 avril 2012	Hors marché	37,23 €	130 193,31 €
Vincent MOULARD, Membre du Comité de Direction	Actions	Exercice de stock-options	3 avril 2012	3 avril 2012	Hors marché	37,23 €	150 036,90 €
Vincent MOULARD, Membre du Comité de Direction	Actions	Exercice de stock-options	22 juin 2012	22 juin 2012	Hors marché	37,23 €	53 164,44 €
Jacques CRAVEIA, Membre du Comité de Direction	Actions	Cession	27 juillet 2012	30 juillet 2012	Euronext Paris	75,00 €	75 000,00 €
Pascale NEYRET, Membre du Comité de Direction	Actions	Exercice de stock-options	2 août 2012	2 août 2012	Hors marché	37,23 €	33 916,53 €
Loïc HERVÉ, Membre du Comité Exécutif	Actions	Cession	2 août 2012	3 août 2012	Euronext Paris	74,5595 €	307 781,62 €
Francis VASSEUR, Directeur Valorisation et Expertises	Actions	Cession	24 octobre 2012	26 octobre 2012	Euronext Paris	82,30 €	12 756,50 €
Francis VASSEUR, Directeur Valorisation et Expertises	Actions	Cession	31 octobre 2012	31 octobre 2012	Euronext Paris	85,395 €	18 189,14€

Déclarant	Instruments financiers	Nature de l'opération	Date de l'opération	Date de réception de la déclaration	Lieu de l'opération	Prix unitaire	Montant de l'opération
Predica, membre du Conseil d'Administration	Actions	Acquisition	5 décembre 2012	12 décembre 2012	Euronext Paris (quantité : 4536), Turquoise (quantité : 226), Chi-X (quantité : 70), Bats Europe (quantité : 32), Itg Posit (quantité : 5200), Jpm-X (quantité : 4)	84,1416 €	847 137,63 €
Predica, membre du Conseil d'Administration	Actions	Acquisition	6 décembre 2012	12 décembre 2012	Euronext Paris (quantité : 4437), Turquoise (quantité : 1705), Chi-X (quantité : 971), Bats Europe (quantité : 549), SuperX (quantité : 335), Equiduct (quantité : 4673), Citadel (quantité : 83)	84,9254 €	1 083 053,63 €
Francis VASSEUR, Directeur Valorisation et Expertises	Actions	Cession	6 décembre 2012	6 décembre 2012	Euronext Paris	84,90 €	16 980,00 €
Francis VASSEUR, Directeur Valorisation et Expertises	Actions	Cession	10 décembre 2012	10 décembre 2012	Euronext Paris	86,4969 €	22 489,19 €
Francis VASSEUR, Directeur Valorisation et Expertises	Actions	Cession	12 décembre 2012	12 décembre 2012	Euronext Paris	86,6174 €	20 788,18 €
Francis VASSEUR, Directeur Valorisation et Expertises	Actions	Cession	14 décembre 2012	14 décembre 2012	Euronext Paris	87,0385 €	21 759,63 €
Francis VASSEUR, Directeur Valorisation et Expertises	Actions	Cession	19 décembre 2012	19 décembre 2012	Euronext Paris	86,25 €	21 993,65 €
Francis VASSEUR, Directeur Valorisation et Expertises	Actions	Cession	19 décembre 2012	19 décembre 2012	Euronext Paris	88,3084 €	43 712,70 €
Jacques CRAVEIA, membre du Comité de Direction	Actions	Exercice de stock-options	20 décembre 2012	20 décembre 2012	Hors marché	37,23 €	114 668,40 €
Jacques CRAVEIA, membre du Comité de Direction	Actions	Cession	20 décembre 2012	20 décembre 2012	Euronext Paris	87,5826 €	269 754,41 €
André LAJOU, Directeur Immobilier d'Entreprise et membre du Comité Exécutif	Actions	Exercice de stock-options	20 décembre 2012	26 décembre 2012	Hors marché	37,23 €	778 628,22 €
André LAJOU, Directeur Immobilier d'Entreprise et membre du Comité Exécutif	Actions	Cession	20 décembre 2012	24 décembre 2012	Euronext Paris	87,5826 €	877 227,32 €
André LAJOU, Directeur Immobilier d'Entreprise et membre du Comité Exécutif	Actions	Cession	21 décembre 2012	26 décembre 2012	Euronext Paris	87,70 €	922 643,98 €

À la connaissance de la société, le récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants reprend l'ensemble des opérations et instruments financiers (cessions, acquisitions, exercice de stock-options…) déclarés par les dirigeants sur les actions Gecina.

6.3.5. DÉCLARATION DE FRANCHISSEMENT DE SEUILS ET DÉCLARATION D'INTENTION

Au cours de l'exercice 2012, la société a été informée du franchissement de seuil légal et statutaire suivant :

Par courrier reçu le 4 janvier 2012, complété par un courrier reçu le 5 janvier 2012, Mme Victoria Soler Lujan a déclaré avoir franchi en hausse, indirectement, par l'intermédiaire de la société à responsabilité limitée Mag Import qu'elle contrôle, les seuils de 5 %, 10 % et 15 % du capital et des droits de la société Gecina et détenir, directement et indirectement, 9 568 241 actions Gecina représentant autant de droits de vote, soit 15,27 % du capital et des droits de vote de cette société.

À cette occasion, M. Bautista Soler Crespo a déclaré avoir franchi en baisse les mêmes seuils et ne plus détenir aucune action Gecina.

Ces franchissements de seuils résultent de la cession du contrôle de la Société Mag Import, préalablement contrôlée par M. Bautista Soler Crespo, au profit de sa fille, Mme Victoria Soler Lujan.

Le groupe Soler, désormais composé de Mme Victoria Soler Lujan et la Société Mag Import qu'elle contrôle et Vicente Fons Carrion, n'a franchi aucun seuil et détient, au 31 décembre 2011, 9 568 641 actions Gecina représentant autant de droits de vote, soit 15,27 % du capital et des droits de vote de cette société [(1)], répartis comme suit :

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote
Mag Import	9 567 841	15,27
Victoria Soler Lujan	400	ns
Vicente Fons Carrion	400	ns
GROUPE SOLER	**9 568 641**	**15,27**

Par les mêmes courriers, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

"Mme Victoria Soler Lujan déclare :

- que le paiement du prix d'acquisition des actions Mag Import fait l'objet d'un crédit vendeur. Ce prix sera financé par un recours à un emprunt bancaire ;
- qu'elle n'agit pas de concert avec d'autres personnes (en dehors de la société familiale qu'elle contrôle et de son mari M. Vicente Fons Carrion) ;
- qu'elle n'envisage pas de poursuivre l'acquisition d'actions Gecina ;
- qu'elle n'a pas l'intention de prendre le contrôle de la société Gecina ;
- qu'elle soutient la vision stratégique, le développement et le positionnement de Gecina et n'envisage pas de mettre en œuvre l'une des opérations visées à l'article 223-17 I 6° du règlement général de l'Autorité des marchés financiers ;
- qu'aucun accord de cession temporaire n'a pour objet les actions et/ou les droits de vote de Gecina ; et
- qu'étant administrateur de la société, elle n'envisage pas de demander au Conseil d'Administration de la société la nomination de nouveaux membres qui lui seraient liés."

(1) Sur la base d'un capital composé de 62 650 448 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2e alinéa de l'article 223-11 du règlement général AMF.

6.4. OPTIONS ET ACTIONS DE PERFORMANCE

6.4.1. OPTIONS SUR ACTIONS

La société a mis en place des plans d'options d'achat et de souscription d'actions dont les attributions sont réservées à des dirigeants ou à des salariés de la société et ceux des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce. La société n'a pas mis en place de plan d'options d'achat ou de souscription d'actions en 2012.

Le rapport ci-après indique le nombre et les principales caractéristiques des stock-options attribuées entre 2004 et 2010 par Gecina à son personnel.

RAPPORT SPÉCIAL SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTIONS D'ACTIONS CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX ET AUX SALARIÉS

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de vous informer sur l'attribution, au cours de l'exercice 2012, d'options de souscription ou d'achat d'actions au profit des membres du personnel de la société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues aux articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de commerce.

Date de l'Assemblée	02/06/2004	02/06/2004	02/06/2004	19/06/2007	19/06/2007	15/06/2009	15/06/2009
Date du Conseil d'Administration	12/10/2004	14/03/2006	12/12/2006	13/12/2007	18/12/2008	22/03/2010 (1)	09/12/2010 (1)
Date d'attribution des options	12/10/2004	14/03/2006	12/12/2006	13/12/2007	18/12/2008	16/04/2010	27/12/2010
Date d'expiration	11/10/2014	15/03/2016	13/12/2016	14/12/2017	19/12/2018	17/04/2020	28/12/2020
Nombre d'options attribuées	**316 763**	**236 749**	**254 008**	**200 260**	**331 875**	**251 913**	**210 650**
dont nombre d'options attribuées aux mandataires sociaux	66 466	57 450	60 648	31 370	73 198	31 368	30 000
dont nombre d'options attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	143 665	130 336	123 393	110 320	157 376	144 293	117 000
Prix de souscription ou d'achat *(en euros)*	61,02	96,48	104,04	104,72	37,23	78,98	84,51
Nombre d'actions souscrites ou achetées à ce jour	**280 963**	**0**	**0**	**0**	**100 475**	**0**	**0**
dont nombre d'options attribuées aux mandataires sociaux	66 466	0	0	0	0	0	0
dont nombre d'options attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	115 242	0	0	0	61 963	0	0
Nombre d'actions pouvant être levées	**35 800**	**236 749**	**252 439**	**198 691**	**231 400**	**250 344**	**210 450**
dont nombre d'options attribuées aux mandataires sociaux	0	57 450	60 648	31 370	73 198	31 368	30 000
dont nombre d'options attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	21 963	130 336	123 393	110 320	95 413	144 293	117 000

(1) Options de souscription d'actions.

Options consenties en 2012

Néant.

Options consenties aux mandataires sociaux de la société Gecina

Néant.

Options consenties aux dix salariés (non-mandataires sociaux) de la société Gecina ayant reçu le plus grand nombre d'options au cours de l'exercice 2012

Néant.

Levées d'options par les mandataires sociaux et les salariés de la société Gecina en 2012

Les levées d'options Gecina effectuées par l'ensemble des collaborateurs du Groupe en 2012 ont été les suivantes :

Plans	Prix d'exercice des options	Nombre d'options exercées en 2012
Options d'achat d'actions octobre 2004	61,02 €	8 410
Options d'achat d'actions décembre 2008	37,23 €	71 984
TOTAL		**80 394**

Information relative aux options levées par les dix attributaires salariés ayant levé le plus d'options au cours de l'exercice 2012

Plans	Prix d'exercice des options	Nombre d'options exercées en 2012
Options d'achat d'actions octobre 2004	61,02 €	6 492
Options d'achat d'actions décembre 2008	37,23 €	46 342
TOTAL		**52 834**

Aucune levée d'options n'a été effectuée par les mandataires sociaux et administrateurs salariés de la société Gecina au cours de l'exercice 2012.

6.4.2. ATTRIBUTION D'ACTIONS DE PERFORMANCE

En vertu de l'autorisation conférée par la trente-cinquième résolution de l'Assemblée Générale Mixte de Gecina du 24 mai 2011, le Conseil d'Administration de Gecina a adopté le 14 décembre 2012 deux règlements de plan d'actions de performance. Ces plans permettent l'attribution d'actions de performance Gecina au profit de bénéficiaires désignés parmi les salariés et mandataires sociaux les plus directement concernés par le développement du groupe Gecina, dans la limite de 1,5 % du capital social.

PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS DE PERFORMANCE DU 14 DÉCEMBRE 2012 (AP12)

La durée de la période d'acquisition des actions de performance a été fixée par le règlement du plan à deux ans à compter de la réunion du Conseil d'Administration de Gecina ayant décidé l'attribution desdites actions, sous réserve de la satisfaction d'une condition de présence et d'une condition de performance dont les conditions sont décrites ci-dessous :

- Taux de performance boursier de Gecina comparé à l'indice SIIC France sur la même période.
  - si la performance moyenne de l'action de Gecina a été supérieure au cours des 24 derniers mois précédent la Date d'Acquisition (1er décembre 2014 cours de clôture *versus* 1er décembre 2012 cours de clôture) à la performance moyenne de l'indice Euronext IEIF "SIIC France" sur la même période, un taux de performance de 100 % sera appliqué au nombre cible d'actions ;
  - si la performance moyenne est comprise entre 90 % et 100 % de l'indice, une pénalité égale au doublement de la sous-performance sera directement appliquée au nombre cible d'actions ;
  - si la performance moyenne est comprise entre 85 % et 90 % de l'indice, une pénalité égale au triplement de la sous-performance sera directement appliquée au nombre cible d'actions ;
  - en cas de performance inférieure à 85 % sur la même période par rapport à l'indice SIIC France, aucune action de performance ne sera versée.

À l'expiration d'une période de deux ans à compter de la réunion du Conseil d'Administration de Gecina ayant décidé l'attribution desdites actions, et sous réserve de la satisfaction des conditions susvisées, les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions qui leur auront été attribuées et disposeront de tous les droits de l'actionnaire. Ils ne pourront toutefois pas céder leurs actions pendant une période de deux ans à compter de leur date d'acquisition.

PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS DE PERFORMANCE DU 14 DÉCEMBRE 2012 (AP12BIS)

La durée de la période d'acquisition des actions de performance a été fixée par le règlement du plan à trois ans à compter de la réunion du Conseil d'Administration de Gecina ayant décidé l'attribution desdites actions, sous réserve de la satisfaction d'une condition de présence et d'une condition de performance dont les conditions sont décrites ci-dessous :

- Taux de performance boursier de Gecina comparé à l'indice SIIC France sur la même période.
  - si la performance moyenne de l'action de Gecina a été supérieure au cours des 36 derniers mois précédent la Date d'Acquisition (1er décembre 2015 cours de clôture *versus* 1er décembre 2012 cours de clôture) à la performance moyenne de l'indice Euronext IEIF "SIIC France" sur la même période, un taux de performance de 100 % sera appliqué au nombre cible d'actions ;
  - si la performance moyenne est comprise entre 90 % et 100 % de l'indice, une pénalité égale au doublement de la sous-performance sera directement appliquée au nombre cible d'actions ;
  - si la performance moyenne est comprise entre 85 % et 90 % de l'indice, une pénalité égale au triplement de la sous-performance sera directement appliquée au nombre cible d'actions ;
  - en cas de performance inférieure à 85 % sur la même période par rapport à l'indice SIIC France, aucune action de performance ne sera versée.

À l'expiration d'une période de trois ans à compter de la réunion du Conseil d'Administration de Gecina ayant décidé l'attribution desdites actions, et sous réserve de la satisfaction des conditions susvisées, les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions qui leur auront été attribuées et disposeront de tous les droits de l'actionnaire. Ils ne pourront toutefois pas céder leurs actions pendant une période de deux ans à compter de leur date d'acquisition.

Les bénéficiaires de ces plans sont soumis à la réglementation applicable en matière de délits d'initié au moment de la cession des actions telle qu'elle résulte des règles spécifiques de la société incluant les principes et règles de déontologie boursière et des lois et règlements applicables.

Par ailleurs, en tout état de cause, conformément à l'article L. 225-197-1 I, les actions ne pourront pas être cédées :

1. Dans le délai de dix séances de Bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels, sont rendus publics ;
2. Dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la société, et la date postérieure de dix séances de Bourse à celle où cette information est rendue publique.

Le tableau ci-dessous indique le nombre et les principales caractéristiques des actions de performance attribuées sur le fondement des délégations susvisées :

Plan d'attribution d'actions de performance	AP12	AP12bis
Date du Conseil d'Administration	14/12/2012	14/12/2012
Point de départ de la période d'acquisition	14/12/2012	14/12/2012
Date d'acquisition	15/12/2014	14/12/2015
Nombre d'actions attribuées	52 820	11 750
dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux	0	0
dont nombre d'actions attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	24 460	8 450
Nombre d'actions souscrites, achetées ou annulées	0	0
dont nombre d'actions souscrites, achetées ou annulées par les mandataires sociaux	0	0
dont nombre d'actions souscrites, achetées ou annulées par les 10 premiers attributaires salariés	0	0
Nombre d'actions pouvant être attribuées	52 820	11 750
dont nombre d'actions pouvant être attribuées aux mandataires sociaux	0	0
dont nombre d'actions pouvant être attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	24 460	8 450

Elles font également l'objet du rapport suivant :

RAPPORT SPÉCIAL SUR L'ATTRIBUTION D'ACTIONS DE PERFORMANCE CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX ET AUX SALARIÉS

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de vous informer sur l'attribution, au cours de l'exercice 2012, d'actions de performance à émettre au profit des membres du personnel de la société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce et des mandataires sociaux visés à l'article L. 225-197-1-II du Code de commerce.

Plan d'actions de performance attribué au Conseil d'Administration du 14 décembre 2012

En vertu de l'autorisation conférée par la trente-cinquième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 24 mai 2011 et sur recommandation du Comité des Rémunérations, le Conseil d'Administration a procédé le 14 décembre 2012 à l'attribution de deux plans d'actions de performance d'un nombre de 52 820 actions et 11 750 actions de la société d'une valeur de 86,35 euros [1] chacune au profit de bénéficiaires désignés parmi les salariés et mandataires sociaux les plus directement concernés par le développement du Groupe.

Conformément à l'article L. 225-197-1 du Code de commerce et aux conditions arrêtées dans les plans d'actions de performance Gecina du 14 décembre 2012, les actions attribuées par le Conseil d'Administration susmentionnées seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de deux ans pour le premier plan (AP12) et de trois ans pour le second plan (AP12bis) suivant leur date d'attribution (la date d'acquisition) et sous réserve de l'atteinte de la condition de présence et de la condition de performance.

À compter de la date d'acquisition et sous réserve de la satisfaction des conditions susvisées, les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions qui leur auront été attribuées gratuitement et disposeront de tous les droits de l'actionnaire. Ils ne pourront toutefois pas céder les actions de performance qui leur auront été définitivement attribuées pendant une période de deux ans à compter de la date d'acquisition.

Actions de performance consenties aux mandataires sociaux de la société Gecina

Néant.

Actions de performance attribuées aux dix salariés (non-mandataires sociaux) de la société Gecina ayant reçu le plus grand nombre d'actions au cours de l'exercice 2012

24 460 actions de performance ont été attribuées pour le premier plan (AP12) et 8 450 actions de performance ont été attribuées pour le second plan (AP12bis).

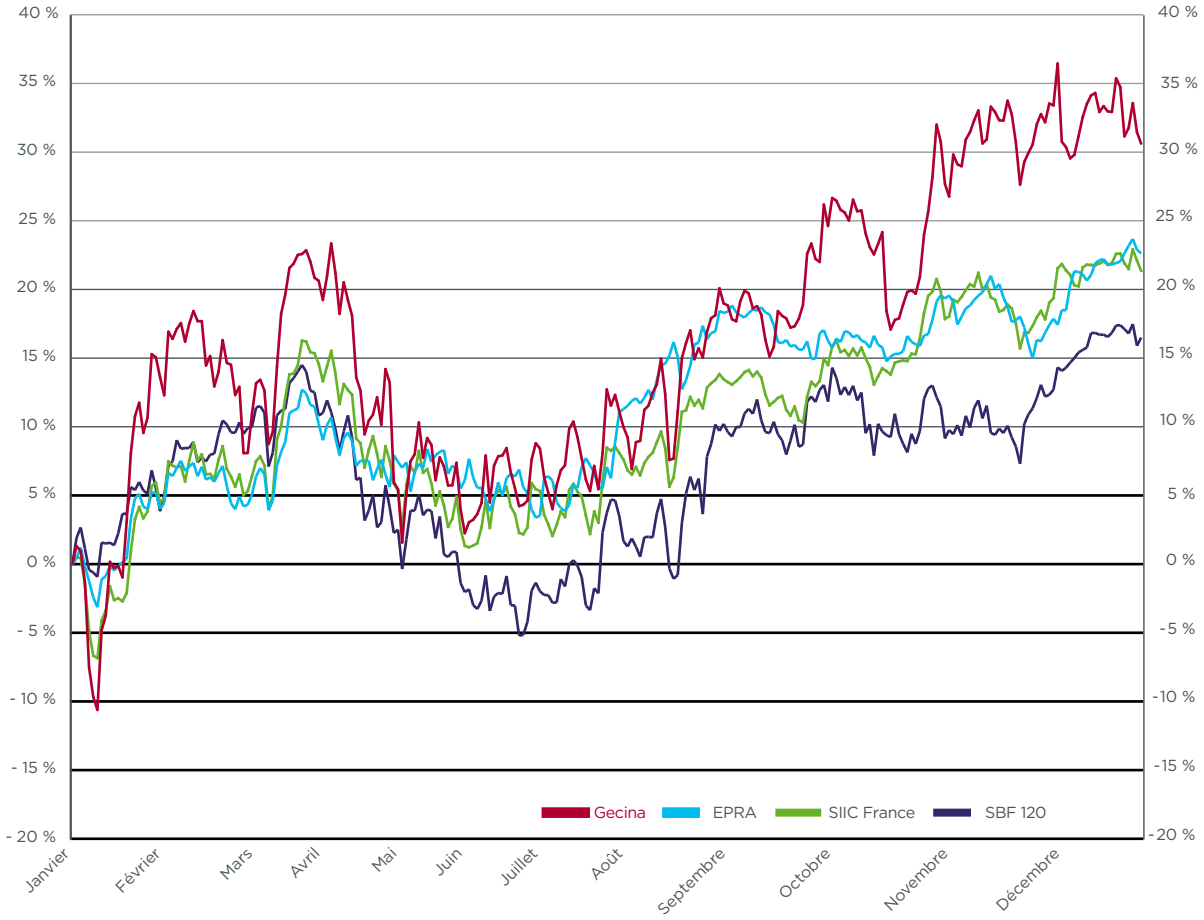
(1) Cours de l'action le jour de l'attribution.

6.5. L'ACTION GECINA

6.5.1. LE COURS DE L'ACTION EN 2012

Le cours de l'action Gecina a enregistré une hausse de 30,62 % au cours de l'année 2012, passant de 65 euros le 31 décembre 2011 à 84,90 euros le 31 décembre 2012.

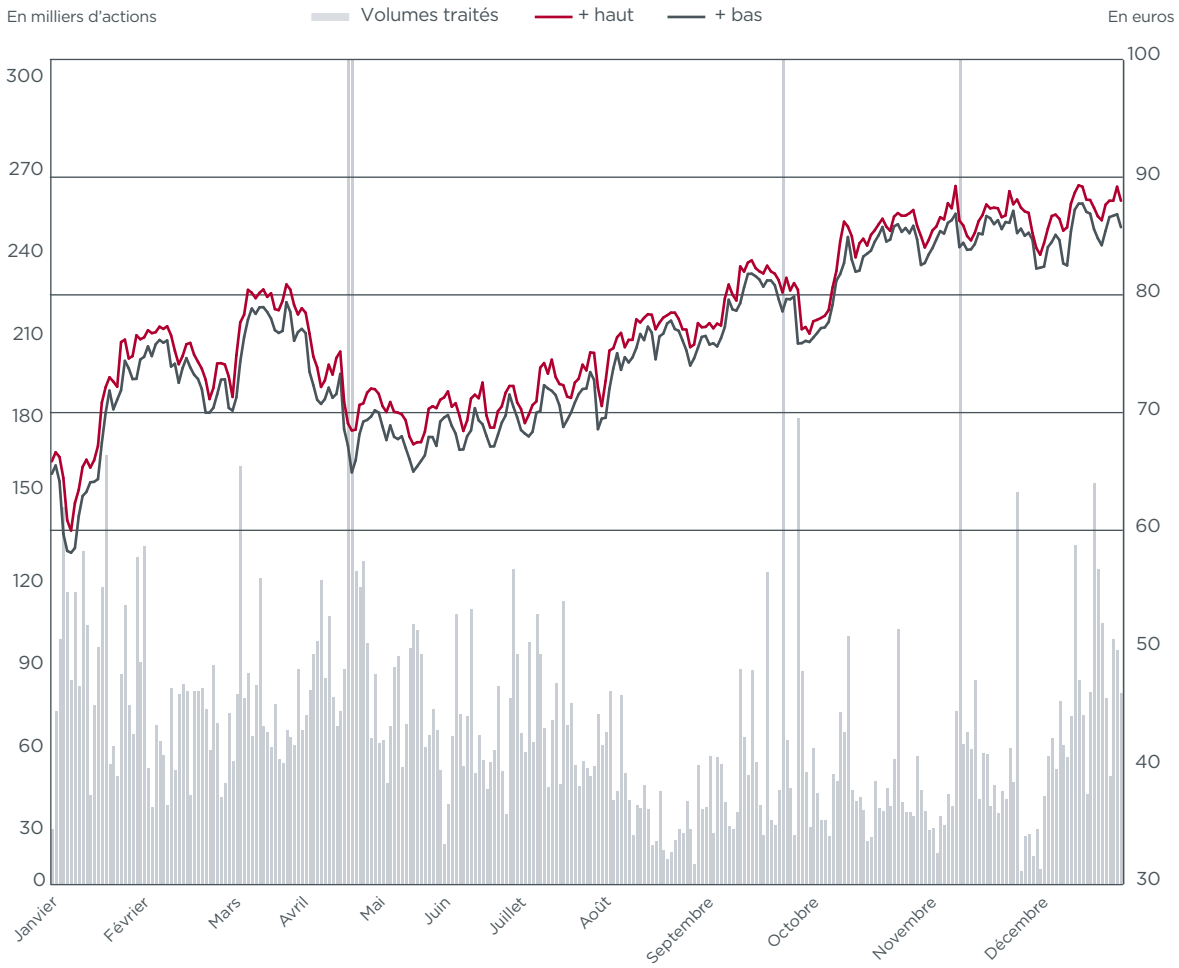
Ce cours s'est inscrit entre un plus bas de 58,10 euros le 9 janvier et un plus haut de 89,25 euros le 29 novembre.



Le tableau présenté dans le paragraphe 6.5.3 ci-après donne une synthèse des statistiques relatives au comportement de l'action en Bourse au cours de l'année 2012. Au total, 16 783 264 titres ont été échangés au cours de l'année 2012 pour un montant total de capitaux de 1 265 millions d'euros.

À la fin de l'année 2012, la capitalisation boursière de la société s'élevait à 5 329 millions d'euros.

Gecina 2012 – Cours extrêmes en euros



6.5.2. MARCHÉ DES TITRES

PLACE DE COTATION

L'action Gecina est cotée à Euronext Paris – Compartiment A (Blue Chips) sous le code ISIN FR0010040865. Le titre est éligible au Système de Règlement Différé (SRD) et est inclus dans les indices SBF 120, CAC Mid 60.

Classification ICB "Industry Classification Benchmark" : 8671 Industrial & Office Reits.

AUTRES ÉMISSIONS ET PLACES DE COTATION

Place de cotation	Euronext Paris	Euronext Paris	Euronext Paris	Euronext Paris
Nom et type de l'émission	Gecina 4,75 % 11/04/2019	Gecina 4,25 % 03/02/2016	Gecina 2,125 % 01/01/2016	Gecina 4,50 % 19/09/2014
	Euro Medium Term Notes	Euro Medium Term Notes	Obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (Ornane)	Euro Medium Term Notes
Date d'émission	11/04/2012	3/02/2011	9/04/2010	20/09/2010
Montant de l'émission	650 M€	500 M€	320 M€	500 M€
Prix de l'émission	99,499 % à hauteur d'un montant de 650 M€	99,348 % à hauteur d'un montant de 500 M€	111,05 €	99,607 % à hauteur d'un montant de 500 M€
Échéance	11/04/2019	03/02/2016	01/01/2016	19/09/2014
Intérêt annuel	4,75 %	4,25 %	2,125 %	4,50 %
Code ISIN	FR0011233337	FR0011001361	FR0010881573	FR0010943316

6.5.3. VOLUMES TRAITÉS EN TITRES ET CAPITAUX

Actions (code ISIN FR0010040865).

Volume des transactions et évolution des cours

Mois	Nombre de titres traités mensuellement	Capitaux échangés en moyenne par mois *(en millions d'euros)*	Cours extrêmes plus haut *(en euros)*	Cours extrêmes plus bas *(en euros)*
Juillet 2011	1 388 707	132,61	99,73	91,30
Août 2011	2 534 387	200,51	97,83	70,26
Septembre 2011	2 383 248	169,49	80,24	63,51
Octobre 2011	1 387 922	94,06	74,39	59,80
Novembre 2011	1 300 752	79,95	70,00	52,51
Décembre 2011	1 185 446	71,89	65,95	54,03
Janvier 2012	1 763 999	117,81	76,20	58,10
Février 2012	1 340 460	99,77	77,33	70,00
Mars 2012	1 393 717	107,64	80,89	70,17
Avril 2012	2 046 247	145,93	78,87	64,92
Mai 2012	1 355 787	92,89	71,99	64,99
Juin 2012	1 294 635	90,19	72,55	66,84
Juillet 2012	1 192 591	86,28	76,77	68,59
Août 2012	562 040	43,06	78,49	74,00
Septembre 2012	1 277 462	101,91	82,93	75,62
Octobre 2012	1 000 597	80,57	86,22	75,87
Novembre 2012	2 765 130	231,87	89,25	82,54
Décembre 2012	790 599	67,96	88,81	83,83

Volumes des transactions et évolution des cours sur cinq ans

Année	Nombre de titres traités	Nombre de jours de Bourse	Cours extrêmes plus haut	Cours extrêmes plus bas	Derniers cours
2008	25 750 713	256	113,87	35,88	49,64
2009	30 367 941	256	85,88	25,85	76,14
2010	18 830 390	258	91,80	61,06	82,31
2011	22 801 404	257	105,00	52,51	65,00
2012	16 783 264	256	89,25	58,10	84,90

Source : NYSE Euronext.

RESPONSABILITÉ ET PERFORMANCE RSE

7.1. Contexte et enjeux, les nouveaux défis du secteur immobilier 162
7.2. Une politique RSE en réponse aux attentes des parties prenantes 168
7.3. Gouvernance et éthique 181
7.4. Notre performance RSE 184
7.5. Un patrimoine responsable au service du bien-être de nos locataires 197
7.6. Le management et l'implication durable des salariés 225
7.7. Les Achats responsables au cœur de la démarche RSE de Gecina 236
7.8. Prolonger la responsabilité sociétale au-delà de Gecina 241
7.9. Table de correspondance (en lien avec France GBC, EPRA, GRI CRESS et Grenelle 2) 243

PRÉAMBULE

Gecina a inscrit dès 2007 le développement durable dans sa stratégie et son fonctionnement et s'est alors résolument engagée dans une politique d'amélioration continue. Cette dynamique d'innovation s'est concrétisée par un premier plan d'actions et d'objectifs RSE quadriennal 2008-2012 dont les efforts et les réussites en matière environnementale ont été largement reconnus et contribuent aujourd'hui au développement et à la pérennité du Groupe.

L'analyse détaillée des résultats et des difficultés rencontrées pendant cette première période a naturellement été mise à profit pour préparer le second plan sur la période 2012-2016. Ce plan intègre l'objectif pour Gecina, énoncé par son PDG, Bernard Michel "d'aller beaucoup plus loin en assumant une véritable responsabilité citoyenne, en inscrivant sa démarche de responsabilité sociétale d'entreprise (RSE) au cœur de son activité, dans sa mission, son modèle économique, ses produits et services, ses objectifs stratégiques, ses critères d'investissement".

Gecina a acquis la conviction du besoin de transformer en profondeur :

- l'offre et les pratiques des entreprises ;
- leur gouvernance, en replaçant les attentes de la société et l'intérêt des parties prenantes au centre de leur stratégie.

En effet, si une majorité d'acteurs est actuellement tournée vers les enjeux environnementaux, de nouveaux enjeux d'ordre sociétal apparaissent, qui découlent d'évolutions progressives vers :

- la dématérialisation de l'économie ;
- la priorité donnée à l'usage plutôt qu'à la propriété ;
- le recul de l'étalement urbain et le besoin de densité et de proximité ;
- la recherche de flexibilité et la modularité des programmes immobiliers ;
- l'établissement du lien entre performance environnementale du bâtiment et productivité des employés ;
- l'adaptation du parc de logement au vieillissement et à la dépendance.

Ces enjeux sociétaux, ajoutés aux fortes contraintes réglementaires actuelles et à venir (RT 2012…) et à la progression des standards internationaux (BREEAM®, HQE®, LEED®), imposent aux acteurs du secteur immobilier de revisiter leurs stratégies de développement en misant sur l'innovation et la "valeur verte". À court et moyen terme, le lien entre performance environnementale et valorisation du patrimoine sera de plus en plus tangible.

Le Grenelle de l'environnement interpelle les acteurs de l'immobilier. Il a imposé à brève échéance un changement de paradigme sans précédent au secteur de la construction.

Gecina considère que cette mutation représente une réelle opportunité de développement et de leadership. Sa démarche volontariste s'est notamment traduite, en 2012, par :

- l'actualisation de la matrice de matérialité où chacun des enjeux a été réévalué à l'aune des résultats obtenus et de l'évolution des risques sous-jacents ;
- la préparation d'une organisation dédiée, dès début 2013, à l'évolution déterminée vers un patrimoine responsable, projet "PRIME*" au sein duquel, la recherche des meilleurs standards environnementaux, le pilotage innovant de l'exploitation, la dynamisation des relations avec les clients locataires en déployant les annexes environnementales et l'apparition de nouveaux contrats d'engagement garantissent un résultat et une performance collective ;

* *Patrimoine Responsable, Innovation et Management Environnemental.*

- le pilotage de l'ensemble des composantes de la démarche RSE dont les progrès ou les difficultés sont évalués au filtre d'un reporting détaillé et continuellement enrichi (ex. : prise en compte en 2012 des consommations réelles pour les immeubles résidentiel chauffés collectivement) ; notons qu'au-delà de son application dans le suivi des actions mises en œuvre, ce reporting prouve toute son efficacité dans les réponses à apporter aux nouvelles exigences de communication extra-financière de l'article 225 de la loi Grenelle 2 ;
- l'engagement d'une réflexion pour la création d'un comité de dialogue et de partage avec les "parties prenantes".

7.1. CONTEXTE ET ENJEUX, LES NOUVEAUX DÉFIS DU SECTEUR IMMOBILIER

7.1.1. DES ENJEUX PLANÉTAIRES À FORT IMPACT SUR L'INDUSTRIE IMMOBILIÈRE

7.1.1.1. UN MONDE FAIT D'INCERTITUDES

De tous côtés abondent les constats d'incertitude ; du dernier rapport de la CIA *"Global Trends 2030"* au rapport *Global Risks 2013* du Forum économique mondial (WEF) en passant par le *"Sustainability Yearbook 2013"* produit par KPMG et Robeco SAM, il n'est pas un modèle de projection du monde qui ne pointe les risques qui concernent la planète, ou plutôt l'humanité qui y réside, et tentent d'en apprécier leurs conséquences pour les personnes physiques ou morales.

En excluant les risques géopolitiques et technologiques moins impactant pour Gecina et en ne retenant que les composantes environnementales et sociétales, deux "mégaforces" [1] orientent le futur :

- un scénario modéré de croissance de la population mondiale anticipe 9 milliards d'habitants en 2050 dont 70 % dans les villes (8,2 en 2030 dont 60 % dans les villes) [2].

  Les 2 milliards d'habitants supplémentaires d'ici 2050 représentent une nouvelle ville d'un million d'habitants chaque semaine (150 000 par jour !) ;
- le doublement de la classe moyenne d'ici 2030 [3], avec ses conséquences en termes de progression du niveau de vie, d'aspiration (légitime) de chaque individu de voir progresser ses conditions de confort et de bien-être en contrepartie de ses efforts.

Ces deux "mégaforces" ne feront que renforcer la pression déjà existante sur les écosystèmes et la biodiversité, ainsi que sur la consommation des ressources naturelles :

- eau : alors que près d'un milliard d'individus n'ont pas accès à l'eau potable, la demande globale devrait excéder l'offre de 40 % [4] à l'horizon 2030 ;
- énergie : de multiples incertitudes affectent ce secteur dont la volatilité ira croissante ; le nécessaire recours aux énergies fossiles, tel qu'il semble s'imposer au mix énergétique planétaire, rend de plus en plus improbable la limitation de l'augmentation de la température moyenne à + 2 °C ;
- matières premières, objet d'un appétit grandissant des nouvelles économies, synonyme d'incertitudes économiques lourdes en termes d'offre et de prix ;
- nourriture qui cumule l'ensemble des contraintes précédentes, augmentation de la demande, impact du réchauffement climatique sur le rendement de production, diminution des terres cultivables (urbanisation, déforestation..).

Partageant ce diagnostic et consciente du rôle essentiel du secteur immobilier dans ce nécessaire changement de paradigme, Gecina a intégré l'ensemble de ces contraintes dans sa réflexion relative à la matrice de matérialité des enjeux (cf. chap. 7.2.2) et introduit le développement durable dans son organisation, dans son "patrimoine génétique". Il est intégré à la conduite des projets, au mode de management, dans le fonctionnement de tous les services et dans les pratiques quotidiennes de ses 500 collaborateurs.

Green performance, le projet de siège exemplaire du Groupe porte cet enjeu majeur, déterminant pour le futur.

7.1.1.2. PRÉPARER LA VILLE DE DEMAIN [5]

Construire chaque semaine l'équivalent d'une ville d'un million d'habitants implique de penser la ville autrement et d'accorder plus d'importance à la notion de développement durable pour préserver nos ressources.

Dans la conviction de Gecina, il sera nécessaire de privilégier la densité par opposition à l'étalement et bannir les zones périurbaines à la manière des villes américaines. Sur le plan bioclimatique, la forme des immeubles sera un enjeu déterminant dans l'optimisation de la consommation énergétique. Ensuite, il faudra concevoir une économie des ressources en repensant le métabolisme urbain, c'est-à-dire en gérant mieux les flux entrants et sortants de la ville : l'énergie, l'eau, les déchets, les gaz à effet de serre comme le CO_2, le méthane…

La ville durable imposera une coordination entre les zones bâties et les zones vertes pour préserver la biodiversité. Sur le plan social ou sociétal, réinjecter de la mixité sera un devoir : mixités économique, générationnelle et fonctionnelle. Plus question de séparer en quartiers les catégories socioprofessionnelles, ni les lieux de vie des lieux de travail. Certaines composantes de la vie quotidienne de toute nature, de la production d'énergie à la gestion des déchets, seront mutualisées

(1) "Sustainability Yearbook 2013" produit par KPMG et Robeco SAM.
(2) UN habitat – State of the World Cities 2010/2011 – Cities for All : Bridging the Urban Divide.
(3) OCDE centre de développement – Working Paper n° 285 : The Emerging Middle Class in Developing Countries.
(4) 2030 Water Resources Group – Charting our Water Future : Economic Frameworks to Inform-Decision Making.
(5) Source principale : "Penser la ville durable – La French green touch" – AFEX juillet 2012.

différemment, à plus petite échelle. Seule cette approche intégrée de la cité favorisera l'optimisation des ressources et des flux, caractéristique de la ville durable… La ville durable sera aussi réversible et résiliente, dotée des moyens nécessaires pour surmonter les crises socio-économiques, démographiques et les catastrophes naturelles, quitte à se régénérer profondément.

La ville ne doit plus être pensée comme une juxtaposition de bâtiments pris isolément. On ne peut plus se contenter de raisonner à l'échelle de l'immeuble, mais à celle du quartier et de la ville tout entière. Pour cela, il est nécessaire de recourir à une vraie gouvernance de la ville afin qu'elle soit conçue comme un tout cohérent et indivisible évident pour tous.

La ville durable sera désirable, et adaptée à la mobilité, évaluée sur la manière dont on s'y déplace et aussi dont les transports la façonnent en y favorisant les transports collectifs. Les nouvelles technologies de communication y participeront de près en optimisant la gestion du temps : il deviendra possible de connaître les embouteillages en temps réel, les places de parking disponibles, de réserver un taxi dans tout autre transport, etc. Il sera acquis de passer d'un mode de transport à un autre le plus naturellement possible, en enchainant le métro, le vélo, le bus, le tramway… Les transports doivent être source de régénération et de dynamisme urbains : tel le téléphérique de Rio qui a vraiment changé le visage d'un quartier défavorisé de la ville et son attractivité.

En tant qu'entreprise citoyenne, Gecina prend part à l'aménagement et au développement des villes durables en construisant, gérant et exploitant un patrimoine responsable, en anticipant les normes et les obligations réglementaires en matière de performances énergétiques et environnementales, tout cela avec l'objectif de réduire les coûts de construction.

7.1.1.3. LA RSE, DÉFIS ET FACTEUR DE RÉSILIENCE

Y a-t-il une activité économique plus régulée, au cœur de la société, que l'industrie "immobilière" ? Concevoir, investir, gérer, rénover le patrimoine immobilier, à des fins sociales et économiques – indissociables de nos jours – est une activité qui occupe un rôle de plus en plus structurant dans la société moderne, qu'on soit dans des pays anciens ou émergents, dans des capitales saturées ou de nouvelles villes en croissance. Cette situation influence l'offre, selon le degré d'exigence de la société : le prix qui conditionne l'accessibilité, l'adaptation des biens aux nouveaux usages et l'acceptation des projets. En fait, la caractéristique croissante du marché immobilier est la dépendance de la prise de décision au cadre collectif.

La performance de l'offre découle de plus en plus de la qualité de la régulation, de la transparence des mécanismes, de l'intégration des enjeux collectifs, autant que du rapport qualité-prix que l'industriel est capable de fournir ; l'immobilier est plus que jamais une activité "sociétalement dépendante".

Ce phénomène d'intégration sociétale croissante du marché immobilier peut conduire à laisser aux acteurs publics la partie trop contrainte du marché et à se consacrer à des projets spécifiques, à l'abri, pour autant qu'il en existe encore. L'autre stratégie consiste à faire de cette donne contextuelle un facteur différenciant de performance, puisque l'essentiel de la demande en bureaux, logements, équipements commerciaux ou d'usage collectif se trouve dans cette catégorie des produits négociés, dans le champ économique de la "valeur partagée". Il s'agit d'associer d'une façon équitable la création de valeur pour l'acteur privé, mesurée à travers l'exploitation et la valeur des actifs et celle pour la société, jugée par la collectivité locale à travers la prise en compte des externalités. Cette voie de collaboration caractérisera l'essentiel du marché de demain. Les formes en sont multiples et à vrai dire, les modèles se cherchent encore. La collectivité est mise au défi dans sa capacité à penser, décider, contrôler les projets de long terme. Le privé est mis au défi dans sa capacité à innover, proposer, gérer des produits de la façon "durable" attendue.

Gecina a choisi d'être un acteur de l'immobilier à haute compétence sociétale, pour compter dans cette donne urbaine moderne, particulièrement avancée en France. Trois défis accélèrent cette évolution du marché de l'immobilier. Il y a bien entendu le défi énergétique qui est affaire d'investissement et d'innovation mais tout autant de bon usage et de bon partage des considérants économiques et techniques à la base (efficacité, mix, mesure, adaptation, etc.). Il y a le défi de l'intégration urbaine qui est avant tout social ; de l'amont à l'aval du projet, il conditionne son attractivité auprès des nouveaux accédants qui relève de compétences allant au-delà des savoirs traditionnels des ingénieurs et des architectes d'un projet isolé. Et il y a enfin le défi de la collaboration avec le client dans la gestion dans le temps et dans l'espace de son besoin, de son comportement, de son évolution, afin d'optimiser l'usage d'un ouvrage sur tout le cycle de vie.

Cette dimension durable du nouveau modèle économique immobilier change les paramètres de la performance et les savoir-faire du métier. Elle confère à la responsabilité sociétale d'entreprise – RSE – une place nouvelle dans la compétence au sein de la chaine de valeur. Elle anticipe les contraintes, les transforme en opportunités de développement et appréhende leur utilité et pas seulement leurs coûts, afin de gagner le temps, les ressources, le consensus, les mécanismes qui assureront une intégration sociétale optimum d'un investissement immobilier. Ce savoir consiste aussi à faire le lien avec les parties prenantes qui jouent un rôle dans la vie d'un actif et qui décident de sa rentabilité globale.

Ce modèle de l'immobilier à forte dimension sociétale caractérise la transition difficile à laquelle le secteur est confronté et dont il doit sortir par le haut, pour réduire les coûts inutiles, pour accélérer les process, réduire les complexités et dégager les opportunités de croissance, de nature, autant économiques que sociales. Depuis le Grenelle de l'Environnement des progrès collaboratifs ont été faits. La "valeur verte" qui évalue la dimension durable d'un actif, participe de cet apprentissage, comme la maîtrise du coût global et le reporting extra-financier. On est loin des bonnes pratiques ou de la bienveillance résiduelle… À travers un fort investissement intellectuel, technique, opérationnel, reconnu aujourd'hui par nombre d'évaluateurs de la place, Gecina prend en compte cette mutation sociétale au cœur de ses programmes. L'entreprise compte en tirer un avantage compétitif pour ses investisseurs et ses partenaires. Cette compétence RSE produit de la résilience dans le contexte. C'est aussi une conviction affirmée. En faisant de façon "responsable" son métier de bâtisseur et de gestionnaire immobilier dans une vision élargie et innovante de l'intérêt sociétal, Gecina ne doute pas que le marché reconnaîtra son utilité. Et que cette utilité se traduira en valeur, pour l'entreprise et pour la société.

7.1.2. L'IMMOBILIER DURABLE EN 2012

7.1.2.1. UNE INDUSTRIE SOUS TENSION MAIS UNE VISION NOUVELLE DU SECTEUR [6]

Puissant secteur économique dans notre pays, le secteur de l'immobilier est au cœur du sujet environnemental. En France, avec **70 millions de tonnes d'équivalent pétrole**, le secteur du bâtiment consomme 43 % de l'énergie finale (et près de 60 % si l'on intègre les transports induits) et contribue pour près de 25 % aux émissions nationales de gaz à effet de serre **(120 millions de tonnes de CO_2** soit 32,7 millions de tonnes de carbone).

L'activité globale génère environ 360 millions de tonnes de déchets par an (41 % des déchets) et est très consommatrice d'eau (18 % des consommations).

Perçu comme plutôt inerte et structurellement lent à évoluer, compte tenu d'un faible taux de renouvellement annuel (300 000 logements et 14 millions de m² de bâtiments tertiaires) face à un stock à très longue durée de vie (près de 30 millions de logements et plus de 814 millions de m² de bâtiments tertiaires), le secteur immobilier a su, dans la dynamique du plan bâtiment Grenelle, piloté de mains de maître par Philippe Pelletier dont le nouveau gouvernement a très utilement prolongé la mission pour cinq ans ("plan bâtiment durable"), se positionner comme un acteur clé pour résoudre les défis environnementaux auxquels nous devons faire face.

Principal gisement d'économies d'énergie exploitable immédiatement, pour lequel les investissements sont identifiés comme les plus rentables, ce secteur pourrait bien être le seul qui offre des possibilités de progrès suffisamment fortes pour répondre à nos engagements nationaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Tout programme de maîtrise de notre environnement et de notre énergie ne peut y rester indifférent : l'immobilier doit être le lieu d'un changement profond, décisif pour notre avenir commun en exploitant toutes les voies de progrès possibles :

- les bâtiments savent utiliser et combiner plusieurs sources d'énergie, dont les énergies renouvelables. Ils peuvent, le cas échéant, en changer plusieurs fois sur leur durée de vie du bâtiment ;
- les travaux d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments peuvent être programmés sur plusieurs années et cette évolution renforce à chaque fois la valeur patrimoniale du bien ;
- les occupants des bâtiments ont des comportements d'usage relativement constants au cours du temps. Leurs besoins évoluent sur des cycles longs, sans rupture brutale, et peuvent raisonnablement être anticipés.

L'ensemble des acteurs doit ainsi comprendre la nécessité d'investir aujourd'hui pour économiser dès demain les charges d'exploitation des bâtiments, grand mouvement qui va modifier durablement nos façons d'habiter nos logements ou d'utiliser nos locaux professionnels.

7.1.2.2. INNOVATIONS ET TENDANCES

La recherche de l'amélioration des performances énergétiques est une source importante de développement de nouveaux produits, dans une optique de déploiement à grande échelle ou de façon plus anodine. On retiendra en 2012 des exemples comme la création de cellules solaires transparentes à 70 % par des chercheurs de UCLA, le stockage de l'électricité solaire pour faire coïncider production et utilisation (Sumitomo Electric au Japon), la mise en œuvre d'une pile à combustible pour alimenter un immeuble de bureaux de 38 étages à Londres *(FuelCell Energy Solutions)* ou encore l'intégration de microalgues dans les façades des bâtiments (société Ennesys à Nanterre). Dans un autre domaine, la douche à recyclage d'eau (Ecovéa de Jedo) économise quant à elle 80 % de l'eau et de l'énergie utilisée. S'il est un point commun à retenir, c'est que tous seront soumis aux procédures de certification nationales dont certains décrient le manque de fluidité limitant l'émergence de nouveaux produits ou pratiques commercialement viables. L'innovation peut être aussi suggérée par la contrainte réglementaire : "depuis l'adoption de la politique d'efficacité énergétique relative à l'étiquetage énergétique (directive 92/75/CEE du Conseil), le marché des appareils domestiques s'est transformé pour offrir des produits ayant un bon rendement énergétique et réaliser des économies d'énergie de l'ordre de 700 TWh (estimation des économies dues à l'étiquetage énergétique des appareils frigorifiques, des lave-vaisselle et des lave-linge entre 1966 et 2020) et accroître la compétitivité de l'industrie européenne" (source : Commission européenne – PAEI). Et ce changement des comportements est parfois initié par la volonté de différenciation des acteurs. De nouveaux services, comme la compensation, se créent et s'étendent aujourd'hui vers le particulier ; Mastercard calcule le poids en émissions de CO_2 d'un porteur de sa carte en fonction des transactions effectuées.

Synthétisant ces deux axes, le groupe de travail innovation du plan bâtiment durable (ex Grenelle) retient la définition du manuel d'Oslo qui décrit l'innovation comme "la mise en œuvre d'un produit (bien ou service) ou d'un procédé nouveau ou sensiblement amélioré, d'une nouvelle méthode de commercialisation ou d'une nouvelle méthode organisationnelle dans les pratiques des entreprises" (rapport final-septembre 2011 : leviers à l'innovation dans le secteur du bâtiment). Ainsi, au-delà des seules innovations produits, le service immobilier doit se repenser à travers de nouvelles pratiques.

En le corrélant avec la recherche de performances, Gecina souhaite répondre aux attentes premières de l'utilisateur d'un bâtiment, à savoir habiter ou travailler dans des locaux confortables, sains, économes et respectueux de l'environnement. La tendance lourde de mutation de l'industrie immobilière est ainsi, sans renier les caractéristiques intrinsèques classiques qui font la qualité d'un immeuble (localisation, architecture et décoration intérieure, performance des équipements techniques, hauteur sous plafond…) de passer de la seule mise en avant de moyens à la garantie de résultats. Pour ce faire, il est fait appel à de nouveaux outils, plans de mesures et de vérifications, garantie de performance énergétique à l'usage. Parallèlement, la relation clients est revisitée pour créer de nouveaux lieux d'échanges entre propriétaires et locataires, favorisés par l'annexe environnementale ou des *think tanks* comme Gecina Lab, afin de partager l'information, dresser des plans d'actions et optimiser l'usage des espaces loués.

De la même façon, les pratiques de conception et de réalisation évoluent. L'ère est aux diagnostics en amont afin d'anticiper toute contrainte future engendrant surcoûts et retards de livraison. La maquette numérique devient un outil d'optimisation pour limiter les sources d'erreurs de réalisation, à l'heure où le bâtiment passe du centimètre au millimètre en dématérialisant les éléments d'un dossier des ouvrages exécutés, pour faciliter l'exploitation.

(6) Source principale ADEME Contexte et enjeux – secteur construction.

De nouvelles missions apparaissent : le "commissionnement" a par exemple pour objectif d'optimiser la mise en route des bâtiments en réunissant l'ensemble des acteurs (conception, construction et exploitation) pendant une ou deux années après la livraison.

L'innovation peut aussi être participative et certaines grandes structures l'ont déjà appréhendé en se rapprochant d'organismes de recherche – Vicat et le CEA – ou en créant des partenariats entre le milieu de l'enseignement et de la recherche comme Lafarge avec l'école des Ponts Paris Tech, sans compter les nombreuses entreprises qui animent leurs collaborateurs avec des trophées internes, des séances de workshops comme Gecina le développe dans son projet générations 2.0.

Enfin, l'innovation ne peut rester l'apanage d'une structure et se doit d'être partagée entre acteurs d'un même secteur pour se transformer en levier de modification des pratiques, dans la perspective de devenir la référence du marché. Par une veille permanente, Gecina se nourrit ainsi des sources d'inspiration multiples et notamment des structures d'innovation collective comme le laboratoire Paris Région Innovation et intervient aussi dans de nombreuses manifestations et formations pour faire état de ses réflexions, études, recherche et développement, dans la perspective d'anticiper la tendance et contribuer aux progrès de l'ensemble de la profession.

7.1.2.3. ÉTHIQUE ET DÉONTOLOGIE DU SECTEUR

Le secteur immobilier est concerné, comme d'autres secteurs, par de nombreux enjeux d'ordre éthique. Dans un environnement concurrentiel, qui touche particulièrement l'acquisition du foncier et des actifs disponibles, et soumis à la spéculation immobilière, en raison des lois naturelles du marché, l'objectif est de garantir la transparence et l'intégrité de l'organisation interne et des transactions aux parties prenantes (actionnaires, clients, associations...). La mise en place de *due diligences* robustes et de procédures de contrôles prévient et "traque" les pratiques non conformes à la loyauté attendue.

La contribution du reporting extra-financier joue un rôle important pour asseoir la sincérité des comptes destinés aux actionnaires et aux investisseurs, afin que ceux-ci bénéficient d'une information juste sur l'état de la valeur du patrimoine de l'entreprise au regard des nouvelles tendances RSE (comme la performance énergétique et le risque d'obsolescence du patrimoine).

Par ailleurs, la prévention de toute forme de corruption est un enjeu pour le secteur de l'immobilier, où les appels d'offres sont soumis à une stricte réglementation. Ainsi, le respect des procédures d'achat, de la bonne conduite commerciale, et des diligences raisonnables, sont des enjeux éthiques majeurs pour le secteur. Dans ce cadre, l'application des procédures de rotation des experts immobiliers assure l'indépendance des évaluations du patrimoine. Dans le strict respect des lois, décrets, et textes réglementaires, la déontologie du secteur s'applique également à la prévention des délits d'initiés en Bourse, de fraudes, de malversations financières, de concurrence déloyale et d'entente.

Dans le respect de ses obligations légales, l'information donnée, notamment aux locataires, est fidèle et complète, notamment au niveau de la transparence sur les prix et les charges leur revenant. La transparence du lobbying exercé auprès des élus et des pouvoirs publics constitue également un enjeu fort pour la déontologie du secteur (notamment lorsqu'il concerne la cohérence des positions défendues avec la stratégie RSE de la foncière concernée).

Enfin, en termes d'organisation interne, la conformité des pratiques aux recommandations de l'AFEP-MEDEF et de l'AMF est primordiale. Gecina va plus loin en proposant sa propre charte éthique (voir chapitre 7.3.1).

7.1.3. DES CONTEXTES INSTITUTIONNELS ET RÉGLEMENTAIRES EN MOUVEMENT

7.1.3.1. LES LOIS GRENELLE 1 ET 2 EN APPLICATION, UN CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE TRÈS AMBITIEUX

L'amélioration énergétique des bâtiments figure parmi les objectifs prioritaires du Grenelle de l'environnement. Ce dernier a entamé une véritable "révolution verte" qui d'une part impacte la rénovation du bâti existant et induit d'autre part une rupture technologique pour les immeubles neufs.

Loi dite "Grenelle 1" (n° 2009-967 du 3 août 2009)

Cette loi de programmation fixe pour le parc existant l'objectif de 50 kWhep/m²/an à l'horizon 2050, avec une étape intermédiaire de réduction des consommations d'énergie de 38 % d'ici 2020.

Elle fixe pour les bâtiments neufs, à l'horizon 2020, la généralisation des bâtiments à "énergie positive" (BEPOS) : un immeuble produira plus d'énergie qu'il n'en consomme.

Bâtiments neufs : la rupture technologique

Consommation d'énergie primaire (Cep) imposée dans le neuf en kWhep/m²/an

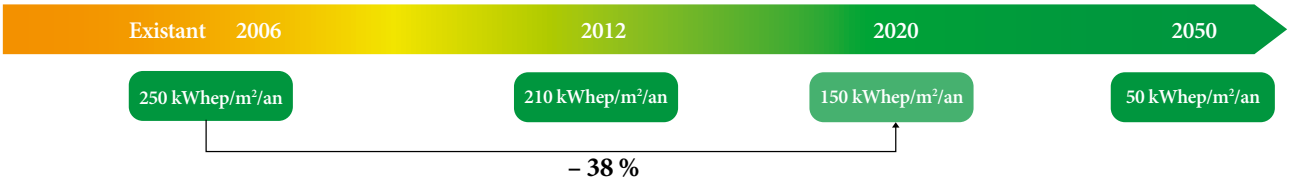
Le Grenelle de l'environnement a fixé comme objectif la généralisation, dans la construction neuve, des "Bâtiments Basse Consommation" dès 2012 pour les immeubles tertiaires. Il s'agit de diviser par deux les consommations énergétiques des bâtiments neufs et ainsi d'accomplir, sur une très courte période, un "saut énergétique" plus important que celui réalisé ces trente dernières années. La mise en œuvre de cet objectif s'est traduite par l'adoption d'une nouvelle réglementation thermique "RT 2012", appliquée aux permis de construire déposés depuis le 28 octobre 2011 pour les bâtiments neufs des secteurs tertiaire et public, et à partir du 1er janvier 2013 pour tous les autres types de bâtiments neufs.

Cette nouvelle réglementation thermique fixe également de plus fortes exigences dans la conception des bâtiments. Il s'agit d'une contribution importante à la "feuille de route énergétique et climatique" de la France : le "saut énergétique" réalisé dans la construction neuve devrait réduire de 35 millions de tonnes les émissions de CO_2 à l'horizon 2020.

Ainsi, la France devient l'un des pays de tête en Europe dans le secteur de la construction "verte", avec un niveau d'ambition et un calendrier volontariste sans équivalent. Le développement des labellisations BBC "Bâtiments Basse Consommation", qui s'y sont rapidement imposées comme le standard du marché, a anticipé le calendrier prévu par le Grenelle de l'environnement, à contre-courant de ce qu'avait dans un premier temps prédit une grande majorité des acteurs du secteur.

Patrimoine existant : la rénovation énergétique

Consommation d'énergie primaire (Cep) visée dans l'ensemble du parc existant (tous bâtiments) en kWhep/m²/an



Note : kWhep : kilowattheure d'énergie primaire.
Énergie primaire : énergie fossile (facturée) + énergie nécessaire à sa production/distribution.

Loi dite "Grenelle 2" (n° 2010-788 du 12 juillet 2010)

Loi portant engagement national pour l'environnement. 248 articles (autant de décrets ou d'arrêtés sont publiés ou en attente) abordent six chantiers majeurs : le bâtiment et l'urbanisme, les transports, l'énergie, la biodiversité, les risques, la gouvernance.

La prise en compte de la performance environnementale par le marché immobilier progressera dans les années à venir, notamment avec l'appui des nouvelles obligations suivantes, clés pour le secteur :

- Annexe environnementale pour les baux de bureaux ou de commerces des locaux supérieurs à 2 000 m². Cette obligation a concerné les baux conclus ou renouvelés à partir du 1er janvier 2012 et s'imposera pour les baux en cours, à partir du 14 juillet 2013, (Décret publié le 31 décembre 2011).
- Travaux d'amélioration de la performance énergétique pour les bâtiments du tertiaire existants, à réaliser d'ici 2020 (Décret attendu au premier semestre 2013).

Pour Gecina, ces deux premières obligations sont des leviers déterminants pour bâtir une nouvelle relation avec ses clients, tournée vers un partenariat gagnant autour du bâtiment durable et responsable.

- bilan carbone pour les entreprises de plus de 500 salariés, à compter du 1er janvier 2011 ;
- reporting de données environnementales et sociales, dans le rapport de gestion, devant faire l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant, à partir de l'exercice 2012 ;
- affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières pour les mises en vente ou location, à compter du 1er janvier 2011.

Les lois Grenelle 1 et 2 fixent également des objectifs ambitieux pour le secteur des transports où les mesures prévues ont pour objectif de réduire les émissions de CO_2 de 20 % d'ici 2020 en diversifiant et rationalisant les modes de transports urbains et pour la biodiversité, avec pour mesure phare la constitution d'une "trame verte et bleue" nationale.

L'ambition française est de contrarier le phénomène récent du déclin rapide de la biodiversité. La nouvelle équipe gouvernementale a renforcé cet objectif avec l'annonce de la création d'une Agence nationale pour la biodiversité sur le modèle de l'ADEME dont l'action sur l'énergie a fait ses preuves. Impactant la ville durable, ces objectifs concernent aussi très directement le secteur immobilier.

Le Grenelle renforcé...

Depuis fin 2011, les gouvernements ont adopté un programme d'actions pour l'efficacité énergétique, qui présente, pour le secteur immobilier, cinq principaux domaines de mesures :

- le soutien aux travaux d'économie d'énergie dans les entreprises (amplifier le dispositif des certificats d'économie d'énergie) ;
- le soutien aux changements de comportements (fixer une obligation d'extinction des enseignes lumineuses commerciales entre 1 heure et 6 heures du matin, étudier une obligation d'extinction des éclairages extérieurs et intérieurs des bâtiments non résidentiels à compter du 01/07/2013, inciter à mettre en œuvre la norme ISO 50001 [6] en bonifiant les certificats d'économies d'énergie concernés) ;
- l'accélération de la rénovation thermique de l'habitat (fiabiliser les diagnostics de performance énergétique, lancer une étude pour favoriser la vente des biens immobiliers les moins consommateurs en énergie, étudier l'explicitation des critères énergétiques dans les textes sur la décence dans le parc locatif) ;
- le soutien à l'utilisation d'équipements plus performants (révision de la taxe sur les véhicules de société) ;
- l'accélération de la prise en compte de l'efficacité énergétique dans la commande publique.

7.1.3.2. SOUS UNE PRESSION NOUVELLE DES CLIENTS, LE SECTEUR S'ORGANISE, EN FRANCE ET DANS LE MONDE

La réduction programmée des sources d'énergie fossile et les risques d'augmentation du prix de l'énergie, l'obligation (depuis 2011) du bilan d'émission des gaz à effet de serre et la nouvelle réglementation thermique (RT 2012) imposée par le Grenelle 2, contribuent à accroître la sensibilité des locataires à la performance environnementale de leurs locaux.

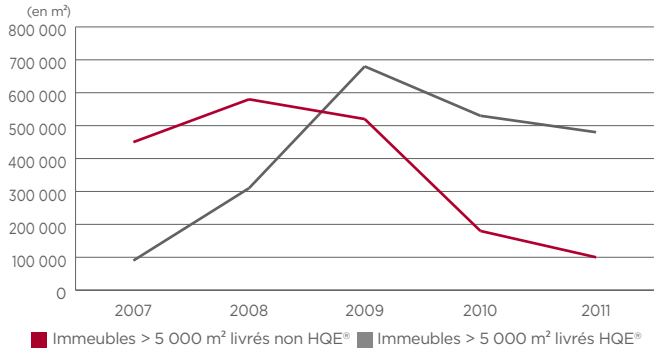
Dans le segment de marché des sièges sociaux, si la localisation et le confort restent des critères déterminants, la haute qualité environnementale s'avère un avantage concurrentiel décisif.

Les bureaux témoignent de l'image et véhiculent les valeurs de l'entreprise. À ce titre, ils se doivent d'intégrer la thématique du développement durable. Vitrine du savoir-faire, preuve de la contribution au développement durable de son territoire, notamment auprès de partenaires comme les collectivités locales ou les clients, la qualité des bureaux participe à la cohérence des engagements avec le projet d'entreprise pour toute société engagée dans une démarche de responsabilité globale.

Les immeubles HQE® se sont fait une vraie place dans le marché d'immobilier de bureaux et représentent maintenant la majorité du parc livré et de la demande placée.

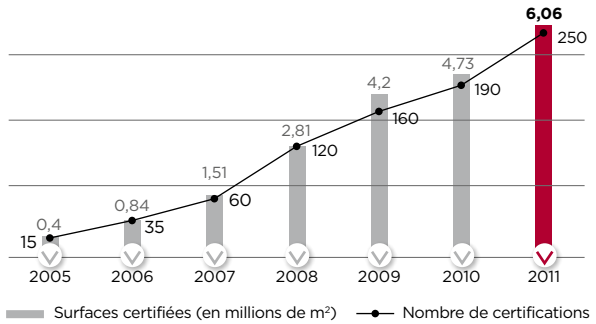
Environ 12 % du parc total de bureau francilien est certifié HQE® (source : JLL/Certivéa – février 2012).

Évolution des m² certifiés HQE® construction et non certifiés en Île-de-France



Source : Jones Lang LaSalle – 2012.

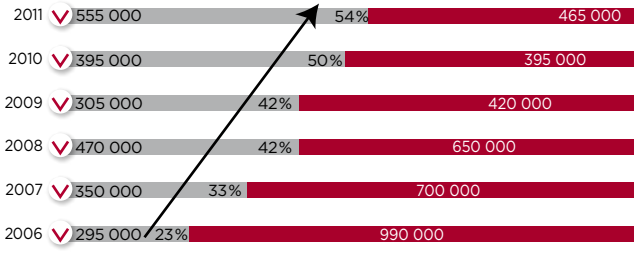
Évolution cumulée du nombre de certifications HQE® (bureaux > 5 000 m² en Île-de-France)



Sources : Jones Lang LaSalle – Avril 2012

En 2011, la part des transactions de plus de 5 000 m² signées sur des immeubles HQE® est deux fois plus importante qu'il y a cinq ans. Elles représentent 54 % des surfaces de 5 000 m² prises à bail.

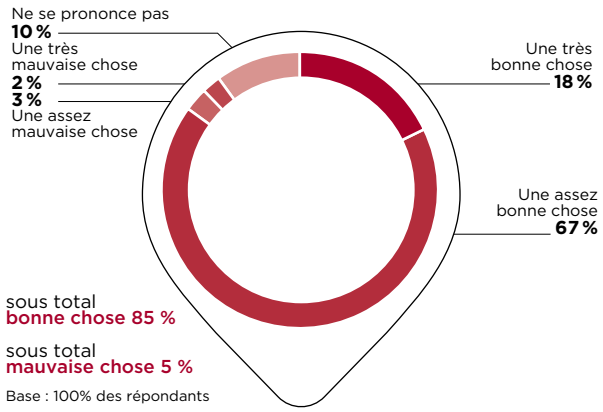
Taux de pénétration du HQE® dans la demande placée supérieure à 5 000 m² en Île-de-France



Source : d'après Jones Lang LaSalle – Avril 2012.

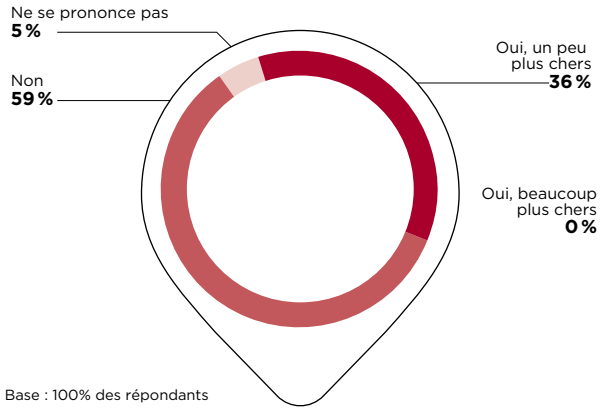
Les relations propriétaire/locataire vont évoluer, et selon le 4e baromètre utilisateurs BNP Paribas Real Estate/Ipsos (édition 2012) (7) 85 % des utilisateurs considèrent que l'apparition de clauses environnementales dans les contrats de baux est "une bonne chose" et 36 % seraient même prêts à payer un peu plus cher.

Opinion sur l'apparition de clauses environnementales dans les baux



Source : 4e baromètre USER INSIGHT 2012 - BNP Paribas Real Estate/IPSOS

Acceptation d'une hausse de loyer pour un label environnemental



Source : 4e baromètre USER INSIGHT 2012 - BNP Paribas Real Estate/IPSOS

(7) *User insight 2012 A Survey by BNP Paribas Real Estate & Ipsos.*

Sans avoir attendu la publication (31 décembre 2011) du décret d'application "bail vert", Gecina a été parmi les premières sociétés foncières à mettre en place ce dispositif : depuis 2010, dans ses immeubles de bureaux les plus importants, 33 "baux verts" ont été signés avec ses clients utilisateurs, pour un total de 207 653 m² soit 25 % du total du patrimoine en exploitation.

Un niveau de certification toujours très élevé pour les logements

Selon Cerqual (2011), le nombre de logements collectifs et individuels groupés en demande de certification est de 120 000 (identique à 2010). La part des logements en recherche du label BBC Effinergie s'élève à 85 % (contre 63 % en 2010) en réponse à une forte demande notamment de la part des investisseurs.

7.1.3.3. LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE EN DÉBAT

Les données de l'équation pour assurer une transition énergétique soutenable sont connues. Elles n'en restent pas moins difficiles à mesurer et à concilier. D'une part, les informations scientifiques, économiques et environnementales apportées au débat sont controversées, d'où une consultation publique difficile et des questions majeures qui restent en suspens : quel est le coût réel de la transition énergétique ? Quelle source d'énergie est la plus efficiente ? Quel est l'impact sur l'environnement des différents types d'exploitation ? D'autre part, pour trouver sa place dans le mix énergétique, chaque énergie devra démontrer qu'elle concilie autant que faire se peut des objectifs de compétitivité nationale (en termes d'emploi et de potentiel industriel), de sobriété financière (besoins limités en capitaux, retour sur investissement significatif et rapide, coût limité pour le consommateur), d'indépendance énergétique, de réduction des impacts sur les sols, d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Dans l'attente du cadre public proposé en octobre 2013, Gecina continuera à faire progresser son efficacité énergétique globale, en collaboration avec les acteurs publics et privés de la filière. À court terme, c'est le type d'action qui concilie au mieux les objectifs de la transition énergétique. C'est aussi pourquoi Gecina poursuivra ses expérimentations dans les énergies renouvelables pour apprendre comment mieux les intégrer dans l'approche du bâtiment responsable. Enfin, Gecina travaille à bien mesurer et anticiper le "coût complet" de l'énergie, pour son fonctionnement propre et ses clients. Au regard de ces tendances, Gecina reste en alerte pour réagir au mieux à la nouvelle donne énergétique.

7.2. UNE POLITIQUE RSE EN RÉPONSE AUX ATTENTES DES PARTIES PRENANTES

7.2.1. PRÉSENTATION DES PARTIES PRENANTES DE GECINA

Un des piliers de la politique RSE consiste à mettre en place un dispositif formalisé d'écoute, de réponse et de suivi des attentes de ses parties prenantes. Gecina s'y emploie pour sa part, en s'attachant à identifier les interactions de son activité avec les représentants de ses différentes catégories de parties prenantes listées ci-dessous. Recueillir et analyser leurs attentes, parfois contradictoires, optimise les impacts de l'activité pour prévenir et gérer au mieux les litiges potentiels. Enfin, par le dialogue, Gecina s'assure de la bonne intégration des enjeux identifiés par ses parties prenantes dans sa politique RSE.

Plusieurs groupes de parties prenantes ont été identifiés par Gecina :

- **Les clients.** La gestion de la relation client est pilotée par chacun des pôles d'activité. Gecina mène des enquêtes de satisfaction auprès de ses clients entreprises, échange avec eux sur les thématiques RSE dans le cadre de Gecina Lab et intègre progressivement ces dimensions dans ses contrats (baux verts) en assurant les conditions de confort attendues. Concernant le résidentiel, l'enjeu est de partager avec les clients locataires la stratégie dite de "bâtiment responsable", par exemple à travers les Conseils de Concertation Locative, et de contractualiser à moyen/long terme avec eux sur les sujets RSE.
- **Les parties prenantes financières.** Elles apportent les capitaux (en action ou en dette) nécessaires au développement de Gecina ou conseillent les apporteurs de capitaux. Afin de maintenir son attractivité, le Groupe organise des présentations dédiées aux analystes. Les mécanismes de vote des actionnaires sont décrits dans le chapitre 7.3.4 du présent document. Les agences de notation extra-financière évaluent la transparence, les progrès et la performance de Gecina en matière de RSE en se fondant sur toutes les informations extra-financières et financières mises à leur disposition. La pondération des critères d'analyse met en avant de nouvelles attentes et détecte les écarts éventuels entre priorités en matière de RSE et politique RSE de Gecina. Le Groupe renseigne avec rigueur les questionnaires adressés par les agences et participe aux principaux classements extra-financiers (cf. 7.4.3, tableau des classements) ; comme on peut l'observer dans les résultats, cela porte ses fruits.

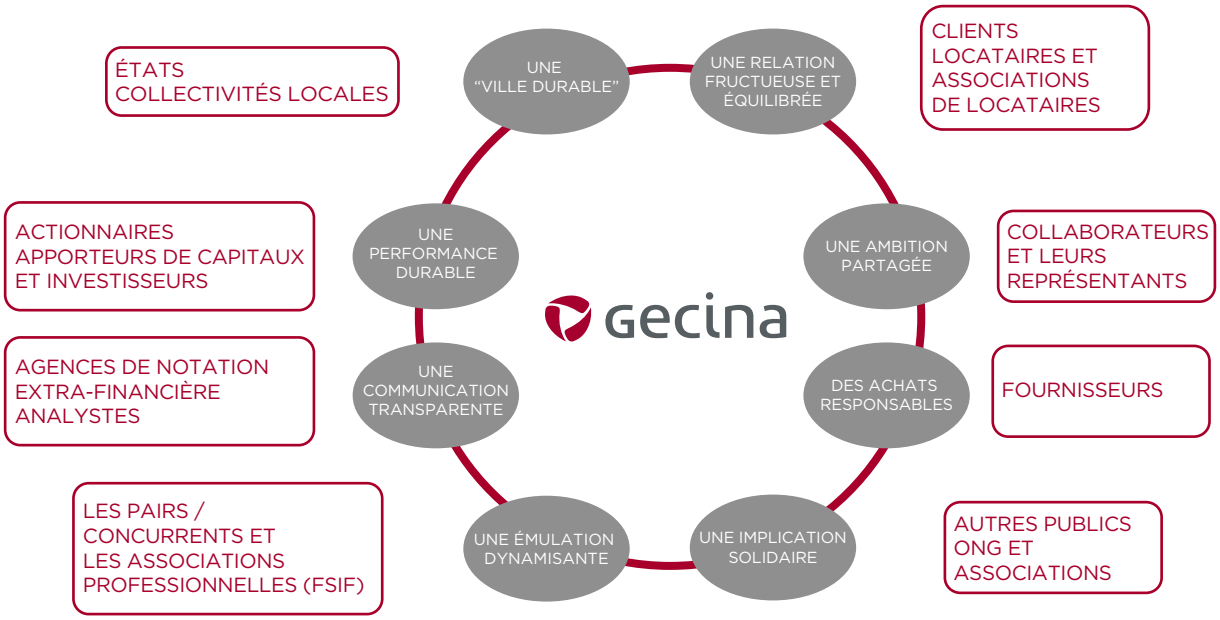
  Ces parties prenantes financières posent deux questions majeures : en quoi les tendances de développement durable impactent le modèle économique et la compétitivité de Gecina ? La politique RSE tire-t-elle parti de ces tendances pour convertir ces risques en opportunités en créant de la valeur durablement pour Gecina et ses parties prenantes ?
- **Les parties prenantes publiques.** Les collectivités locales et les élus façonnent le paysage de la ville durable (à travers notamment les Projets d'Aménagement et de Développement Durable et les Plans Locaux d'Urbanisme) et délivrent les autorisations nécessaires au développement des projets de Gecina (impact direct sur la *"licence to operate"*). Dans ce cadre, Gecina identifie les enjeux sociétaux fondamentaux et tient compte des préoccupations publiques afin de montrer sa contribution à la ville durable et à l'empreinte positive locale, au cœur de ses projets.

  Vis-à-vis de l'État, Gecina s'assure de la conformité des procédures et du règlement des taxes et impôts. Par ailleurs, Gecina participe aux réflexions menées pour la profession notamment par la FSIF [8], sur le régime fiscal des SIIC et cherche à modéliser son impact fiscal direct et indirect.

(8) Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières

- **Les fournisseurs.** À travers sa politique dédiée, Gecina met en œuvre sa volonté d'intégrer la RSE aux procédures d'achat et s'assure que les fournisseurs significatifs ont des pratiques cohérentes avec la politique RSE de Gecina (cf. approche de gestion par les risques). Les achats responsables consistent également à associer en amont les fournisseurs et les partenaires commerciaux au sens large aux innovations techniques, opérationnelles et d'usage afin de nourrir la démarche de "bâtiment responsable" (cf. approche complémentaire par les opportunités).
- **Les pairs et concurrents et les associations professionnelles.** Gecina prend part aux groupes de travail et aux réflexions des acteurs de sa filière, particulièrement en matière de RSE (cf.7.4.1.2 et 7.5.2.1, descriptif du référentiel sectoriel France GBC auquel Gecina a contribué, etc.)
- **Les ONG et les associations** actives dans le cadre de vie et l'urbanisme. Gecina répond aux attentes de ces parties prenantes par une implication solidaire et une écoute, axées sur des projets cohérents avec l'activité et la politique RSE du Groupe. En interne, dans le cadre du mécénat de compétence, des collaborateurs s'impliquent dans des partenariats de long terme et Gecina porte une attention continue aux messages de la société civile.
- **Les collaborateurs,** dont les attentes en matière de conditions de travail, de rémunération, d'employabilité et d'évolution professionnelle sont traitées dans le cadre des dispositifs de dialogue social et sont intégrées au sein de la politique de progrès des ressources humaines.

Adopter un comportement responsable avec nos parties prenantes



7.2.2. MATRICE DE MATÉRIALITÉ

En 2012, Gecina a souhaité mettre à jour sa cartographie des enjeux en s'inspirant des derniers développements méthodologiques de référence (SASB – *Sustainability Accounting Standard Board*, le référentiel international GRI – *Global Reporting Initiative*, la norme AA1000 Standard Assurance, et le prototype du reporting intégré d'IIRC – Conseil international pour le reporting intégré). Grâce à ce test de matérialité, Gecina précise l'impact des grands enjeux RSE sur son modèle d'entreprise et en estime la criticité. En plus de proposer une photographie du contexte RSE appliqué aux activités de Gecina en 2012, cette analyse sert d'outil d'aide à la décision pour adapter les priorités d'action aux évolutions à court, moyen et long terme. Cette cartographie a été alimentée par un travail préparatoire des collaborateurs de l'équipe RSE réunie en séminaire puis confrontée aux avis de parties prenantes, rencontrées individuellement.

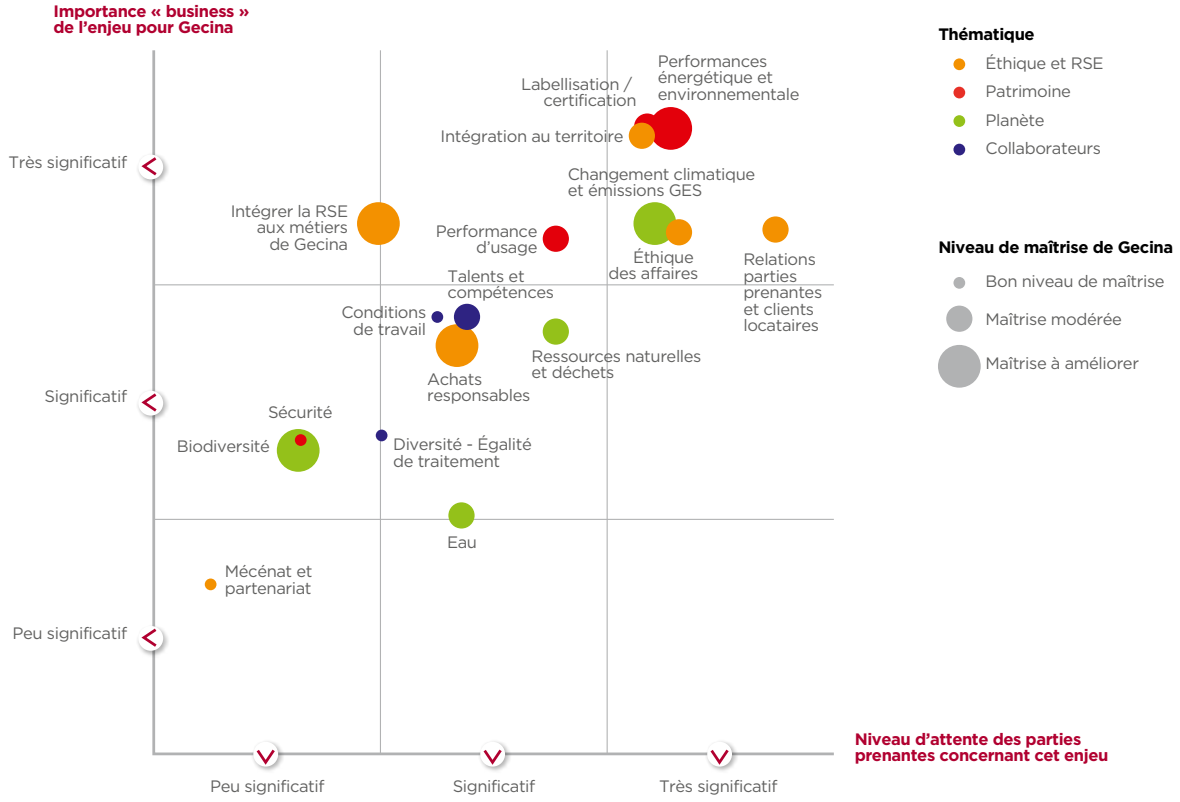
Le processus de travail s'est déroulé en quatre étapes :

- segmentation, définition et caractérisation de l'impact des enjeux RSE sur le modèle économique de Gecina ;
- avis des parties prenantes internes (Comité Exécutif) et externes sur la segmentation des enjeux et leur criticité pour la performance ;
- confrontation de l'importance de chaque enjeu à son niveau de maîtrise par Gecina ;
- cartographie finale des enjeux et validation par le comité exécutif.

Cette méthode donne à Gecina le recul nécessaire sur sa stratégie RSE actuelle pour tester la matérialité financière des grands enjeux, afin de les hiérarchiser et les anticiper au mieux.

Au-delà des premiers représentants des parties prenantes externes rencontrés à cette occasion (clients, experts, collectivités locales…), Gecina souhaite mettre en place, courant du premier semestre 2013, un véritable comité "parties prenantes" pour se donner les moyens d'un dialogue constructif, tant sur la politique mise en œuvre face à ces enjeux que sur les résultats concrets obtenus.

Cartographie des enjeux RSE de Gecina



7.2.3. MANAGEMENT DES RISQUES ET OPPORTUNITÉS

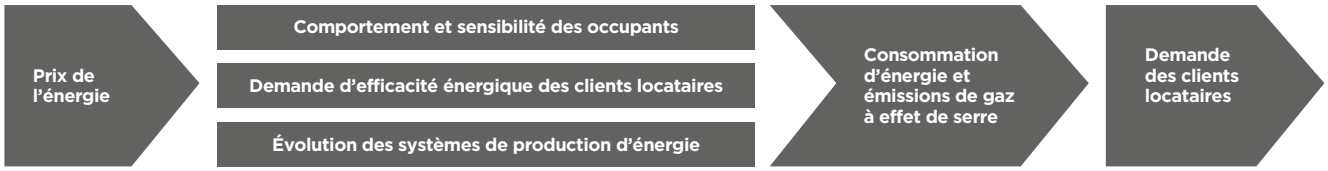
Modéliser l'impact du prix de l'énergie sur les besoins futurs des locataires

Gecina a lancé un programme d'études en 2011 visant à identifier et évaluer financièrement les risques liés au développement durable suivant plusieurs axes. "L'axe énergie" a pour objectif d'analyser et calculer le coût énergétique en fonction de paramètres comme la variation du mix énergétique du Groupe. L'un des scenarios vise à modéliser l'impact sur la facture énergétique d'une augmentation du coût de l'électricité de 20 à 30 % d'ici 2015 à 2017 [9], qui résulterait par exemple d'une volonté de financer la modernisation et le renforcement de la sécurité du parc de production et des réseaux de distribution.

Gecina souhaite développer aujourd'hui avec ses locataires un rapport gagnant-gagnant autour d'objectifs partagés et de bonnes pratiques en matière environnementale et énergétique. Les bénéfices d'une telle démarche sont nombreux : réduction des charges de consommations d'énergie et d'eau, réduction des risques futurs liés au prix de l'énergie, réduction du risque d'obsolescence en anticipant une éventuelle perte de valeur des actifs liée à l'intégration de la performance énergétique et environnementale dans la valorisation.

Dans cette démarche, Gecina cherche à approfondir sa compréhension concernant :

- le comportement de consommation énergétique des occupants de ses immeubles ;
- la demande d'efficacité énergétique de ses locataires, avec la part de "pionniers" ;
- l'évolution des systèmes de production d'énergie.



(9) cf. Recommandation de la Commission de Régulation de l'Énergie (février 2013).

Il s'agit in fine de comprendre le poids du critère de performance énergétique dans la décision de location des clients. Anticiper les besoins futurs des locataires et se conformer au respect réglementaire existant ou futur (décret rénovation tertiaire) sont deux des buts principaux de la stratégie énergétique de Gecina. Le Groupe souhaite affiner l'estimation du retour sur investissement de ses démarches d'efficacité énergétique : au-delà des paramètres purement financiers, les estimations pourront ainsi valoriser des paramètres tels que la sensibilité environnementale, l'image de marque et l'impact sur la valeur du patrimoine.

Sur ce sujet également, le Groupe est soucieux de partager et d'enrichir ses réflexions avec des experts financiers et du développement durable. Il travaille à cette fin avec le cabinet Ernst & Young dans l'étude de l'impact du prix de l'énergie sur la consommation d'énergie finale, les émissions de CO_2 et l'évolution du comportement et des décisions des locataires.

Caractériser le rapport des locataires à la performance énergétique du bâtiment

Une forte implication du Groupe dans la transition énergétique

Le secteur immobilier représente le principal gisement d'économies d'énergie exploitable immédiatement, pour lequel les investissements sont identifiés comme les plus rentables.

En tant qu'opérateur de patrimoine immobilier, Gecina, en collaboration avec ses locataires, souhaite contribuer à l'atteinte des objectifs fixés par le Grenelle 1 (ex. 50 kWep/m²/an à l'horizon 2050 pour le parc existant) et le Plan Climat de l'Union européenne (20 % d'énergies renouvelables dans le mix européen, 20 % de gains d'efficacité énergétique, 20 % de réduction des émissions de CO_2 à horizon 2020).

Le Groupe est activement impliqué dans les projets immobiliers à la pointe de la maîtrise des consommations et du confort, comme l'immeuble Newside à proximité du quartier de La Défense. Pour la cinquième année consécutive, Gecina est arrivée sur le podium (trois fois en tête) du classement des foncières au sein du baromètre 2012 Novethic-Ademe. Ce baromètre analyse et mesure la qualité de la communication des foncières sur les performances énergétiques et environnementales de leur portefeuille.

La modernisation des modes de travail

Face à la demande croissante de leurs salariés, les entreprises cherchent de plus en plus à satisfaire les besoins d'accessibilité du lieu de travail et de modes de travail flexibles. Cette tendance va de pair avec le progrès des technologies numériques, la part croissante des métiers de l'information, et les contraintes familiales.

Ces évolutions participent à une flexibilisation du travail au sein de nouveaux lieux : espaces de *co-working* en centre-ville, lieux publics équipés du Wifi, et télécentres urbains desservant les zones d'habitation des métropoles. En 2012, 12 % des actifs en France (26 % en région parisienne) télétravaillaient au moins huit heures par mois [10]. En Île-de-France, à horizon 2020, le travail en télécentre urbain pourrait concerner plus de 150 000 télétravailleurs selon la Caisse des Dépôts [11], pour une demande de 1,5 million de m² : un potentiel de marché important pour Gecina, qui exploite actuellement 1 million de m² de bureaux.

Anticiper la mobilité des occupants : un enjeu clé pour la stratégie du Groupe

Des enjeux stratégiques dans la mobilité

Gecina étudie les besoins de ses locataires en matière de flexibilité des espaces de travail, en lien avec l'évolution des comportements de mobilité des occupants. Pour cela, Gecina s'appuie sur le projet Générations 2.0 dont le but est de faire émerger, pour ses propres collaborateurs, de nouveaux usages et de développer des modes d'échange et de collaboration par l'utilisation des nouvelles technologies de l'information.

L'objectif est d'optimiser l'offre du Groupe et son positionnement sur le marché immobilier d'entreprise : une réelle opportunité de se différencier au regard des besoins de ses locataires. En lien avec cette stratégie, les actions suivantes ont été identifiées :

- élaborer un questionnaire à destination des locataires afin de mieux connaître les habitudes de déplacement des salariés ;
- évaluer la tendance des locataires à adopter de nouvelles formes de travail ;
- mesurer la demande immobilière résultant de ces nouvelles tendances ;
- en tirer les conclusions en termes de positionnement stratégique.

Afin de déployer ces initiatives, Gecina travaille notamment avec le cabinet Ernst&Young depuis la fin 2012 sur :

- l'analyse de l'évolution des modes de travail ;
- l'évaluation des besoins des locataires et des occupants ;
- l'identification des opportunités de marché ;
- l'élaboration d'une stratégie et d'un plan d'action.

7.2.3.1. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Anticiper les risques patrimoniaux liés au changement climatique

La nécessité de maîtriser les risques environnementaux est pour Gecina un des aspects fondamentaux de sa stratégie environnementale à long terme.

La région Île-de-France vit aujourd'hui, chaque année en moyenne, un jour d'alerte canicule (+ de 35 °C), avec des pics à 10 jours (2003). Durant la seconde moitié du XXIe siècle, la moyenne sera de deux à huit jours par an selon les scenarios, avec des pics jusqu'à 40 jours [12]. La fréquence accrue des canicules est un des principaux risques climatiques auxquels devra faire face le patrimoine immobilier francilien.

Il est ainsi indispensable d'intégrer ces changements climatiques dans l'anticipation des risques. Dans le cas des canicules, l'enjeu concerne l'adaptation des équipements de climatisation.

(10) Les salariés parents plébiscitent le télétravail, Le Figaro, 16 mai 2011.
(11) Les enjeux territoriaux du déploiement de télécentres en France, Caisse des Dépôts, décembre 2011.
(12) Livre Vert : État des lieux des enjeux climatiques, Région Île-de-France, juillet 2010.

Management des risques environnementaux

Dans sa cartographie des risques, Gecina a déjà entrepris le développement de la mesure financière des impacts du climat à travers plusieurs scenarios, comme les risques d'inondation ou de catastrophes naturelles. Le Groupe a mis en place des actions d'anticipation des risques, notamment en ce qui concerne l'exposition de son patrimoine immobilier au risque d'inondations, à l'image de la grande crue de la Seine en 1910.

La prochaine étape consistera à étudier l'adaptation des équipements de climatisation pour faire face aux évolutions climatiques. Le Groupe a choisi, pour cela, de se faire accompagner par le cabinet Ernst & Young. L'enjeu est d'anticiper les besoins d'investissements futurs pour une performance optimisée en termes d'efficacité énergétique.

7.2.3.2. LES AUTRES RISQUES ET OPPORTUNITÉS

Aucune provision ou garantie n'a été comptabilisée en 2012 par Gecina au titre des risques en matières d'environnement.

À ce jour, Gecina n'a pas enregistré de plaintes fondées pour atteinte à la vie privée ou perte de données relatives aux clients.

Au niveau du Groupe aucune amende significative n'a été recensée pour non-respect des lois et des réglementations relatives à la mise à disposition et à l'utilisation de ses produits.

7.2.4. NOS ENGAGEMENTS : OBJECTIFS, PLANS D'ACTIONS ET INDICATEURS CLÉS

7.2.4.1. POLITIQUE RSE

Depuis 2008, Gecina met en œuvre une ambitieuse politique RSE, structurée autour de trois grands axes :

1. maîtriser l'empreinte environnementale ;
2. développer un patrimoine attentif aux personnes ;
3. adopter un comportement responsable avec ses parties prenantes.

Initialement composés de six engagements, les axes 1 et 2 de la politique ont très sensiblement été complétés en 2011 pour en intégrer dorénavant 11. Tout d'abord, en prolongement de 2010, déclarée année internationale de la Stratégie Nationale pour la Biodiversité (SNB) 2011-2020, le Groupe a inscrit en 2011 deux nouveaux engagements à l'axe 1 :

- matières premières non renouvelables ;
- biodiversité.

L'objectif de Gecina est de s'assurer que sa balance environnementale reste positive dans le temps c'est-à-dire que les coûts liés à l'extraction des matières premières non renouvelables et à l'activité (utilisation des sols, rejets…) sont inférieurs aux produits dégagés (préservation et renforcement des communautés animales et végétales).

De plus, la "Performance énergétique" et les "Émissions de GES" ont vu leurs périmètres élargis respectivement aux "énergies renouvelables" et au "changement climatique".

Bien que le Groupe privilégie la réduction des besoins futurs en énergie dès la conception des nouveaux bâtiments et l'installation d'équipements les moins consommateurs, Gecina cible les énergies renouvelables comme un moyen d'optimiser la performance des bâtiments et non comme un artifice compensant une mauvaise conception.

Gecina a développé dès 2011 une première approche de la monétarisation des risques et du changement climatique par :

- la simulation du coût d'une éventuelle taxe carbone ;
- l'analyse de l'impact financier des variations de consommations et de prix de l'énergie ;
- l'évaluation de la biodiversité d'un site.

Deuxième axe de la politique RSE, Gecina développe un patrimoine attentif aux besoins des personnes avec l'objectif de poursuivre et mesurer ses actions sur les thèmes de :

- la santé à savoir la qualité sanitaire de l'air, de l'eau et des espaces habités ;
- le confort et le bien être notamment acoustique, olfactif et visuel.

Sur le thème de la facilitation à l'accès des bâtiments, Gecina poursuit ses efforts à travers deux engagements :

- accessibilité/adaptabilité ;
- connectivité/transports propres.

Gecina a complété en 2012 l'analyse de son patrimoine résidentiel pour identifier les mesures nécessaires afin de faciliter l'accès des bâtiments à différentes formes de handicaps : mobilité réduite, malvoyant et malentendant.

Enfin, le Groupe s'assure que l'ensemble du patrimoine soit à proximité d'un transport en commun et promeut l'usage de transports propres. Avec 92 % du patrimoine en exploitation situé à Paris et en Région parisienne, Gecina prend déjà en compte le projet du "Grand Paris" dans ses choix d'investissements et de repositionnement géographique.

Troisième axe de sa politique développement durable, Gecina se doit d'adopter un comportement responsable avec ses parties prenantes et a identifié cinq engagements :

- piloter une relation fructueuse et équilibrée avec ses clients qui se matérialise, par exemple, avec des enquêtes de satisfaction dans l'immobilier résidentiel depuis 2000 et des actions du club de réflexion Gecina Lab avec une partie des grands comptes de l'immobilier d'entreprise ;
- favoriser le développement professionnel et mobiliser les collaborateurs (actions de la semaine développement durable, accompagnement à la mobilité interne, projet de siège exemplaire…) ;
- mettre en œuvre une démarche d'achats responsables avec les partenaires et les fournisseurs ;
- s'inscrire dans les politiques de la cité ;
- contribuer aux réflexions et travaux relatifs à la définition des meilleures pratiques.

Les deux premiers axes sont synthétisés dans le concept d'immeuble responsable.

7.2.4.2. L'IMMEUBLE RESPONSABLE [13]

Gecina s'implique dans l'aménagement et le développement des villes responsables en concevant, construisant, gérant ou exploitant des immeubles responsables. Un "bâtiment responsable" est un bâtiment qui s'inscrit dans une perspective de développement durable, dans la responsabilité sociétale de chacune de ses parties prenantes. C'est d'abord un bâtiment intégré dans toutes les composantes de la ville et du quartier, sain et confortable, énergétiquement performant, dont l'empreinte environnementale est positive ou maîtrisée sur l'ensemble de son cycle de vie. C'est aussi :

- un **bâtiment éco-conçu** :

  La conception, en neuf comme en rénovation, est une étape essentielle pour répondre au programme du maître d'ouvrage sur les plans technique, esthétique, économique, santé-confort, environnemental, en prenant en compte l'ensemble du cycle de vie du bâtiment. Sur le plan bioclimatique par exemple, la forme des immeubles est un enjeu déterminant dans l'optimisation de la consommation énergétique. L'équipe de conception doit en particulier :

  – prendre en considération les attentes de toutes les parties intéressées et en premier lieu celles des utilisateurs et des exploitants,
  – tirer le meilleur parti du contexte territorial,
  – choisir les produits, systèmes constructifs et équipements pour atteindre les objectifs assignés au bâtiment,
  – optimiser la valeur de l'actif et ses différents coûts (réalisation, entretien et exploitation),
  – modéliser l'impact de l'immeuble sur la productivité des occupants, appréhender les composantes de sa valeur immatérielle,
  – évaluer les impacts/externalités non immédiatement apparents à travers une analyse des choix conceptuels et constructifs ;

- un **bâtiment éco-réalisé/éco-réhabilité et déconstruit en fin de vie** :

  La mise en œuvre doit en être soignée pour garantir les performances. Toutes les phases travaux doivent être conçues et réalisées afin d'en limiter les nuisances tant pour le personnel et les riverains que pour l'environnement ;

- un **bâtiment éco-géré** :

  Les acteurs en charge de la gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets d'activité, de l'entretien et de la maintenance, associés à la conception du bâtiment, veillent à en tirer le meilleur parti pour maintenir les performances initialement prévues, voire les améliorer pendant toute sa durée de vie. Un système de management, adapté à la taille de l'opération assure la coordination de l'action des acteurs les plus impliqués à chaque étape de son cycle de vie. Il prévoit en particulier, à chaque étape nécessitant des transferts de responsabilités, la fourniture de documents adaptés pour que chacun contribue, par ses actions, à l'atteinte des objectifs de l'opération (commissionnement...) ;

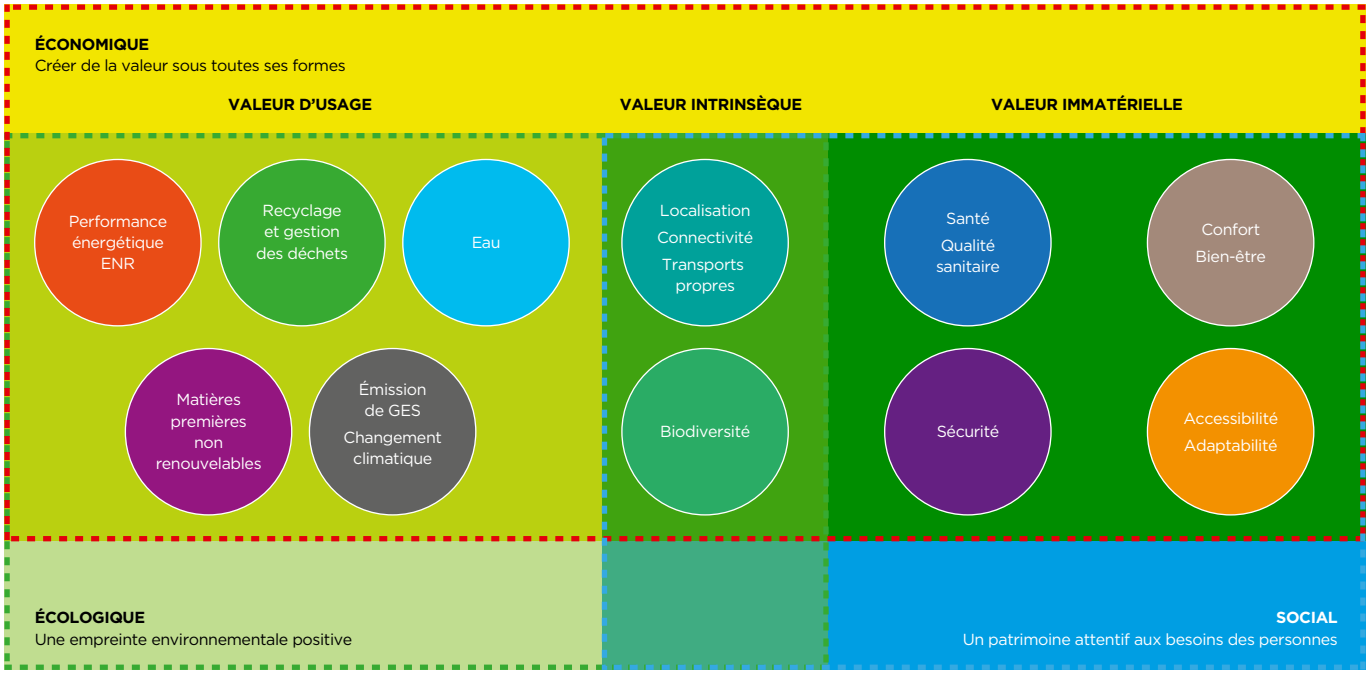
- un **bâtiment éco-utilisé** :

  Les utilisateurs d'un bâtiment jouent un rôle essentiel. Ils doivent être impliqués pour adopter un comportement responsable et exploiter toutes les potentialités du bâtiment en particulier en termes de qualité de vie, de productivité et de coûts d'exploitation (consommations d'énergie et d'eau, entretien-maintenance...) ;

- un **bâtiment aux performances évaluées** :

  L'évaluation des performances en matière de confort et d'impacts environnementaux et économiques qu'elles soient prévues (phase conception : scénarios d'usage) ou mesurées (phase usage) doit être au cœur des préoccupations des acteurs concernés et faire l'objet, dès que possible, d'un engagement de résultat.

L'immeuble responsable



(13) En adhésion au concept porté par France GBC.

7.2.4.3. CRÉER DE LA VALEUR SOUS TOUTES SES FORMES

La définition de la valeur pour Gecina, foncière, recouvre plusieurs notions. La valeur explicite du patrimoine, connue et mesurée année après année, est soumise à une lecture croisée avec de nouvelles notions, coûts potentiels liés à la monétarisation des impacts environnementaux et externalités positives que la foncière peut créer auprès non seulement de ses locataires mais aussi auprès des collectivités en s'implantant sur leurs territoires.

La mutation démarrée avec le Grenelle 1 s'accentue avec le Grenelle 2 et s'accélère au rythme de la prise de conscience des acteurs. Le défi lancé au secteur de l'immobilier les conduit ainsi irrémédiablement à intégrer la "valeur verte" dans leurs métiers et leurs pratiques.

Valeur verte du patrimoine ?

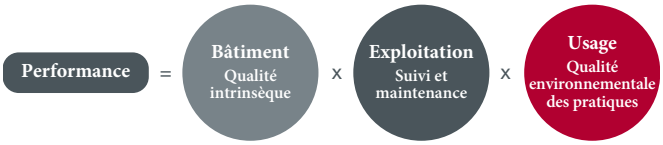
La transition énergétique, point central du Plan Bâtiment Durable, participe activement au verdissement de l'immobilier. Ainsi, l'énergie (et l'émission de CO_2 induite) par l'intermédiaire du DPE, est le seul critère actuellement identifié pour établir la valeur verte. Si de nombreuses études ont cherché à l'identifier, la quasi-totalité tourne autour du seul aspect énergétique.

Toutefois, au-delà de cette thématique, le verdissement des immeubles ne pourra, à terme, se passer d'inclure, outre les notions de confort et de santé tout autant représentatives des attentes finales des utilisateurs, les déterminants de l'empreinte environnementale des immeubles (énergie grise, eaux, déchets, consommation de matières premières non renouvelables, etc.).

Dans cette optique, de nombreux signes de qualité du bâtiment coexistent dont il s'agira, le moment venu, d'en mener une clarification pour retenir ceux qui participeront effectivement à la garantie de qualité réclamée et donc identifier la valeur verte en l'intégrant comme facteur de valorisation des immeubles.

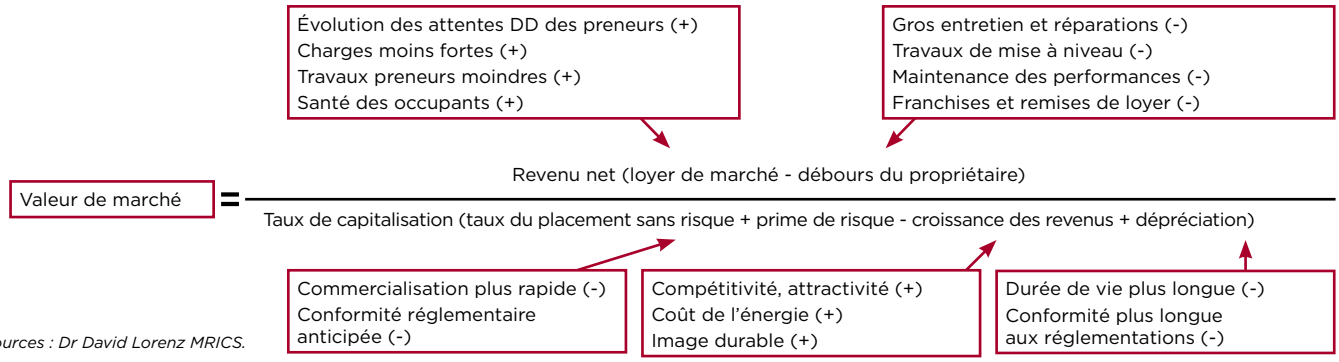
Plusieurs instances se sont ainsi essayées à qualifier la valeur verte à travers les éléments la composant. Toutefois, plutôt qu'une prime aux immeubles verts, on constate actuellement une décote pour les immeubles qui n'intégreraient pas les facteurs différenciant de la qualité environnementale (certifications, labels énergétiques, etc.).

Denis François, Président CB Richard Ellis Valuation et Raymond Gianno, avocat associé AFFIRAE précisent de surcroît que "l'obsolescence est en effet un risque permanent, mais il affecte plus volontiers les marchés anciens et hétérogènes (Europe) et s'accentue avec l'évolution rapide des besoins des utilisateurs finaux et celle des réglementations (sécurité, technique, environnement, labels environnementaux, valeur du DPE, annexe environnementale au bail, information financière obligatoire). De surcroît, la crise retarde puis accélère les effets de l'obsolescence et c'est pourquoi la rénovation ou la transformation/reconstruction des immeubles obsolètes devient prépondérante." (d'après IEIF – réunion adhérents du 17 novembre 2011 – "L'obsolescence immobilière : fausse peur ou vrai marché ?")



Sources : "Green Value: turning concept into practice" 2009

Facteurs environnementaux pouvant influencer la valeur de marché



Sources : Dr David Lorenz MRICS.

RICS *Sources :*
Extraits de l'étude économique sur la valeur verte de l'immobilier des logements Cerqual.

Gecina se doit de prendre en compte l'évaluation de nouveaux risques liés aux enjeux de la certification des bâtiments neufs et/ou en exploitation. Ainsi, quel serait l'impact sur les revenus locatifs d'un immeuble neuf qui serait livré sans atteindre le niveau de certification attendu ou celui de la dégradation de la performance environnementale d'un immeuble en exploitation ?

C'est pourquoi Gecina a décidé de faire du bâtiment "responsable" un axe central de son engagement RSE en travaillant la performance de l'usage avec ses locataires, notamment à travers Gecina Lab, un club de réflexion, d'échanges et de partage avec ses clients grands comptes sur toutes les thématiques du développement durable.

Investiguant ces nouveaux sujets, Gecina a ainsi initié en 2011 avec la société Goodwill une étude sur les liens entre le verdissement des immeubles (traitement du confort, de la qualité sanitaire des lieux de travail, réduction des consommations, etc.) et la productivité de l'entreprise locataire, dont les résultats ont été partagés collectivement avec plusieurs acteurs de l'immobilier et ont été l'objet d'une conférence au SIMI en 2012 sous l'égide de France GBC. Une étude récente (chaire "Performance des organisations" Université Paris Dauphine / Institut de l'environnement Université UCLA) publiée en janvier 2013, soutenue par le Groupe AFNOR confirme l'intérêt d'une telle approche, chiffrant à 16 % l'augmentation de la productivité des salariés des entreprises qui adoptent des normes environnementales telles que l'ISO 14001.

Révélateur de la prépondérance accrue du concept de valeur verte, les excellentes conditions de vente d'ORIGAMI, immeuble certifié NF démarche HQE® bâtiments tertiaires, labellisé THPE et faisant l'objet d'un bail vert signé avec Barclays avec comme objectif la certification HQE® exploitation, conforte Gecina dans cet axe majeur de sa politique.

Monétarisation des impacts environnementaux

Gecina a identifié quatre sujets pouvant impacter la valeur de l'entreprise :

- l'augmentation du coût de l'énergie liée à une raréfaction des ressources et au changement climatique, traité ci-avant au chapitre 7.2.3 ;
- la création d'une taxe carbone ;
- l'évaluation du coût de la disparition de la biodiversité ;
- et la définition d'une comptabilité "universelle".

Principe d'une taxe carbone

Le principe de la taxe carbone a pour objectif d'encourager la modification des comportements des ménages et des entreprises vers des pratiques de consommation et d'achat plus sobres en carbone et en énergie. Le rapport "Rocard" publié le 28 juillet 2010 a conclu que la Contribution Climat-Énergie (CCE) est une mesure essentielle pour lutter contre l'effet de serre. Il précise que cette CCE devrait démarrer à un niveau de 32 euros par tonne de CO_2 (soit 7 centimes par litre d'essence et 1 centime par kWh de gaz), pour atteindre 100 euros par tonne de CO_2 en 2030. Cette contribution deviendrait un signal fort pour encourager l'innovation notamment en matière de réduction des consommations d'énergie des bâtiments et d'alternatives aux transports polluants.

Dans un premier temps et pour susciter une prise de conscience des parties prenantes à cette question, Gecina a mis en place l'évaluation d'une CCE en retenant la valeur de 32 euros/tonne de CO_2 émise tout en effectuant des tests de sensibilité pouvant conduire à une valorisation plus importante. Compte tenu de ces éléments, le Groupe évalue l'impact de cette taxe à près de 1,1 million d'euros pour l'année 2012 soit 0,2 % des revenus locatifs bruts.

Principe d'évaluation de la biodiversité

La biodiversité ne s'échange pas sur un marché, et en conséquence n'a pas de prix identifié même si le coût de sa détérioration peut être estimé par la disparition des services rendus, autrement dénommé services écosystémiques, c'est-à-dire un processus naturel utile et souvent indispensable à la société humaine. La valeur de la biodiversité peut ainsi s'exprimer à travers les coûts visant à limiter ou réparer les atteintes engendrées par les décisions ou actions de tel ou tel acteur ou organisation (plan d'urbanisation, utilisation d'un véhicule automobile, artificialisation des espaces agricoles…).

Tout en restant conscient des limites de l'exercice, le Groupe, en partenariat avec le Club Méditerranée, a mené une étude sur le site d'Opio, complexe de vacances situé sur le plateau de Valbonne (Alpes maritimes) avec la société Gaiadomo, dénommée méthode Bio Compta® [(14)]. Cette évaluation consiste à donner un ordre de grandeur à la biodiversité, considérée comme "ressource biologique" et d'attribuer à celle-ci, *in fine,* une valeur économique. Sans revenir sur les déterminants de la méthode, celle-ci s'appuie sur les indicateurs existants de la biodiversité, élaborés par les pays dans le cadre des engagements pris lors du Sommet de Johannesburg (septembre 2002), eux-mêmes construits à partir des données et réseaux de collecte déjà existants.

En conclusion de cette étude, l'agence Gaiadomo imagine pouvoir rattacher un jour au bilan d'un actif la biodiversité évaluée sur les parcelles de terrain du site, celle-ci correspondant à un actif biologique au sens de la norme IAS 41. Ainsi l'évaluation monétaire de la biodiversité apparaîtrait comme un ajustement de valeur d'un actif, déjà présent au sens de la norme IAS 8, soit un écart d'évaluation et pourrait être comptabilisé en application de la norme IAS 16.

L'ajustement résultant de la réévaluation des biens pourrait ainsi se faire au niveau des comptes consolidés par inscription :

- à l'actif des comptes financiers, sous la rubrique "Actif non courant", "Immobilisation corporelle", au poste "Écart d'acquisition" ;
- au passif des comptes financiers, sous la rubrique "Capitaux propres" au poste "Écart de réévaluation".

Cette mécanique comptable affecterait la présentation des comptes financiers de l'entreprise, par l'augmentation des capitaux propres et celle de l'actif au titre de la valeur de ses immobilisations.

(14) Valorisation et protection de la biodiversité présente sur le site du village vacances d'Opio – agence Gaiadomo, juillet 2011.

Toutefois, il est important de souligner que l'outil Bio Compta® est en phase de Recherche & Développement et que d'autres outils sont en cours d'élaboration. En contrepartie, il serait bien sûr nécessaire d'évaluer l'ensemble des externalités de l'entreprise.

C'est dans cet esprit d'explorer de nouvelles voies et d'en anticiper les conséquences éventuelles que Gecina participe aux travaux d'Orée et notamment au groupe de travail "Économie et biodiversité – Volet bilan comptable". Notons que Gecina a œuvré au rapprochement de ce dernier groupe de travail avec la recherche menée sur ce même thème au sein de "HQE Performance" (cf. 7.5.2.3.1). Ceci devrait se traduire au cours du premier semestre 2013 par une mise en commun des travaux et moyens correspondants pour une participation encore plus active de Gecina.

Vers une comptabilité "universelle"

L'objectif est de mesurer les externalités environnementales, sociales, sociétales et de gouvernance de l'activité d'une entreprise.

La première étape vise à définir les moyens de mesure pour, à terme, rendre possible le pilotage stratégique par la prise en compte de toutes les dimensions du développement durable. Sur ce sujet, McDonald's France a initié un groupe de travail, ouvert à différentes parties prenantes et animé par le Comité 21. Gecina a été associée à la première réunion, en novembre 2011, et a poursuivi en 2012 sa contribution à ces travaux.

7.2.5. NOTRE CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE : RÉPARTITION DE LA VALEUR CRÉÉE PAR GECINA

Gecina, en tant que foncière cotée de taille significative, se positionne comme un acteur majeur dans la chaîne de création de valeur du secteur immobilier. Ce secteur, créateur de richesse et moteur économique représente près du quart du patrimoine global de la France, en employant plus de 2 millions de personnes. Le statut fiscal SIIC, instauré en France en 2003 pour donner aux investisseurs individuels les mêmes possibilités d'investissement en immobilier que les institutionnels, repose sur le principe du fonds mutuel : une entité fiscalement transparente à partir du moment où elle est investie en immobilier, qu'elle tire l'essentiel de ses revenus des loyers, distribue l'essentiel de son résultat et une partie significative des plus values réalisées. Elle capte ainsi un actionnariat largement diversifié.

Gecina, comme ses pairs, en portant des projets qui participent à la redynamisation des territoires, à la modernisation de la ville, génère des retombées économiques essentielles dans la période actuelle, dont la création d'emploi.

En 2012, Gecina a injecté pour 331 millions d'euros de commandes dans l'industrie de la construction et du BTP, tant au travers de la construction ou restructuration lourde d'immeubles, qu'au titre des travaux d'amélioration et d'entretien des bâtiments.

La rémunération brute de l'ensemble des collaborateurs représente 31 millions d'euros.

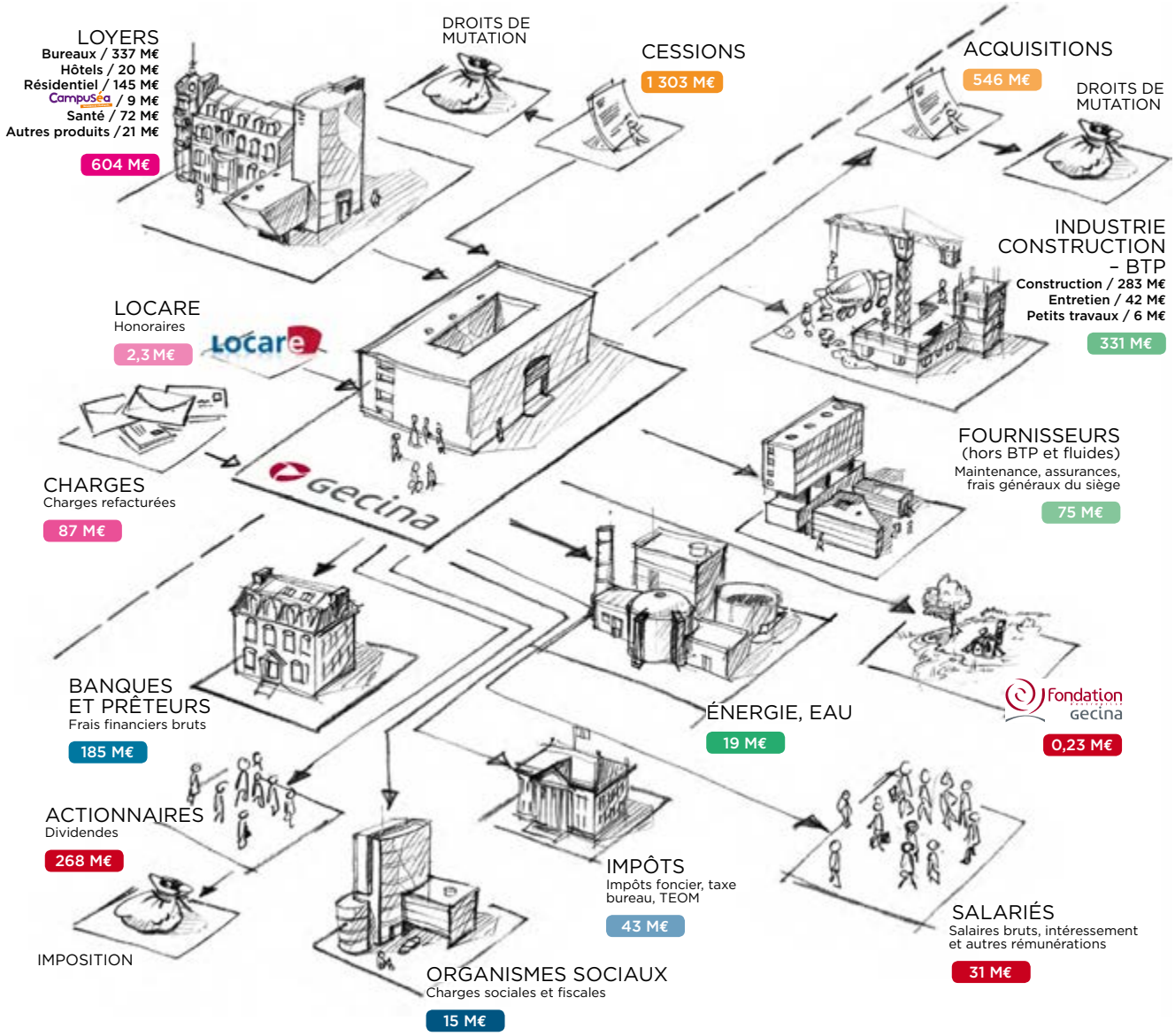
Contrôlant son ratio d'endettement autour de 40 % dans une optique de saine gestion, le Groupe finance une partie de ses développements par la rotation régulière de ses actifs arrivés à maturité.

Les consommations d'énergie et d'eau payées par Gecina pour la plus grande partie récupérées auprès des locataires, ont représenté 19 millions d'euros.

Gecina développe les moyens pour évaluer l'impact de son activité en matière d'emplois et de développement régional et mesurer son recours à la sous-traitance. À ce titre, Gecina rejoint le groupe de travail "Mesure de l'empreinte économique locale", créé début 2013 par le Conseil supérieur de l'ordre des experts comptables.

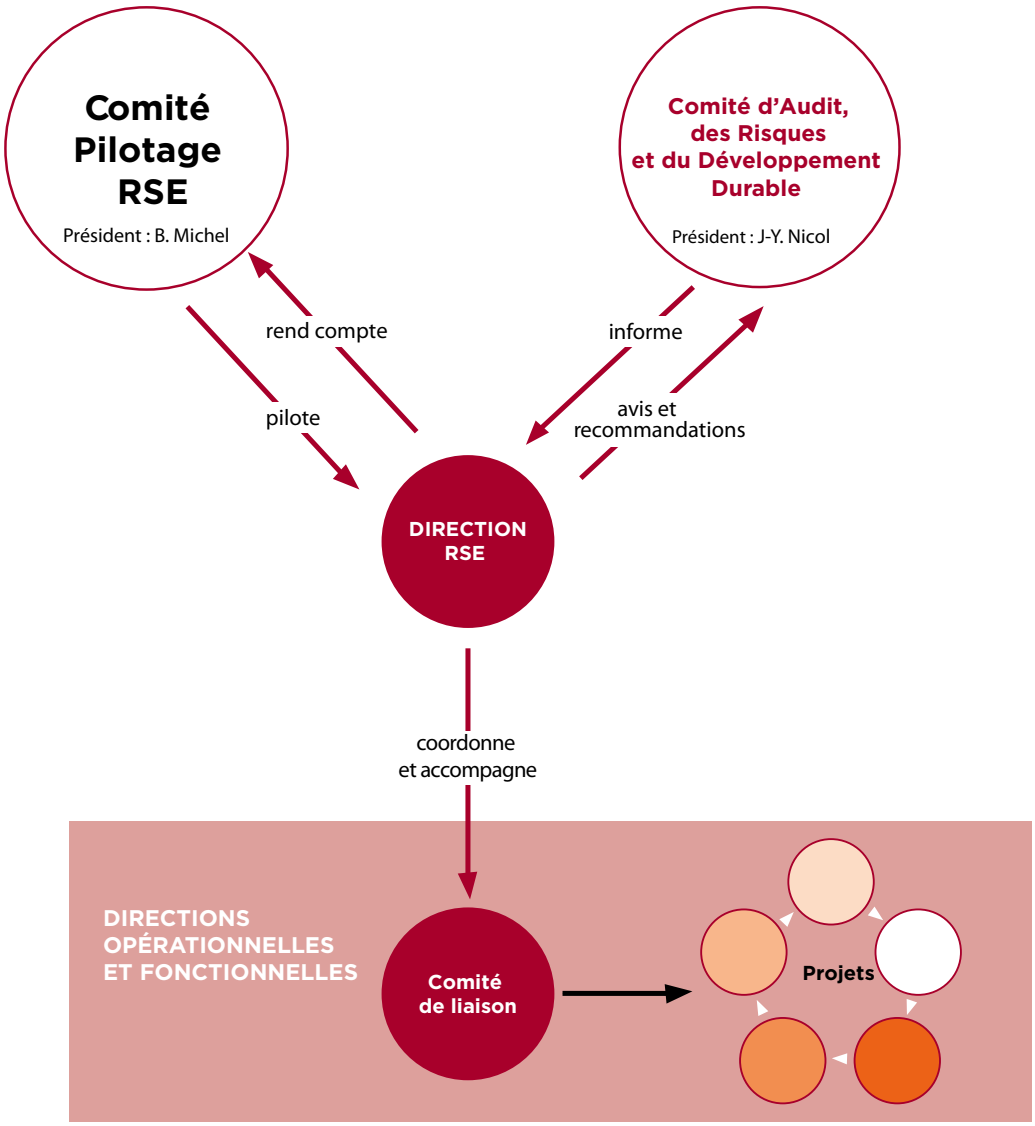
Exemple d'intégration au territoire dans le secteur de la santé : via les projets qu'elle contribue à structurer, Gecina crée des bénéfices sociétaux (nouveaux établissements mutualisant des services qui étaient auparavant dispersés dans plusieurs établissements) qui génèrent des économies de fonctionnement et un bénéfice sociétal ; comme au Havre et à Carcassonne.

Contribution directe du groupe Gecina à l'activité économique



7.2.6. PILOTAGE ET COORDINATION DE LA STRATÉGIE RSE

7.2.6.1. UNE AMBITION PARTAGÉE : UN COMITÉ DE PILOTAGE ET UN COMITÉ DE LIAISON DE LA DÉMARCHE RSE



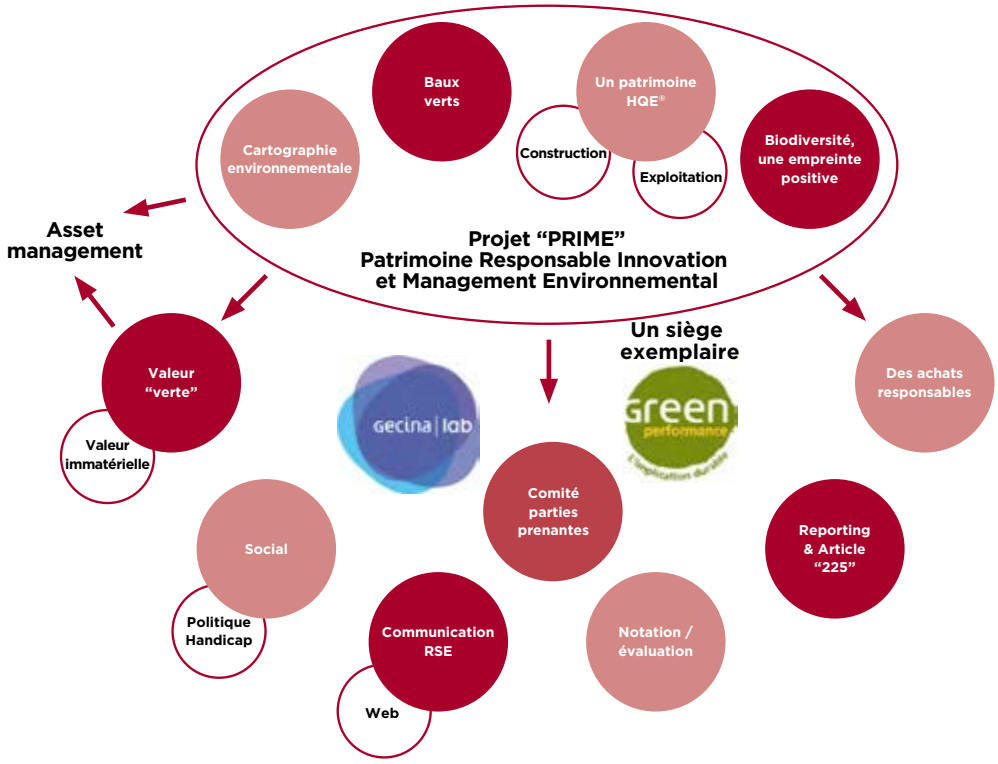
Fin 2011, Bernard Michel, Président-Directeur général a souhaité recentrer l'organisation de la responsabilité sociétale de Gecina autour d'un comité de pilotage RSE chargé :

- d'anticiper les axes sur lesquels Gecina doit structurer sa démarche ;
- de définir l'ambition, les objectifs et les plans d'actions associés et affecter les moyens adaptés à leur atteinte ;
- d'évaluer les actions lancées, s'assurer du respect de la feuille de route et enrichir si nécessaire la stratégie RSE, pour positionner Gecina comme leader des foncières sur ce thème ;
- de définir et organiser des comités thématiques dédiés aux principaux axes d'intervention.

Présidé par Bernard Michel, il s'est réuni trimestriellement à compter de février 2012.

Début 2013, parallèlement à la mise en œuvre du projet "PRIME" (Patrimoine Responsable, Innovation et Management Environnemental) le comité de liaison RSE réunit mensuellement les responsables et acteurs des différents projets (cf. 7.2.6.2).

7.2.6.2. UNE ORGANISATION EN MODE PROJETS



La Direction RSE anime des macro-groupes de travail et leurs "satellites" sur chacune des thématiques à l'étude.

Début 2013, est lancé le "projet PRIME", rattaché au pôle économique, pour conduire l'évolution déterminée vers un patrimoine responsable au sein duquel, la recherche des meilleurs standards environnementaux, le pilotage innovant de l'exploitation, la dynamisation des relations avec les clients locataires en déployant les annexes environnementales et l'apparition de nouveaux contrats d'engagement garantissent un résultat et une performance collective.

7.2.6.3. UNE PARTICIPATION ACTIVE DANS LES INSTANCES REPRÉSENTATIVES ET *THINK TANKS*

Diffusion et partage des techniques

Au-delà de la veille thématique, cette implication apporte des méthodes et des résultats qui font référence et accélèrent l'innovation. Elle facilite la montée en compétence des collaborateurs par la diffusion des idées et des techniques de pointe, l'expérimentation de nouvelles pratiques.

Le Groupe est membre actif de différentes instances représentatives des métiers de la construction et de l'immobilier.

Cette participation aide Gecina à prendre conscience des enjeux, à anticiper les futures exigences de son secteur d'activité, à agir et établir des recommandations pour le secteur conduisant à de nouvelles pratiques.

Plan Bâtiment Grenelle (2007-2012) – Bâtiment Durable (2012-2017)

Membre actif du groupe de travail "tertiaire – privé" au sein du Plan Bâtiment Grenelle, Gecina a participé aux sous-groupes "parc existant", "neuf", "bail vert", et "certificats d'économie d'énergie". En 2011 et 2012, Gecina a été également présente dans les groupes "garantie de performance énergétique" et "travaux sur le patrimoine tertiaire existant".

Après une année de travail, le groupe "signe de qualité" co-présidé par Gecina (Yves Dieulesaint) a présenté ses recommandations fin 2011 et début 2012.

France GBC

Gecina est membre fondateur et administrateur de *France Green Building Council* (France GBC). L'association vise à mobiliser le secteur français de la construction, grâce à la diversité et la complémentarité de ses membres (Afnor, association HQE®, CSTB, Effinergie, Qualitel, Ifpeb, association RésoBat…). Son rôle est de porter la position française à l'international et d'assurer une veille au sein du *World GBC*.

La *"World Green Building Week"*, événement mondial mis en place par le World GBC avec les comités nationaux, est une semaine durant laquelle les différents comités organisent des manifestations pour promouvoir la construction durable et la qualité environnementale des bâtiments.

En 2012, dans le cadre de la deuxième *World Green Building Week* 2e semaine de septembre en France, Gecina a organisé une conférence dédiée à la biodiversité sur son immeuble Horizons.

SB Alliance

Sustainable Building Alliance (SB Alliance) a pour objectif de développer des méthodes communes de mesures et de comparaison de la performance environnementale au niveau international. En particulier pour six indicateurs essentiels : carbone, énergie, eau, déchets, qualité de l'air, confort thermique.

Gecina (Stéphane Carpier) participe au groupe de travail *"pilot test on common metrics"* piloté par le CSTB, ayant pour mission de définir une étiquette commune.

Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF)

Gecina, membre de la FSIF, contribue aux travaux menés par la commission développement durable.

Certivéa

Stéphane Carpier, Directeur Technique, est auditeur pour Certivéa (NF HQE® tertiaire et NF HQE® aménagement).

Association HQE

Lors des assises HQE, fin 2012, Gecina a témoigné son implication dans le développement de l'opération pilote HQE® performance (sur cinq actifs : Newside, Velum, Centre commercial Beaugrenelle, Villafranca et Chambéry).

Gecina est signataire de la charte HQE® performance et participe aux groupe de travail associés.

Association Apogée

Gecina, membre actif d'Apogée, est régulièrement intervenue dans les réunions ou conférences organisées par Apogée.

Association Orée

Gecina a rejoint en 2011 l'association Orée pour non seulement participer à la dynamique globale développement durable par le partage des sujets qu'elle maîtrise, mais aussi mieux appréhender des thématiques en devenir au sein de son activité (biodiversité…) en bénéficiant du retour d'expérience des adhérents.

Association Francîlbois

Gecina a adhéré en 2011 à l'association Francîlbois afin de participer au développement de la filière bois en Île-de-France (bois dans la construction).

À titre d'exemple, le Groupe a livré en 2012 le "96/104" à Neuilly (HQE® et BBC neuf et rénovation), première opération en structure bois dans la zone d'influence du quartier central des affaires parisien et du secteur de La Défense.

Agora des Directeurs du développement durable

Adhérant depuis plusieurs années, Gecina a poursuivi sa participation en 2012 à la vie de réseau de l'Agora DD : visites, échanges, et soirées-débat abordant des sujets variés.

Agrion

Agrion est un réseau mondial, actif à Francfort, Paris, San Francisco, New York et Pékin, qui réunit les entreprises concernées par l'énergie, les *Cleantechs*, les matières premières, la mobilité, la gestion urbaine et le développement durable. Dans chaque pays, des sessions sont organisées sur le même thème la même semaine. Les comptes-rendus sont traduits en anglais et publiés sur le site web Agrion.org.

Agrion fédère 20 communautés, regroupées autour d'experts, chacune organise au minimum un évènement par mois sur son thème.

- ISR, Biodiversité, Emballage, Achats durables, Marketing et communication responsables, RSE, Éco-conception et ACV, Gestion de l'eau, Éolien, Solaire, Bioénergies (biomasse, biogaz, biocarburants, bois), *Green Business in China, Smart grid*, Électromobilité, véhicules électriques, Batteries et stockage de l'énergie, Transport et multimodalité, Bâtiment durable, Ville durable, Chimie verte/Reach, Commission européenne et réglementations.

En rejoignant cette organisation, Gecina souhaite développer son réseau de contacts pour enrichir ses connaissances sur les thématiques RSE et partager son expérience avec d'autres grands acteurs du sujet.

7.2.6.4. LE REPORTING AU SERVICE DE LA PERFORMANCE D'ENTREPRISE

Le reporting intégré est une logique innovante d'utilisation du reporting, élaborée par le Conseil international pour le reporting intégré (IIRC), et lancée en 2010. Utilisée par les entreprises les plus avancées en matière de reporting, il s'agit, plus qu'un concept, d'une approche de construction et d'utilisation plus stratégique du reporting extra-financier. Gecina a choisi de construire son reporting de façon intégrée, c'est-à-dire qu'elle l'utilise comme un outil d'aide à la décision et au pilotage de la performance opérationnelle, au service de la création de valeur. L'approche du reporting intégré distingue deux types d'informations extra-financières. Le premier type d'informations est du domaine de la transparence, et rend compte objectivement des externalités positives et négatives du fait de l'activité de Gecina. Le second type d'informations aide à piloter la démarche, en matérialisant des coûts réels ou potentiels et en analysant la conformité de Gecina aux normes sectorielles. Concrètement, Gecina a de nouveau enrichi son reporting extra-financier, passant de 11 thèmes en 2011 à 19 thèmes en 2012, couvrant ainsi près de 240 indicateurs au total. Gecina a également mis en place une trentaine de KPIs (indicateurs clés de performance), définis et suivis au minimum annuellement par le Comité de pilotage dédié à la responsabilité sociétale de l'entreprise, mis en place en 2012, et présidé par Bernard Michel. Dans ce cadre, la rigueur du processus, qui doit s'inscrire dans le calendrier de l'information financière pour la compléter, et la fiabilité des données collectées, sont extrêmement importantes. Afin de répondre aux attentes des investisseurs, premier public du reporting intégré, Gecina a une vision rétrospective, mais également prospective de sa performance extra-financière. Enfin, le fait d'adapter une approche de reporting intégré donne à Gecina un atout pour la comparabilité de ses données dans le temps.

7.3. GOUVERNANCE ET ÉTHIQUE

7.3.1. APPLICATION DU CODE ÉTHIQUE DE GECINA ET RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

LA CHARTE ÉTHIQUE

Établie conformément aux valeurs fondamentales du Groupe, une charte éthique a été diffusée à l'ensemble des collaborateurs début 2012 et rendue publique à cette occasion.

La charte s'articule autour de huit enjeux :

- respect de la réglementation ;
- engagements du Groupe ;
- responsabilité vis-à-vis de l'environnement ;
- comportement au travail ;
- conduite éthique des affaires ;
- confidentialité ;
- déontologie boursière ;
- droit d'alerter.

Chaque salarié est invité à respecter et faire respecter cette charte et à faire preuve en toutes circonstances d'un comportement intègre.

En cas d'interrogation face à une opération ou de doute sur une situation particulière, les collaborateurs peuvent rendre directement compte au responsable de la Conformité par le biais d'une adresse de messagerie. L'ensemble du système d'alerte mis en place par le Groupe garantit au collaborateur la confidentialité.

Un guide pratique illustrant les principes énumérés dans la charte éthique a été distribué à l'ensemble des salariés administratifs.

75 % des collaborateurs du siège ont assisté en 2012 à l'une des quatre conférences d'information et de formation à la charte éthique.

La charte éthique complète les dispositions, règlements et procédures internes d'ores et déjà en vigueur au sein du Groupe.

RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

L'ensemble des éléments liés à la nature, le contenu et les montants des rémunérations des dirigeants sont disponibles dans le chapitre 5.1.2.

7.3.2. LUTTE ANTI-BLANCHIMENT ET FRAUDE

En tant qu'acteur du secteur de l'immobilier, le Groupe Gecina est concerné par la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Une action de renforcement de son dispositif de prévention a été menée en 2012, au travers de l'élaboration d'une nouvelle procédure visant à améliorer sur ce thème la connaissance des contreparties et les processus décisionnels. Cette nouvelle procédure sera déployée en 2013 sous la supervision de la fonction Conformité.

7.3.3. UNE RELATION APPROFONDIE AVEC SES INVESTISSEURS INDIVIDUELS

Faire connaître Gecina au plus grand nombre, fidéliser, intensifier la relation de proximité mise en place depuis de nombreuses années, la pérenniser, font partie des objectifs du Groupe. Gecina entretient ainsi une relation approfondie avec ses investisseurs individuels.

L'équipe des relations avec les actionnaires individuels va régulièrement à leur rencontre à l'occasion de réunions de différente nature. En 2012, Gecina a participé à plusieurs conférences débats en régions en partenariat avec le CLIFF (Association Française des *Investors Relations*) et la F2ic (Fédération des Investisseurs Individuels et des Clubs d'investissement), et avec différents supports de presse (Le Revenu, Mieux Vivre Votre Argent) : à Lille, Montpellier, Nancy et Toulouse. En complément, Gecina a organisé en juin, novembre et décembre 2012 une visite du patrimoine parisien pour ses actionnaires.

L'Assemblée Générale constitue également un moment privilégié d'échange entre les actionnaires et la direction générale du Groupe.

Gecina a publié trois "Lettres à nos actionnaires" en mars, juillet et décembre 2012, téléchargeables depuis le site Internet de la société (www.gecina.fr).

Enfin, d'importants moyens d'information sont mis à la disposition de tous :

- envoi systématique des informations de la société par courriel, pour les actionnaires en ayant fait la demande ;
- une adresse de messagerie spécifique : actionnaire@gecina.fr ;
- un site Internet avec un espace actionnaires ;
- un numéro vert (0 800 800 976), appel gratuit disponible en France.

7.3.4. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES INDICATEURS DE GOUVERNANCE

Gecina élargit en 2012 le domaine des parties prenantes au sein de son reporting RSE en publiant un tableau de synthèse des principaux éléments de gouvernance du Groupe en complément des chapitres qui lui sont dédiés au sein du document de référence.

Gecina – Indicateurs de gouvernance et de communication financière

		2008	2009	2010	2011	**2012**	Chapitre document de référence 2012
Fonctionnement des organes de directions	Nombre d'administrateurs (au 31/12/N)	18	15	18	14	13	5.1.1
	% d'administrateurs indépendants	61 %	40 %	39 %	36 %	38 %	5.2.2
	Définition de l'indépendance conforme à celle du code AFEP-MEDEF	oui	oui	oui	oui	oui	5.2.2
	% de femmes dans le Conseil d'Administration	6 %	7 %	11 %	14 %	23 %	5.1.1
	Tableau de correspondance AFEP/MEDEF	–	–	–	information dans le document de référence	Tableau conforme	5.2.1
	Nombre de représentants des salariés au Conseil d'Administration	4 membres représentant les statuts administratifs des salariés (employé, agent de maîtrise, cadre, cadre supérieur) ; pas de droit de vote					5.1.1
	Durée du mandat d'un administrateur	3	3	3	4	4	5.2.2
	Rotation (entrants/sortants)	4 entrants/ 6 sortants	10 entrants/ 13 sortants	3 entrants	1 entrant/ 5 sortants	1 entrant/ 2 sortants	5.1.1
	Rémunération des administrateurs	1 785 850 €	1 921 400 €	1 750 000 €	1 750 000 €	1 360 000 €	5.1.2.1
	Rémunération des administrateurs votée en AG	oui	oui	oui	oui	oui	
	Nombre de réunions du Conseil d'Administration	10	10	12	12	9	5.1.1
	Taux de participation au Conseil d'Administration	95 %	95 %	95 %	98 %	94 %	5.1.1
	Évaluation des administrateurs	–	–	oui externe	oui externe	oui externe	5.2.3
	Nombre de comités indépendants du conseil	5	5 puis 3	3	3	3	5.2.3
	Nombre de réunions des comités du conseil	24	33	34	34	31	5.2.3
	Taux de participation aux comités du conseil	91 %	94 %	92 %	98 %	96 %	5.2.3
Dirigeant	Séparation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général	non	oui	oui	non	non	5.2.3
	Séparation effective des rôles	oui, DG délégué	oui	oui	non	non	5.2.3
	Organisation de la succession du CEO	non	non	non	non	oui [1]	5.2.3
	Rémunération du CEO votée en AG	non	non	non	non	non	–

		2008	2009	2010	2011	**2012**	Chapitre document de référence 2012
Démocratie actionnariale	Publication de la répartition détaillée du capital de l'entreprise	oui	oui	oui	oui	oui	6.2.1
	Publication des statuts				–	oui [2]	–
	Droit de vote	1 action = 1 vote ; absence de vote double					6.2.2
	Mesures anti-OPA	non	non	non	non	non	6.3.3
	Actionnaires présents et représentés	80,96 %	82,96 %	78,46 %	81,56 %	57.22 % [3]	–
	Nombre de résolutions présentées	27	35	24	38	14	6.1.4
	Répartition % vote positif/% vote négatif/% abstention	P : 96,6 % C : 2 % A : 1,4 %	P : 80,9 % C : 16,9 % A : 2,1 %	P : 91,9 % C : 7,7 % A : 0,4 %	P : 95,6 % C : 4 % A : 0,4 %	P : 94 % C : 1,9 % A : 4,1 %	–
	Nombre de résolutions présentées par des actionnaires minoritaires	0	6	1	0	0	6.1.4
	Nombre de conventions réglementées présentées en AG	2	2	4	3	3	6.1.4
	Niveau d'approbation des conventions réglementées % vote positif/% vote négatif/% abstention	P : 80,3 % C : 2,2 % A : 17,5 %	P : 97 % C : 1,5 % A : 1,5 %	P : 77,3 % C : 22,5 % A : 0,2 %	P : 96,9 % C : 3 % A : 0,1 %	P : 87,9 % C : 2,7 % A : 9,4 %	–
	Dispositions de facilitation du droit de vote	Envoi des formulaires de vote à l'ensemble des actionnaires + Vote par boîtier électronique en Assemblée			Mise en ligne préalable de l'information relative à l'Assemblée dont formulaire de vote + Envoi des formulaires de vote à l'ensemble des actionnaires + Vote par boîtier électronique en Assemblée		–
Communication financière	Nombre de *roadshows* financiers réalisés	5	9	18	21	14	–
	Nombre d'investisseurs rencontrés	71	169	274	282	204	–
	Nombre de *roadshows* extra-financiers réalisés	0	0	1	2	0	–
	Nombre d'investisseurs ISR rencontrés	0	0	4	30 [4]	3	–
	Présence d'un comité d'actionnaires individuels et Nombre de réunions du comité	non	non	non	non	non	–
	Nombre de réunions d'actionnaires individuels	4	4	6	5	7	–

(1) Processus en cours à la fin 2012.
(2) Site Internet.
(3) Non-présence à l'AG d'un des principaux actionnaires du Groupe.
(4) Juin et novembre 2011 : Forums ODDO ; juillet 2011 : Merryl Linch.

7.4. NOTRE PERFORMANCE RSE

ÉVOLUTION DU REPORTING 2012

Le reporting 2012 est un reporting de transition. Il clôture le premier plan RSE quadriennal 2008/2012 du Groupe et prépare le suivi du plan 2012/2016.

Il participe ainsi à la mesure du niveau d'atteinte des objectifs 2012 et leur ajustement pour 2016 qui en découle. Il s'est adapté aux nouvelles exigences environnementales et sectorielles. Il s'est enrichi de nouvelles thématiques (biodiversité, gouvernance, financiarisation).

Deux éléments importants du protocole de reporting ont fait l'objet d'une mise à jour. Le périmètre de publication des données énergie, eau et déchets est conforme aux recommandations de l'EPRA et de France GBC. Leur période de collecte a été adaptée pour être en mesure de publier des informations de l'année N-1 ou N dans le document de référence. (cf. chapitre 7.4.1.1 ci-dessous).

7.4.1. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING

Gecina développe et enrichit constamment son protocole de reporting. Ce dernier couvre l'ensemble des activités du Groupe et sert de guide interne (organisation de la remontée de l'information et du contrôle, rôles et responsabilités des contributeurs).

En outre, ce protocole vaut référentiel pour la vérification externe des données. Il définit notamment :

- le périmètre ;
- la liste des indicateurs ;
- les procédures et règles de calcul : une fiche pour chaque indicateur ;
- les procédures de restitution et le calendrier ;
- la validation et le contrôle.

Gecina a amélioré la pertinence de ce protocole en réponse aux nouvelles exigences réglementaires (article 225 de la loi Grenelle 2), aux travaux sectoriels (EPRA, France GBC) et en intégrant les recommandations de la certification réalisée par le cabinet Mazars en 2012 sur les données extra-financières de l'exercice 2011 par notamment :

- la création et la mise à jour d'un référentiel social ;
- l'identification et la qualification des nouveaux périmètres et périodes de reporting.

7.4.1.1. PÉRIMÈTRE ET PROTOCOLE DE REPORTING

Activités et actifs concernés

Le périmètre couvre l'ensemble des activités dont Gecina a le contrôle opérationnel en France du 1er janvier au 31 décembre de l'année de reporting.

Sont inclus dans le périmètre, les actifs et toutes les activités du groupe Gecina réparties selon la nomenclature suivante :

- bureaux : actifs immobiliers à usage de bureaux et de commerce ;
- résidentiel : actifs immobiliers résidentiels et résidences étudiants ;
- siège : actifs et activités associées aux sites exploités et occupés par Gecina pour son fonctionnement employant principalement le personnel administratif ;
- Groupe : siège + employés et gardiens d'immeubles.

Suite au fort développement du portefeuille d'actifs de santé en 2012, Gecina a démarré le processus de collecte des données pour cette activité qui n'a pas été intégrée dans le périmètre cette année. Gecina publie à titre informatif des niveaux de consommation et d'émission des actifs de santé dans le chapitre 7.5.2.1.4.

L'activité logistique (cédée en 2012) et l'activité hôtels (destinée à être cédée prochainement) n'ont pas été intégrées dans le périmètre de consolidation car non stratégiques.

Le périmètre des activités applicables à chaque indicateur de développement durable inscrit dans le protocole est défini et spécifié dans chacune des fiches méthodologiques associées, conformément à la nomenclature précisée ci-dessus.

Variation du périmètre

Les variations de périmètre proviennent :

- d'acquisitions d'actifs ;
- de développements ;
- de cessions d'actifs ;
- de création ou de cessation d'activités.

Règles de prise en compte des actifs

- Un actif est en exploitation s'il est présent dans le patrimoine du 01/01/N au 31/12/N.
- Les acquisitions réalisées et les développements livrés au cours de l'année N de reporting sont pris en compte effectivement à partir du 1er janvier de l'année N+1 à l'exception de l'indicateur consommation d'énergie (cf. § 7.5.2.1).
- Les données et informations relatives aux cessions réalisées au cours de l'année N de reporting sont exclues de l'ensemble des données de l'année N de reporting.

Taux de couverture du patrimoine

Les indicateurs sociaux couvrent 100 % des effectifs du Groupe.

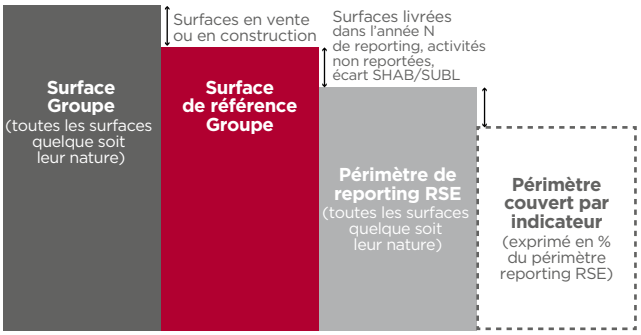
La plupart des indicateurs environnementaux exprimés en % sont construits de la façon suivante :

- Total des surfaces fournissant des données mesurées/Surface en exploitation = %.
- Surfaces bureaux et siège : il s'agit de la SUBL (Surface Utile Brute Locative), c'est-à-dire la surface privative ainsi que celle des parties communes louées.
- Surface résidentiel : il s'agit de la SHAB (Surface Habitable) louée.

Les surfaces bureaux et résidentiel retenues sont :

	2008	2009	2010	2011	**2012**
Bureaux *(en m² SUBL)*	903 037	891 815	824 466	799 673	815 758
Résidentiel y compris résidences étudiants *(en m² SHAB)*	893 883	838 554	786 874	652 233	513 566
Périmètre de reporting RSE *(en m²)*	1 796 920	1 730 369	1 611 339	1 451 906	1 329 324

Ces surfaces représentent 65 % de la surface de référence du Groupe.



Variantes de la segmentation des actifs

En réponse aux travaux sectoriels conduits par France GBC et en conformité avec les recommandations de l'EPRA, Gecina publie à partir de l'année 2012 une ventilation des indicateurs suivant le niveau de maîtrise et d'action sur l'actif pour l'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et l'eau.

L'application ou non de cette segmentation est précisée dans chaque fiche d'indicateur.

Période et historique

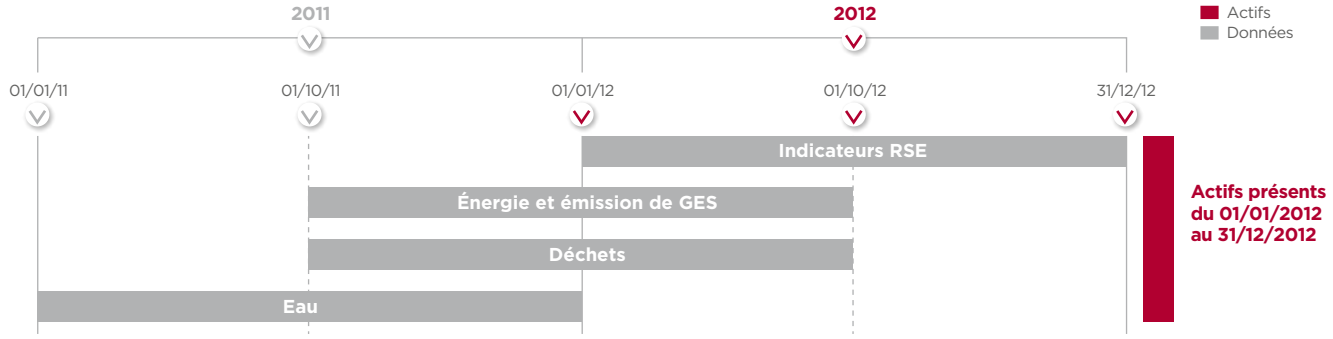
Afin de pouvoir comparer les résultats d'une année à l'autre, l'historique des informations reportées, lorsqu'il est disponible, couvre les années N-1, N-2 et N-3, avec les méthodologies correspondantes.

Le Groupe conserve l'intégralité de l'historique des données reportées par activité.

Gecina a opté pour une consolidation des données sur la période comptable de l'année N. En conséquence tous les indicateurs RSE reflètent l'activité du 1/1/N au 31/12/N sauf exceptions citées ci-dessous.

Décalage de périodes à partir de l'exercice 2012 :

Gecina ne disposant pas du contrôle sur l'intégralité des compteurs de fluides mais souhaitant publier dans le présent rapport (soit à une date beaucoup plus récente que lors des précédents exercices) les niveaux et les volumes de consommation les plus exhaustifs, a décidé de décaler les périodes de collecte de données à partir de l'exercice comptable 2012. Ainsi, les données de consommation d'énergie, d'émission de gaz à effet de serre et de volume de déchets de l'exercice N couvrent la période du 01/10/N-1 au 30/09/N. Les volumes de consommation d'eau couvrent la période du 01/01/N-1 au 31/12/N-1.



Facteurs d'émission pour la conversion des consommations d'énergie finale en émissions de gaz à effet de serre (kgeqCO_2/kWhef)

Les sources des facteurs de conversion réglementaires sont issues de l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine, modifié par l'arrêté du 8 février 2012 ou les facteurs d'émission issus des données des fournisseurs lorsqu'ils sont disponibles pour améliorer la qualité des données. Suite à la publication de ce dernier arrêté, l'ensemble des valeurs d'émissions ont été mises à jour rétroactivement depuis 2008. Les données antérieures à 2011 et publiées en 2012 présentent de ce fait des différences avec celles publiées en 2011.

7.4.1.2. CONFORMITÉ DU REPORTING AVEC LES RÉFÉRENTIELS RSE

Suite à la publication définitive du décret d'application de l'article 225 de la loi Grenelle 2, en avril 2012, Gecina s'est assurée d'être en conformité avec ses nouvelles thématiques RSE. La loi Grenelle 2 prolonge les obligations réglementaires de la loi NRE 2001, et précise que toutes les données RSE doivent désormais figurer dans le rapport de gestion. 42 thématiques sont listées, sur la base du *"comply or explain"*. Dans le cadre du groupe de travail France GBC (France Green Business Council), Gecina a contribué à mettre en perspective ces grandes thématiques au regard de l'activité d'une foncière. Le référentiel validé dans le cadre de France GBC a été adopté par tous les membres du groupe de travail, dont Gecina. Il précise notamment le périmètre et renforce la comparabilité des informations collectées, au sein du secteur, en France. Par ailleurs, pour nourrir son reporting, Gecina s'appuie sur les recommandations de l'*European Public Real Estate Association* (EPRA) en matière de développement *durable (Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting).* Ce référentiel intègre les recommandations du supplément sectoriel GRI CRESS, GRI étant le cadre de référentiel le plus utilisé au niveau international. Gecina travaille également sur la base d'autres grands référentiels reconnus au niveau international dans une optique de convergence (ISO 26000…). La table de correspondance (chapitre 7.9) montre la conformité de Gecina aux grands référentiels français et internationaux précédemment cités.

7.4.1.3. QUALITÉ DES DONNÉES

Les données RSE mesurées, collectées et analysées par Gecina sont issues de différentes sources : factures, certificats, relevés topographiques, bases de données de Météo France, comptage manuel ou automatisé, permis de construire, relevés géomètre…

Les éventuelles estimations effectuées en raison de l'indisponibilité des données à la date du reporting, sont réalisées en prenant en compte la donnée réelle du mois concerné pour l'année antérieure, ou pour la période considérée, corrigée des variations de périmètre impactant l'année considérée.

Par exemple, 76 % des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre de l'activité bureaux sont issues de la collecte et de l'analyse des factures réelles. La part estimée est de 24 % et concerne principalement une partie des consommations payées par les locataires.

Responsabilités

Les entités opérationnelles sont les directions ou services détenteurs des données et informations à reporter. Elles ont la charge de collecter et d'agréger les données, de les saisir dans les outils de reporting adéquats et de les transmettre aux contrôleurs de gestion.

Pour chaque ligne d'activité est désigné un contrôleur de gestion. Son rôle consiste à :

- collecter les données auprès des entités opérationnelles ;
- consolider les données de l'indicateur sur le périmètre dont il est responsable ;
- s'assurer de la fiabilité des données en réalisant les contrôles de cohérence nécessaires (cohérence année N/N-1, cohérence entre sites, ratios de contrôle).

Pour chaque ligne d'activité est désigné un référent (Directeur Technique Activité). Sa responsabilité est de :

- vérifier que les données de la ligne d'activité sont reportées ;
- s'assurer qu'un contrôle interne a été réalisé sur les données, et donc valider leur cohérence par rapport aux années précédentes ainsi que leur vraisemblance ;
- contrôler, puis valider les données soumises par le contrôleur de gestion ;
- s'assurer de la justification des variations de périmètre constatées depuis l'exercice précédent et des éventuels écarts avec la méthodologie de reporting définie au protocole ;
- mettre à disposition et présenter les données reportées lors des revues trimestrielles du reporting en Comité de pilotage RSE.

Le groupe de travail reporting RSE est en charge de :

- mettre à jour et diffuser le protocole de reporting en fonction des évolutions des indicateurs, des activités du Groupe, des référentiels réglementaires ou externes applicables, et en fonction des remarques des vérificateurs externes ;
- lancer la campagne annuelle de reporting en informant les différents responsables des étapes et échéances du reporting ;
- analyser les commentaires et justifications des référents sur les données reportées ;
- consolider au niveau Groupe l'ensemble des données reportées ;
- restituer les données consolidées pour les communications interne et externe.

Contrôles internes

Lors de la collecte et de la validation des informations reportées, des contrôles généraux sont réalisés pour assurer la fiabilité des données reportées à l'aide de ratios pertinents par indicateur. Ils doivent systématiquement être formalisés et archivés.

Une comparaison des données calculées aux différentes étapes du reporting est effectuée avec les données du trimestre précédent ou de l'année précédente.

7.4.1.4. CHOIX DES INDICATEURS CLÉS

Les indicateurs ont été sélectionnés :

- sur la base des impacts sociaux et environnementaux, sociaux et sociétaux significatifs des activités de Gecina (cf. matérialité chapitre 7.2.2) ;
- pour piloter la performance durable du Groupe ;
- pour répondre aux exigences réglementaires qui s'appliquent au Groupe ;
- en conformité avec les attentes externes d'information en matière de développement durable.

7.4.1.5. VARIATIONS CLIMATIQUES

Contrairement au secteur résidentiel où la performance énergétique du parc est encore majoritairement effectuée sur une base conventionnelle, le parc tertiaire prend en compte les consommations réelles. S'il est intéressant de suivre la consommation énergétique absolue du parc pour en mesurer la trace carbone totale, apprécier les progrès des actions menées sur le patrimoine de bureaux, notamment par rapport aux objectifs fixés (pour Gecina, base 100, les consommations 2008), implique de corriger les données obtenues des variations climatiques.

En 2009 et 2010, du fait d'hivers plus rigoureux et/ou d'étés plus chauds, les consommations en énergie primaire issues des factures réelles ne reflétaient pas le travail d'amélioration de la performance des actifs mené depuis 2008. Pour corriger cette valeur, un rapprochement avec les données climatiques, les "DJU" (Degrés Jours Unifiés), issues des bases nationales de Météo France, a été nécessaire.

En 2010, Gecina a entrepris avec son conseil Cap Terre, qui l'assiste dans l'analyse du comportement thermique de ses immeubles de bureaux depuis 2008, de déterminer l'impact des variations climatiques sur les niveaux de consommation et d'émission de ce patrimoine.

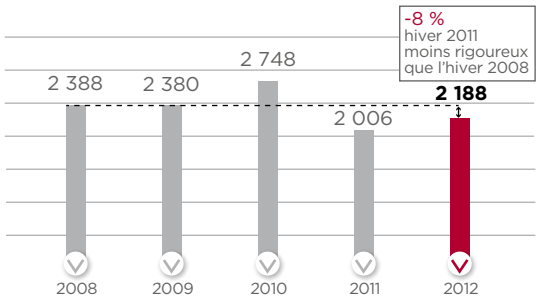
Si la proportionnalité directe des consommations de chauffage et des DJU "chauds" a pu être confirmée – on chauffe parce qu'il fait froid à l'extérieur – des simulations réalisées sur neuf bâtiments de bureaux climatisés de typologie différente ont montré qu'il ne pouvait en être ainsi pour les DJU "froids". En effet, on refroidit à la fois parce qu'il fait chaud à l'extérieur mais aussi du fait des apports internes ; or la part relative de la climatisation due à chacune de ces deux causes varie en fonction de la performance énergétique de l'immeuble.

À l'issue de cette étude, Gecina a retenu d'évaluer ses résultats à la fois en valeur absolue mais aussi à climat constant en corrigeant pour les immeubles de bureaux :

- les consommations de chauffage de 100 % de l'évolution des DJU chauds ;
- les consommations de climatisation de :
  - 50 % pour les immeubles construits avant 1930 (famille 1),
  - 30 % pour les immeubles construits entre 1975 et 1990 (famille 5),
  - 40 % pour les immeubles construits après 1990 (famille 7),
  - pour les familles 2, 4 et 6, immeubles non climatisés, pas de corrections.

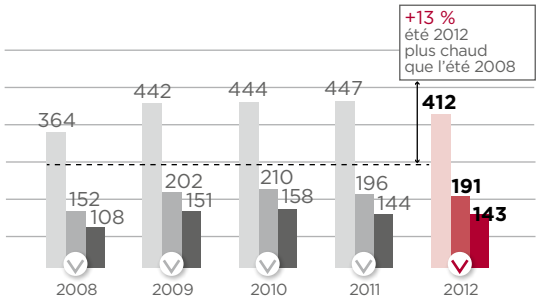
L'usage de ce système de correction a été poursuivi pour l'année 2012.

Évolution DJU "chauds"



Station météo : Paris-Montsouris
* période du 01/10/2011 au 30/09/2012

Évolution DJU "froids"



Station météo : Paris-Montsouris
* période du 01/10/2011 au 30/09/2012

7.4.1.6. AUDIT DES DONNÉES

En 2010, pour la première fois et en anticipation des futures obligations de la loi Grenelle 2, sept indicateurs clés ont été audités pour tester la pertinence et la performance des systèmes mis en place. Le cabinet Ernst & Young ainsi que la société OXEA ont effectué des entretiens auprès des contributeurs pour vérifier la bonne compréhension des définitions des indicateurs. Ils ont aussi réalisé une revue des contrôles internes et des preuves d'audit, des tests de cohérence et de vraisemblance pour vérifier leur conformité au processus d'évaluation interne.

Le programme de vérification 2011 a été élaboré avec le cabinet Mazars ; 21 indicateurs clés ont été identifiés par le Groupe dont 14 ont fait l'objet d'une assurance modérée et sept d'une assurance raisonnable. L'ensemble du programme d'audit a fait l'objet d'une conclusion de révision sans réserve.

Ce programme a été reconduit pour l'année 2012 avec le cabinet Mazars et s'appuie sur la vérification de nombreux indicateurs. Gecina poursuit son engagement volontariste de progrès de la qualité et de la fiabilité de son reporting RSE et a souhaité qu'en 2012 au delà des obligations spécifiques de l'article 225, l'audit soit étendu à des informations qualitatives qui font l'objet d'une vérification de "cohérence".

Niveau de vérification 2012			
	Assurance **"raisonnable"**	Assurance **"modérée"**	**"cohérence"**
Nombre	**8** indicateurs	**25** indicateurs	**22** informations
dont KPI	*7*	*20*	–

7.4.2. TABLEAU D'INDICATEURS DE PERFORMANCE

Gecina – Engagements et indicateurs associés au périmètre RSE cible 2012

Axes de la politique Gecina	Engagements	Actions clés	Indicateurs	Périmètre		Objectifs	
				Activité [1]	% couvert	2012	2016
Une empreinte environnementale positive	Performance énergétique, émission de GES et énergie renouvelable	Réduire les consommations d'énergie et les émissions de GES grâce à la conduite d'exploitation, la politique de capex sur les équipements, la politique de capex sur le bâti et l'accompagnement des locataires – Bureaux	% de réduction de la consommation d'énergie primaire par m²/an (base 2008, à climat constant)	B	76 %	–23 %	–40 %
			% de réduction de la consommation d'énergie finale par m²/an (base 2008, à climat constant)	B	76 %	–15 %	–30 %
			% des surfaces avec une étiquette DPE énergie A, B ou C	B	95 %	10 %	25 %
			Niveau d'émission de gaz à effet de serre en $kgCO_2/m^2/an$ (à climat constant 2008)	B	76 %	21	17
		Réduire les consommations d'énergie et les émissions de GES grâce à la conduite d'exploitation, la politique de capex sur les équipements, la politique de capex sur le bâti et l'accompagnement des locataires – Résidentiel	% de réduction de la consommation d'énergie primaire par m²/an (base 2008)	R	100 %	–23 %	–40 %
			% de réduction de la consommation d'énergie finale par m²/an (base 2008)	R	100 %	–15 %	–30 %
			% des surfaces avec une étiquette DPE énergie A, B ou C	R	100 %	10 %	25 %
			Niveau d'émission de gaz à effet de serre en $kgCO_2/m^2/an$	R	100 %	34	26
		S'approvisionner en énergie renouvelable auprès de nos fournisseurs, utiliser l'énergie produite par les immeubles	% d'énergie renouvelable dans le mix énergétique	B/R	85 %	20 %	25 %
	Bâtiment responsable	Exploiter des bâtiments durables	% des surfaces de bureaux certifiées HQE® exploitation	B	100 %	40 %	80 %
		Développer des bâtiments performants	% des surfaces livrées certifiées (Bureaux : 12/14 cibles HQE® Performant ou Très performant ; Résidentiel : Profil A H&E)	B/R	100 %	100 %	100 %
		Monétariser l'impact du changement climatique sur la valeur des actifs	Contribution climat-énergie (simulation)	B/R	100 %	non applicable	
	Eau	Contribuer à la réduction des consommations d'eau	% de réduction de la consommation d'eau en $m^3/m^2/an$	B/R	35 %	–15 %	–25 %

(1) Périmètre : B = bureaux ; R = résidentiel et résidence Étudiants ; S = santé ; H = hôtels ; Siège = salariés administratifs du Groupe ; Groupe = siège + employés et gardiens d'immeubles.

(2) Seules sont signalées les données 2012 faisant l'objet d'une vérification par les commissaires aux comptes avec une assurance raisonnable ☑☑.

NB : Dans le rapport Développement Durable 2011 (p. 158 à p. 161), les données ayant fait l'objet d'une vérification avec une assurance modérée étaient signalées par ☑.

Résultats						État d'avancement		
2008	2009	2010	2011	2012	Audit des données 2012 Mazars [2]	2012	2016	Complément d'information
base	–15,7 %	–18,9 %	–17,4 %	–18,2 %		79 %	46 %	Gecina a réduit entre 2008 et 2012 (à climat constant) la consommation moyenne de ses bâtiments de bureaux de 86 kWhep/m²/an et les émissions de GES moyennes de 3,4 kgCO_2/m²/an. Gecina s'est fixé de nouveaux objectifs pour 2016 dont les modalités sont disponibles dans le chapitre 7.5.2.1.
base	–14,9 %	–18,2 %	–16,1 %	–16,7 %		obj. atteint	56 %	
0,0 %	0,0 %	0,3 %	0,2 %	0,0 %		0 %	0 %	
27,80	25,20	23,90	24,70	24,40		88 %	68 %	
base	–3,5 %	–5,2 %	–9,1 %	–11,2 %		49 %	28 %	Gecina a réduit entre 2008 et 2012 la consommation moyenne de ses bâtiments résidentiels de 25 kWhep/m²/an et les émissions de GES moyennes de 8 kgCO_2/m²/an. Gecina se fixera au 2e trimestre 2013 de nouveaux objectifs pour 2016 dont les modalités sont disponibles dans le chapitre 7.5.2.1.
base	–4,9 %	–6,9 %	–11,2 %	–14,6 %		97 %	49 %	
7,0 %	8,5 %	9,4 %	14,7 %	17,0 %		obj. atteint	68 %	
43,80	41,20	39,70	37,80	35,80		95 %	73 %	
12,2 %	12,5 %	13,4 %	12,4 %	14,9 %		75 %	60 %	Gecina poursuit la baisse de sa dépendance aux énergies fortement carbonées par le remplacement dans les immeubles en exploitation des systèmes de production au fioul, le raccordement aux réseaux urbains et l'intégration de panneaux photovoltaïques dans ses projets d'immeubles neufs ou en restructuration.
0,0 %	0,0 %	5,2 %	19,0 %	33,6 %	☑☑	84 %	42 %	7 actifs ont été certifiés en 2012 représentant une surface de 117 700 m² et 4 actifs feront l'objet d'une certification début 2013 portant ainsi la surface certifiée à plus de 339 000 m².
0,0 %	0,0 %	39,6 %	86,2 %	80,4 %	☑☑	80 %	80 %	84,3 % des actifs de bureaux livrés en 2012 répondent au critère 12/14 cibles en Performant ou Très performant dont NEWSIDE (17 860 m², 9 cibles Très performant et 3 cibles Performant); en résidentiel, un actif rue de Chambéry a obtenu la certification BBC.
2,0 M€	1,7 M€	1,6 M€	1,3 M€	1,1 M€		non applicable		L'évaluation est fondée sur le calcul d'une taxe carbone avec un coût unitaire de 32 €/t de CO_2 émise.
base	–3,6 %	–11,0 %	–15,5 %			obj. atteint	62 %	Les données 2012 ne sont pas disponibles au moment de la publication du rapport annuel financier 2012 du fait de la réalisation des apurements de charges au cours du 1er trimestre 2013 (cf. chapitre 7.4.1.1).

Axes de la politique Gecina	Engagements	Actions clés	Indicateurs	Périmètre		Objectifs	
				Activité [1]	% couvert	2012	2016
Une empreinte environnementale positive	Matières premières non renouvelables	Recourir à des labels et trouver des alternatives par le réemploi, la substitution ou l'optimisation des process.	Indicateur en cours de construction				
	Biodiversité	Assurer la protection et la restauration de la biodiversité affectée par les activités	Coefficient de biotope surfacique (CBS) (cf. § 7.5.2.3.3)	B/R	60 %		
			% cumulé des parcelles ayant fait l'objet d'un inventaire de la biodiversité	B/R	60 %		
	Recyclage et gestion des déchets	Contribuer au tri des déchets et au recyclage	% des surfaces équipées pour la collecte sélective	B/R	100 %	60 %	80 %
			% des surfaces équipées d'un local aménagé pour la collecte sélective	B/R	100 %		
	Gouvernance environnementale	Déployer un système de management environnemental dans les activités	Taux de couverture du SME	B/R	100 %	35 %	65 %
Un patrimoine attentif aux besoins des personnes	Santé, sécurité	Cartographier et évaluer le niveau de risque des actifs	% du patrimoine avec un niveau "Très performant " ou "Performant"	B/R/S/H	100 %	>50 %	>70 %
	Accessibilité, adaptabilité	Faciliter l'accès des bâtiments à tout type de handicap	% des surfaces de bureaux accessibles aux personnes à mobilité réduite	B	86 %	40 %	50 %
			% des surfaces des parties communes accessibles ou adaptables aux personnes à mobilité réduite	R	64 %	50 %	60 %
	Connectivité, transports propres	Disposer d'un patrimoine connecté à un transport en commun dans un rayon de 400 m	% de la surface du patrimoine accessible à un transport en commun à moins de 400 m	B/R	100 %	>90 %	>95 %

(1) Périmètre : B = bureaux; R = résidentiel et résidence Étudiants; S = santé; H = hôtels; Siège = salariés administratifs du Groupe; Groupe = siège + employés et gardiens d'immeubles.

(2) Seules sont signalées les données 2012 faisant l'objet d'une vérification par les commissaires aux comptes avec une assurance raisonnable ☑☑.

NB : Dans le rapport Développement Durable 2011 (p. 158 à p. 161), les données ayant fait l'objet d'une vérification avec une assurance modérée étaient signalées par ☑.

Résultats						État d'avancement		
2008	2009	2010	2011	2012	Audit des données 2012 Mazars [2]	2012	2016	Complément d'information
			47,9 %	38,3 %				Dès leur conception, Gecina veille à l'intégration du bâti dans le paysage par l'aménagement d'espaces verts conçus pour respecter et favoriser l'équilibre biologique des écosystèmes, préserver les ressources naturelles locales en travaillant sur la végétalisation des surfaces végétalisables (toitures, façades). Cette démarche se traduit, pour 2012, par une diminution de l'emprise au sol ainsi que par l'augmentation des surfaces végétalisées.
				30,3 %				
44,80 %	45,90 %	58,5 %	60,6 %	62,0 %		obj. atteint	78 %	En 2012, 12 immeubles de bureaux multilocataires ont bénéficié de la mise en place d'un contrat de tri/valorisation représentant une surface de 60 000 m² SUBL. Le patrimoine résidentiel bénéficie du tri sélectif déployé par les collectivités locales. Depuis 2008, Gecina réalise un programme de suppression des vide-ordures et d'aménagement des locaux de collectes des déchets pour améliorer la sécurité des immeubles résidentiels et faciliter la collecte sélective.
3,10 %	3,20 %	13,40 %	36,70 %	44,5 %				
5,60 %	6,60 %	13,10 %	21,40 %	29,50 %	☑☑	84 %	45 %	415 133 m² (44.8 % des surfaces de bureaux) bénéficient d'un SME en 2012 dont 74 % par l'intermédiaire d'une certification exploitation et 26 % sur la base d'une certification "construction".
	17,0 %	33,8 %	55,5 %	73,6 %	audit réalisé par la société Oxea	obj. atteint	79 %	L'amélioration de la performance risque du patrimoine est le fruit de la mise en œuvre par les lignes d'activité des plans d'actions sur le plomb, l'amiante et les relais téléphoniques.
		39,0 %	42,3 %	44,3 %		obj. atteint	85 %	En 2012, 90 % du patrimoine bureaux a fait l'objet d'un diagnostic. Plus de 44 % des surfaces sont accessibles en fauteuil, en marche lente ou aux malvoyants et plus de 86 % pour l'accessibilité aux malentendants.
		53,0 %	52,5 %	53,3 %		obj. atteint	88 %	53,3 % des surfaces sont accessibles en fauteuil et en marche lente et plus de 98 % pour l'accessibilité aux malvoyants et malentendants.
88,7 %	89,6 %	91,8 %	92,5 %	91,8 %	☑☑	obj. atteint	97 %	Bénéficier d'un accès aux transports en commun est un critère fondamental dans les choix d'implantation de nos clients. D'ores et déjà Gecina anticipe sur la politique de transport du Grand Paris pour positionner ses futurs développements.

Axes de la politique Gecina	Engagements	Actions clés	Indicateurs	Périmètre		Objectifs	
				Activité [1]	% couvert	2012	2016
Adopter un comportement responsable avec nos parties prenantes	Clients	Établir une relation client équilibrée	Taux de satisfaction des clients résidentiels sortants	R	100 %	>90 %	>90 %
			Taux de recommandation des clients résidentiels sortants	R	100 %	>90 %	>90 %
			% surf. signées en baux verts par rapport aux surfaces signées sur la période	B	100 %	100 %	100 %
	Collaborateurs	Progresser dans l'égalité homme/femme	% de femmes dans la population cadre (cadres dirigeants inclus)	Siège	100 %	>45 %	>50 %
			% de femmes dans les recrutements externes CDI	Groupe	100 %	50 %	50 %
		Développer les compétences	% de postes pourvus en interne	Groupe	100 %	>25 %	>25 %
			Nombre moyen d'heures de formation par salarié	Groupe	79 %	21	25
		Mobiliser et sensibiliser les collaborateurs grâce à l'établissement du Bilan carbone	% de réduction du niveau des émissions de gaz à effet de serre des salariés en teqCO_2/employé/an	Siège	100 %	–10 %	–20 %
		Sensibiliser les collaborateurs à l'éthique des affaires	% de personnes formées au code éthique	Groupe	100 %	100 %	100 %
	Achats Responsables	Mettre en œuvre une démarche d'achats responsables avec les partenaires et fournisseurs	Gecina a mis en place en 2012 un groupe de travail accompagné, par Utopies. On retrouvera l'ensemble des indicateurs spécifiques aux achats responsables au § 7.7.3.				
	Impact de l'activité	Évaluer les impacts sur l'environnement des projets et programmes de travaux	% de nouveaux projets qui ont fait l'objet d'une étude d'impact	Groupe	100 %	100 %	100 %
	Actionnaires et investisseurs	Sensibiliser les investisseurs aux enjeux RSE du secteur et du Groupe	Nombre d'analystes et d'investisseurs ISR rencontrés	Groupe		>20	>20
		Établir une représentation équilibrée des femmes au Conseil d'administration	% de femmes dans le conseil d'administration	Groupe	100 %	20 %	40 %

(1) Périmètre : B = bureaux ; R = résidentiel et résidence Étudiants ; S = santé ; H = hôtels ; Siège = salariés administratifs du Groupe ; Groupe = siège + employés et gardiens d'immeubles.

(2) Seules sont signalées les données 2012 faisant l'objet d'une vérification par les commissaires aux comptes avec une assurance raisonnable ☑☑.

NB : Dans le rapport Développement Durable 2011 (p. 158 à p. 161), les données ayant fait l'objet d'une vérification avec une assurance modérée étaient signalées par ☑.

Résultats						État d'avancement		
2008	2009	2010	2011	2012	Audit des données 2012 Mazars [2]	2012	2016	Complément d'information
93,0 %	95,0 %	93,0 %	93,0 %	91,0 %		objectif continu		Les enquêtes de satisfaction des clients entrants et sortants sont systématiques depuis 2006 ; elles sont suivies de plans d'actions. Depuis 2010, une réception qualité a été crée et est réalisée avant l'état des lieux d'entrée. Elle vise à s'assurer que l'ensemble des prestations mises à la disposition du locataire sont satisfaisantes.
92,0 %	92,0 %	93,0 %	93,0 %	90,0 %		objectif continu		
0,0 %	0,0 %	28,1 %	42,1 %	79,0 %	☑☑	79 %	79 %	Gecina conçoit le bail vert non pas comme une simple annexe juridique mais comme le cœur d'une relation bailleur/utilisateur renouvelée, mobilisant les parties prenantes autour d'un objectif commun. 20 baux ont été signés en 2012 représentant 85 387 m² avec des Groupes majeurs : Obertur, EADS, Roland Berger,
47,8 %	47,3 %	48,5 %	49,3 %	50,8 %	☑☑	obj. atteint	obj. atteint	Les travaux engagés en 2010 au sein de l'entreprise en faveur d'une égalité professionnelle entre les hommes et les femmes se sont concrétisés fin 2011 par la signature d'un accord avec les organisations syndicales représentatives.
		50,0 %	47,0 %	55,0 %		obj. atteint	obj. atteint	
		30,3 %	43,5 %	47,0 %		objectif continu		17 postes pourvus en 2012 dont 8 par la mobilité interne.
12	13	22	24	28		obj. atteint	obj. atteint	Au titre de l'année 2012, le groupe a consacré 5,14 % de sa masse salariale à la formation professionnelle continue. Grâce à cet engagement, 85,2 % des salariés présents ont pu bénéficier en moyenne de près de 4 jours de formation par personne formée sur l'année.
base	–2,4 %	–5,8 %	–9,2 %	–29,9 %	☑☑	obj. atteint	obj. atteint	La conduite d'exploitation du siège et l'optimisation de la flotte automobile du Groupe ont fortement contribuées à l'amélioration du Bilan carbone de Gecina dont la valeur 2012 se situe à 1,38 teqCO_2/employé/an.
				100,00 %		objectif continu		Établie conformément aux valeurs fondamentales du Groupe, elle a été diffusée aux collaborateurs début 2012 et rendue publique à cette occasion. Le déploiement de cette charte comprend notamment la diffusion d'un guide pratique ainsi qu'une journée de formation spécialement dédiée à l'éthique et aux problématiques afférentes.
Gecina a mis en place en 2012 un groupe de travail accompagné, par Utopies. On retrouvera l'ensemble des indicateurs spécifiques aux achats responsables au § 7.7.3.								
100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %		objectif continu		Compte tenu de l'objectif de certification (HQE, H&E) de tous les actifs en développement, l'ensemble des projets de construction et de restructuration font l'objet d'études d'impacts.
		4	30	3		objectif continu		Gecina participe régulièrement à des forums environnementaux pour dialoguer avec les investisseurs ISR et les agences de notations.
6,0 %	7,0 %	11,0 %	14,0 %	23,0 %		obj. atteint	58 %	3 femmes sont présentes au Conseil d'administration de Gecina.

7.4.3. UNE DÉMARCHE RECONNUE PAR LES AGENCES DE NOTATION EXTRA-FINANCIÈRE

Les agences de notation extra-financière évaluent la performance RSE des entreprises, comparées à leurs pairs internationaux. Ces agences sont les partenaires privilégiés des investisseurs tenant compte de la performance extra-financière dans leurs décisions d'investissement. Historiquement liées à l'investissement responsable, les pratiques d'analyse extra-financière sont de plus en plus utilisées par les investisseurs traditionnels (dits *"mainstream"*). Gecina répond aux évaluations des acteurs les plus significatifs, notamment en répondant et complétant des questionnaires. Ces évaluations sont un moyen pour Gecina d'intégrer l'avis de ses parties prenantes, dans la mesure où les critères d'analyse reflètent leurs attentes.

Gecina est bien positionnée dans les classements extra-financiers les plus reconnus. Gecina est membre de cinq indices dont le DJSI Europe *(Dow Jones Sustainability Index),* indice parmi les plus exigeants, les plus connus et complets en matière de RSE. Gecina était déjà présente dans le DJSI World l'an passé. Ces indices sont calculés par le gestionnaire d'actif SAM *(Sustainability Asset Management),* pionnier dans l'analyse extra-financière, qui ne retient que 15 % des foncières évaluées. Gecina travaille à maintenir et renforcer sa position, obtenu en 2012 la note globale de 69 sur 100, contre 63 en 2011. Gecina a amélioré sa note dans les trois axes d'analyse de l'agence : économique/gouvernance, environnemental, social/sociétal, mais doit cependant s'améliorer sur la question des achats responsables (voir la stratégie mise en place en 2012 (cf. chapitre 7.7)), santé et sécurité au travail, et la fidélisation des talents.

Gecina figure également dans les indices FTSE4GOOD de l'agence britannique EIRIS, STOXX ESG leaders de Sustainalytics, et ASPI Eurozone ainsi qu'Ethibel Sustainability de Vigeo.

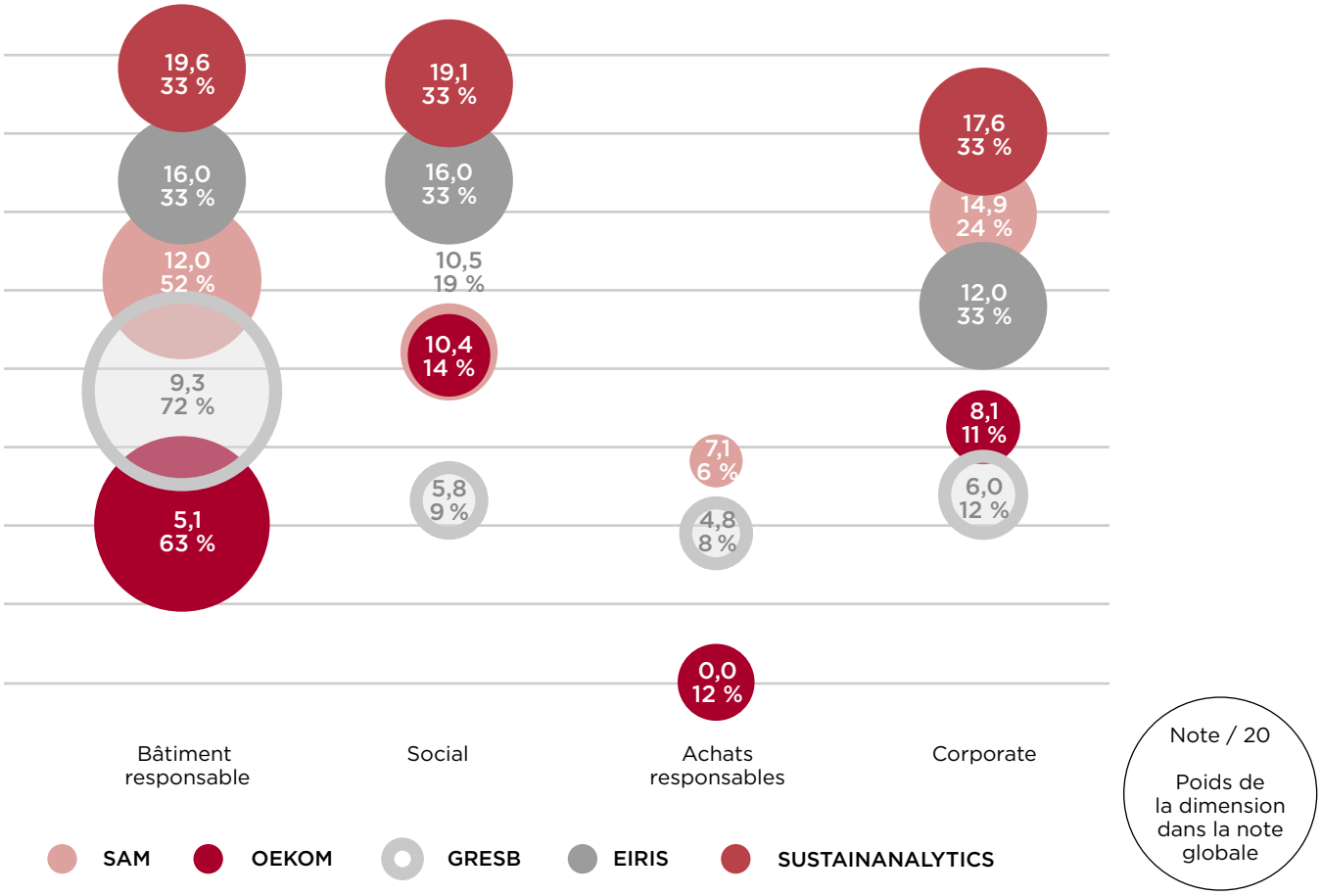
Gecina a également obtenu un score de transparence de 78 sur 100 en 2012 (contre 42 en 2011) et une note de performance égale à B par le *Carbon Disclosure Project* (CDP). Absente auparavant, elle a obtenu la note de 48 % au classement international sectoriel des foncières GRESB, et la place de 15e sur 72. Gecina a, pour la première fois, été retenue par OEKOM avec une performance C- contre le secteur immobilier noté C. Une rencontre constructive a été organisée avec OEKOM fin 2012 pour comprendre les raisons de cette évaluation assez sensiblement différente des autres, d'apprécier les déterminants du référentiel d'analyse pour y apporter en 2013 des réponses plus précises.

Synthèse évaluations RSE Gecina

Agence	Indices dédiés ISR	*Rate the raters* 2012 (1)	Questionnaire	Évaluation 2010 et avant	Évaluation 2011	Évaluation 2012 et tendance	Date dernière actualisation
Carbon Disclosure Project	Notation	65 % (max.)	Questionnaire en ligne à renseigner par Gecina	-	Score : 42/100 Performance : -	**Score : 78/100 Performance : B**	Juin 2012
EIRIS	Indice FTSE4Good	54 %	Questionnaire renseigné par l'analyste. Envoi à la Société pour vérification	-	Score absolu : 3/5 Score relatif : 76/100 Membre de l'indice	**Score absolu : 3,5/5 Score relatif : 83/100 Membre de l'indice**	Janv. 2012
EPRA	Notation	-	Non	-	-	**Performance : 4e**	Sept. 2012
Goldman Sachs SUSTAIN	Données	-	Questionnaire renseigné par l'analyste. Envoi à la Société pour vérification	Livrables = ventes de bases de données			02/2012 sur données 2010
GRESB	Notation	-	Questionnaire en ligne à renseigner par Gecina	-	-	**Score : 48/100**	Sept. 2012
Inrate	Données	39 %	Questionnaire renseigné par l'analyste. Envoi à la Société pour vérification	Livrables = ventes de bases de données			05/2012 sur données 2010
Novethic	Baromètre	-	Non	2008 : 2e (note 58 %) 2009 : 1er (note 79 %) 2010 : 1er (note 89 %)	1er (note 76 %)	**3e** *ex aequo* **(note 77 %)**	Juil. 2012
Oekom Research	Notation	52 %	Questionnaire renseigné par l'analyste. Envoi à la Société pour vérification	-	-	**Performance : C-**	Nov. 2012
SAM	Indice Dow Jones	53 %	Questionnaire en ligne à renseigner par Gecina	Score 2009 : 35/100 Score 2010 : pas de réponse Membre du DJSI Monde depuis 2009	Score : 63/100 Membre du DJSI Monde	**Score : 69/100 Membre du DJSI Europe/membre du DJSI Monde**	Juin 2012
Sustain-analytics	Indice STOXX Global ESG Leaders Index	48 %	Questionnaire renseigné par l'analyste. Envoi à la Société pour vérification	-	Score : 89/100 Membre de l'indice	**Score : 93,7/100 Membre de l'indice**	Sept. 2012
Trucost	Notation	-	Questionnaire renseigné par l'analyste. Envoi à la Société pour vérification	-	-	-	Déc. 2012
Vigeo	Indice ASPI Eurozone, Ethibel	33 %	Questionnaire renseigné par l'analyste. Envoi à la Société pour vérification	Score 2009 : 30,2/100 Score 2010 : 33/100	Score 2011 : 42,8/100	-	Juil. 2011

(1) "How credible do experts find particular ratings and rankings to be?" Rate the raters 2012 – Polling the experts/Globescan and SustainAbility.

Cartographie des cinq principales agences de notation [15]



Gecina utilise les résultats des agences de notation pour se comparer à ses pairs mais aussi pour identifier des sources de progrès. Afin de faciliter l'analyse des résultats issus des différentes agences, toutes les notes ont été ramenées sur une échelle de 0 à 20 puis regroupées suivant quatre enjeux importants identifiés par le Groupe. On note une certaine volatilité entre les agences, signe d'un secteur en mutation, tant pour les évaluateurs que pour les acteurs.

Se désintéresser alors de ces résultats serait toutefois une erreur. En effet, chacun des référentiels, au titre d'éclairage ou de pondérations différentes, est susceptible d'attirer l'attention sur tel ou tel point de progrès.

Ce type de différence se remarque également lorsque l'on recourt à des certifications reconnues (HQE®, BREAM®, LEED®) pour les immeubles (cf. chap. 7.5.1.3). S'il n'y a pas de raison du point de vue de Gecina de les systématiser, la certification HQE® s'avérant fiable et robuste, il est utile d'y avoir parfois recours pour bien en apprécier les différences, comme cela a été fait sur Newside (triple certification : HQE® Exceptionnel, LEED® Platinium et BREAM® Very Good) ou Beaugrenelle (double certification : HQE® et BREAM® Very Good).

(15) Qui, au-delà d'une note globale, communiquent une évaluation détaillée.

7.5. UN PATRIMOINE RESPONSABLE AU SERVICE DU BIEN-ÊTRE DE NOS LOCATAIRES

7.5.1. MANAGEMENT DE L'ACTIVITÉ

L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants est une priorité du Grenelle de l'environnement et Gecina en a fait l'axe majeur de sa politique de développement durable depuis 2010. Consciente que la performance environnementale doit être globale, Gecina privilégie une approche multicritères symbolisée par l'immeuble responsable.

Considérant que la certification est un accélérateur de l'amélioration de la performance, Gecina certifie depuis 2006 ses immeubles HQE® Construction et depuis 2011 HQE® Exploitation.

Le SMG exploitation est le prolongement naturel du SMG construction. L'imbrication des modes opératoires (intégration des contraintes d'exploitation dès la phase de conception et prolongement de la mise en service tout au long de l'année de garantie de parfait achèvement) assure la conformité des immeubles aux standards de construction Gecina, exprimés dans les programmes performantiels associés à chaque type d'actif et à une exploitation responsable.

7.5.1.1. PILOTAGE DE L'EXPLOITATION

En immobilier d'entreprise comme en immobilier résidentiel, le pilotage de l'exploitation repose sur l'expertise technique des équipes opérationnelles et de gestion. Traduit dans des documents types (guide des prestations techniques pour l'immobilier d'entreprise et cahiers des charges pour l'immobilier résidentiel) les exigences de Gecina par prestations sont définies en termes de qualité, de sécurité et de performances technique et environnementale des produits à mettre en œuvre. Ces outils sont un préalable aux travaux de rénovation menés sur le patrimoine existant et se traduisent dans les plans d'actions mis en place dans les différentes entités patrimoniales.

Un plan d'actions pour améliorer la performance énergétique des immeubles

Le plan d'amélioration des performances énergétiques défini par Gecina se décompose en quatre points :

- optimiser le pilotage des bâtiments tertiaires : travail en concertation avec les sociétés d'exploitation pour conduire à un gain moyen estimé à 15 % ;
- rénover les équipements énergétiques en privilégiant les énergies renouvelables : chauffage, distribution de froid, ventilation, éclairage, usages annexes pour un potentiel d'amélioration de l'ordre de 15 % ;
- intervenir sur le bâti : isolation de l'enveloppe, optimisation des apports solaires, représentant un potentiel d'amélioration important, mais un retour sur investissement faible au coût actuel de l'énergie ;
- modifier le comportement des usagers : un gain estimatif de 10 %, qui se prolonge dans les gestes quotidiens.

Les actions développées en immobilier d'entreprise sont, dans un premier temps, centrées sur l'exploitation et le paramétrage des systèmes de gestion, notamment par des investissements pour améliorer les GTB (Gestion Technique du Bâtiment). Les immeubles au-dessus de la moyenne (les plus énergivores) font l'objet d'une analyse particulière afin de déterminer précisément les origines des surconsommations et mettre en œuvre un plan correctif prioritaire.

Autre levier d'action, l'analyse des consommations d'énergie des espaces de restauration conduit Gecina à développer le "restaurant vert" par une utilisation plus efficace des matériels en place et une recherche de performance optimale pour tout remplacement d'équipement. Accompagnée du bureau d'étude Interface, Gecina a développé ce nouveau concept sur l'immeuble Horizons et entend "verdir", sur le même modèle, en 2013, le restaurant d'entreprise de son siège social.

Dans le but de poursuivre ses efforts pour la transformation de son patrimoine, Gecina a mis en place, en 2010, un Système de Management Général de l'Exploitation pour l'immobilier d'entreprise, reconnu par Certivéa, avec la certification HQE® Exploitation.

Le choix de la démarche HQE® dans la gestion et l'exploitation de son patrimoine démontre aussi que Gecina veut aller au-delà de la performance énergétique en se fixant des objectifs par immeuble sur les 14 cibles et notamment sur l'amélioration des consommations d'eau ou la part recyclée et valorisée des déchets. Elle exprime son engagement social et sociétal, donne un autre sens à la relation entre collaborateurs (Directeurs et responsables techniques, responsables de gestion) et prestataires (sociétés d'exploitation, entreprises de services, de restauration). Elle mobilise les parties prenantes afin qu'elles deviennent acteurs du fonctionnement d'un immeuble et de l'amélioration de ses performances globales.

La démarche HQE® Exploitation revisite la relation entre propriétaires, locataires et exploitants et invite à mobiliser ces acteurs vers un objectif commun d'amélioration de la performance environnementale de l'immeuble, cadre idéal pour fixer les conditions d'exercice du bail vert. Dans les marchés d'exploitation et les contrats de travaux, des clauses environnementales et sociales sont intégrées pour assurer la prise en compte des enjeux de développement durable et participer à l'atteinte des objectifs fixés à l'immeuble. Pour les occupants, Gecina décline à travers plusieurs guides environnementaux les standards qu'elle s'applique et qu'elle souhaite voir appliqués dans les bâtiments qu'elle loue :

- un guide d'occupation environnementale pour l'exploitant ;
- un guide d'occupation environnementale pour les occupants du bâtiment (version simplifiée du guide destiné à l'exploitant enrichie d'exemples d'éco-gestes) ;
- un guide d'exploitation environnementale.

(Téléchargeables sur le site Internet www.gecina.fr)

Considérant qu'une exploitation responsable est un élément indispensable pour la transformation d'un actif en "immeuble responsable", Gecina a participé, en 2012, au groupe de travail pour l'élaboration du référentiel "exploitation résidentiel millésime 2013" créé par Qualitel. Les travaux de ce groupe de travail regroupant bailleurs sociaux, associations de locataires et des exploitants muti-techniques ont abouti à une première version du référentiel.

Dans le but de tester ce nouveau référentiel, deux résidences Gecina, la résidence étudiants Château-des-Rentiers (Paris 13e) et la résidence Square Seguin, ont été visitées par les futurs auditeurs.

7.5.1.2. LES CONSTRUCTIONS NEUVES COMME ACCÉLÉRATEUR DE L'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE

La rupture technologique impulsée par le Grenelle consiste à concevoir des bâtiments totalement vertueux sur le plan environnemental et infiniment moins consommateurs d'énergie lors de leur utilisation.

Gecina souhaite intégrer dans tous ses projets les meilleurs standards de performances français et internationaux. Ainsi, en anticipation de la réglementation thermique RT 2012, Gecina a recherché dès 2010 la labellisation BBC de ses actifs neufs en développement ou en restructuration et vise systématiquement 12 des 14 cibles de la certification NF démarche HQE® Bâtiments tertiaires au niveau "Performant" ou "Très Performant" ou encore, pour le secteur résidentiel, le profil le plus ambitieux des deux certifications, Habitat&Environnement et Patrimoine Habitat&Environnement pour la rénovation.

Aujourd'hui, Gecina souhaite aller un cran plus loin et vise l'obtention du label Effinergie +, THPE RT 2012, pour ses actifs neufs en développement comme en témoigne le projet Garden Ouest (développement de 39 000 m² de bureaux sur un foncier disponible du patrimoine à Montigny-le-Bretonneux).

Au cours de l'année 2012, un Système de Management Général de la construction a été déployé suite aux travaux du groupe de travail composé des Directions du Développement Durable et de l'Architecture et de la Construction.

Ce système de management reconnu par Certivéa en avril 2012 est un outil que Gecina a souhaité mettre en place pour piloter la qualité de ses constructions neuves et réhabilitations de l'ensemble de ses lignes d'activité dans le but de poursuivre la certification de ses actifs et d'élever son patrimoine aux meilleurs standards actuels et de demain.

En s'inspirant du SMG Exploitation, le SMG Construction se décompose en cinq processus reprenant les différentes phases d'un projet (programmation, sélection, conception, réalisation et exploitation); ce système coordonne les différents intervenants, répertorie les documents d'entrée et de sortie à produire pour chaque phase et définit des procédures assurant le bon déroulement du projet mais également l'atteinte du niveau de performance attendu.

Pour assurer le suivi du projet, des outils de pilotage comme le tableau de bord "Bâtiment responsable" ont été créés. Ce tableau reprend les onze thèmes définis par le concept du "Bâtiment responsable" de la démarche RSE de Gecina pour suivre dans chaque thème et chaque phase les modes opératoires, les indicateurs de performance et les labels associés.

Afin d'harmoniser les documents d'entrée et de sortie, des documents types ont été élaborés. Ainsi le programme performantiel, cahier des charges type pour la construction d'un bâtiment tertiaire, synthétise les exigences de Gecina en termes de qualité, d'usage et de performances techniques et environnementales.

Un manuel d'utilisation présente et reprend l'ensemble des éléments du SMG Construction pour faciliter l'appréhension du SMG par les responsables de programme.

7.5.1.3. LA RECONNAISSANCE PAR LA CERTIFICATION

La mise en place d'un Système de Management Général de l'Exploitation donne un cadre de travail de gestion responsable des immeubles, en améliore la performance environnementale en déclinant un plan d'actions sur chacun d'entre eux et capitalise les bonnes pratiques d'exploitation développées sur le patrimoine.

Cette démarche, auditée et reconnue par Certivéa, témoigne de l'implication de Gecina dans l'intégration de la démarche HQE® au sein de la gestion de l'exploitation de son patrimoine.

La certification HQE® Exploitation est un engagement clé de Gecina, qui s'est fixé comme objectifs :

- 40 % de ses surfaces de bureau certifiés HQE® Exploitation d'ici 2012 ;
- 80 % de ses surfaces de bureau certifiés HQE® Exploitation d'ici 2016.

Sur chaque immeuble, un audit annuel, *in situ* ou documentaire, réalisé par Certivéa évalue le système mis en place et analyse l'atteinte des objectifs de performance fixés. Tous les cinq ans, cette certification est remise en cause et le cas échéant, Certivéa invitera Gecina à basculer dans une nouvelle version du référentiel, déclinant les thématiques les plus récentes du développement durable sur lesquelles le Groupe s'exerce déjà, comme l'impact carbone des déplacements, la prise en compte de la biodiversité ou l'approche multicritères de la qualité de l'air intérieur.

En 2012, sept nouveaux immeubles ont été reconnus HQE® Exploitation représentant 117 700 m² :

- le siège de Gecina, situé au 16, rue des Capucines (Paris 2e), immeuble de 10 570 m² totalement restructuré et livré en 2005 ;
- le Khapa (92 Boulogne-Billancourt), immeuble neuf de 19 640 m², livré en 2008 ;
- L'Angle (92 Boulogne-Billancourt), immeuble neuf de 11 500 m², livré en 2008 ;
- Mercure (Paris 15e), immeuble de 8 700 m² totalement restructuré et livré en 2011 ;
- le 96/104 (Neuilly-sur-Seine), immeuble de 10 665 m², totalement restructuré et livré en 2012 ;
- Anthos (92 Boulogne-Billancourt), immeuble neuf de 9 300 m², livré en 2010 ;
- Horizons (92 Boulogne-Billancourt), immeuble neuf de 36 670 m², livré en 2011.

Bureaux en exploitation

2010

Portes de la Défense
SOM (Skidmore, Owing et Merill)
HQE® Exploitation
42 800 m²

2011

Le Crystalys
Atelier 2M
HQE® Exploitation
25 800 m²

Défense Ouest
SOM (Skidmore, Owing et Merill)
HQE® Exploitation
57 150 m²

Le Valmy
Agence Di Fiore
HQE® Exploitation
29 400 m²

2012

16 rue des Capucines
Naud et Poux
HQE® Exploitation
10 570 m²

Khapa
Foster et Partners
HQE® Exploitation
19 640 m²

L'Angle
J. P. Viguier
HQE® Exploitation
11 500 m²

Mercure
SIENNA, 2AD
HQE® label THPE 2005
HQE® exploitation
8 700 m²

Anthos
Naud et Poux
HQE® Exploitation
9 300 m²

Horizons
Ateliers Jean Nouvel
HQE® label THPE 2005
36 670 m²

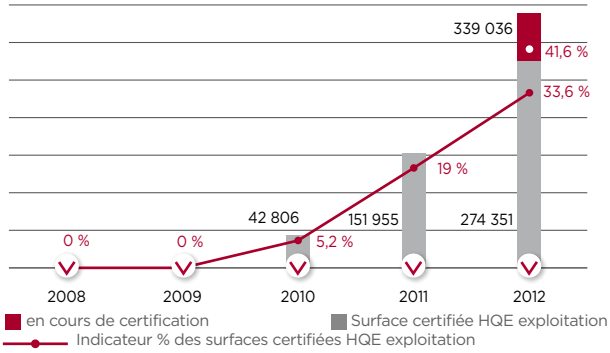
96/104
LOBJOY & BOUVIER
HQE® label BBC (1 bâtiment neuf)
HQE® label THPE 2005 (2 bâtiments rénovés)
HQE® exploitation
10 665 m²

L'ajout de ces sept immeubles aux quatre immeubles déjà certifiés HQE® Exploitation, représente, fin 2012, 33,6 % de surfaces de bureaux certifiées HQE® Exploitation.

Dans le panel des immeubles récemment livrés, seront très prochainement certifiés les immeubles suivants :

- Park azur (92 Montrouge), immeuble neuf de 24 000 m², livré en 2012 ;
- Magistère (Paris 8e), immeuble de 7 825 m² totalement restructuré et livré en 2012 ;
- Point métro 2 (92 Gennevilliers), immeuble neuf de 15 000 m², livré en 2012 ;
- Newside (92 La Garenne-Colombes), immeuble neuf de 17 860 m², livré en 2012.

Surfaces certifiées HQE exploitation bureaux



Ainsi avec ces quatre immeubles le pourcentage de surfaces certifiées HQE® Exploitation s'élèvera à 41,6 % à la fin du premier trimestre 2013.

Initiée en 2006 avec l'immeuble Cristallin à Boulogne-Billancourt, l'un des tout premiers immeubles de France certifiés NF bâtiment tertiaire démarche HQE® Construction, Gecina poursuit sa démarche de certification par tierce partie. Elle dispose désormais d'un patrimoine de 292 000 m² certifiés ou en cours de certification en intégrant au cas par cas les certifications et labellisations anglo-saxonnes (BREEAM®, LEED®) pour tirer profit des meilleures pratiques internationales.

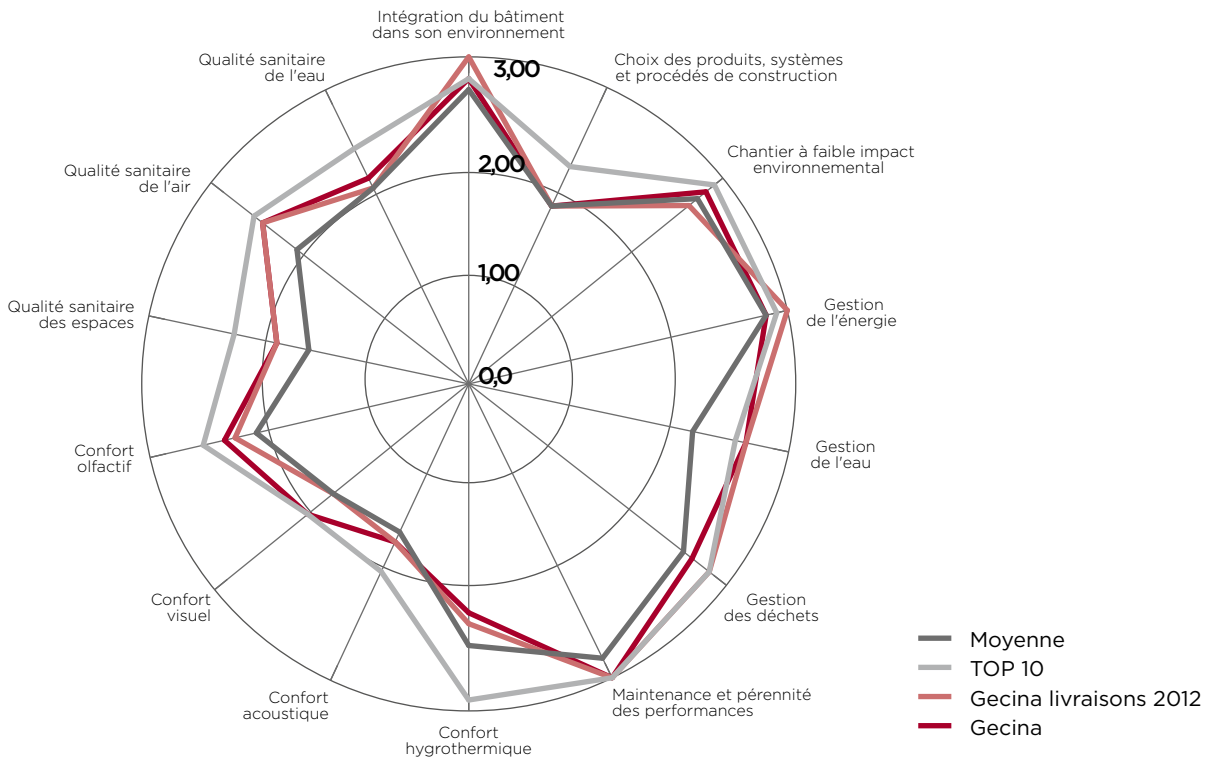
Certification HQE® des développements de bureaux et de commerces

Activité	Statut	Date livraison	Label	N° de certification	Actif	Architecte	Surface (m²)	Cibles de la démarche HQE – Eco construction 1	2	3	4	Eco-gestion 5	6	7	8	Confort 9	10	11	12	Santé 13	14	Nb cibles performant ou très performant
BUREAUX + COMMERCES	Livré	2005	HQE	NF380/05/011	Le Cristallin	Arte Charpentier	24 075	3	2	3	3	3	3	3	1	3	3	3	3	3	2	13/14
		2008	HQE	NF380/06/021	Khapa	Norman FOSTER	19 639	3	1	3	2	3	1	3	1	1	2	3	2	3	2	10/14
		2008	HQE	NF380/06/022	L'Angle	Jean-Paul VIGUIER	11 427	2	1	2	2	3	2	3	1	1	2	3	2	3	2	11/14
		2010	HQE THPE 2005	NF380/07/111	Origami*	Manuelle GAUTRAND	5 255	2	2	3	2	2	3	3	2	2	2	1	1	1	2	11/14
		2010	HQE THPE 2005	NF380/07/117	Anthos	E. NAUD & L. POUX	9 595	2	1	3	3	3	3	3	3	2	3	3	2	3	2	13/14
		2011	HQE THPE 2005	NF 380/08/184	Mercure	Sienna + 2AD	8 700	3	2	3	3	2	3	3	3	2	2	2	2	2	2	14/14
		2011	HQE THPE 2005	NF 380/07/115	Horizons	Jean NOUVEL	36 670	3	2	3	3	3	2	3	3	1	1	3	3	3	2	12/14
		2012	HQE THPE 2005 pour les 2 bâtiments rénovés, HQE BBC pour 1 bâtiment neuf	NF 380/09/339	96/104	Lobjoy & Bouvier	10 665	3	1	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	13/14
		2012	HQE THPE 2005	NF 380/09/346	Magistère	Anthony BECHU	7 825	3	1	3	3	2	3	3	2	1	1	2	2	2	2	11/14
		2012	HQE BBC, LEED Platinium, BREAM Very Good	NF 380/10/493	Newside	Valode & Pistre	17 860	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	3	2	14/14
		2012	HQE BBC		Park Azur	Philippe RIGWAY	24 000	3	2	2	3	3	2	3	2	2	1	2	1	2	2	12/14
		2012	HQE BBC	NF 380/08/128	Pointe Métro 2	Jean-Paul VIGUIER	15 000	3	2	2	3	2	3	3	2	1	2	3	2	3	2	13/14
	En construction	2013	HQE, BREAM Very Good		Beaugrenelle (Pegase, Verseau)	Valode & Pistre	30 000	3	2	3	2	3	3	3	1	1	2	1	1	1	2	9/14
		2013	HQE BBC	NF 380/11/647	Vélum	Frank HAMMOUTENE	15 225	3	2	2	3	3	2	3	3	1	1	2	1	2	1	10/14
		2013	HQE BBC		Docks de St-Ouen	Franklin AZZI	16 155	3	2	3	3	2	3	3	2	1	2	2	1	3	3	12/14
		2015	HQE THPE 2005		Garden Ouest	Hubert GODET	39 900	3	2	3	3	2	3	3	2	2	2	2	2	2	3	14/14
	TOTAL						**291 991**	**16/16**	**11/16**	**16/16**	**16/16**	**16/16**	**15/16**	**16/16**	**12/16**	**8/16**	**12/16**	**14/16**	**11/16**	**14/16**	**15/16**	
								Nb cibles performant ou très performant														

Base
Performant
Très performant

** immeuble cédé en 2011*

Niveaux de performance des actifs de bureaux par cible HQE®



**Source Crane Survey - Paris offices 2012 - 61 derniers actifs certifiés HQE® construction.*

Le graphique ci-dessus présente les performances des immeubles de Gecina certifiés NF HQE® Bâtiments tertiaires par rapport à un échantillon des 61 derniers immeubles certifiés NF HQE® Bâtiments tertiaires (source Deloitte/Grecam *Crane Survey Paris offices* – hiver 2012). Si les immeubles livrés par Gecina délivrent des performances significativement supérieures à la moyenne, on note cependant un certain écart sur les cibles spécifiques au thème "confort" par rapport au top 10 des immeubles certifiés. Ceci constitue pour les équipes de Gecina et les producteurs de ces immeubles un challenge supplémentaire pour la période à venir.

Certification des développements bureaux + résidentiel

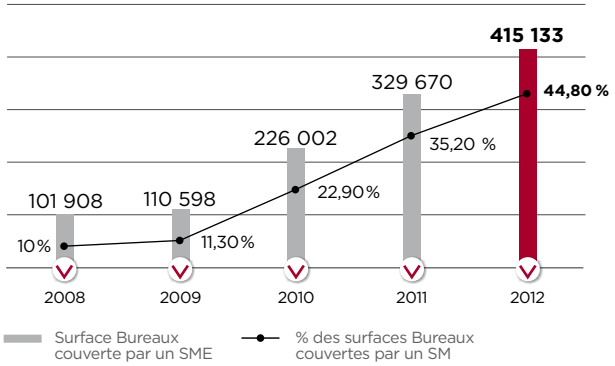
	2008	2009	2010	2011	2012
Surf. certifiée avec un haut degré de certification*	0	0	18 730	49 248	68 414
Surf. livrée	35 714	4 754	47 340	57 126	85 114
% des surfaces livrées certifiées avec un haut degré de certification	**0,0 %**	**0,0 %**	**39,6 %**	**86,2 %**	**80,4 %**
% des surfaces livrées certifiées	*87,0 %*	*0,0 %*	*50,7 %*	*86,2 %*	*89,6 %*

** Bureaux : 12/14 cibles HQE Performant ou Très performant; résidentiel : Profil A H&E.*

En 2012, 94,1 % des immeubles tertiaires livrés étaient certifiés HQE® construction; 84,3 % présentent *a minima* 12 cibles sur 14 à un niveau "Performant" ou "Très performant". Un immeuble résidentiel sur deux livrés en 2012 (15 % des surfaces livrées) bénéficie d'un profil A en label H&E.

Sur la base de ces résultats, Gecina démontre une couverture par un **système de management environnemental reconnu par tierce partie** de 29,5 % du patrimoine Groupe; pour l'activité bureaux ce taux est de 44,8 %. La mise en œuvre des processus et modes opératoires sur la totalité du patrimoine est l'un des objectifs que se fixe Gecina dans le plan quadriennal suivant pour, en 2016, couvrir par un SME 100 % des surfaces du patrimoine, notamment en participant activement, sur le modèle du tertiaire, à l'élaboration d'un tel système pour le secteur résidentiel avec Qualitel.

Couverture SME – Patrimoine bureaux



7.5.1.4. DU SIÈGE EXEMPLAIRE À L'IMMEUBLE LABORATOIRE

Le siège, immeuble remarquable primé en 2005 lors du SIMI se veut un témoignage du changement de paradigme du secteur immobilier. Gecina souhaite faire de son siège un immeuble laboratoire, démonstrateur du futur du patrimoine, espace de test des innovations à la fois pour des produits et matériaux mais aussi pour des actions de gestion/exploitation :

- étude de dispositifs constructifs sur les thèmes énergies renouvelables (panneaux solaires intégrés aux vitrages, éoliennes urbaines) ou qualité de l'air intérieur (process de nettoyage des dispositifs de ventilation, matériaux épurateurs ou captant la pollution) ;
- préserver et valoriser la biodiversité : réaménagement des espaces végétalisables pour favoriser le développement de la faune et la flore indigènes ;
- valorisation des déchets : développer la démarche *Cradle to Cradle*, collecter des déchets et leur offrir une seconde vie ;
- sensibiliser les collaborateurs aux éco-gestes : organisation d'ateliers participatifs "siège exemplaire".

Afin d'identifier les leviers d'actions possibles, une étude de management environnemental a été effectuée par Riposte Verte [16] en 2011 et a identifié deux leviers d'actions : l'amélioration des performances et la contribution des collaborateurs à cette recherche d'efficacité.

La réussite du premier plan quadriennal repose sur des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment réduites grâce à une programmation plus fine du système de gestion centralisée qui gère notamment l'extinction automatique des éclairages et des terminaux informatiques, la mise en place d'un système d'effacement avec Voltalis, la modification des systèmes d'éclairages – hall, paliers d'étage, restaurant équipés de lampes LEDs et l'installation de détection de présence dans les sanitaires.

Pour aller plus loin dans la démarche de recherche d'économies d'énergie, Gecina a réalisé un audit énergétique approfondi qui a abouti à la programmation de travaux pour un gain estimé en énergie primaire, de 20 % : mise en œuvre d'une récupération de chaleur sur air vicié sur les CTA [17] hall, circulation, cafétéria et restaurant, raccordement au réseau CPCU [18] pour la production d'ECS [19] du restaurant et pour le préchauffage de l'air neuf dans les CTA et choix de pompes à débit variable. Pour concourir à cet objectif d'optimisation de la consommation énergétique, la gestion technique du bâtiment (GTB) sera également améliorée.

En 2012, l'ensemble des robinets des sanitaires ont été équipés de mousseurs réduisant le débit à 1,9 l/min contre 9 l/min auparavant, soit une économie de 504 m^3/an.

Le changement de certains comportements et l'évolution des pratiques dans les activités de bureau contribuent à réduire l'empreinte carbone du siège. Gecina encourage tout autant les gestes durables. Elle développe une politique papier responsable avec l'achat de papier certifié FSC® et Écolabel Européen.

Tous les copieurs/imprimantes de l'entreprise fonctionnent en réseau avec un système de badge et sont équipés de la fonction scanner et recto/verso. Cette option facilite la dématérialisation, l'archivage électronique des baux, factures et autres documents administratifs internes et limite la reproduction papier des documents. Une touche de mémoire tampon stocke les impressions avant confirmation, pour les supprimer en cas d'erreur.

Depuis 2011, les collaborateurs sont invités à trier les déchets produits dans leurs activités. Des bacs pour le tri et le recyclage du papier, des documents reliés, des canettes et des bouteilles plastiques, sont disposés à tous les étages de l'immeuble. Des produits de consommation hors d'usage comme lunettes, capsules de café, téléphones portables et piles peuvent être déposés dans un centre de tri installé en rez-de-jardin. Ce nouveau dispositif complète ceux déjà mis en place dans les espaces de vie et de travail.

Entre 2008 et 2012, grâce aux différentes actions mises en œuvre, le siège social de Gecina a réduit de façon importante sa consommation de ressources naturelles comme en témoignent les résultats suivants :

- – 32 % d'énergie primaire consommée avec une perspective de – 56 % pour 2013 ;
- – 45 % d'émissions de gaz à effet de serre ;
- – 43 % de consommation d'eau.

Cette réussite a été confirmée par l'obtention de la certification HQE® Exploitation en 2012, délivrée par Certivéa.

(16) Créée en 2006, l'association Riposte Verte s'est donnée pour mission d'accompagner les pratiques et les mentalités des acteurs du secteur tertiaire pour agir concrètement contre le réchauffement climatique et de manière plus générale pour prendre en compte les problématiques environnementales dans leurs activités.
(17) CTA : Centrale de traitement d'air.
(18) CPCU : Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain.
(19) ECS : eau chaude sanitaire.

7.5.2. NOTRE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

7.5.2.1. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET GES

Le Groupe suit l'ensemble des consommations de ses immeubles tertiaires et résidentiels.

Gecina a choisi d'adopter, pour l'exercice 2012, les recommandations du guide de reporting RSE article 225 Construction/Immobilier, à l'élaboration duquel elle s'est associée, au sein de France GBC. Le principe retenu est de détailler les données selon leur origine et le degré de maîtrise de leur collecte.

Le tableau ci-après détaille les différentes méthodes utilisées pour la publication des données de consommation.

Elles sont de trois types :

- les données réelles issues des factures ou de relevés de consommation in situ ;
- les données estimées avec des ratios issus des relevés réels des années précédentes ;
- les données calculées sur la base de méthodes reconnues (DPE 3CL pour le logement ou Calcul RT le cas échéant pour des actifs autres) pour les actifs sur lesquels aucune donnée n'est disponible ou accessible (cas des logements collectifs en chauffage individuel, des actifs récemment livrés pour lesquels le taux d'occupation est insuffisant).

Pour les actifs de santé, les données collectées, consommations réelles issues de DPE ou de factures, ne sont pas encore suffisamment fiables pour être exploitées et présentées dans les résultats 2012 de Gecina. Le travail au sein des comités de partenariat, instances de rencontre avec nos locataires de cette classe d'actifs, se poursuivra en 2013 pour optimiser cette approche.

L'objectif 2013 est d'agir auprès des locataires des actifs où Gecina estime recueillir une information fiable et pertinente, afin de mesurer l'ensemble des consommations en périmètre 3. La classe d'actifs immobilier de bureaux est prioritaire dans cette approche, les moyens d'actions comme l'annexe environnementale ou Gecina lab seront de précieux leviers dans cette perspective.

	CORPORATE Consommations du siège	**ACTIVITÉS** Consommations qui passent par les comptes de Gecina	**PARTIES PRENANTES** Consommations qui ne passent pas par les comptes de Gecina
Périmètre 1 : Gecina ne détient pas d'information sur les consommations de l'immeuble	pas d'actif	pas d'actif	Actifs résidentiels et étudiants en chauffage individuel ou en copropriété évalués avec la méthode 3CL du DPE Activité santé Activité hôtels
Périmètre 2 : Gecina détient une partie des informations sur les consommations de l'immeuble	pas d'actif	Part des consommations réelles passant par les comptes de Gecina pour les actifs résidentiels et étudiants en chauffage collectif (chauffage + eau chaude sanitaire) Part des consommations réelles passant par les comptes de Gecina pour les actifs de bureaux et de commerces multi et mono-locataires	Part des consommations payées par les locataires dans les actifs résidentiels et étudiants en chauffage collectif Part des consommations réelles payées par les locataires pour les actifs de bureaux et de commerces multi et mono-locataires Part des consommations estimées pour les locataires dans les immeubles de bureaux et de commerces multi et mono-locataires
Périmètre 3 : Gecina détient toutes les informations sur les consommations de l'immeuble	Siège : Toutes les consommations	Part des consommations réelles passant par les comptes de Gecina pour les actifs de bureaux et de commerces multi et mono-locataires	Part des consommations réelles payées par les locataires dans les actifs de bureaux et de commerces multi et mono-locataires
TOTAL DES CONSOMMATIONS DU PATRIMOINE	**TOTAL DU PÉRIMÈTRE CORPORATE**	**TOTAL DU PÉRIMÈTRE ACTIVITÉS**	**TOTAL DU PÉRIMÈTRE PARTIES PRENANTES**

7.5.2.1.1. Performances énergétiques et émissions de CO_2

7.5.2.1.1.1. Consommations énergétiques et émissions de CO_2 du patrimoine global

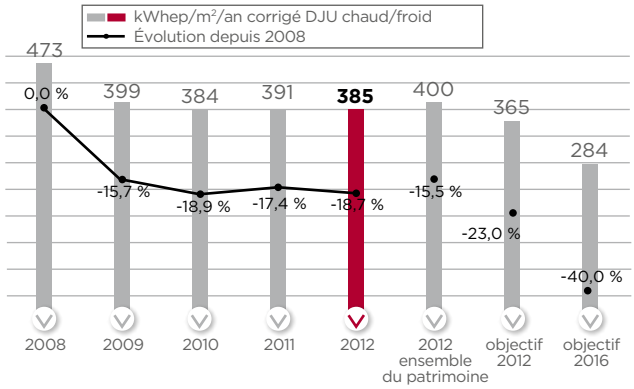
Ventilation des consommations et des émissions de CO_2 suivant les recommandations de l'EPRA et France GBC

	Indicateurs	CORPORATE	ACTIVITÉS	PARTIES PRENANTES	Total
Périmètre 1 Gecina ne détient pas d'information sur les consommations de l'immeuble	MWhep	pas d'actif	pas d'actif	39 350	39 350
	MWhep corrigé DJU chaud/froid			39 350	39 350
	MWhef			25 368	25 368
	MWhef corrigé DJU chaud/froid			25 368	25 368
	t de CO_2			4 972	4 972
	t de CO_2 corrigé DJU chaud/froid			4 972	4 972
Périmètre 2 Gecina détient une partie des informations sur les consommations de l'immeuble	MWhep	pas d'actif	132 798	192 054	324 852
	MWhep corrigé DJU chaud/froid		128 927	187 057	315 984
	MWhef		100 512	77 258	177 770
	MWhef corrigé DJU chaud/froid		100 341	76 400	176 741
	t de CO_2		18 107	8 269	26 377
	t de CO_2 corrigé DJU chaud/froid		18 345	8 436	26 781
Périmètre 3 Gecina détient toutes les informations sur les consommations de l'immeuble	MWhep	5 058	53 363	103 059	161 480
	MWhep corrigé DJU chaud/froid	5 098	51 301	101 670	158 069
	MWhef	2 412	27 028	43 569	73 009
	MWhef corrigé DJU chaud/froid	2 374	26 068	43 339	71 780
	t de CO_2	223	2 769	5 140	8 133
	t de CO_2 corrigé DJU chaud/froid	232	2 849	5 304	8 385
TOTAL	**MWhep**	**5 058**	**186 161**	**334 463**	**525 682**
	MWhep corrigé DJU chaud/froid	**5 098**	**180 228**	**328 077**	**513 403**
	MWhef	**2 412**	**127 540**	**146 195**	**276 147**
	MWhef corrigé DJU chaud/froid	**2 374**	**126 409**	**145 107**	**273 889**
	t de CO_2	**223**	**20 876**	**18 381**	**39 481**
	t de CO_2 corrigé DJU chaud/froid	**232**	**21 194**	**18 712**	**40 138**

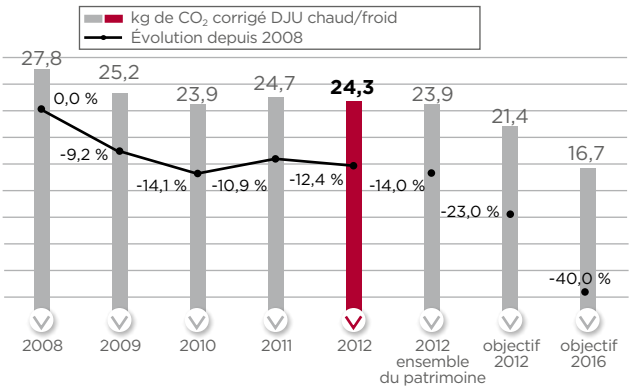
7.5.2.1.1.2. Performances énergétiques du patrimoine bureaux

L'amélioration des performances des actifs de bureaux a repris en 2012, matérialisé par la courbe ci-dessous. Toutefois, force est de constater que les actions jusqu'alors engagées font plafonner le résultat annuel à un niveau de gain de 18 % entre 2008 et 2012.

Moyenne des consommations d'énergie primaire (à climat constant 2008) – bureaux



Moyenne des émissions de CO_2 (à climat constant 2008) – bureaux



7.5.2.1.1.2 Détails des consommations d'énergie et émissions de CO_2 – bureaux

	2008	2009	2010	2011	**2012**
Nb actifs	83	78	78	78	74
Surface de référence	683 952	650 412	650 412	650 412	621 749
kWhep	323 783 329	290 187 013	297 711 337	271 520 951	250 395 352
kWhep/m²/an	**473**	**446**	**458**	**417**	**403**
Évolution annuelle	0,0 %	–5,8 %	2,6 %	–8,8 %	– 3,5 %
Évolution depuis 2008	0,0 %	–5,8 %	–3,3 %	–11,8 %	– 14,9 %
kWhep corrigé DJU chaud/froid	323 783 329	259 619 593	249 581 561	254 193 719	239 370 205
kWhep/m²/an corrigé DJU chaud/froid	**473**	**399**	**384**	**391**	**385**
Évolution annuelle	0,0 %	–15,7 %	–3,9 %	1,8 %	– 1,5 %
Évolution depuis 2008	0,0 %	–15,7 %	–18,9 %	–17,4 %	– 18,7 %
kWhef	156 635 473	139 871 654	145 273 502	129 108 708	120 153 364
kWhef/m²/an	**229**	**215**	**223**	**199**	**193**
Évolution annuelle	0,0 %	–6,1 %	3,9 %	–11,1 %	– 2,6 %
Évolution depuis 2008	0,0 %	–6,1 %	–2,5 %	–13,3 %	– 15,6 %
kWhef corrigé DJU chaud/froid	156 635 473	126 746 601	125 365 873	126 163 356	118 611 427
kWhef/m²/an corrigé DJU chaud/froid	**229**	**195**	**193**	**194**	**191**
Évolution annuelle	0,0 %	–14,9 %	–1,1 %	0,6 %	– 1,7 %
Évolution depuis 2008	0,0 %	–14,9 %	–15,8 %	–15,3 %	– 16,7 %
t de CO_2	18 998	16 839	17 855	15 084	14 548
kg/m²/an de CO_2	**27,8**	**25,9**	**27,5**	**23,2**	**23,4**
Évolution annuelle	0,0 %	–6,8 %	6,0 %	–15,5 %	0,9 %
Évolution depuis 2008	0,0 %	–6,8 %	–1,2 %	–16,5 %	– 15,8 %
t de CO_2 corrigé DJU	18 998	16 412	15 528	16 089	15 126
kg/m²/an de CO_2 corrigé DJU chaud/froid	**27,8**	**25,2**	**23,9**	**24,7**	**24,3**
Évolution annuelle	0,0 %	–9,2 %	–5,4 %	3,6 %	– 1,7 %
Évolution depuis 2008	0,0 %	–9,2 %	–14,1 %	–10,9 %	– 12,4 %

L'analyse détaillée des consommations montre que la part du gain lié à l'amélioration de l'exploitation des immeubles en exploitation dans le patrimoine de 2008 à 2012 est de 16 %, valeur proche de l'ambition annoncée de 15 %, alors que pour les actifs mis en restructuration, représentant seulement 4 % des surfaces, présentent sur la même période un gain moyen de 43,1 %.

La restructuration des actifs participe ainsi notablement à l'amélioration des performances sur le pôle tertiaire. Toutefois, compte tenu des contraintes d'occupation et des budgets à mobiliser l'atteinte des objectifs suppose d'autres moyens d'actions.

Ainsi, dans l'optique de poursuivre sur la lancée des premières années et continuer la quête des "négawatt" [20], Gecina engage un nouveau plan quadriennal ambitieux en mobilisant des outils complémentaires :

- Les **solutions d'efficacité active** : Une consultation a été lancée début 2012 pour analyser les solutions de gestion automatique et dynamique disponibles sur le marché. A la recherche d'un véritable outil de supervision des consommations de son patrimoine, Gecina ambitionne tout à la fois de :
  - visualiser les données de consommation en temps réel ;
  - déployer un système d'alerte pour corriger les dépassements non prévus ;
  - consolider les données collectées (reporting dynamique centralisé).

  Une phase de test sur six actifs du patrimoine a été engagée fin 2012 pour un déploiement prévu courant second semestre 2013.
- Les **solutions d'effacement** en mobilisant la société VOLTALIS : transparentes pour l'utilisateur d'un bâtiment, ces solutions soulagent les périodes de fortes pointes de consommation d'électricité en délestant certains équipements non essentiels au fonctionnement du bâtiment pendant une durée courte, réduisant ainsi les consommations.
- Depuis plusieurs années déjà, le **remplacement des équipements énergétiques** fait l'objet d'une analyse technico économique en coût global pour privilégier les plus performants en matière de consommation.
- Enfin, Gecina travaille à la **fourniture d'énergie verte** sur deux immeubles nouvellement livrés : Newside et Magistère. Les garanties de production d'origine hydraulique dont bénéficient les deux immeubles auraient pour effet de ramener le coefficient ep/ef réglementairement fixé à 2,58, à 1,07. Au-delà des émissions de CO_2 évitées par le recours à des sources d'énergie renouvelables, Gecina suit attentivement l'évolution du facteur de conversion énergie primaire/énergie finale qui fait toujours l'objet de discussions d'experts (cf. rapport du Sénat 2009, bilan énergétique de la France 2012…).

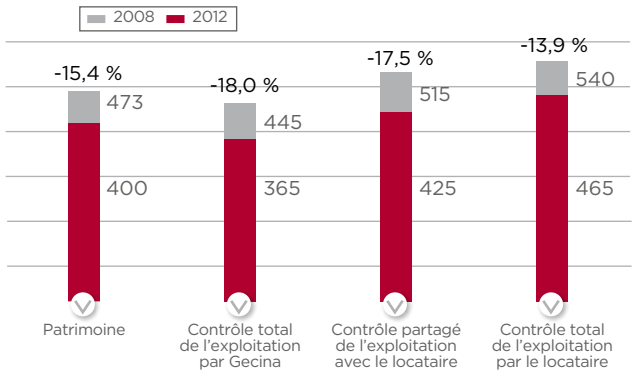
Le premier plan quadriennal 2008/2012 a montré les difficultés rencontrées sur la base des scenarios définis à l'origine. Même si les résultats sont globalement proches de l'objectif initial, 79 % d'avancement sur le thème énergie en immobilier d'entreprise, 88 % en émissions de gaz à effet de serre et objectif atteint sur l'énergie finale, **un long chemin reste encore à parcourir jusqu'en 2016.**

Les enseignements tirés de cette période et les travaux menés collectivement avec France GBC ont attiré l'attention sur la nécessaire segmentation du patrimoine selon la typologie suivante :

- Lorsque l'exploitation est totalement contrôlée par Gecina (62 % des surfaces et 365 kWhep/m²/an intégrant le siège sur lequel un gain de 32 % a été réalisé entre 2008 et 2012), l'atteinte des objectifs est plus maîtrisée et c'est pourquoi, sur ce patrimoine, Gecina maintient son ambition pour 2016 ;
- Lorsque le contrôle de l'exploitation par Gecina est partiel (14 % des surfaces et 425 kWhep/m²/an), les moyens d'actions sont réduits au périmètre des parties communes et réseaux de chaud et de froid collectifs. Le décalage à environ 2 ans de l'objectif 2016 semble toutefois réaliste compte tenu notamment du déploiement à grande échelle des annexes environnementales ;
- Lorsque le locataire gère seul l'exploitation du site (24 % des surfaces et 465 kWhep/m²/an), en l'état Gecina ne peut que difficilement intervenir sur l'actif et seule l'annexe environnementale pourra créer les conditions d'une amélioration significative des performances. Ainsi, sur ce patrimoine, Gecina décale son objectif de gain énergétique à 2020, l'horizon initialement fixé par le Grenelle, en sachant bien que c'est probablement l'objectif le plus ambitieux même s'il porte sur un délai plus long.

Le graphe ci-dessous montre que le niveau de maîtrise de Gecina sur l'actif se traduit immédiatement tant en termes de consommation absolue que de gain relatif sur la période 2008-2012.

Évolution 2008/2012 des consommations en énergie primaire/m²/an des actifs suivant le niveau de contrôle opérationnel de l'exploitation (à climat constant 2008)
(en kWhep/m²/an)



(20) Négawatt : puissance économisée par un changement de technologie ou de comportement (concept porté en France par l'ONG « Négawatt »).

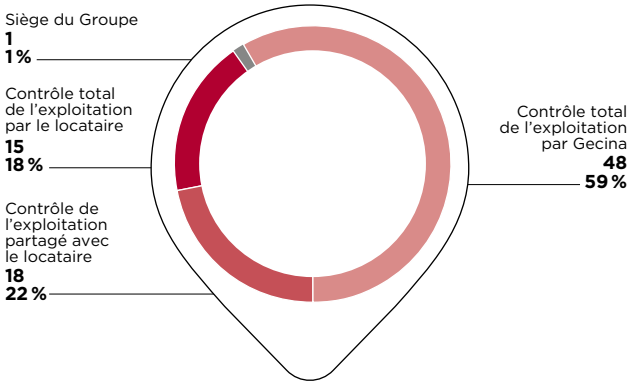
Les tableaux et graphes ci-dessous présentent les consommations du patrimoine en fonction de la segmentation préconisée par France GBC.

Ventilation des consommations et émissions de CO_2 du patrimoine bureaux suivant les recommandations de l'EPRA et de France GBC

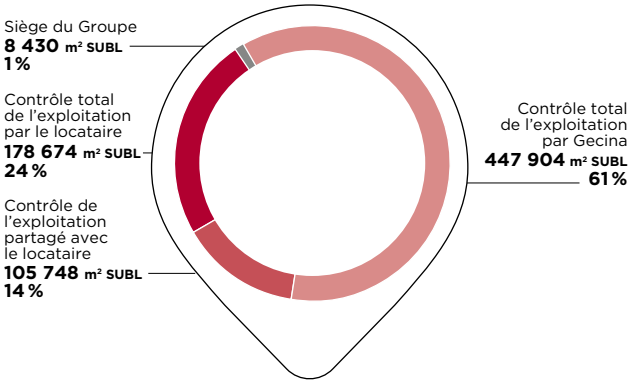
	Indicateurs	CORPORATE	ACTIVITÉS	PARTIES PRENANTES	Total
Périmètre 1 Gecina ne détient pas d'information sur les consommations de l'immeuble		pas d'actif	pas d'actif	pas d'actif	
Périmètre 2 Gecina détient une partie des informations sur les consommations de l'immeuble	MWhep	pas d'actif	74 972	192 054	267 026
	MWhep corrigé DJU chaud/froid		71 100	187 057	258 157
	MWhef		42 686	77 258	119 944
	MWhef corrigé DJU chaud/froid		42 515	76 400	118 915
	t de CO_2		5 473	8 269	13 742
	t de CO_2 corrigé DJU chaud/froid		5 710	8 436	14 147
Périmètre 3 Gecina détient toutes les informations sur les consommations de l'immeuble	MWhep	5 058	53 363	103 059	161 480
	MWhep corrigé DJU chaud/froid	5 098	51 301	101 670	158 069
	MWhef	2 412	27 028	43 569	73 009
	MWhef corrigé DJU chaud/froid	2 374	26 068	43 339	71 780
	t de CO_2	223	2 769	5 140	8 133
	t de CO_2 corrigé DJU chaud/froid	232	2 849	5 304	8 385
TOTAL	**MWhep**	**5 058**	**128 335**	**295 113**	**428 506**
	MWhep corrigé DJU chaud/froid	**5 098**	**122 401**	**288 727**	**416 226**
	MWhef	**2 412**	**69 714**	**120 827**	**192 953**
	MWhef corrigé DJU chaud/froid	**2 374**	**68 583**	**119 738**	**190 695**
	t de CO_2	**223**	**8 242**	**13 409**	**21 875**
	t de CO_2 corrigé DJU chaud/froid	**232**	**8 559**	**13 740**	**22 531**

Ventilation des actifs suivant le contrôle opérationnel de Gecina

En nombre et en % d'actifs



En surface et en % des surfaces (m² SUBL)



Moyennes des actifs de bureaux et de commerces (hors usages)

Les usages liés à l'activité au sein des actifs représentent en moyenne 25 % de la consommation totale des actifs en énergie finale et 29 % en énergie primaire.

	Contrôle total de l'exploitation par Gecina	Contrôle partagé de l'exploitation avec le locataire	Contrôle total de l'exploitation par le locataire
Nombre	49	18	15
Surface de référence *(m^2 SUBL)*	456 334	105 748	178 674
MWhep	172 325	47 479	87 049
MWhep/m²/an	**378**	**449**	**487**
MWhep corrigé DJU chaud/froid	166 610	44 908	83 056
kWhep/m²/an corrigé DJU chaud/froid	**365**	**425**	**465**
MWhef	83 629	23 296	38 751
kWhef/m²/an	183	220	217
MWhef corrigé DJU chaud/froid	82 072	23 078	38 267
kWhef/m²/an corrigé DJU chaud/froid	180	218	214
t de CO_2	9 720	2 712	4 688
kg CO_2/m²/an	**21**	**26**	**26**
t de CO_2 corrigé DJU chaud/froid	10 103	2 813	4 860
kg de CO_2/m²/an corrigé DJU chaud/froid	**22,1**	**26,6**	**27,2**

7.5.2.1.1.3. Performances énergétiques du patrimoine résidentiel et résidences étudiants

(conformément au guide de reporting RSE article 225 Construction Immobilier élaboré par France GBC)

Patrimoine résidentiel et résidences étudiants

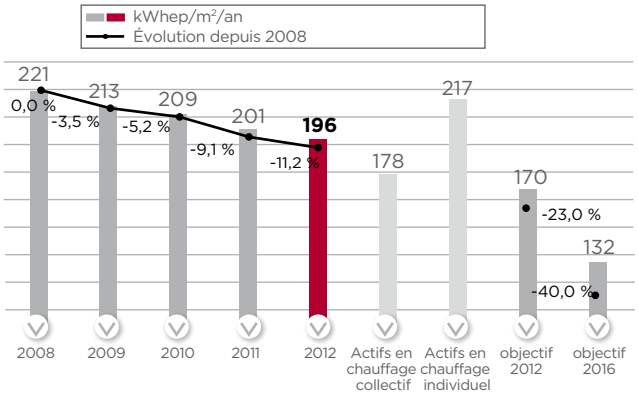
- L'amélioration constante des performances des actifs résidentiels se poursuit depuis 2008 par un plan de travaux et de pilotage optimisé de l'exploitation des actifs.
- La performance présentée ne reflète toutefois pas l'ensemble du travail conduit sur le patrimoine. En effet, le choix effectué depuis quatre ans de communiquer sur des résultats issus des DPE suivant la méthodologie 3CL ne valorise que le travail résultant des travaux sur le bâti ou de changement de source d'énergie. Ce souci d'homogénéiser les résultats entre patrimoine en chauffage individuel et patrimoine en chauffage collectif masque les améliorations liées à la conduite d'exploitation menée sur les immeubles en chauffage collectif.
- Or, cette action, conduite sur plus de la moitié du patrimoine (33 actifs mais 64 % des surfaces), améliore sensiblement la performance d'ensemble. C'est pourquoi, à partir de 2012, il a été décidé de faire un suivi indépendant entre ces deux catégories en suivant les immeubles alimentés en chauffage collectif avec la même méthodologie que les immeubles tertiaires (consommation réelle avec correction climatique).
- Pour le patrimoine en chauffage individuel, Gecina ne peut actuellement envisager collecter l'ensemble des factures des locataires afin d'identifier les consommations réelles des actifs. C'est pourquoi cette partie (53 % des actifs mais seulement 36 % des surfaces) continuera d'être analysée *via* la méthodologie DPE. La difficulté de la mesure dans le patrimoine individuel nécessite l'autorisation des locataires et sera étudiée en lien avec la loi informatique et libertés.
- Afin toutefois de se rapprocher le plus possible de la performance réelle, de même qu'un outil de supervision des performances est en cours de déploiement au niveau du patrimoine tertiaire, une réflexion est menée sur les actifs résidentiels et devrait aboutir dans les deux prochaines années.

À la date du présent rapport, l'analyse des résultats des quatre dernières années n'est pas terminée. Ceci d'autant plus que la nécessité d'inclure, en conformité avec l'article 225 de la loi Grenelle 2, les informations extra-financières dans le document de référence s'est traduit par un décalage des données prises en compte sur une période glissante arrêtée au 30 septembre 2012.

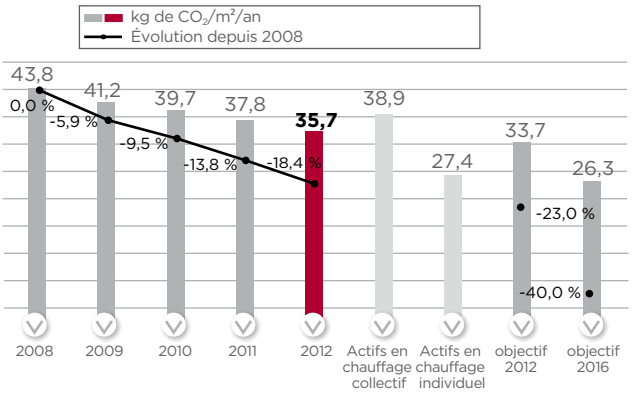
On comprendra qu'à ce stade, Gecina souhaite disposer du recul nécessaire pour apprécier en toute connaissance de cause les évolutions à apporter aux objectifs fixés en distinguant maintenant des patrimoines dont le comportement et les moyens de mesure apparaissent comme significativement différents. Il semble raisonnable de penser que l'ensemble des informations sera disponible et pourra être mis en ligne courant du deuxième trimestre 2013.

Le schéma ci-après montre que pour ce qui concerne les immeubles en chauffage collectif, le résultat 2012 de 178 kWhep/m²/an, n'est pas très éloigné de l'objectif initial fixé à 170 kWhep/m²/an.

Moyenne des consommations d'énergie primaire – résidentiel



Moyenne des émissions de CO_2 – résidentiel



Détail des consommations d'énergie et émissions de CO_2 – résidentiel et résidences étudiants

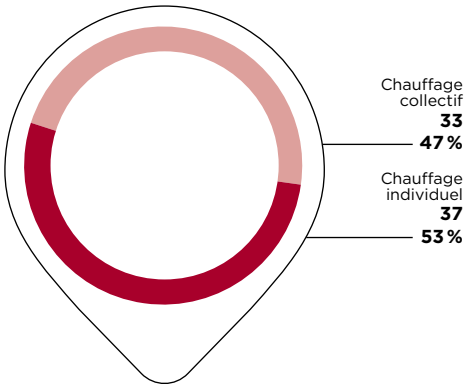
	2008	2009	2010	2011	**2012**
Nb actifs	128	116	106	93	70
Surface de référence	885 892	827 727	776 759	642 977	506 306
kWhep	195 391 780	176 096 187	162 334 245	128 926 796	99 127 106
kWhep/m²/an	**221**	**213**	**209**	**201**	**196**
Évolution annuelle	0,0 %	– 3,5 %	– 1,8 %	– 4,1 %	– 2,4 %
Évolution depuis 2008	0,0 %	– 3,5 %	– 5,2 %	– 9,1 %	– 11,2 %
kWhef	174 508 921	155 056 773	142 427 118	112 456 328	85 145 430
kWhef/m²/an	**197**	**187**	**183**	**175**	**168**
Évolution annuelle	0	– 4,9 %	– 2,1 %	– 4,6 %	– 3,8 %
Évolution depuis 2008	0	– 4,9 %	– 6,9 %	– 11,2 %	– 14,6 %
t de CO_2	38 818	34 144	30 808	24 299	18 099
kg de CO_2/m²/an	**43,8**	**41,2**	**39,7**	**37,8**	**35,7**
Évolution annuelle	0,0 %	– 5,9 %	– 3,8 %	– 4,7 %	– 5,4 %
Évolution depuis 2008	0,0 %	– 5,9 %	– 9,5 %	– 13,8 %	– 18,4 %

Ventilation des consommations et émissions de CO_2 du patrimoine résidentiel suivant les recommandations de l'EPRA et de France GBC

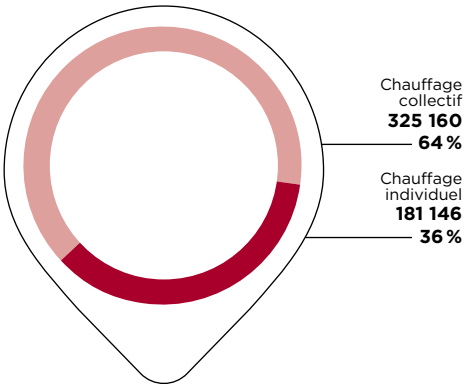
	Indicateurs	CORPORATE	ACTIVITÉS	PARTIES PRENANTES	Total
Périmètre 1 Gecina ne détient pas d'information sur les consommations de l'immeuble	MWhep	pas d'actif	pas d'actif	39 350	39 350
	MWhef			25 368	25 368
	t de CO_2			4 972	4 972
Périmètre 2 Gecina détient une partie des informations sur les consommations de l'immeuble	MWhep	pas d'actif	57 826	information non disponible	57 826
	MWhef		57 826		57 826
	t de CO_2		12 634		12 634
Périmètre 3 Gecina détient toutes les informations sur les consommations de l'immeuble					non applicable
TOTAL	**MWhep**		**57 826**	**39 350**	**97 176**
	MWhef		**57 826**	**25 368**	**83 195**
	t de CO_2		**12 634**	**4 972**	**17 606**

Ventilation des actifs suivant le contrôle opérationnel de Gecina

En nombre et en % d'actifs



En surface et en % des surfaces (m² SHAB)



Moyenne des actifs résidentiel et résidences étudiants

	Consommations réelles des actifs en chauffage collectif	Consommations évaluées par la méthode 3CL des actifs en chauffage individuel
Nb	33	37
Surface de référence *(m² SUBL)*	325 160	181 146
kWhep	57 826	39 350
kWhep/m²/an	**178**	**217**
kWhef	57 826	25 368
kWhef/m²/an	178	140
t de CO_2	12 634	4 972
kg CO_2/m²/an	39	27

7.5.2.1.2. Étiquettes DPE

L'évolution des performances du patrimoine se concrétise dans l'examen des graphes suivants avec une sensible amélioration des étiquettes énergie.

Patrimoine bureaux

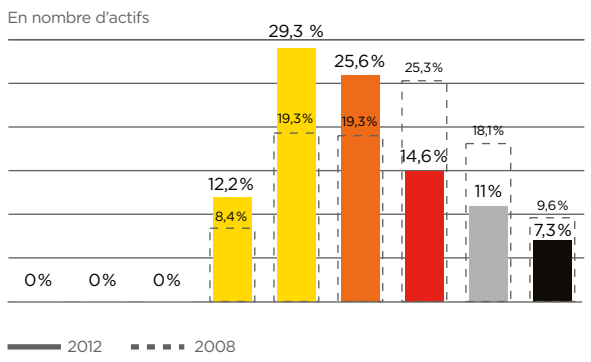
De 27,7 % des actifs (en nombre) dans les catégories D et E, le pourcentage a été amélioré à 41,4 %. Ces ratios reposent sur les consommations hors usage suivant le protocole de reporting validé pour la publication des résultats annuels. Ils diffèrent en cela de la méthodologie retenue par les travaux du groupe "rénovation du parc tertiaire" piloté par Maurice Gauchot qui propose de retenir les consommations globales d'un actif, dans l'attente de la publication du décret, annoncé pour avril par la ministre de l'égalité, des territoires et du logement Cécile Duflot, et de la définition d'une règle définitive pour les performances à atteindre.

Entre 2008 et 2012, trois actifs classés dans l'intervalle G, H, I ont gagné deux classes et quatorze classés dans les mêmes catégories ont gagné une classe. De la même façon, un actif classé dans l'intervalle D, E, F a gagné deux classes et treize actifs ont progressé d'une classe.

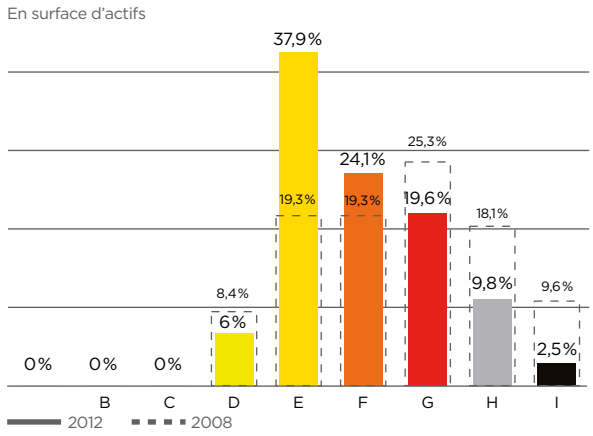
Dans la même période, six actifs des classes D, E, F ont perdu une classe et deux actifs des classes G, H, I ont perdu une classe. L'analyse précise des immeubles concernés est en cours pour en déterminer les causes : évolution de l'occupation des équipements installés, sur consommation.

Les graphiques ci-après montrent l'évolution des étiquettes énergétiques sur la période 2008-2012. L'histogramme en couleur correspond à l'année 2012. L'année 2008 est matérialisé par un trait pointillé.

Répartition par étiquette énergie du patrimoine bureaux en exploitation *(en nombre d'actifs)* 2008/2012



Répartition par étiquette énergie du patrimoine bureaux en exploitation *(en surface d'actifs)* 2008/2012

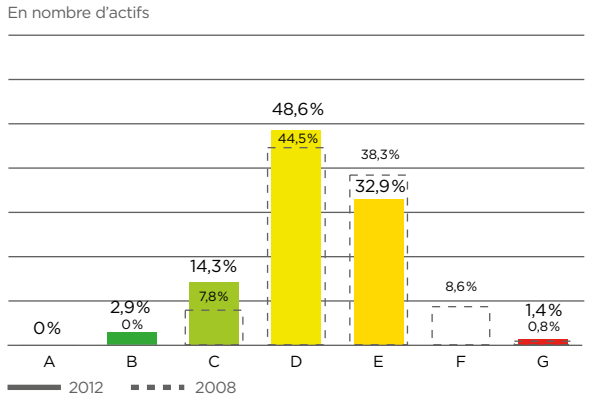


Patrimoine résidentiel et résidences étudiants

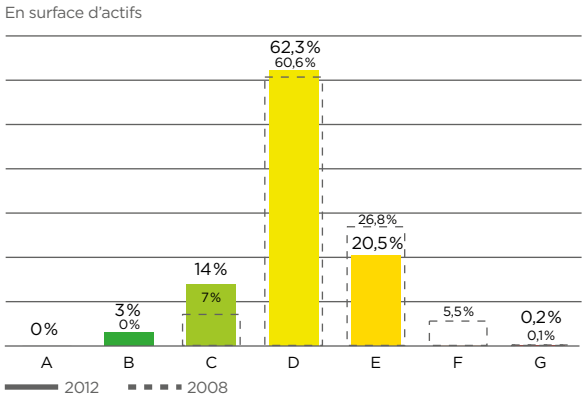
Comme en immobilier d'entreprise, le nombre d'actifs dans les catégories les moins performantes a sensiblement diminué, gain de + 10 % dans les classes C ou supérieures, marquant la limite inférieure de l'objectif national à 2020 fixé à 150 kWhep/m²/an.

De surcroît, la quasi-totalité des actifs en patrimoine, sont dans les classes énergétiques D ou E, sensiblement proches de la moyenne recherchée. Le suivi des consommations réelles du patrimoine en chauffage collectif valorisera le travail de pilotage de l'exploitation en accentuant cette nette amélioration des performances.

Répartition par étiquette énergie du patrimoine résidentiel en exploitation *(en nombre d'actifs)* 2008/2012



Répartition par étiquette énergie du patrimoine résidentiel en exploitation *(en surface d'actifs)* 2008/2012



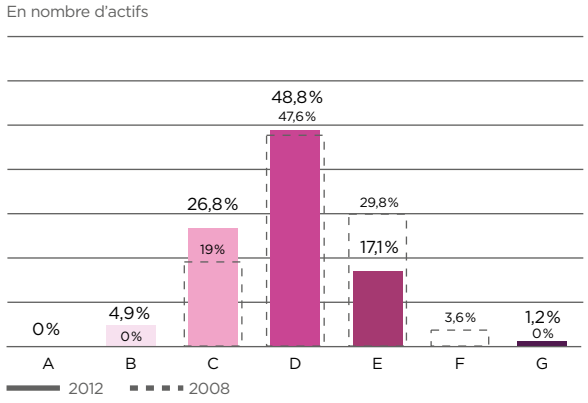
7.5.2.1.3. Étiquettes climat

Les étiquettes climat montrent la même tendance que les étiquettes énergie en valorisant toutefois plus nettement l'amélioration liée aux travaux de changement des modes de production de chauffage, plus faiblement émetteurs de carbone.

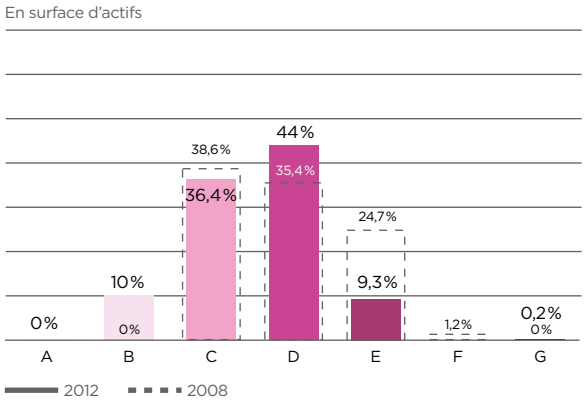
Les étiquettes climat des actifs tertiaires bénéficient d'un mix énergétique à prédominance électrique, faiblement émetteur de carbone. Compte tenu d'une production d'électricité en France d'origine nucléaire principalement.

Patrimoine bureaux

Répartition par étiquette climat du patrimoine bureaux en exploitation *(en nombre d'actifs)* 2008/2012

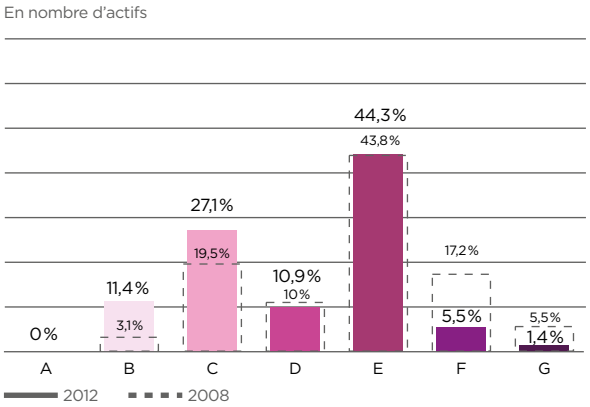


Répartition par étiquette climat du patrimoine bureaux en exploitation *(en surface d'actifs)* 2008/2012

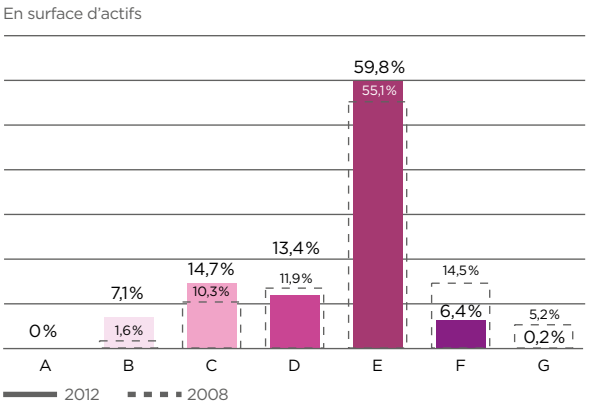


Patrimoine résidentiel et résidences étudiants

Répartition par étiquette climat du patrimoine résidentiel en exploitation *(en nombre d'actifs)* 2008/2012



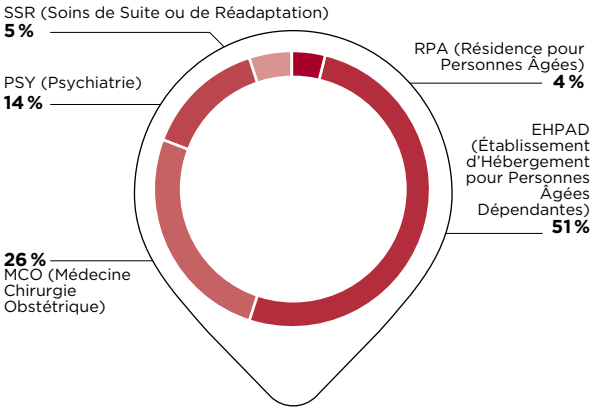
Répartition par étiquette climat du patrimoine résidentiel en exploitation *(en surface d'actifs)* 2008/2012



7.5.2.1.4. Performance énergétique de l'activité de santé

Gecina publie pour la première fois des informations relatives à son patrimoine de santé (86 % du patrimoine est couvert) dont le graphique ci-dessous montre la répartition entre les différentes catégories d'établissements (cliniques, EHPAD…).

Répartition du patrimoine de santé

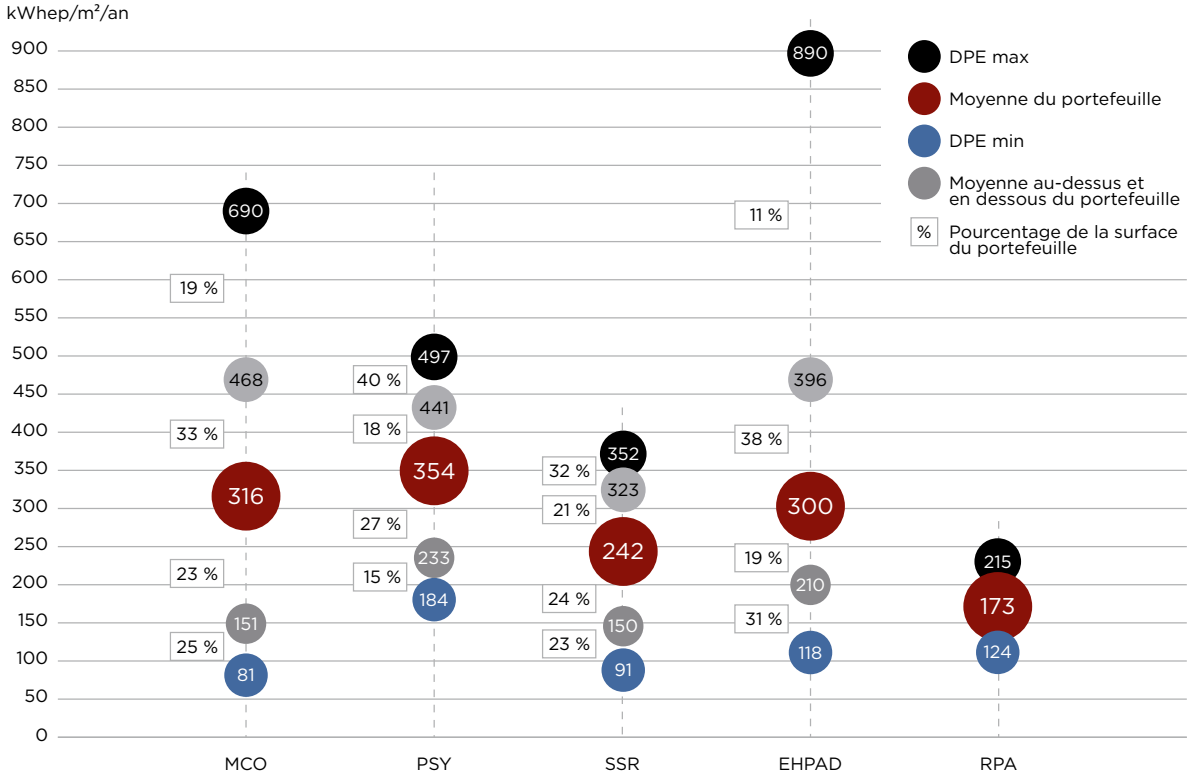


Le graphique ci-dessous montre la grande dispersion de performance énergétique qui existe tant entre des catégories différentes d'établissements qu'au sein d'une même catégorie. La fixation d'objectifs par catégorie d'actifs ou à l'échelle du patrimoine est en conséquence difficilement envisageable à ce stade.

Accusant un retard certain sur l'immobilier tertiaire, l'immobilier de santé, dont les priorités portent naturellement sur le respect des règles extrêmement complexes qui encadrent leur activité (et régissent ainsi d'une certaine façon leur responsabilité sociétale), s'ouvre progressivement à la prise en compte des thématiques environnementales.

Gecina et ses clients, qui comptent parmi les principaux opérateurs de la place, sont déterminés et se sont fixés pour 2013, l'élaboration d'un plan d'actions détaillé. Une réflexion est également en cours pour mettre en place un bail vert ou une annexe environnementale spécifique à ce secteur d'activité.

Dispersion des moyennes des consommations par type d'établissement de santé (taux de couverture de 86 %)



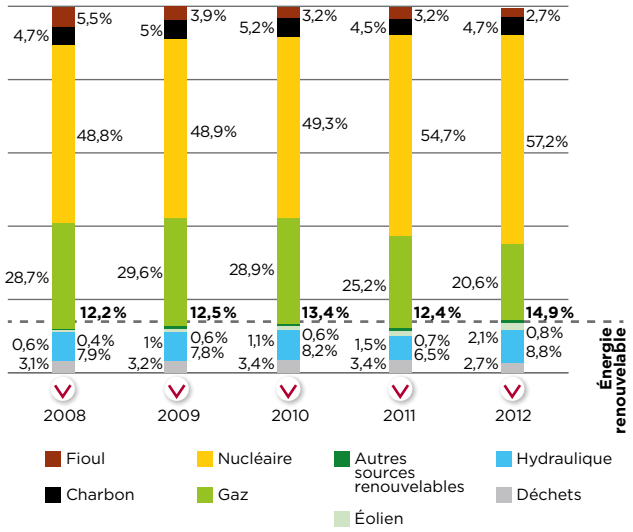
7.5.2.1.5. Mix énergétique

Gecina poursuit son désengagement des énergies fortement carbonées et développe simultanément la part de son énergie produite à partir d'énergies renouvelables. Cette performance est toutefois pour le moment quasi exclusivement liée à la connexion aux réseaux urbains (+ 7 % des surfaces du patrimoine résidentiel raccordées aux réseaux de chaleur entre 2008 et 2012), dont le mix énergétique n'évolue pas selon les objectifs fixés (+ 50 % énergie renouvelable). Le développement des énergies renouvelables *in situ* progresse, notamment dans le résidentiel en retenant pour tout nouveau développement l'énergie solaire comme base pour la préparation de l'eau chaude sanitaire, un projet d'implantation de cette technologie pour la rénovation de la résidence de Ville-d'Avray est à l'étude ainsi qu'un projet de centrale solaire photovoltaïque en toiture d'un futur immeuble de bureaux à Montigny-le-Bretonneux (Garden Ouest).

Gecina a choisi fin 2012, de soutenir l'équipe projet Paris Est (université et grandes écoles), candidate au Solar Decathlon Europe 2014, qui aura lieu en France, dont le but est la conception et construction d'une maison solaire autonome en énergie.

La prépondérance de l'électricité dans le patrimoine est en grande partie due aux derniers arbitrages sur le patrimoine résidentiel des immeubles les plus anciens (plûtot à chauffage collectifs) qui ont fait baisser dans le même instant le taux des surfaces alimentées au gaz. Les émissions de CO_2 en sont ainsi affectées positivement compte tenu du mix de production français.

Évolution du mode de production d'énergie primaire du patrimoine (en incluant le mix énergétique des réseaux urbains)



7.5.2.1.6. Difficulté de la mesure

S'il est pertinent de suivre les niveaux de consommation d'énergie et d'émission de GES du parc total de Gecina, leurs analyses doivent tenir compte des limites actuelles de l'exercice.

En effet, le périmètre du Groupe regroupe à la fois des actifs de bureaux, résidentiels ou de santé avec notamment des usages et des méthodes de calcul non homogènes rappelés dans le tableau ci-dessous. En complément de ce tableau, il convient de prendre en compte pour les lignes d'activité bureaux et santé les éléments suivants :

- les consommations sont ventilées par sources d'approvisionnement (électricité, fioul, gaz, réseau de chaleur…) et par poste (usage, chauffage, climatisation…) ;
- la typologie et l'activité au sein des bâtiments influent sensiblement sur les niveaux de consommations :
  - pour l'immobilier de bureaux :
    - occupation des locaux pouvant aller jusqu'à 7j/7 et 24h/24,
    - nature d'usage : immeuble multilocataires, siège social…,
    - intensité d'activité : administratif, conseil, centre d'appels, tables de marché,
    - services associés à l'usage du bâtiment (salle de sport, RIE…),
    - activité de commerce avec des plages d'ouvertures plus ou moins importantes (ouverture ou non les dimanches) et de nature différente (boutique, show-room…),
  - pour l'immobilier de santé :
    - l'intensité de l'activité influe sur les niveaux de consommations : hébergement (maison de retraite) ; centre de recherche et laboratoire ; activité médicale (rééducation, balnéothérapie, blocs opératoires…).

Caractéristiques et mesure de l'influence des paramètres sur la performance énergétique

	Périmètre		
	Bureaux	Santé	Résidentiel
Surface de référence	SUBL : surface utile brute locative.	SUBL : surface utile brute locative.	SHAB : surface habitable.
Méthode de calcul	Réel, calcul basé sur l'analyse des factures et corrigé de l'impact climatique	Réel, calcul basé sur l'analyse des factures.	Réel pour les actifs en chauffage collectif DPE, calcul conventionnel pour les actifs en chauffage individuel
Répartition de l'approvisionnement en énergie	Les consommations sont ventilées par sources d'approvisionnement : électricité, gaz, fioul, réseau chaud, réseau froid… en distinguant la part payée par Gecina de celle payée par le locataire.		
Influence des travaux effectués	L'impact sur les consommations et les émissions est simulé avant le lancement des travaux et mesuré réellement post livraison.		
Influence du taux de vacance	Les variations N/N+1 des niveaux de consommations et d'émissions sont analysés au regard des niveaux d'occupation des bâtiments.		Non applicable puisque le calcul du DPE est réalisé avec des températures de confort et des taux d'occupation réglementaires
Impact du climat (cf. chapitre 7.3.4.3.)	Impact mesuré	Ces impacts ne font pas, pour l'instant, l'objet d'une mesure détaillée.	
Influence de la conduite d'exploitation	Impact mesuré		
Comportement des utilisateurs	L'impact ne fait pas, pour l'instant, l'objet d'une mesure détaillée.		
Influence de l'activité			

7.5.2.2. EAU

En immobilier tertiaire, les actions portent sur l'installation de systèmes de suivi des consommations et d'équipements performants :

- installation de compteurs ;
- raccordement des comptages et sous comptages à une GTB pour suivre au plus près les consommations et identifier les fuites éventuelles ;
- pose d'aérateurs afin de limiter le débit ;
- installation de systèmes de récupération d'eau de pluie sur certains immeubles restructurés ;
- suppression des tours aéroréfrigérantes.

En immobilier résidentiel, Gecina fournit à ses clients, dès que possible, les outils nécessaires pour mieux maîtriser les consommations d'eau et en préserver la qualité sanitaire :

- contrats collectifs d'entretien de robinetterie prévoyant au minimum une visite annuelle des appartements ;
- campagne de remplacement des ballons et des vannes d'arrêt ;
- compteurs individuels de consommations d'eau chaude sanitaire et télé-relevage ;
- installation de dispositifs hydro-économes (chasse d'eau WC deux-temps, pommeaux de douche et mousseurs de robinets) ;
- arrosage automatique sur minuterie, installation de systèmes goutte-à-goutte et plantation d'espèces peu consommatrices d'eau pour l'ornement des jardins.

Les apurements de charges 2012 n'étant pas encore disponibles à la date du présent rapport, seules les données 2011 sont présentées.

La mise en œuvre de systèmes de supervision sur le patrimoine courant 2013, tant du point de vue énergétique (voir chapitre précédent) que du point de vue des consommations d'eau, avec les mêmes objectifs de piloter en temps réel la performance, participeront à la fiabilisation des données et l'amélioration des délais de leur publication.

Le tableau ci-après montre les progrès significatifs réalisés sur la période, tant sur le siège social (– 35 %) que sur l'ensemble du patrimoine suivi (– 15 %).

Consommations d'eau froide patrimoine

Périmètre corporate	2008	2009	2010	2011
Volume *(m³)*	7 374	6 520	4 607	4 817
Surface de référence	9 772	9 772	9 772	9 772
m³/m²/an	**0,75**	**0,67**	**0,47**	**0,49**
Δ depuis 2008		**– 11,6 %**	**– 37,5 %**	**– 34,7 %**

Périmètre activité	2008	2009	2010	2011
Volume *(m³)*	1 501 386	1 454 781	1 460 402	1 025 253
Surface de référence	1 204 861	1 210 104	1 315 913	971 130
m³/m²/an	**1,25**	**1,20**	**1,11**	**1,06**
Δ depuis 2008		**– 3,5 %**	**– 10,9 %**	**– 15,3 %**

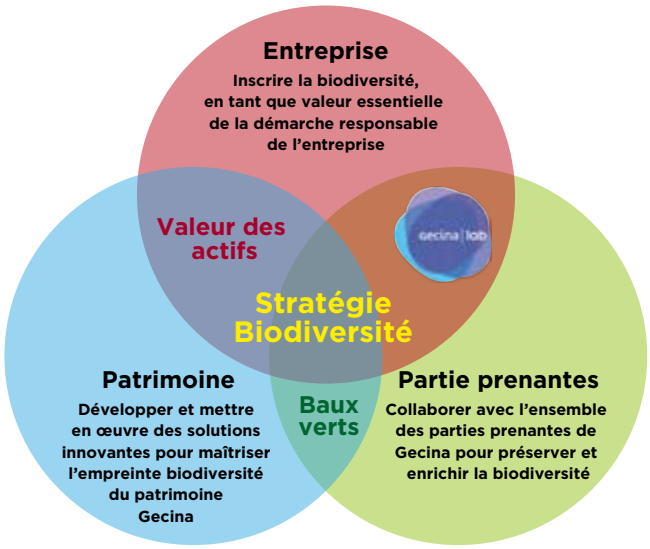
Périmètre corporate + activité	2008	2009	2010	2011
Volume *(m³)*	1 508 760	1 461 301	1 465 009	1 030 070
Surface de référence	1 214 634	1 219 876	1 325 686	980 902
m³/m²/an	**1,24**	**1,20**	**1,11**	**1,05**
Δ depuis 2008		**– 3,6 %**	**– 11,0 %**	**– 15,5 %**
Surface de référence Groupe	*3 328 858*	*3 129 587*	*3 272 189*	*2 816 993*
Patrimoine couvert	*36 %*	*39 %*	*41 %*	*35 %*

7.5.2.3. BIODIVERSITÉ ET UTILISATION DES SOLS

7.5.2.3.1. La stratégie biodiversité de Gecina

Consciente que la biodiversité est un enjeu réel et grandissant pour ses métiers, son patrimoine (conception, construction, rénovation et exploitation) et son image, Gecina a fait de la biodiversité un axe fort de sa politique RSE placé au cœur de l'immeuble responsable. Par le biais de cette stratégie, Gecina souhaite ainsi définir les futurs standards de l'immobilier et devenir le leader et l'exemple à suivre dans ce domaine.

Une stratégie spécifique biodiversité définie en trois axes et dix engagements



En 2012, Gecina a d'ores et déjà mené des actions de prise en compte de la biodiversité et de sensibilisation à ces nouveaux enjeux.

En effet, des critères biodiversité ont été intégrés au Système de Management de la Construction à travers le Programme performantiel et le tableau de bord immeuble responsable. Considérant que la mutualisation des idées est source de progrès, Gecina participe depuis sa création au groupe de travail HQE® Performance dédié à la biodiversité dont la première étape est l'élaboration d'un référentiel intégrant cette problématique.

Enfin, Gecina souhaite mobiliser l'ensemble de ses parties prenantes sur ce sujet et a organisé avec son club d'échanges développement durable, GecinaLab, deux conférences biodiversité en 2012. Une première conférence s'est tenue au siège social de Gecina pour sensibiliser l'ensemble des collaborateurs à la nécessaire prise en compte de la biodiversité dans leurs métiers. Une deuxième, réunissant des acteurs des secteurs de l'immobilier et de l'aménagement s'est déroulée sur l'immeuble Horizons lors de la *World Green Building Week*.

Gondwana comme expert accompagnant la démarche biodiversité de Gecina

Créée en 2005 par quatre associés, Gondwana Biodiversity Development est, à ce jour, la seule société française de conseil en stratégie spécialisée dans la biodiversité. Son rôle est d'aider les entreprises et les collectivités territoriales à intégrer la protection de la biodiversité dans leurs activités et de les accompagner dans la définition de leur politique biodiversité et la mise en œuvre d'actions.

Ainsi, Gondwana a accompagné Gecina dans la définition de sa stratégie biodiversité.

Afficher l'engagement de Gecina en matière de biodiversité : le label SNB

Luttant contre l'appauvrissement de la biodiversité, Gecina inscrit son action en prolongement de 2010, déclarée année internationale de la biodiversité par les Nations Unies, et en droite ligne avec la nouvelle Stratégie Nationale pour la Biodiversité (SNB) 2011-2020 à laquelle Gecina adhère en 2011, formalisant ainsi son engagement en faveur de la biodiversité.

Présentée dans le cadre des projets d'engagement de la SNB, la stratégie biodiversité Gecina intitulée : "Intégrer la biodiversité à la gestion immobilière : l'élaboration de la stratégie Gecina pour son patrimoine comme référence et le centre commercial Beaugrenelle comme exemple concret d'innovation" est l'un des 22 projets ayant obtenu le label SNB en 2012, seul projet proposé ou retenu parmi les foncières.

7.5.2.3.2. Interdépendance de Gecina et de la biodiversité

7.5.2.3.2.1. Exposition du patrimoine vis-à-vis de la biodiversité

En 2011, Gecina a réalisé la cartographie biodiversité de son patrimoine.

Cette première étape incontournable a donné une vision globale de l'exposition du patrimoine de Gecina à la biodiversité. Elle répondait à deux principaux objectifs :

- localiser l'ensemble du patrimoine de Gecina par rapport aux zones d'intérêt écologiques (ZIE) ;
- identifier les immeubles se trouvant sur ou à proximité (moins de 15 km) des zones de biodiversité les plus intéressantes et/ou les plus sensibles.

Dans un premier temps, l'étude a porté sur l'ensemble du patrimoine Gecina, soit 259 immeubles dont 86 % situés en région parisienne. Les résultats ont démontré que plus de 50 % du parc se situent à proximité de zones importantes pour la biodiversité.

Dans un second temps, l'étude s'est focalisée sur les immeubles jugés prioritaires en fonction de leur proximité avec des zones de biodiversité, considérées comme déterminantes et/ou sensibles par les principales réglementations et principaux statuts de protection : Natura 2000, PNR, APPB, sites Ramsar, réserves naturelles, Znieff, etc.

Eu égard au nombre important d'immeubles situés dans des milieux très urbanisés (Île-de-France, Paris et autres grandes villes ou agglomérations), les critères suivants ont été également pris en compte : corridors écologiques (terrestres et aquatiques), espaces verts, jardins, toitures et murs végétalisés, présences d'espèces emblématiques et ont ainsi identifié 47 bâtiments à fort enjeu écologique.

7.5.2.3.2.2. Audits biodiversité d'un panel de bâtiments représentatifs du patrimoine de Gecina

Pour parfaire cette première étude, des audits biodiversité ont été menés sur un panel de bâtiments identifiés comme représentatifs du patrimoine de Gecina avec pour objectif de dresser le profil biodiversité de chaque bâtiment, d'identifier les risques, les opportunités et les enjeux du bâtiment en matière de biodiversité et de définir des recommandations d'actions en matière de biodiversité.

Le périmètre de l'étude a porté sur un échantillon d'immeubles (cf. caractéristiques dans le tableau ci-après) représentatif de "familles homogènes" du patrimoine de Gecina, sur la base de plusieurs critères :

- thématiques écologiques dominantes au sein du patrimoine (milieu urbain, proximité avec des cours d'eau, des forêts, etc.) ;
- ligne d'activités du patrimoine (bureaux, résidentiel, santé) ;
- caractéristiques des bâtiments (immeubles neufs/anciens, présence d'espaces végétalisés sur le bâtiment, présence d'espaces verts, type d'architecture, matériaux utilisés en façade, aménagements, etc.).

À l'arrivée, neuf immeubles ont été sélectionnés :

- **deux bâtiments résidentiels à Paris** (6e et 13e arrondissements) : les résidences Michel-Debré (A) et Charbonnel (B) ;
- **cinq bâtiments de bureaux** : un à Paris (17e arrondissement) et quatre à Boulogne-Billancourt (île Seguin) : bâtiments 32 Guersant (C), Khapa (D), L'Angle (E), Anthos (F), Horizons (G) ;
- **deux bâtiments santé** : une clinique dans les Yvelines (H), un CHP à Marseille (I).

Caractéristiques des bâtiments	Thématiques écologiques	Urbain	Périurbain	Agricole	Côtiers	Cours d'eau	Zones humides	Plaines	Forêts	Collines	Montagnes
Façades lisses (métal, verre, béton, etc.)		B,C,D,F,G,I	H	H	I	D			C,H	I	
Façades pierres, bois		A,G				A					
Toitures terrasses		B,C,D,F,I			I	D			C	I	
Toitures mansardes		A	H	H		A			H		
Surfaces végétalisées		D,F,G				D					
Espaces verts		B,C,I	H	H	I				C,H	I	
Rebords, anfractuosités		A,B,C,D,F,G,I	H	H	I	A,D			C,H	I	

Ces audits identifient les leviers à exploiter au titre du plan d'actions à déployer sur 2013.

Parmi les différentes actions possibles, Gecina souhaite obtenir le Label Écojardin pour l'entretien des espaces verts de ses résidences, mettre en place des refuges LPO (Ligue pour la Protection des Oiseaux) ainsi que des ruches en immobilier d'entreprise.

7.5.2.3.2.3. Perception et attentes des parties prenantes

Afin de mesurer de façon exhaustive son implication sur le sujet, Gecina a souhaité mener des entretiens auprès des parties prenantes internes et externes afin de recueillir leur regard sur la prise en compte par l'entreprise de la biodiversité.

Le tableau ci-après synthétise le résultat des entretiens selon une matrice Forces/Faiblesses.

Forces	Faiblesses
Perception interne	
Des opérationnels réceptifs à la démarche.	Manque de communication en interne et en externe.
Une foncière créatrice de normes capable d'imposer les futurs standards de la biodiversité.	Manque de prise de conscience au niveau du *middle management*.
Une foncière à l'écoute de ses clients.	
Une perception de la biodiversité en tant que source de profits durables.	
Perception externe	
Une politique RSE bien développée avec une vision à long terme.	Réflexion portée uniquement sur quelques bâtiments.
Une mobilisation de moyens humains et financiers.	Patrimoine surtout situé en milieu urbain.
Une Fondation déjà engagée en faveur de la biodiversité.	Pas de suivi ou de chiffres sur l'efficacité des actions.
	Pas de démarche partenariale systématique sur les projets de construction.

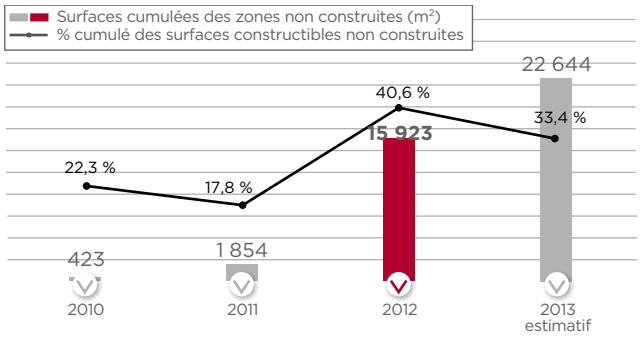
7.5.2.3.3. Le patrimoine neuf, vecteur d'innovation pour maîtriser l'empreinte biodiversité de Gecina

Implantée dans des centres urbains peu végétalisés, une partie du patrimoine de Gecina présente l'intérêt d'être à proximité d'espèces et d'habitats d'intérêt écologique et de continuités écologiques (trames vertes et bleues). Certains programmes neufs ont déjà intégré cette dimension environnementale comme le Velum à Lyon, l'écoquartier à Ville-d'Avray ou encore le centre commercial Beaugrenelle à Paris présentés dans le rapport développement durable 2011, faisant de ces bâtiments des bâtiments à "biodiversité positive". (http://www.gecina.fr/fo/fileadmin/user_upload/Developpement%20durable/RapportDD2011/20120615_Gecina_RADD_2011-VF-MEL-1506.pdf, pages 3 et 4).

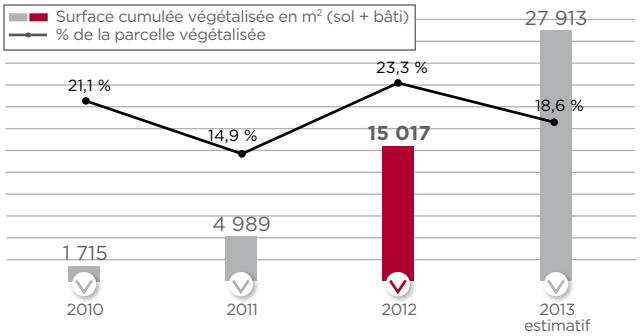
Dès leur conception, Gecina veille à l'intégration du bâti dans le paysage par l'aménagement d'espaces verts conçus pour respecter et favoriser l'équilibre biologique des écosystèmes, préserver les ressources naturelles locales en travaillant sur la végétalisation des surfaces disponibles (toitures, façades).

Cette démarche se traduit, pour 2012, par une diminution de l'emprise au sol ainsi que par l'augmentation des surfaces végétalisées. En effet, comme en témoignent les graphiques ci-dessous, 40,6 % des surfaces constructibles sont non construites (graphique 1) afin de privilégier la végétalisation des parcelles qui atteint, en 2012, un pourcentage de 38,3 % (graphique 2).

Surfaces au sol non construites – Patrimoine



Actifs neufs : végétalisation des parcelles



Utilisé depuis vingt ans à Berlin, le coefficient de biotope surfacique (CBS) caractérise la végétalisation d'une parcelle en prenant en compte les surfaces écoaménageables sur la surface de la parcelle. En fonction des types de surface, un coefficient de valeur écologique par mètre carré est défini et pondère les différentes surfaces écoaménageables. Calculé avant et après travaux ce coefficient apprécie la biodiversité d'un projet. Convaincu que ce type d'indicateur est essentiel pour mesurer l'empreinte environnementale d'un bâtiment, Gecina a intégré le CBS au tableau de bord de pilotage "Immeuble responsable" de son SMG Construction.

7.5.2.3.4. La biodiversité grise

Les matériaux de construction représentent des centaines de millions de tonnes de matières premières sollicitées chaque année pour la réalisation des infrastructures et des bâtiments. Extraites et exploitées aux quatre coins du monde, transformées et acheminées, immobilisées puis retraitées, ces ressources renouvelables ou non, témoignent des impacts globaux d'un bâtiment sur la biodiversité caractérisés par le terme "biodiversité grise" en écho à l'énergie grise (énergie nécessaire à la fabrication des matériaux).

Ces matières premières sont soit directement issues du vivant (bois, fibres végétales, isolants naturels), soit prélevées dans des carrières de granulats ou des gisements qui donneront ensuite des produits finis par de multiples transformations. Les conditions d'exploitation de ces matières ont un impact néfaste sur la biodiversité par les pollutions et les destructions d'habitats qu'elles peuvent engendrer.

La transformation et l'immobilisation des matériaux dans le bâti peuvent également avoir des conséquences sur la biodiversité puisque les propriétés physiques et chimiques des matériaux (bruts, traités ou non, composites, agglomérés, reconstitués, lisses, rugueux, etc.) et leur agencement dans l'ouvrage une fois bâti (matériaux d'extérieur : anfractuosité pour les oiseaux, points d'ancrage pour les végétaux, refuges pour la microfaune, etc.) vont largement conditionner la présence des espèces. En outre, certains matériaux émettent des pollutions sur tout ou partie de leur cycle de vie, ce qui incite à rechercher les matières premières les plus brutes possibles.

Les matériaux devenus déchets vont suivre des voies de traitement différenciées (décharge, recyclage, etc.) aux conséquences différentes sur les milieux (pollutions, impacts sur les espèces). En optant de préférence pour des éléments recyclables, réutilisables voire biodégradables, l'objectif est de limiter ces impacts et d'écoconcevoir les bâtiments.

Préserver la biodiversité grise

Le choix des matériaux impactant de façon importante l'empreinte écologique d'un bâtiment, deux critères essentiels sont à prendre en compte :

- la provenance du matériau : privilégier des ressources locales afin de limiter le transport et développer les filières locales ;
- la nature du matériau : les matériaux de synthèse sont issus d'industries complexes consommatrices d'énergie et de produits chimiques qui ont un impact néfaste sur l'environnement. Les matériaux dits "biosourcés", matériaux comprenant une quantité de matière biosourcée [21], ne requièrent pas les mêmes traitements et ont par conséquent une empreinte environnementale moindre. Le gouvernement souhaitant encourager la mise en œuvre des matériaux biosourcés a créé en 2012 le label "Bâtiment biosourcé" récompensant les bâtiments intégrant ce type de matériaux.

La prise en compte de la biodiversité grise au sein des projets repose également sur une sensibilisation des acteurs à cette nouvelle problématique. C'est pourquoi, Gecina a organisé sous l'égide de "France GBC", lors du SIMI 2012, une conférence intitulée "L'immobilier, vecteur de la biodiversité positive" réunissant l'association OREE, les jardins de Gally, NatureParif et Eiffage.

De la même façon que l'étiquetage français des matériaux de construction et de décoration informe les utilisateurs sur le niveau d'émission de COV (composés organiques volatils) du matériau, NatureParif propose un étiquetage biodiversité. Cet étiquetage renseigne sur l'origine des matières premières, leur mode de production, la composition, la transformation et la fin de vie du produit.

Consciente que la préservation et la valorisation de la biodiversité dépendent également de la prise en compte de la biodiversité grise, Gecina mesure l'empreinte environnementale de ses bâtiments et plus particulièrement des matériaux les constituant en réalisant des analyses de cycle de vie (ACV). Pour 2013, les actions envisagées se traduisent par la poursuite et le développement des ACV et l'intégration dans les cahiers des charges des différentes lignes d'activités de critères pour préserver la "biodiversité grise" en lien avec le plan d'actions achats responsables.

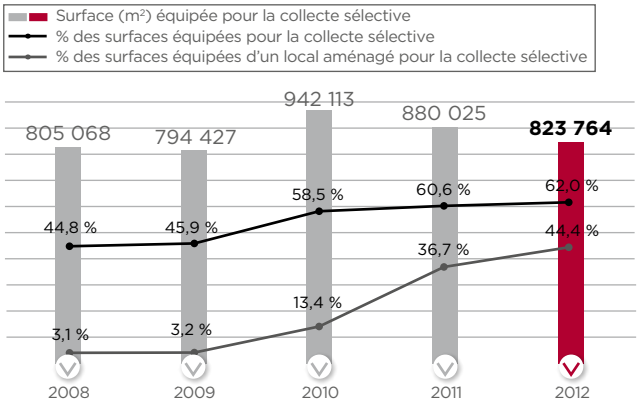
7.5.2.4. COLLECTE SÉLECTIVE DES DÉCHETS

Gecina a pour ambition de déployer, lorsque les contraintes techniques le permettent, le tri sélectif sur l'ensemble de son patrimoine.

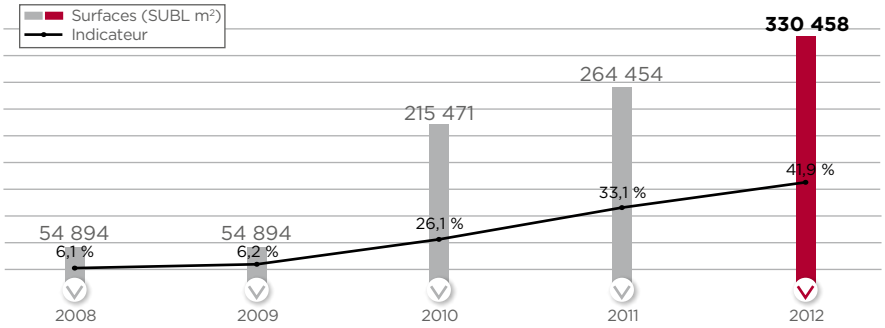
Ainsi, depuis 2011, une nouvelle campagne de condamnation des vide-ordures du patrimoine résidentiel est en marche et s'accompagne d'un plan de rénovation des locaux déchets. Un plan de communication sera également déployé en 2013 pour sensibiliser les locataires au tri et de façon plus large aux gestes verts.

Le tri des déchets est également déployé sur le parc tertiaire puisque la grande majorité des contrats d'évacuation des déchets ont été revus et prévoient désormais plusieurs filières de collecte ; un réaménagement des locaux déchets a été effectué lorsque nécessaire et des bornes de collecte de piles usagées ont été installées.

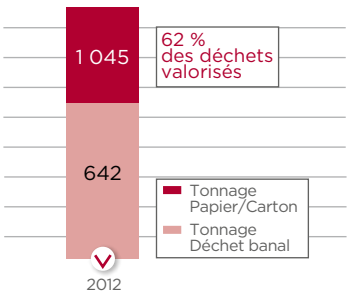
Collecte sélective Patrimoine



Détails collecte sélective bureaux
Surfaces équipées pour la collecte sélective des déchets – bureaux



Tonnage et valorisation des déchets (en t)



(21) Matière biosourcée : Matière issue de la biomasse végétale ou animale pouvant être utilisée comme matière première dans des produits de construction et de décoration, de mobilier fixe et comme matériau de construction dans un bâtiment (arrêté du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "Bâtiment biosourcé").

Les ventes du patrimoine résidentiel des années 2010 et 2011 (– 34,7 % de surfaces) impactent fortement l'indicateur des surfaces équipées pour la collecte sélective puisque représentant en 2010 77 % du patrimoine équipé et encore 60 % en 2012.

Dans le même temps, les surfaces équipées en tertiaire se sont développées, passant de 26 % en 2010 à 41,9 % en 2012 avec une surface de patrimoine sensiblement équivalente.

Toutefois, l'indicateur de mesure retenu jusqu'alors, nous a semblé restrictif car l'équipement pour la collecte sélective ne suffit pas à garantir la réussite du tri des déchets. En effet, la mise en place de bacs sans local adapté ne donne pas la totale efficacité recherchée. C'est pourquoi, un nouvel indicateur de suivi de la performance est créé consistant à mesurer si des surfaces adéquates sont disponibles. Dans les années futures, l'objectif est de faire coïncider rapidement ces deux indicateurs, respectivement en 2012 à 62 % et 44,5 %.

En immobilier tertiaire, les contrats passés avec les prestataires chargés de l'enlèvement facilitent le suivi quantitatif des déchets valorisés, contrairement au résidentiel qui repose sur la mise en place de la pesée embarquée par les collectivités locales, encore trop peu développée à ce jour.

7.5.2.5. AUTRES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX ANALYSE DU CYCLE DE VIE

7.5.2.5.1. Matières premières non renouvelables

Gecina s'implique en "temps réel" dans l'évolution des différents dispositifs de certification et a présenté en 2011 cinq projets au test HQE® Performance (les immeubles de bureau Newside et Velum, les immeubles résidentiels Villafranca et Chambéry et le centre commercial Beaugrenelle).

Cinq indicateurs ont été calculés : énergie primaire totale, changement climatique, production de déchets inertes, production de déchets non dangereux et consommation d'eau aboutissant à une classification en énergie grise des immeubles.

Les résultats de cette première expérimentation n'ont pas dégagé de grande tendance en termes de systèmes constructifs ou de matériaux à privilégier. Pour autant, ils ont fait ressortir la nécessité de définir une méthodologie de réalisation de l'analyse du cycle de vie commune.

En effet, les deux immeubles tertiaires modélisés dont la conception n'est pas si différente présentent de grandes disparités. Les bâtiments contribuent respectivement pour 41 kWhep/m²SHON/an et 68 kWhep/m²SHON/an, ces résultats se justifiant principalement par des hypothèses de calcul retenues différentes selon les bureaux d'études.

Les résultats ont également démontré l'importance du choix de la durée de vie des bâtiments puisque le passage d'une durée de vie du bâtiment de cent ans à cinquante ans accroit le poste énergie primaire totale des composants du bâtiment de 18 %.

Gecina accorde une attention particulière non seulement à la consommation d'énergie pour l'exploitation du bâtiment, mais aussi pour minimiser dans ses choix conceptuels, produits et matériaux de construction, l'énergie grise nécessaire à leur cycle de vie.

C'est pourquoi, dans le prolongement de cette étude, Gecina a décidé d'approfondir sa connaissance de l'ACV et de poursuivre l'optimisation des performances environnementales des immeubles en développement, par un accompagnement du CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) , afin d'intégrer ces nouveaux indicateurs au pilotage des choix de conception et réalisation.

Ainsi, en 2013, trois immeubles de bureaux dont l'immeuble Garden West en construction neuve, une rénovation lourde de 10 000 m² en région parisienne et une transformation d'un immeuble de bureaux en résidence étudiants, rue Lecourbe, feront l'objet d'une analyse du cycle de vie.

Consciente de la difficulté de réaliser un ACV sur l'ensemble de son patrimoine de façon homogène, Gecina a présenté sa candidature pour la communauté francilienne d'expérimentation de l'ACV, pilotée par l'IFPEB, l'ADEME Île-de-France et EKOPOLIS afin de partager avec les acteurs du secteur du bâtiment les interrogations mais également définir les meilleures pratiques.

À l'image de cette célèbre citation, "Le meilleur déchet est celui-que l'on ne produit pas", le matériau ayant un impact le plus réduit est celui ne nécessitant pas l'extraction, la transformation, le stockage et le transport de nouvelles matières premières. Ainsi, Gecina anticipe la conception de bâtiments évolutifs pouvant s'adapter à différents usages sans démolir l'existant mais axe également ses efforts sur le recyclage et la valorisation des matières pour faire du déchet une ressource inspirée du concept *Cradle to Cradle* (C2C) "du berceau au berceau".

7.5.2.5.2. Pollution des sols

Cette thématique est traitée au chapitre dédié aux risques (cf. 1.6.3.1).

7.5.3. INNOVATIONS POUR UNE RELATION DURABLE AVEC NOS LOCATAIRES

7.5.3.1. LE DÉVELOPPEMENT DES BAUX VERTS

	2008	2009	2010	2011	2012
NOMBRE DE BAUX VERTS SIGNÉS	**0**	**0**	**6**	**7**	**20**
Surf. baux verts *(m² SUBL)*	0	0	68 895	53 371	85 387
Surf. signées *(m² SUBL)*			245 393	126 707	108 594
% DE SURFACES SIGNÉES AVEC UN BAIL VERT	**0 %**	**0 %**	**28 %**	**42 %**	**79 %**

53 immeubles du patrimoine sont concernés à compter du 13 juillet 2013 par l'obligation de compléter les baux commerciaux existants d'une surface moyenne supérieure à 2 000 m², d'une annexe environnementale : 79 baux représentant 70 locataires doivent répondre à cette obligation pour un total de 527 705 m². La volonté de Gecina d'aller au-delà de cette obligation et de "verdir" à terme la totalité des baux de ces immeubles quelqu'en soit la surface, soit 212 baux pour 604 743 m² impose un travail de grande ampleur entamé au deuxième trimestre 2012.

Au-delà des données de consommation déjà collectées, analysées et pour partie présentées individuellement aux locataires du patrimoine, un travail collectif des équipes techniques opérationnelles pour répertorier l'ensemble des équipements techniques sous contrôle de Gecina a été entamé et devrait aboutir courant 2013 à une base de données informatisée, facilitant le travail des équipes de gestion dans la présentation des informations imposées réglementairement par le décret n° 2011-258 JO 31/12/2011.

7.5.3.2. SANTÉ/SÉCURITÉ ET QUALITÉ DE VIE

7.5.3.2.1. Évaluation de la qualité de l'air

Dans le prolongement des actions déjà engagées les années précédentes (mesures de la qualité de l'air intérieur des immeubles, étude des labels et matériaux), Gecina poursuit l'intégration de la qualité de l'air intérieur comme un élément de base de sa démarche "Immeuble responsable".

Début 2013, Gecina signera avec le LHVP (Laboratoire d'Hygiène de la Ville de Paris), un partenariat afin de poursuivre ses efforts pour l'amélioration de la qualité de l'air intérieur de son patrimoine.

Une prise en compte du sujet dans l'ensemble des lignes d'activités

Consciente de l'enjeu de santé publique et de la difficulté d'identifier tous les éléments impactant la qualité de l'air intérieur, Gecina a revu l'ensemble de ses cahiers des charges afin de privilégier les matériaux possédant les labels et étiquetages les plus performants (classe A+, écolabel européen, Gut, ange bleu, cygne blanc, etc.) ainsi que les systèmes de ventilation les plus efficaces mais également diffuser les meilleures pratiques (protection des matériaux contre l'humidité en phase chantier).

Fin 2012, suite à cette révision, de nouveaux descriptifs matériaux ont été communiqués à nos entreprises partenaires pour l'aménagement intérieur des parties privatives et des parties communes en immobilier résidentiel et en immobilier d'entreprise.

Dans le but de mesurer la performance de mise en œuvre de ces nouveaux matériaux, des mesures de la qualité de l'air intérieur ont été réalisées par le LHVP sur deux appartements de la résidence Vouillé située à Paris 15e, un troisième appartement étant sélectionné pour effectuer des mesures début 2013.

Les appartements ont été choisis en fonction de leur surface (un studio, un appartement de deux pièces et un appartement de trois pièces) et le type de travaux prévus (rénovation partielle, complète ou pas de rénovation). Conformément au protocole HQE® Performance, les mesures ont été effectuées sans occupants et en réalisant une mesure active des Composés Organiques Volatils Totaux (COVT).

Afin de ne pas influencer les résultats des mesures, les nettoyages de fin de chantier avaient été réalisés avec des produits écolabel Européen.

Les résultats de ces mesures nous donneront un premier retour d'expérience sur la performance sanitaire de ces produits avec la comparaison avant/après modification des cahiers des charges.

D'autres mesures seront programmées en 2013 sur la résidence Ville-d'Avray située dans un espace boisé afin de conforter nos premières hypothèses quant à la performance des matériaux et d'étudier l'influence de l'environnement sur la pollution de l'air intérieur.

La R&D au service de la qualité de l'air intérieur

Les sources de pollutions sont diverses et variées ; afin de les réduire, des actions passives comme l'utilisation de matériaux sains peuvent être mises en place mais également des mesures actives comme les systèmes de ventilation naturelle hybride ou encore les systèmes d'épuration de l'air intérieur.

Ainsi, Gecina se tient informée de ces nouvelles technologies, se rapproche des industriels pour développer sur son patrimoine les standards de demain.

Retour sur les premières mesures…

Soucieuse du bien-être de ses occupants et anticipant les futures obligations réglementaires, Gecina avait lancé en 2011 un atelier de recherche pour l'amélioration de la qualité de l'air intérieur de son parc immobilier. La première étape avait consisté à réaliser une étude sur les matériaux de construction utilisés, étudier leurs performances écologiques et répertorier les labels existants.

En accompagnement de cette réflexion, des mesures de la qualité de l'air intérieur avaient été effectuées sur deux opérations livrées en 2011, la résidence étudiants Campuséa située au 75, rue du Château-des-Rentiers à Paris et "Mercure", rénovation complexe d'un immeuble de bureaux suivant le référentiel NF démarche HQE® bâtiments tertiaires pour les immeubles neufs.

L'étude s'était déroulée en plusieurs phases en partenariat avec le Laboratoire d'Hygiène de la Ville de Paris (LHVP) en déployant le protocole mis au point pour l'appel à projet HQE® Performance, anticipant les probables futures valeurs réglementaires : mesure des différents polluants de l'air sur une période de cinq jours, analyse en laboratoire et comparaison des valeurs obtenues aux valeurs guides d'émissions maximales conseillées par l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé).

Les résultats des prélèvements avaient démontré une qualité de l'air intérieur tout à fait convenable puisque pour l'immeuble Mercure l'ensemble des critères étaient inférieurs aux valeurs de référence et que le dioxyde d'azote (NO_2), le benzène, le formaldéhyde et le monoxyde de carbone l'étaient aussi pour la résidence du Château des Rentiers. Pour cette dernière, les valeurs des particules ayant un diamètre compris entre 2,5 et 10 micromètres (PM10 et PM2,5) et les COVT, étaient légèrement au-dessus des valeurs guides de l'OMS. Cela s'expliquait par le choix d'une ventilation simple flux pour un immeuble à proximité immédiate du tissu urbain.

L'analyse de ces premiers résultats met en avant tout l'intérêt d'agir pour l'amélioration de la qualité de l'air intérieur, conforte Gecina sur certains choix constructifs qu'elle déploie sur son patrimoine et mobilise les équipes de conception pour atteindre les performances des standards de demain. Ainsi un système de ventilation double flux sera mis en œuvre sur la résidence étudiants "Pleyel" située dans un environnement urbain dense, source importante d'émissions de particules fines PM 10 et PM 2,5.

Gecina, souhaitant approfondir la connaissance de son patrimoine en termes de qualité de l'air intérieur a aussi réalisé des mesures sur l'immeuble Newside situé à la Garenne-Colombes ainsi que sur l'immeuble Magistère situé à Paris 8e livré en 2012 ; et conforté les premiers résultats obtenus sur Mercure.

7.5.3.2.2. Confort thermique

Élaborés en vue de maîtriser les consommations énergétiques, les articles R. 131-19, R. 131-20, R. 131-21, R. 131-22 et R. 131-23 du Code de la construction et de l'habitation définissent les limites supérieures de température de chauffage autorisées pendant les périodes d'occupation et d'inoccupation des locaux. Fixée à 19 °C pour les locaux occupés à usage d'habitation, d'enseignement, de bureaux ou recevant du public, cette valeur constitue une température moyenne pour l'ensemble d'un logement ou l'ensemble des locaux affectés à un autre usage que l'habitation, ce qui n'exclue pas que certaines pièces puissent enregistrer des températures supérieures ou inférieures (exemple : une température de 16 à 18 °C dans les chambres est conseillée pour un sommeil plus réparateur).

La notion de confort thermique est toutefois fortement liée aux perceptions de chacun, pour exemple la médecine du travail préconise une ambiance de travail idéale située entre 22 et 24 °C avec une humidité de 40 à 60 % ce qui va bien au-delà de ce qu'impose la réglementation (plaquette explicative sur l'ergonomie au poste de travail de l'ACMS) [22].

Scientifiquement nous pouvons considérer que le confort thermique n'est atteint que lorsque la température ressentie, fonction des températures de parois et d'ambiance, l'humidité relative et le mouvement de l'air se situent à l'intérieur des limites de ce qu'on appelle la "zone de confort".

C'est pourquoi, tout en travaillant la performance énergétique du bâti, par exemple en isolant par l'extérieur des logements, les actions menées par Gecina améliorent le confort des occupants en réduisant les effets de parois froides et la sensation de "courants d'air". Plusieurs tests de perméabilité à l'air ont été menés sur des actifs neufs et cet essai devient un standard exigé par Gecina.

En complément de ces travaux, Gecina instaure un dialogue avec les occupants (résidentiels et tertiaires) et les exploitants des immeubles les plus consommateurs dès lors que les températures constatées dans les locaux s'avèrent significativement différentes des températures réglementaires de consigne, soit 19 °C l'hiver et 26 °C l'été pour abaisser les températures moyennes intérieures de chauffage des locaux, une réduction de 1 °C correspondant à une économie d'environ 7 % sur la consommation énergétique.

(22) Source ACMS.

Le rafraîchissement actif des immeubles tertiaires est aujourd'hui vécu comme un élément essentiel de confort par les occupants. Afin de garantir un confort d'été répondant aux exigences de ses locataires, Gecina privilégie, pour ses immeubles neufs, la conception bioclimatique, la limitation des apports externes par des protections solaires extérieures et la surventilation nocturne pour réduire (ou même supprimer) les recours à la climatisation dont le bilan énergétique est désastreux.

7.5.3.2.3. Nuisances sonores et pollutions lumineuses

7.5.3.2.3.1. Nuisances sonores – Confort acoustique

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme […]" (article R. 1334-31 du Code de la santé publique).

Désireuse d'offrir des espaces de qualité, Gecina est très attentive aux traitements des nuisances pouvant entraîner une gêne pour les occupants, mais également pour les riverains.

Les actions suivantes sont d'ores et déjà mises en œuvre :

- l'isolation phonique est une préoccupation constante dans le résidentiel où l'installation de double vitrage est systématique lors de la rénovation des immeubles ;
- la cible 9 "confort acoustique" du référentiel HQE® construction est *a minima* portée au niveau performant ; notons les caractéristiques acoustiques exceptionnelles des façades de l'immeuble 96/104 avenue Charles-de-Gaules à Neuilly (axe de circulation majeur) qui s'établissent à 42 dB (A).
- des mesures d'émergence sont réalisées à chaque remplacement d'équipements en immobilier d'entreprise ;
- une attention particulière est portée à la gestion des nuisances sonores des chantiers à travers une charte d'organisation environnementale de chantier élaborée dans le cadre du SMG Construction.

7.5.3.2.3.2. Pollutions lumineuses

Souvent négligé, l'éclairage artificiel nocturne engendre non seulement un important gaspillage énergétique, mais il a également des effets négatifs sur les êtres vivants. Le terme de "pollution lumineuse" décrit l'ensemble des effets indésirables induits par l'éclairage artificiel. L'enjeu est de concilier nos besoins en éclairage tout en limitant les perturbations pour la biodiversité.

À l'échelle de l'évolution, l'éclairage artificiel représente un important bouleversement pour des espèces vivant de façon diurne ou nocturne. Selon les espèces ou même selon l'âge au sein d'une même espèce la lumière a un effet attractif ou répulsif.

Il est possible de limiter cet impact en prenant en compte les points suivants :

- pour l'éclairage extérieur, il s'agit de limiter l'intensité de la lumière et d'orienter les luminaires pour que le flux soit dirigé du haut vers le bas : Gecina prend en considération cette règle pour l'aménagement des espaces extérieurs de ses immeubles ;
- pour l'éclairage intérieur et en particulier les immeubles de bureaux, il est impératif d'éteindre les lumières la nuit : Gecina mobilise les outils de pilotage comme les GTC (gestion technique centralisée) qui sont une aide efficace dans cette optique. Les détections de présence pour les espaces de bureaux deviennent une norme qui participe aussi à cet objectif.

Dans le but de limiter cet impact ainsi que la surconsommation d'énergie, l'arrêté du 25 janvier 2013 "relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels afin de limiter les nuisances lumineuses et les consommations d'énergie" a été publié le 30 janvier dernier.

Cet arrêté concerne à la fois l'éclairage intérieur émis vers l'extérieur des bâtiments non résidentiels et l'éclairage des façades de ces mêmes bâtiments.

À partir du 1er juillet 2013, les éclairages intérieurs des locaux à usage professionnel devront être éteints une heure après la fin d'occupation desdits locaux et les éclairages extérieurs (façades des bâtiments, vitrines de magasins de commerce) seront éteints au plus tard à 1 heure du matin. Des dérogations pourront être prévues certains jours de l'année (veille de jours fériés, période de Noël).

7.5.3.2.4. Autres impacts sur la santé : amiante, plomb, antennes, qualité de l'eau…

Ces thématiques sont traitées dans le chapitre dédié aux risques (cf. chapitre 1.6.3.1).

7.5.3.2.5. Accessibilité

Les équipes opérationnelles de Gecina disposent d'une méthodologie et outils pour :

- diagnostiquer l'accessibilité aux personnes handicapées de chaque immeuble tout en identifiant et chiffrant les prestations susceptibles de l'améliorer ;
- définir un plan d'actions à partir des préconisations issues du diagnostic qui intègre des objectifs clairs d'amélioration du nombre de bâtiments accessibles, afin de répondre à l'engagement de la politique de développement durable de Gecina.

En parallèle Gecina intègre à cette démarche une approche client spécifique, afin de répondre de façon optimale aux demandes et besoins de ses clients handicapés actuels et futurs.

Quatre formes de difficultés d'accessibilité ont été identifiées :

- accessibilité en fauteuil ;
- accessibilité en marche lente (usage de la poussette, femme enceinte, personne à mobilité réduite) ;
- accessibilité aux malvoyants ;
- accessibilité aux malentendants.

La synthèse de la notation est réalisée suivant quatre niveaux de performance :

- surface accessible ;
- surface aménageable : la surface est accessible à condition de réaliser des travaux d'adaptation ;
- surface nécessitant une étude technique ;
- surface non accessible.

Immobilier d'entreprise

Gecina s'assure d'adapter au mieux l'accessibilité des bâtiments existants aux personnes handicapées tout en prenant en compte les contraintes, notamment techniques, de chaque immeuble. Ainsi, en fonction de leurs caractéristiques propres, sont étudiées les solutions d'amélioration des accès aux personnes handicapées, même si cette amélioration ne peut porter que sur un seul desdits handicaps.

En 2012, le diagnostic du patrimoine bureaux s'est poursuivi. Plus de 40 % des surfaces sont accessibles en fauteuil, en marche lente ou aux malvoyants et des études techniques sont nécessaires pour analyser plus finement l'accessibilité aux malentendants.

Immobilier résidentiel

Après avoir nettement amélioré la connaissance de son patrimoine en 2011, les immeubles cédés ont conduit à diminuer nettement la surface du patrimoine couverte (68 % contre 64 % en 2012) malgré une campagne de diagnostic qui se poursuit sur les actifs non encore diagnostiqués. Ceci se retrouve dans les résultats puisqu'aucun des indicateurs n'a baissé en niveau de performance entre 2011 et 2012.

En parallèle de l'amélioration de l'accessibilité des parties communes, Gecina s'engage sur l'adaptation au handicap des parties privatives. Lors de la restructuration des parties privatives des immeubles résidentiels, les prestations sont étudiées afin de faciliter l'adaptation des logements aux différents handicaps ainsi qu'au vieillissement de ses occupants.

Gecina s'appuie sur un référentiel spécifique de produits, de fournisseurs et de prestataires à même de répondre aux besoins d'adaptation des logements et de prendre en compte des demandes clients particulières.

7.5.3.2.6. Transports et connectivité

Les transports sont en France le premier contributeur aux émissions de GES et le deuxième en Europe.

Gérer et développer notre parc immobilier au cœur d'un réseau de transports durables et performants bien intégrés dans le tissu urbain est notre priorité. Dans ce contexte, Gecina a atteint son objectif soit au moins 90 % de son patrimoine situé à moins de 400 mètres des transports en commun (bus, métro, RER, tramway, train…). Avec l'arbitrage des surfaces du patrimoine, Gecina maintient son niveau au-dessus de l'objectif visé, à savoir 90 %.

Connectivité Patrimoine

	2008	2009	2010	2011	**2012**
Surf. *(m²)* ≤ 400 m	1 444 850	1 411 852	1 380 452	1 277 610	1 217 880
Surf. couverte *(m²)*	1 629 152	1 575 699	1 503 186	1 381 313	1 326 357
% des surfaces accessibles à un transport en commun à moins de 400 m	**88,7 %**	**89,6 %**	**91,8 %**	**92,5 %**	**91,8 %**
Surf. de référence Groupe	1 796 920	1 730 369	1 611 339	1 451 906	1 329 324
Patrimoine couvert	91 %	91 %	93 %	95 %	100 %

Surface couverte : somme des surfaces totales des immeubles diagnostiqués.
Surface de référence : somme des surfaces totales des immeubles en exploitation au 31/12/N.

7.5.3.3. RELATIONS CLIENTS ET DÉMARCHE QUALITÉ

Une démarche qualité et innovation orientée client

La démarche qualité client est une véritable valeur d'entreprise illustrée dès la signature de Gecina : "Gecina, bien plus que des mètres carrés". Gecina place en effet la relation client au cœur de sa stratégie commerciale et patrimoniale avec la volonté d'établir une relation de confiance fondée sur la satisfaction des clients et l'écoute de leurs besoins et attentes.

Gecina réalise des études prospectives pour mieux appréhender les évolutions du marché du point de vue de la demande et effectue régulièrement des enquêtes de satisfaction qui font l'objet de comités de pilotage internes et de plans d'actions spécifiques.

Au-delà de ces échanges avec ses clients tertiaires, Gecina prévoit en 2013 de refondre sa démarche qualité afin de se doter d'un tronc d'indicateurs communs. En effet, Gecina souhaite créer un baromètre de la satisfaction clients groupe intégrant les grands indicateurs de performance.

Il s'agit d'un outil de mesure clé pour une organisation centrée client avec une méthode et une grille de lecture commune à l'ensemble des entités du Groupe.

Objectifs :

1) évaluer la satisfaction des clients, dans une volonté d'amélioration continue de la qualité de services et des prestations ;
2) disposer d'informations qualitatives sur les perspectives d'évolution des besoins du marché, dans une optique d'innovation et d'adaptation permanente de l'offre Gecina.

Le principe du baromètre : Il s'agit d'une étude récurrente menée simultanément sur tous les segments de marché interrogeant un échantillon représentatif de "locataires en place".

7.5.3.3.1. Une démarche proactive vis-à-vis de nos clients résidentiels

Des enquêtes de satisfaction sont systématiquement réalisées auprès de tous les locataires que ce soit sur le segment des résidences classiques ou celui des résidences étudiants.

Ces enquêtes, très riches d'enseignements, approfondissent la connaissance du parcours résidentiel des clients, évaluent le niveau perçu des prestations et des performances aussi bien sur les parties privatives que sur les parties communes, ainsi que la qualité de la relation client.

L'enquête "entrée dans les lieux" peut aussi donner lieu à une demande de prise de contact à l'initiative de Gecina de la part de nos clients, ceci dans un souci de personnalisation de la relation commerciale et d'écoute privilégiée de nos parties prenantes.

Gecina se félicite d'un taux de satisfaction et de recommandation élevé depuis 2009 avec une moyenne supérieure à 94 %.

Gecina traduit concrètement les résultats de ces enquêtes par la mise en place d'outils de la relation client :

Le livret locataire

À la signature du bail, chaque nouveau client reçoit un livret locataire, véritable guide au moment de l'emménagement contenant des informations sur la vie de la résidence, la vie dans l'appartement et des conseils pratiques et utiles au quotidien.

La "notice" travaux

Lorsque des travaux importants sont prévus au sein de sa résidence, chaque locataire reçoit une lettre d'information mentionnant la nature et le planning des interventions ainsi qu'une description complète des travaux qui seront réalisés avec visuels avant/après à l'appui.

La lettre d'information "Styles de vie"

Gecina édite une lettre d'information régulière à destination de tous ses locataires résidentiels. La ligne éditoriale fait la part belle à l'actualité du Groupe, à la vie au sein des résidences et aux innovations en matière architecturale et environnementale.

La page "fan" Facebook pour les étudiants

Campuséa, la marque des résidences étudiants de Gecina, innove dans sa manière de communiquer avec ses locataires étudiants en intervenant aussi sur les réseaux sociaux. Campuséa a ainsi créé sa page "fan" Facebook pour fédérer la communauté des étudiants autour de la marque. Aujourd'hui, cette page compte plus de 2 000 fans, elle établit une véritable relation de proximité entre les étudiants et Campuséa.

Taux de satisfaction clients résidentiel (hors résidences étudiants)

	2008	2009	2010	2011	2012
Taux de satisfaction globale					
Clients entrants	94 %	94 %	94 %	95 %	93 %
Clients sortants	93 %	95 %	93 %	94 %	91 %
Taux de recommandation					
Clients entrants	70 %	97 %	97 %	96 %	95 %
Clients sortants	92 %	92 %	93 %	93 %	90 %

Taux de recommandation clients Étudiants

	2008	2009	2010	2011	2012
Taux de recommandation					
Clients sortants	–	95 %	96 %	98 %	94 %

à patrimoine constant.

7.5.3.3.2. Une gestion responsable des ventes

Gecina arbitre de façon régulière depuis plusieurs années une partie de son patrimoine résidentiel en le vendant lot par lot. Soucieuse des impacts engendrés par la mise en vente de leur appartement sur ses locataires, la société a depuis toujours développé en précurseur des mesures d'accompagnement de processus.

À ce jour, le processus de vente par lots des immeubles Gecina s'inscrit d'abord dans le strict respect des dispositions législatives et réglementaires, qui protègent les locataires selon plusieurs critères : âge, ressources, santé. L'application de ces dispositions est ensuite renforcée par des pratiques propres à la société qui confortent la protection des locataires.

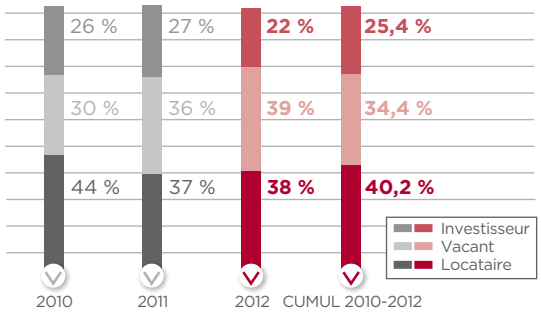
Les principales mesures appliquées tant dans le cadre législatif que du dispositif complémentaire de Gecina sont les suivantes :

- Gecina se fait fort d'établir un échange poussé et constructif avec les principales parties prenantes de ce dispositif, à savoir les associations de locataires et les collectivités locales concernées, essentiellement en amont de la vente, mais aussi sur la durée de la phase de commercialisation.
- Les équipes de gestion et vente de Gecina sont mobilisées durant toute la phase de vente pour étudier les solutions propres à chaque cas individuel. Gecina bénéficie en la matière de l'expertise largement reconnue de sa filiale à 100 % Locare qui, depuis 1984, est également intervenue pour le compte des principaux investisseurs institutionnels de la place en cédant pour leur compte plus de 15 000 logements.
- Dans le cadre de la loi, les locataires âgés de plus de 70 ans à la date d'expiration du bail (et non soumis à l'ISF) et justifiant de certains critères d'invalidité ou de santé, ont droit au renouvellement du bail de leur logement aux mêmes conditions de loyer.
- Par ailleurs, Gecina propose le renouvellement du bail, aux locataires dont le revenu fiscal annuel de référence est inférieur aux plafonds PLI (Prêt Locatif Intermédiaire). Cette mesure va au-delà des dispositions légales qui limitent l'obligation du bailleur de proposer à ces locataires des solutions de relogement.
- Pour les personnes ne pouvant ou ne souhaitant pas acquérir leur logement, Gecina propose à tout locataire qui en fait la demande une solution de relogement à des conditions préférentielles au sein de son parc locatif, premier parc privé de la capitale avec près de 8 000 appartements.

Sur les volumes de vente par lots des trois dernières années (183 millions d'euros – 450 lots en moyenne annuelle), la répartition des acquéreurs des appartements mis en vente se détaille ainsi :

- 40 % des lots ont été réalisées avec les locataires occupants, qui deviennent ainsi propriétaires de leur appartement avec des décotes pouvant atteindre près de 20 %, calcul prenant en compte notamment l'ancienneté et l'échéance de leur bail. Nombreux sont des primo-accédants qui acquièrent ainsi la propriété d'un appartement à un prix inférieur au marché dans un environnement maîtrisé ;
- 35 % des lots ont été vendus vacants, soit une part qui correspond approximativement à la rotation moyenne locative (entre 14 % et 15 % selon les années) du parc sur la durée de commercialisation des programmes (trois à quatre ans). Les congés pour vente restent donc en nombre relativement restreints, puisqu'ils s'élèvent en moyenne à dix par an pour un volume de vente annuel de 450 appartements sur les trois dernières années ;
- 25 % des lots sont vendus dans une optique d'investissement locatif, c'est-à-dire des lots vendus occupés et dont les conditions du bail initial signé avec Gecina s'imposent au nouveau propriétaire. Gecina s'attachant ainsi à conserver dans les lieux bon nombre de ses clients, dont, tous en grande majorité ceux dont un déménagement affecterait gravement leur situation personnelle.

Ventilation des ventes lots par lots suivant la typologie d'acquéreurs



7.5.3.3.3. Un groupe de réflexion développement durable : Gecina Lab

Souhaitant inscrire Gecina dans une relation partenariale avec ses clients immobilier d'entreprise en favorisant l'écoute et le dialogue, Gecina Lab a été créé fin 2010. Club de réflexion sur les thématiques RSE, cette instance a pour but d'installer une relation étroite avec les locataires en favorisant la connaissance, l'échange et le partage des bonnes pratiques, croisant points de vue d'experts et d'utilisateurs, et transposant les idées en actions concrètes pour agir durablement au cœur même des immeubles en visant l'amélioration des performances pour le locataire/utilisateur.

Dans le prolongement des premières rencontres organisées en 2011 (publication mise en ligne sur le site www.gecina.fr et événement plébiscité [23] par les locataires présents), Gecina Lab a, cette année, déplacé ses rencontres dans les immeubles du patrimoine en s'adossant à des événements nationaux afin de sensibiliser l'ensemble des locataires de Gecina aux nouvelles thématiques et initier des actions individuelles ou collectives : deux séances se sont déroulées pendant la semaine du développement durable première semaine d'avril et l'un des événements s'est organisé pendant la *World Green Building Week* (deuxième semaine de septembre).

L'un des sujets évoqués, en miroir des travaux menés par Gecina, a été la consommation responsable, à travers une conférence tenue par Élisabeth Laville, dirigeante fondatrice du cabinet "Utopies", auprès d'une centaine de collaborateurs des sociétés locataires de l'immeuble Défense Ouest.

L'ambition d'ouvrir le club à d'autres parties prenantes comme les collectivités locales a donné lieu à deux rencontres autour de la biodiversité sur l'immeuble Horizons. Invités à s'exprimer sur le lien entre cette thématique et leurs actions, la ville de Paris et l'aménageur Paris Seine ont présenté leurs attentes et réalisations dans une séance co-animée avec la LPO (Ligue de Protection des Oiseaux) au cours de laquelle le patrimoine actuel et futur de Gecina a démontré son anticipation de ces questions.

Dans ce même esprit d'action collective, les petits-déjeuners Gecina Lab, regroupant plusieurs locataires, se sont poursuivis et ont donné lieu à de nombreux échanges aboutissant à l'apprentissage mutuel des bonnes pratiques.

(23) Source : enquête de satisfaction client réalisée à la suite de la conférence plénière du 4 novembre 2011.

7.6. LE MANAGEMENT ET L'IMPLICATION DURABLE DES SALARIÉS

Le Groupe accorde une importance toute particulière à l'implication et à la motivation de ses salariés.

En juin 2012, la Direction est revenue sur les réalisations passées et a partagé les orientations du Groupe sur les mois à venir lors d'une convention réunissant l'ensemble des collaborateurs du siège pendant une journée.

Tout en précisant les axes prioritaires de son engagement sociétal, la Direction a souhaité y associer ses collaborateurs en leur rappelant l'importance de leur rôle et ce quel que soit leur niveau de responsabilité.

"NOTRE PATRIMOINE EST AUSSI HUMAIN"

Ce slogan révélé lors de la convention, est la marque de l'attention que Gecina porte à ses collaborateurs, véritable richesse qu'il entend valoriser au travers de ses engagements. Pour le Groupe, les projets collectifs sont autant d'occasions de partage de pratiques, d'échanges et de convivialité entre collaborateurs de différents services. Tout au long de l'année, des ateliers ont été organisés sur les outils informatiques mis à disposition des gestionnaires et des gardiens d'immeubles *(webdesk),* le changement d'équipements de téléphonie mobile, l'informatisation des loges de gardiens etc.

La semaine du développement durable a donné lieu à des conférences et des ateliers thématiques et celle du handicap a lancé une campagne de sensibilisation sur les actions réalisées et à envisager dans ce domaine, tant pour les collaborateurs que pour les locataires.

Des activités sportives ont également réuni de nombreux collaborateurs pour partager des moments récréatifs lors de compétitions internes (pétanque, squash) ou extérieures (Foulées de l'Immobilier, Baticup, La Parisienne, Paris Versailles, Marathon de Paris…).

Enfin, au mois de décembre, pour la 3e année consécutive, l'entreprise a mobilisé ses salariés volontaires pour accueillir au siège, les enfants du personnel et leurs parents, autour d'un goûter et d'ateliers de jeux organisés à l'issue d'un spectacle qui leur a été offert à l'Olympia.

7.6.1. CHIFFRES CLÉS ET ÉVOLUTION DES EFFECTIFS

7.6.1.1. CHIFFRES CLÉS (24)

Au cours de ces dernières années, l'effectif du Groupe a accompagné les orientations stratégiques, passant ainsi de 595 collaborateurs en 2010 à 509 en 2012 suivant en cela la politique de décroissance du patrimoine résidentiel menée par l'entreprise.

L'évolution de l'effectif CDI entre 2011 et 2012 est globalement stable pour le cumul des catégories Cadres, Agents de Maîtrise et Employés Administratifs, l'entreprise ayant renforcé les métiers nécessaires à sa bonne performance.

Sur 2012, la forte hausse de l'effectif (CDD/CDI) de la catégorie des Employés administratifs qui passe de 21 à 38 personnes (soit + 80 %) s'explique par la politique d'emploi développée depuis 2011 pour le recrutement de personnes poursuivant des études en alternance.

Pour ce qui est de la catégorie Gardiens et Employés d'Immeubles, les cessions d'immeubles résidentiels expliquent la baisse de 35,2 %, de 190 à 123 personnes entre 2010 et 2012. Elles se traduisent quasi systématiquement par un transfert des personnels sur site aux repreneurs (copropriétés ou institutionnels) avec maintien de l'emploi.

État des effectifs ☑☑

	2012			2011			2010		
Catégorie	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total
Cadres	98	101	199	104	102	206	103	99	202
Agents de maîtrise	28	121	149	30	128	158	31	142	173
Employés administratifs	13	25	38	11	10	21	15	15	30
Gardiens et employés d'immeubles	51	72	123	66	97	163	76	114	190
TOTAL	**190**	**319**	**509**	**211**	**337**	**548**	**225**	**370**	**595**

☑☑ *Données 2012 ayant fait l'objet d'une vérification par les commissaires aux comptes avec une assurance raisonnable.*

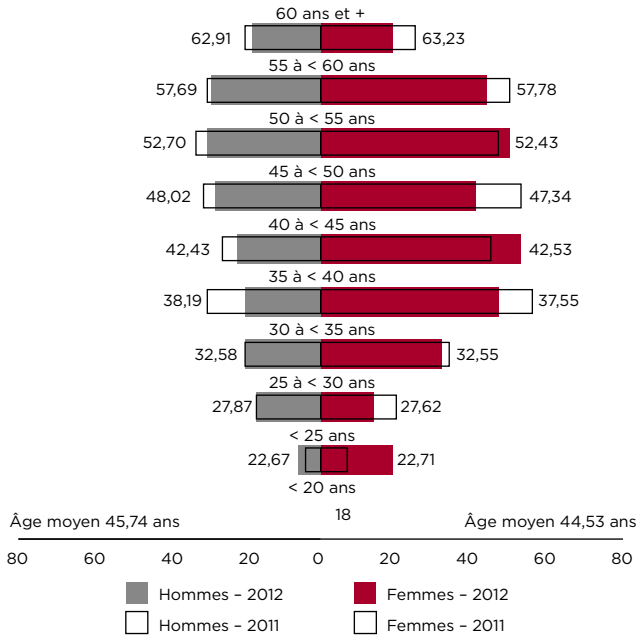
Par ailleurs, pour l'exercice 2012, la variation de l'effectif CDD du personnel d'immeubles reste importante (296 entrées/295 sorties) en raison notamment des embauches qui sont systématiquement effectuées pour le remplacement des absences.

(24) Les CDD comprennent les contrats à durée déterminée classiques, les contrats d'apprentissage et de professionnalisation présents dans le Groupe.

Évolution des effectifs

Catégorie	Sexe	Effectifs au 31/12/2011	CDI Entrants	CDI Sortants	CDI Promo +	CDI Promo -	CDD Entrants	CDD Sortants	Effectifs au 31/12/2012
Cadres	H	104	1	9	1		1		98
	F	102	5	10	2		3	1	101
Agents de Maîtrise	H	30		1		1			28
	F	128		5		2	8	8	121
Employés Administratifs	H	11		1			16	13	13
	F	10		1			32	16	25
Gardiens et Employés d'immeubles	H	66	2	20			202	199	51
	F	97	1	24			94	96	72
TOTAUX		**548**	**9**	**71**	**3**	**3**	**356**	**333**	**509**

Pyramide des âges



7.6.1.2. RECRUTEMENTS

Hormis pour des postes particuliers nécessitant un niveau d'expertise très spécifique, l'activité recrutement du Groupe est gérée en interne. Pour le remplacement des gardiens, la DRH a recours à un "vivier" de candidats précédemment sélectionnés en fonction de leur expérience et disponibilité ; 296 remplacements ont ainsi été contractualisés en 2012.

Tous les autres postes à pourvoir, CDI, CDD, alternants, stagiaires, pour le personnel du siège font l'objet d'une publication sur le site Internet du Groupe, sur des sites de recrutement généralistes ou spécifiques, ou si nécessaire, font l'objet de recherches ciblées. Cette orientation a fait progresser de 57,4 % en un an le nombre de CV reçus et traités en interne.

Ainsi, sur les 4 139 candidatures reçues, 539 ont été présélectionnées pour un entretien téléphonique, 293 candidats ont été reçus en entretien et 93 ont fait l'objet d'une embauche [25].

Les 11 postes CDI pourvus [26] en externe représentent une baisse de 65 % par rapport aux 32 recrutements effectués en 2011. Il en est de même pour les recrutements en CDD sur la population administrative qui ont baissé de 20 %, et ce malgré la multiplication par quatre des contrats d'alternance, passés de 8 en 2011 à 32 en 2012. Ils représentent en 2012 53,3 % des recrutements effectués en CDD.

Grâce à une politique d'emploi déterminée en leur faveur (cf. *infra*), 24 étudiants ont été accueillis en stage au cours de l'année.

Politique d'alternance

Définie en 2011, la politique "étudiants" du Groupe a pour objet de favoriser l'accueil de personnes en contrat d'alternance (contrats d'apprentissage ou contrats de professionnalisation).

Au terme de la première année [27], séduites par le bilan positif de cette orientation, la quasi-totalité des directions opérationnelles du Groupe a souhaité accueillir au titre de l'année scolaire 2012-2013, de nouveaux étudiants.

Pour chaque demande de recrutement ne nécessitant pas une expérience professionnelle confirmée, la DRH étudie l'opportunité de favoriser le recrutement des alternants. Le processus de recrutement est identique à celui d'un CDI et a pour objectif d'intégrer au sein des équipes des personnes susceptibles d'y faire carrière à l'issue de leur formation.

Les 26 étudiants recrutés à l'automne 2012 pour l'année scolaire 2012/2013, représentent une progression des embauches de 100 % en un an. Sur l'année scolaire 2011/2012, ils étaient au nombre de 13.

Ces étudiants, âgés de 18 à 44 ans, proviennent d'horizons divers, et sont pour la plupart dans un parcours de formation initiale, ou pour certains en reconversion professionnelle, au sein d'universités, d'écoles spécialisées ou de grandes écoles. Ils préparent des diplômes de niveaux Licence 3 (bac + 3) à Master 2 (bac + 5).

Cette orientation gagnant-gagnant présente le double avantage d'offrir d'une part aux personnes poursuivant des études orientées vers les métiers de l'entreprise, une expérience professionnelle de qualité et d'autre part, à Gecina d'intégrer dans ses effectifs des collaborateurs apportant une vision et des compétences nouvelles.

Engagée dans une **politique de diversité,** Gecina veille à travers ses recrutements à développer ses principes de non-discrimination.

Les diplômes préparés couvrent des disciplines diverses :

- juridique : droit de l'immobilier privé et public… ;

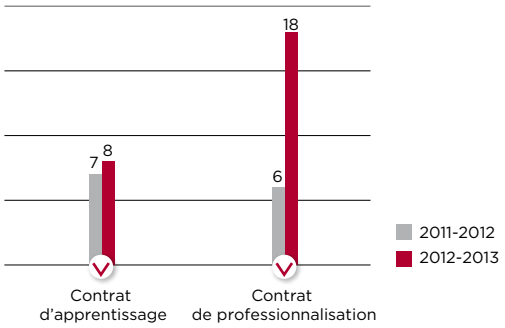
(25) Les embauches concernent les CDI, CDD et stagiaires, bien que ces derniers ne soient pas comptabilisés dans l'effectif.
(26) Le nombre de postes pourvus peut être différent du nombre d'embauches comptabilisés, notamment lorsque la prise de poste se fait au cours de l'année suivante.
(27) Les données chiffrées de la politique de recrutement des alternants sont calculées par année scolaire, soit à cheval sur deux années (2011/2012 et 2012/2013) et non par année civile.

- immobilier : développement de patrimoines, management de programmes, management des actifs, commercialisation, développement durable… ;
- technique : conduite d'opérations immobilières, management de projets de construction… ;
- financier : finances, audit, asset management, finance et risk management… ;
- et d'autres disciplines transverses : ressources humaines, informatique, communication…

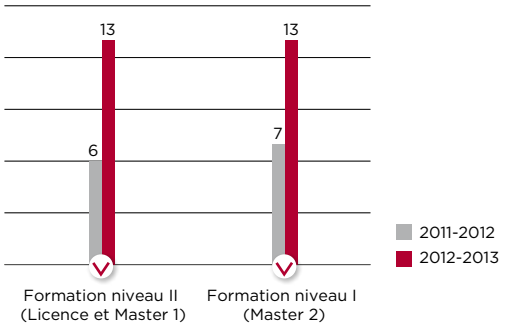
Les emplois proposés aux alternants sont en lien avec les études poursuivies et correspondent aux métiers existant dans l'entreprise : investissement, asset management, finance, maîtrise d'ouvrage, commercialisation, gestion locative, gestion technique, contrôle de gestion, assurances…

Bilan du nombre d'alternants

Par année scolaire



Par diplôme préparé



Conditions d'accueil des alternants

Afin de garantir la bonne intégration de ces nouveaux embauchés, chaque jeune est accompagné tout au long de son parcours chez Gecina par un tuteur. Ces derniers bénéficient d'une journée de formation obligatoire portant sur leur rôle et mission, ainsi que d'un accompagnement régulier par la DRH. Dans les premières semaines suivant son embauche, chaque alternant est invité au séminaire d'intégration du Groupe, au cours duquel lui sont présentés l'organisation de l'entreprise et ses principaux interlocuteurs. Il participe également à la visite d'un immeuble et/ou d'un chantier Gecina. Tout au long du contrat, des rendez-vous de suivi sont organisés avec la DRH, afin de s'assurer du bon déroulement de l'alternance.

Compte tenu du succès de cette orientation, l'accueil des alternants sera poursuivi sur l'année scolaire 2013/2014.

Par ailleurs, en parallèle de cette politique d'accueil, les managers et directeurs du Groupe interviennent ponctuellement ou régulièrement au sein d'écoles ou d'universités pour animer des cours ou présenter leur activité. Au cours de l'année 2012, ces interventions ont eu lieu auprès de l'Institut d'études politiques de Paris, de l'école des Ponts et Chaussées, de l'école d'architecture de Paris/Marne-la-Vallée et d'une école de commerce (ESSCA). Les thèmes abordés étaient relatifs à l'investissement, l'*asset management,* le développement durable, l'architecture et les finances.

7.6.1.3. MOBILITÉ INTERNE

Sur 2012, 8 postes ont été pourvus [28] par la mobilité interne ou une mutation décidée en concertation entre le collaborateur et sa hiérarchie. De ce fait, sur les 17 recrutements effectués (en interne et en externe), la part des postes pourvus en interne (47 %) est en nette progression par rapport à 2011 où la mobilité interne a compté pour 38 % du total des recrutements effectués.

7.6.1.4. PROMOTIONS

Sur l'année, 31 personnes ont été promues en interne en reconnaissance de leur montée en compétence, comparées aux 38 personnes promues en 2011.

Conformément aux dispositions de l'accord sur la Gestion Prévisionnelle des Emplois et Compétences (GPEC) du Groupe, les collaborateurs élargissant ainsi leur champ de responsabilités peuvent à leur demande bénéficier de formations d'adaptation à leur nouveau poste de travail. En outre, les personnes promues au statut cadre bénéficient d'une période d'accompagnement de trois mois minimum, encadrée par leur responsable hiérarchique direct ainsi que le gestionnaire des carrières.

7.6.1.5. NIVEAU DE RÉMUNÉRATION MÉDIAN ET ÉVOLUTIONS

Pour le calcul du salaire médian, la population est constituée des salariés en contrat à durée indéterminée, hors mandataires sociaux, présents du 1er janvier au 31 décembre 2012 ; le salaire pris en considération est le salaire de base annuel fixe (hors rémunérations variables), y compris le 13e mois et la prime d'ancienneté, l'ensemble divisé sur douze mois, à savoir :

- personnel administratif (valeur 100 % pour les temps partiels) ;
- personnel immeuble (au prorata de leurs temps de présence).

Salaire mensuel médian brut au sein du Groupe

Salaire mensuel médian brut *(en euros)* Exercice 2012	
Cadre	4 816
Non cadre	3 100
Personnel d'immeuble	2 169

Plan d'Épargne Groupe abondé et augmentation de capital réservée aux salariés

Un Plan d'Épargne Groupe (PEG) accueille l'épargne constituée par les salariés, au travers de quatre fonds communs de placement à supports diversifiés (monétaire, équilibre, actions, et fonds solidaires obligataires) et un fonds commun de placement en actions de l'entreprise. Le PEG bénéficie de l'abondement par l'employeur jusqu'à 2 100 euros bruts par employé en fonction des sommes investies.

(28) La mobilité interne concerne tous les postes pourvus en interne suite à une ouverture de poste ou à une mutation concertée, par rapport au nombre total des recrutements effectués en interne et en externe. Le poste est réputé pourvu dès lors que le recrutement est clôturé, même si la prise de poste se fait l'année suivante.

L'intéressement brut et la participation versés en 2012 au titre de 2011 s'élèvent globalement à 3 495 milliers d'euros représentant 11 % de la masse salariale de 2011, tandis que l'abondement versé en 2012 par Gecina au titre du PEG ou du PERCO (Plan d'Épargne Retraite Collectif) s'est élevé à 931 milliers d'euros (755 milliers d'euros pour le personnel administratif et 176 milliers d'euros pour le personnel d'immeubles).

Actionnariat du personnel

Le personnel des sociétés du Groupe détenait au 31 décembre 2012 directement 477 357 actions Gecina et indirectement 143 821 dans le cadre du FCPE Gecina actionnariat, soit au total 0,99 % du capital.

Actions de performance

La société a mis en place deux plans d'attribution d'actions de performance qui sont réservés à des dirigeants ou à des salariés de la société et à ceux des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce.

Le premier plan a une durée de quatre ans (deux ans d'acquisition et deux ans de conservation).

Le deuxième plan, plus long (trois ans d'acquisition et deux ans de conservation) est plus particulièrement destiné à fidéliser et récompenser les collaborateurs ayant la plus forte contribution aux résultats de la société. La condition de performance est un comparatif entre l'évolution du cours de Bourse de Gecina et celui de l'indice SIIC France sur la période de référence.

L'information détaillée sur ces actions de performance est présentée au chapitre "Distribution, capital et action" § 6.1.

La politique de rémunération du Groupe s'inscrit dans une logique d'équilibre entre la capacité du groupe à accroitre ses revenus et sa profitabilité et la part redistribuée à ses collaborateurs au travers de sa politique salariale. Le niveau d'augmentation générale des salaires est établi avec les organisations syndicales lors de la négociation annuelle obligatoire. Une enveloppe spécifique destinée aux augmentations individuelles ainsi qu'aux primes est dégagée afin de rétribuer les collaborateurs au mérite. Ces augmentations individuelles et primes sont attribuées chaque année en fonction de l'appréciation des résultats et de la performance démontrée au regard des objectifs fixés au collaborateur. Leur montant s'inscrit dans des fourchettes définies selon les niveaux de responsabilités de chacun.

Primes et rémunération 2012

En euros	Personnel administratif	Personnel immeuble	Groupe
Montant des primes versées	2 771 960	67 714	2 839 674
Masse salariale brute	24 867 623	4 455 993	29 323 616
Pourcentage de la masse salariale	11,1 %	1,5 %	9,7 %

7.6.1.6. DÉPARTS

Établi à 7,6 % pour l'année 2012, le turnover des CDI est en baisse par rapport aux années précédentes. Toutefois, on note la part importante représentée par le turnover du personnel de résidence dans ce taux. En constante progression, il passe de 9,7 % en 2011 à 15,3 % en 2012, sous l'effet des départs liés au transfert du personnel concerné par les cessions d'immeubles résidentiels. Ce facteur de départs s'applique à 43,6 % de l'ensemble des départs CDI du Groupe.

Le turnover administratif est quant à lui en baisse, passant de 10,8 % en 2011 à 4,4 % en 2012. La part des licenciements de cette population représente 19,7 % des départs tandis que les démissions en nette baisse passent, quant à elles, de 9,1 % en 2011 à 7 % en 2012. Parmi les motifs invoqués, on retrouve principalement la recherche de nouvelles opportunités professionnelles.

Les motifs de départ en 2012

Motifs	Sexe	Démission	Transfert L. 1224-1	Nombre de licenciements pour cause économique	Nombre de licenciements pour d'autres causes	Départ au cours de la période d'essai CDI	Démission CDD	Fin de contrat CDD	Départ au cours de la période CDD	Départ volontaire en retraite et préretraite	Mise à la retraite et préretraite	Décès
	H	2			4					3		
Cadres	F	1			7			1		2		
Agents de maîtrise	H				1							
	F	1			2			7	1	2		
Employés administratifs	H							13		1		
	F	1						15	1			
Gardiens et employés d'immeubles	H		14		2	1		199		3		
	F		17		4			96		3		
Sous-total		**5**	**31**	**0**	**20**	**1**	**0**	**331**	**2**	**14**	**0**	**0**
TOTAL												**404**

7.6.1.7. ABSENTÉISME

Rappel méthodologique : les jours comptabilisés pour les absences "maladie, maternité et accident du travail/trajet" sont exprimés en jours calendaires, ceux concernant les autres catégories sont exprimés en jours ouvrés pour le personnel administratif et en jours ouvrables pour le personnel d'immeuble. Contrairement aux années précédentes, cet indicateur ne prend pas en compte les absences des stagiaires (exclus des effectifs) ni celles pour formation (passées en paie).

Absentéisme en 2012

En jours	Personnel administratif	Personnel immeuble	Total
Absence maladie	2 893	1 794	4 687
Absence maternité et paternité	1 152	11	1 163
Absence travail et trajet	109	828	937
Absence événements familiaux	349	78	427
Absence congé parental	161	0	161
Absence sans solde	35	69	104
Autres absences diverses	56	5	61
TOTAL	**4 756**	**2 785**	**7 541**

Le nombre total de jours d'absence comptabilisés en 2012 est en baisse sensible de 27,3 % par rapport à 2011. Les absences pour maladie représentent 4687 jours (soit 62,2 % des absences) contre 6977,5 jours (soit 70,7 % des absences) enregistrés en 2011.

La part des congés supplémentaires rémunérés pris par les salariés pour évènements familiaux représente 427,5 jours, soit 5,6 % du nombre total d'absences.

7.6.2. DÉVELOPPER LES COMPÉTENCES DES COLLABORATEURS

7.6.2.1. LA POLITIQUE DE FORMATION

La politique de formation représente un axe fondamental de la politique RH de Gecina. Définie en lien avec les orientations stratégiques du Groupe, elle veille chaque année à proposer aux collaborateurs des formations d'adaptation au poste ou encore de développement de leurs compétences.

Les programmes d'actions de formation sont initiés soit à partir de la politique d'entreprise, sur des thèmes spécifiques (le management, lutte contre les discriminations, bureautique etc.), soit à partir des orientations opérationnelles, sur des thèmes liés aux métiers. Dans ce cas, il s'agit en général de formations collectives. Des formations sont également organisées de manière individuelle, suite à un souhait exprimé par le collaborateur et validé par la hiérarchie.

Chaque année un formulaire de recueil des souhaits de formations individuelles est adressé à l'ensemble des collaborateurs du Groupe par mail, avant d'être publié sur l'intranet du Groupe.

Ces souhaits peuvent également être formulés lors de l'entretien annuel d'appréciation, et reportés sur le formulaire où une page entière est consacrée aux "souhaits de développement de carrières".

Dans le cadre de la politique RH du Groupe en 2012, deux programmes de formations collectives ont été dispensés :

- **la formation "Management et Attitudes Managériales".** Démarrée en 2011 cette formation dédiée aux cadres a réuni sous forme de séminaires de six jours, 179 personnes, soit 86,9 % des cadres du Groupe sur l'année 2012 ;
- **la formation "Droit Social et Représentants du Personnel".** Dédiée à l'équipe RH, aux managers, et aux représentants du personnel, elle a apporté aux 97 stagiaires qui l'ont suivie, les informations juridiques et sociales nécessaires à leur fonction.

Par ailleurs, en lien avec son engagement sociétal et dans le respect des engagements pris par le Groupe en signant la Charte de la Diversité, la Direction a proposé à l'ensemble des collaborateurs, une formation visant à prévenir toute forme de discrimination dans les pratiques professionnelles et à promouvoir toute action en faveur de la diversité.

Cette formation dénommée **"Agir pour la diversité et prévenir les discriminations"** a concerné 287 personnes, soit 56,38 % de la population. Elle sera poursuivie en 2013 pour les salariés absents lors des premières sessions notamment les personnels d'immeubles qui ont parfois des difficultés d'organisation pour suivre cette formation dispensée au siège.

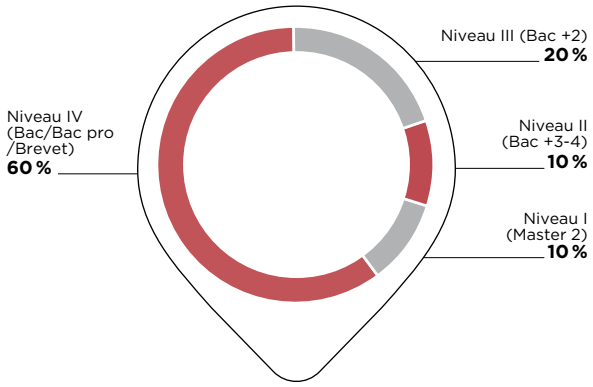
Enfin, soucieuse de garantir l'employabilité de ses collaborateurs, la DRH a mis en place, au cours de l'année, un programme dénommé **"Projet Personnel de Développement des Compétences".**

Ce programme dédié en priorité aux salariés volontaires ayant un niveau de formation inférieur ou égal à bac + 2 a pour ambition de leur faciliter l'accès à des formations certifiantes, qualifiantes ou diplômantes liées aux métiers de l'entreprise.

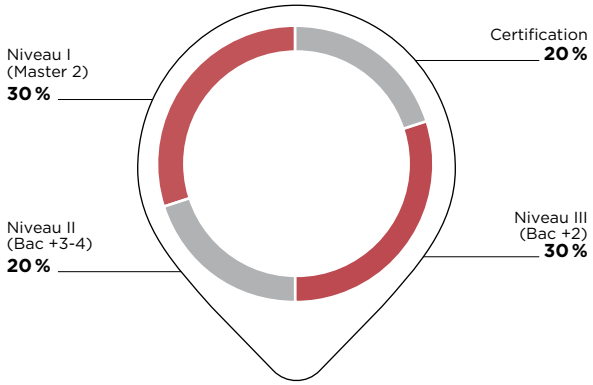
Ce projet présenté à l'ensemble des collaborateurs a suscité de nombreuses marques d'intérêt.

Sur l'année, dix formations ont ainsi pu être mises en œuvre pour des salariés ayant une ancienneté moyenne de neuf ans, représentant huit agents de maîtrise et deux cadres (soit trois hommes et sept femmes).

Niveau de formation initiale



Niveau de formation visé par le PPDC



La durée moyenne des formations "Projet Personnel de Développement des Compétences" suivies est de 390 heures, soit environ 56 jours répartis parfois sur plusieurs années.

Dans le cadre de ces formations, trois salariés sur dix se sont vus proposer un stage interne dans d'autres fonctions afin de mettre en œuvre les enseignements théoriques dispensés en cours.

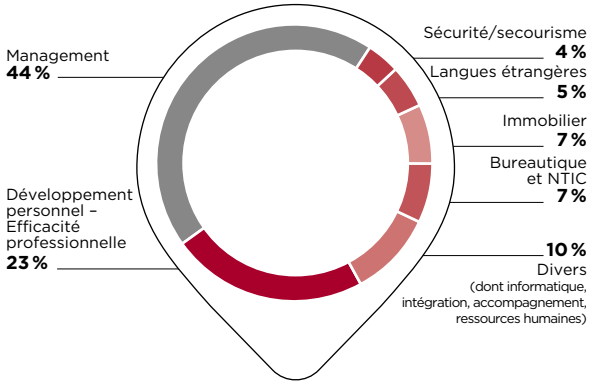
7.6.2.2. DÉPENSES DE FORMATION, MASSE SALARIALE ET ACCÈS À LA FORMATION PAR CATÉGORIE

Gecina a signé en 2010 un accord sur la Gestion Prévisionnelle des Emplois et Compétences (GPEC) pour échanger avec les partenaires sociaux sur la politique de formation et de gestion des compétences, en fixer les lignes directrices et examiner régulièrement les résultats obtenus.

Au titre de l'année 2012, le Groupe a consacré 5,14 % de sa masse salariale à la formation professionnelle. La part des dépenses imputables par rapport à son obligation de 1,6 % [29] représente 4,48 % de la masse salariale. Grâce à cet engagement, 85,3 % des salariés présents ont bénéficié en moyenne de plus de 27,8 heures de formation, soit près de quatre jours de formation par personne formée sur l'année.

Sur les 12 074 heures consacrées à la formation, 15,1 % ont été dédiées à des formations métiers liées à la tenue de poste ou à l'acquisition de compétences nouvelles, tandis que 84,9 % concernent des thèmes transversaux tels le management, les compétences relationnelles, bureautique, langues étrangères, sécurité etc.

Répartition des heures de formation par principaux domaines en 2012



Nombre de salariés formés par CSP et par genre en 2012

	Effectif			Accès à la formation par CSP et par genre					
CSP	Hommes	Femmes	Total	Hommes	% d'hommes formés par rapport à leur représentation	Femmes	% de femmes formées par rapport à leur représentation	Total hommes + femmes	Total % hommes + femmes formés
Gardiens/Employés d'immeuble	51	72	123	35	68,6 %	54	75,0 %	89	72,4 %
Employés	13	25	38	4	30,8 %	16	64,0 %	20	52,6 %
Agents de maîtrise	28	121	149	19	67,9 %	106	87,6 %	125	83,9 %
Cadres	98	101	199	100	102,0 %	100	99,0 %	200	100,5 %
TOTAL	**190**	**319**	**509**	**158**	**83,2 %**	**276**	**86,5 %**	**434**	**85,3 %**

(29) Obligation légale pour une entreprise de plus de 20 salariés.

Les 434 collaborateurs formés au cours de l'année représentent 85,3 % des salariés du Groupe, soit 72,4 % du personnel des résidences et 89,3 % du personnel administratif.

Le suivi par catégorie socioprofessionnelle révèle que les demandes de formation individuelle sont en général exprimées par le personnel administratif. Dans la mesure où ces derniers bénéficient déjà de programmes de formations collectives, ils sont plus nombreux à être formés, notamment les cadres.

Les formations collectives ayant principalement lieu au siège, celles pour lesquelles la participation du collaborateur est facultative ont peu de succès auprès du personnel d'immeuble. Ce fut le cas de la formation "Agir pour la diversité et prévenir les discriminations". En revanche, leur présence a été plus importante pour les formations obligatoires liées à la sécurité ou à la bureautique.

Par ailleurs, les salariés bénéficient d'un Droit Individuel à la Formation, qui leur accorde un crédit d'heures annuel à utiliser à leur initiative pour des projets personnels de formation. Cette année, 26 demandes de formation ont été formulées et acceptées, portant sur des thèmes relatifs à l'apprentissage des langues étrangères, à la bureautique, aux métiers, et au développement personnel. À ce jour, 70 % des collaborateurs ont un compteur DIF crédité à 100 %, soit 126 heures.

Plusieurs suivis de la formation sont effectués avec les représentants du personnel en commission formation ou en commission GPEC, afin d'analyser l'accès à la formation dans l'entreprise et apporter si nécessaire les actions correctives adaptées.

Afin d'informer les collaborateurs sur leurs droits en matière de formation, quatre séances d'information ont été organisées au mois de mai 2012 à l'attention du management et de l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

7.6.2.3. LES ENTRETIENS D'APPRÉCIATION ET DE PROGRÈS

Réalisé sur un rythme annuel ou biannuel, l'entretien d'appréciation et de progrès (EAP) est un outil de management de la performance individuelle et collective dans l'entreprise. Les collaborateurs et leur hiérarchie font le point sur l'année écoulée examinent l'atteinte des objectifs fixés, déterminent les compétences acquises et celles restant à développer (pour identifier d'éventuels besoins de formation), et se projettent dans l'avenir. La DRH effectue une analyse détaillée des formulaires EAP. En fonction des besoins exprimés (formation, plan d'action ou d'accompagnement) un suivi est mis en place avec le salarié ou sa hiérarchie. L'analyse des formulaires d'évaluation 2011 réalisée en 2012 s'est traduite par 37 entretiens de suivi découlant sur des objectifs atteints ou poursuivis sur l'année 2013.

Au 31 janvier 2013, 80 % des formulaires d'entretien annuel attendus pour le personnel administratif ont d'ores et déjà été transmis à la DRH. Les entretiens annuels du personnel d'immeuble pour l'exercice 2012 sont quant à eux réalisés jusqu'au 28 février 2013.

7.6.3. ENCOURAGER LA DIVERSITÉ

7.6.3.1. POLITIQUE DE DIVERSITÉ

La politique Diversité de Gecina est encadrée par la Charte de Diversité que le Groupe a signé en 2011 et qui est affichée dans l'entreprise.

Cette charte prévoit six engagements sur lesquels le Groupe doit rendre compte au travers de ses actions :

1. Sensibiliser et former les dirigeants et collaborateurs impliqués dans le recrutement, la formation et la gestion des carrières aux enjeux de la non-discrimination et de la diversité.
2. Respecter et promouvoir l'application du principe de non-discrimination sous toutes ses formes et dans toutes les étapes de gestion des ressources humaines que sont notamment l'embauche, la formation, l'avancement ou la promotion professionnelle des collaborateurs.
3. Chercher à refléter la diversité de la société française et notamment sa diversité culturelle et ethnique dans notre effectif, aux différents niveaux de classification.
4. Communiquer auprès de l'ensemble de nos collaborateurs notre engagement en faveur de la non-discrimination et de la diversité, et informer sur les résultats pratiques de cet engagement.
5. Faire de l'élaboration et de la mise en œuvre de la politique de Diversité un objet de dialogue avec les représentants du personnel.
6. Inclure dans le rapport annuel un chapitre descriptif de notre engagement de non-discrimination et des actions mises en œuvre, pratiques et résultats.

Dans le respect de cette charte, Gecina développe depuis 2011 sa politique Diversité au travers des process RH : recrutement, formation, gestion des carrières. Les thématiques abordées, égalité professionnelle hommes/femmes, emploi des seniors, ou encore la gestion des emplois et compétences, sont mesurées au travers d'un corpus d'indicateurs.

Ces indicateurs sont présentés lors des commissions de suivi qui sont organisées avec les représentants du personnel.

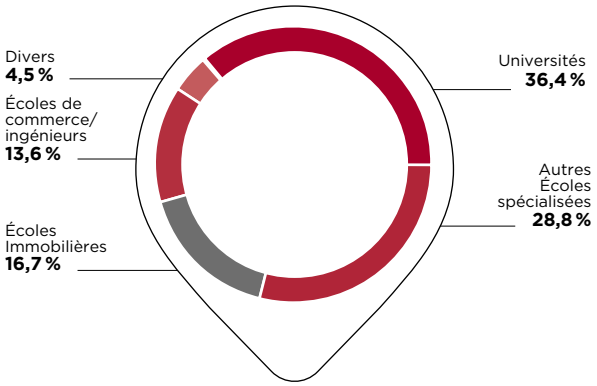
Un premier bilan des actions a été fait lors de la convention de juin 2012, suivie au mois d'août par la formation "Agir pour la diversité et prévenir les discriminations" proposée à l'ensemble des collaborateurs.

En matière de recrutement

En 2012, sur les 66 recrutements effectués (CDI/CDD/alternants), la diversification des sources de recrutement s'est traduite par l'embauche de 7,5 % de personnes de plus de 50 ans, et 7,5 % de personnes provenant de pays situés hors de la communauté européenne.

Les candidats sont aussi bien issus d'écoles de commerce (ESCP-EAP, ESSEC, ESSCA) que d'universités (Paris-Dauphine, Nanterre, Versailles, Créteil) ou d'écoles spécialisées (ESTP, Sciences U, ESI).

Provenance des candidats recrutés en 2012



En matière de formation

Lors des commissions organisées avec les représentants du personnel, toutes les actions menées sont présentées par catégories socioprofessionnelles, par âge et par sexe.

Cette analyse a démontré que sur l'année, l'accès à la formation est de 100 % pour les cadres, de 77,5 % pour les employés et agents de maîtrise, et de 72,4 % pour le personnel d'immeuble. Le niveau de formation des seniors correspond à leur représentativité dans l'entreprise. Quant à la répartition de la formation par sexe, elle révèle que 86,5 % des femmes ont bénéficié de formation par rapport à 83,1 % des hommes.

En matière d'avancement ou de promotion professionnelle

Les indicateurs inclus dans l'accord GPEC et établis par catégorie socioprofessionnelle mesurent l'accompagnement apporté aux souhaits de formation et de mobilité exprimés par les collaborateurs pendant leur entretien annuel, le nombre de collaborateurs n'ayant pas eu de formation depuis trois ans, le pourcentage de formations en DIF accepté, le nombre de collaborateurs non promus après dix ans dans la même fonction, et le suivi apporté aux collaborateurs qui reprennent leur poste après une absence supérieure ou égale à six mois.

Le partage de ces informations deux fois par an avec les représentants du personnel améliore l'analyse et l'anticipation des actions correctives.

Nos quartiers ont des talents

Pour aller plus loin dans son engagement sociétal, et favoriser la sensibilisation des managers aux enjeux de la diversité, Gecina a signé en avril 2012 un partenariat avec l'association "Nos Quartiers ont des Talents". Cette association, qui regroupe plus de 550 entreprises partenaires, accompagne dans leur recherche d'emploi des jeunes diplômés bac + 4 et plus, issus prioritairement des quartiers populaires. Cette démarche s'appuie sur un dispositif de parrainage dans lequel des cadres supérieurs soutiennent personnellement un(e) filleul(e) dans sa recherche d'emploi. Au 31 décembre 2012, les quatorze parrains de l'entreprise, engagés dans cette démarche ont accompagné 32 jeunes dont six ont trouvé un emploi.

7.6.3.2. ÉGALITÉ HOMMES/FEMMES

Nombre de femmes recrutées

		Personnel administratif	Personnel immeuble
Nombre de femmes recrutées en 2012	CDI	5	1
	CDD	43	94

La part des femmes dans l'effectif de l'entreprise est passée en un an de 61,5 % à 62,7 %. Ceci s'explique notamment par la sur-représentativité du sexe féminin dans les candidatures reçues.

Cette affluence de candidatures a encore augmenté la représentativité féminine dans l'effectif cadre, qui passe ainsi de 49,5 en 2011 à 50,8 % en 2012.

En matière de formation, la part des femmes représente 64 % du nombre total de collaborateurs formés et correspond à leur représentativité dans l'effectif.

Concernant les promotions, les femmes comptent pour 58,1 % dans le total des 31 personnes promues au cours de l'année, et pour deux des trois promotions au statut cadre.

Pour l'année 2012, le Groupe a continué sa politique active d'égalité de traitement entre tous les collaborateurs sans distinction de sexe, selon les principes et modalités définis par l'accord sur "l'égalité professionnelle" signé le 15 décembre 2011.

Dans le cadre des mesures salariales 2012 pour la population administrative, en sus de l'enveloppe des augmentations générales et individuelles, une enveloppe spécifique représentant 0,5 % de la masse salariale fixe brute de décembre 2011, a été consacrée à l'égalité professionnelle Hommes/Femmes. Cette enveloppe succède à celle de l'année dernière et marque ainsi la volonté de Gecina de poursuivre et pérenniser sa politique de réduction des écarts de salaire éventuels entre les hommes et les femmes.

Sur l'enveloppe 2012 dédiée à la réduction de ces éventuels écarts, 66 personnes, dont 49 femmes, ont bénéficié à fin janvier 2012 de cette mesure avec une distribution moyenne mensuelle de 114 euros par collaborateur. L'intégralité de l'enveloppe a été consommée. Ces augmentations de salaire viennent compléter les mesures salariales habituelles.

7.6.3.3. EMPLOYABILITÉ DES SENIORS

Les mesures définies dans le cadre de l'accord senior signé en 2009 pour trois ans ont pour objet de garantir l'emploi et la progression des seniors en CDI au sein de l'entreprise.

Le bilan effectué au terme des trois années révèle que de nombreux objectifs ont été atteints.

En matière de maintien dans l'emploi, les seniors de 55 ans et plus représentent en 2012, 21 % de l'effectif CDI. Pour un objectif de 20 % à atteindre sur trois ans, l'effectif global des seniors en poste est de 23 %.

Ils bénéficient de formations au même titre que les autres collaborateurs de l'entreprise puisqu'ils représentent 20 % du nombre total de collaborateurs formés en 2012.

Quant aux promotions, sur l'année, elles ont concerné 23 % de salariés âgés de 55 ans et plus, ce qui représente sur le total des promotions 13 % du personnel administratif et 10 % du personnel d'immeubles.

L'aménagement à temps partiel du temps de travail est la mesure ayant eu le plus de succès puisque pour un objectif de 15 %, 25 % de seniors ont demandé et obtenu une réduction de leur temps de travail.

Les collaborateurs seniors sont informés chaque année par mail personnel de l'ensemble des dispositions qui les concernent. Les mesures suscitant peu d'intérêt de leur part seront modifiées dans le prochain accord d'entreprise afin de répondre au mieux à leurs attentes. Cet accord sera signé au plus tard le 30 juin 2013.

7.6.3.4. EMPLOI DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Du fait de deux départs, le groupe Gecina emploie au 31 décembre 2012, six personnes en situation de handicap reconnu, par rapport à huit personnes enregistrées en 2011. Au regard de l'obligation d'emploi de 6 %, ce taux est insuffisant.

Pour autant, une attention particulière est portée dans l'entreprise à l'organisation ainsi qu'à l'aménagement du poste de travail des collaborateurs en situation de handicap.

Pendant la semaine du handicap, des actions de sensibilisation au handicap (distribution de prospectus, diffusion sur les écrans,

affichages) ont été menées. Cette campagne a sensibilisé les collaborateurs sur les actions réalisées par l'entreprise sur le thème du handicap.

Afin de structurer l'ensemble de ses actions et construire une politique handicap qui s'inscrive dans sa démarche de responsabilité sociétale, la DRH a entamé dès juin 2012 des démarches auprès de l'Agefiph (association de gestion du fonds pour l'insertion des personnes handicapées), et de plusieurs cabinets de conseils. Ainsi, en janvier 2013, un diagnostic conseil sera réalisé avec le cabinet pour fonder la politique Handicap du Groupe.

7.6.4. GARANTIR LES MEILLEURES CONDITIONS DE TRAVAIL

7.6.4.1. ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL

Les différentes formules d'organisation du temps de travail

	% de temps de travail	Nombre de personnes au 31/12/2012	Nombre de personnes au 31/12/2011	Nombre de personnes au 31/12/2010
Cadres dirigeants		15	15	18
Forfait annuel heures (base 35 h)	100 %	10	10	15
Forfait annuel jours	De 50 % à < 80 %		2	2
	De 80 % à < 99 %	9	7	7
	100 %	171	176	175
Gardiens logés	Non soumis aux horaires	100	137	158
Salariés à horaire fixe ou variable (base 35 h) *	Inférieur à 50 %	4	3	4
	De 50 % à < 80 %	5	7	7
	De 80 % à < 99 %	22	22	23
	100 %	173	169	186
TOTAL		**509**	**548**	**595**

* *Incluant les employés d'immeuble.*

L'accord relatif à la durée et à l'organisation du travail définit des formules d'organisation du temps de travail selon les catégories de salariés. À l'exclusion des cadres dirigeants non soumis à la réglementation relative au temps de travail, les salariés relevant du statut cadre sont, de par leurs responsabilités et leur autonomie, soumis à un forfait annuel en jours. D'autres salariés cadres sont quant à eux soumis à un horaire variable.

Amplitude horaire proposée

L'entreprise offre à ses collaborateurs la faculté d'inscrire leur temps de travail journalier dans une amplitude horaire assez large pour satisfaire un équilibre vie personnelle/vie professionnelle tout en maintenant les conditions de la performance collective.

Attribution de jours de repos RTT

Les salariés non-cadres sont soumis soit à un horaire collectif variable, soit à un forfait annuel en heures lorsque leurs missions les conduisent à se déplacer fréquemment hors du siège de l'entreprise.

Fondé sur un horaire moyen hebdomadaire de 35 heures, l'accord fixe un horaire variable hebdomadaire à 37 h 30, un forfait annuel en heures de 1 567 heures et un forfait annuel en jours de 207 jours avec en contrepartie l'attribution de jours de repos RTT (15 ou 17 jours selon les formules d'organisation du travail).

Les heures effectuées par les salariés au-delà des seuils réglementaires sont considérées comme des heures supplémentaires. Sur l'année, elles s'élèvent à 1 360 heures.

Aménagements à temps partiel

Les collaborateurs ont la faculté d'obtenir une organisation du travail à temps partiel selon divers dispositifs. Lorsque ces aménagements d'horaires sont demandés par des collaborateurs dans le cadre des dispositions de l'accord Seniors, la Direction compense une partie de la perte de salaire induite, y compris dans les cotisations pour leur retraite. Chacun des salariés concernés peut opter pour le maintien des cotisations sociales sur une base de 100 % du salaire.

Le nombre de collaborateurs total bénéficiant d'un aménagement d'horaires à temps partiel s'élève à 40.

Les collaborateurs travaillant à temps plein, hors cadres dirigeants et personnel d'immeubles, sont au nombre de 354 personnes.

Parmi les dispositions accordées par la Direction pour favoriser l'épanouissement des collaborateurs au travail, on peut également citer :

- les cinq jours annuels rémunérés accordés à l'ensemble des salariés pour prendre en charge un proche malade ;
- la journée offerte pour un déménagement ;
- le congé paternité pour lequel la Direction maintient le salaire du collaborateur en prenant en charge la part de salaire non indemnisée par la Sécurité sociale.

En 2012, hormis les 427,5 jours pris par les salariés pour raisons familiales, 44 jours ont été pris dans le cadre de congés paternité.

Par ailleurs, une participation aux frais de garde d'enfants âgés de moins de 6 ans est accordée par l'entreprise aux parents concernés. En 2012, cela a concerné 59 personnes pour un montant total versé de 43 150 euros.

7.6.4.2. COHÉSION ET DIALOGUE SOCIAL

Garante de la loi et du maintien d'un dialogue social de qualité, en mars 2012 la DRH a organisé les élections représentatives du personnel. Ces élections auxquelles ont participé plus de 72 % de collaborateurs ont concerné les mandats des délégués du personnel, des membres du Comité d'Entreprise et des membres du CHSCT.

À l'issue de ces élections, une formation ayant pour thème les fondamentaux du Droit Social et du rôle des représentants du personnel a été dispensée à l'attention des représentants du personnel, des managers et des collaborateurs RH.

Au cours de l'année, les réunions ordinaires et extraordinaires avec le Comité d'Entreprise, les Délégués du Personnel et les membres du CHSCT, ainsi que les réunions de suivi des différents accords d'entreprise ont offert 57 occasions d'échanger sur des thématiques collectives ou individuelles relatives aux conditions de travail dans l'entreprise.

En outre, à l'issue de négociations avec les représentants du personnel, ont été signés en 2012 un protocole d'accord portant sur les élections du personnel ainsi que des avenants relatifs aux accords sur la retraite complémentaire et l'emploi des seniors.

Liste des accords signés en 2012

Accord	Date de signature
Négociation annuelle Obligatoire Procès-Verbal de désaccord	05/01/12
Protocole d'accord relatif aux élections du Comité d'Entreprise et des Délégués du personnel du Groupe Gecina	23/01/12
Avenant à l'accord collectif sur la retraite complémentaire conclu le 24 novembre 2011	23/07/12
Avenant à l'accord collectif relatif à l'emploi des seniors conclu le 5 octobre 2009	09/11/12

Gecina, respecte le Code du travail français et les stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives :

- au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective ;
- à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession ;
- à l'élimination du travail forcé ou obligatoire ;
- à l'abolition effective du travail des enfants.

Outre les actions précisées au titre du chapitre 7.6, Gecina n'est pas engagé dans d'autres actions sur les droits de l'homme.

7.6.4.3. SÉCURITÉ DES COLLABORATEURS

La sécurité des collaborateurs fait l'objet d'un programme partagé avec le Comité d'Hygiène de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT). Ce programme est établi en fonction des lieux de travail répertoriés, situés soit au siège, soit dans les immeubles du patrimoine. Dans ce cadre, un plan de prévention sur la pénibilité au travail a été présenté au CHSCT.

Les mesures de sécurité prises pour les collaborateurs sont également applicables à ceux des sociétés sous-traitantes devant travailler dans nos établissements.

Au siège, afin de diminuer les facteurs de pénibilité des salariés de Gecina ainsi que ceux des entreprises sous-traitantes, les aménagements suivants ont été réalisés :

- dotation systématique de fauteuils de bureau ergonomiques à tout salarié justifiant de problèmes médicaux par un certificat médical ;
- installation de base de vie pour les salariés des entreprises sous traitantes : salle de repos et de repas avec équipements ménagers, douches ;
- pose de blocs portes temporisés : sur toutes les portes de sous-sol afin de faciliter le passage des containers, des vélos dans tous les sas ;
- réaménagement de la salle de sport avec installation d'un revêtement de sol adapté et de miroirs ;
- amélioration de la qualité de l'air dans les bureaux avec installation de deux ventilo-convecteurs supplémentaires.

Pour le personnel d'immeubles, plusieurs démarches ont été effectuées afin d'améliorer leurs conditions de travail et prendre en considération certaines de leurs demandes :

- après une enquête de satisfaction, une gamme de produits d'entretien écologiques adaptés au personnel d'immeubles a été mise en place ;
- des visites des résidences ont été effectuées par la Directrice du Développement Social en présence du médecin ou d'un ergonome, afin d'effectuer des études de poste, et proposer si nécessaire des aménagements de poste. Elles ont concerné 44 % des actifs du patrimoine enregistrés au 1er janvier 2012. Ces visites seront poursuivies sur l'année 2013 en fonction des priorités établies ;
- parmi les aménagements spécifiques demandés pour limiter les risques d'accident, figure la dotation de certains postes de travail en tracteurs pour la sortie des conteneurs. Dans le parc figurent à ce jour onze tracteurs tandis que quatre sont en commande. D'autres aménagements concernent la mise en place de rampes pour faciliter le passage de containers, l'achat d'escabeaux pour le remplacement des ampoules et de lampes de bureaux pour les loges ;
- cette année, 455 heures de formations ont été consacrées à la sécurité sur les thèmes suivants : Sauveteur Secouriste du Travail et Habilitations électriques.

Des formations "Gestes et Postures" sont prévues en début d'année 2013.

La sécurité et les conditions de travail [30]

	2012			2011			2010		
	Arrêt	**Sans arrêt**	**Total**	Arrêt	Sans arrêt	Total	Arrêt	Sans arrêt	Total
Nombre d'accidents du travail	10	7	17	6	10	16	10	6	16
Nombre d'accidents de trajet	6	4	10	2	6	8	8	11	19
TOTAL	**16**	**11**	**27**	**8**	**16**	**24**	**18**	**17**	**35**
Nombre de jours d'arrêt pour accident du travail	566		566	166		166	433		433
Nombre de jours d'arrêt pour accident de trajet	371		371	64		64	272		272
TOTAL	**937**	**0**	**937**	**230**	**0**	**230**	**705**	**0**	**705**

(30) Gecina ne publie pas au titre de l'année 2012, les taux de gravité et de fréquence des accidents, aucune définition de place ne faisant encore autorité pour son secteur d'activités.

Une analyse des accidents de travail enregistrés sur l'année est systématiquement effectuée afin de mettre en place les mesures correctives ou préventives nécessaires.

Au nombre de 27 en 2012, les accidents de travail et de trajet ont progressé de 12,5 % (24 accidents enregistrés en 2011). L'analyse révèle que 59,3 % des accidents sont suivis d'arrêts de travail.

Sur les dix accidents de travail ayant généré 566 jours d'arrêt, on note que 331 jours sont imputables à deux accidents, soit 58,5 % du nombre total de jours d'arrêt.

De même, sur les six accidents de trajet ayant généré 371 jours d'arrêt de travail, 242 jours sont imputables à un seul arrêt, soit 65,2 % du nombre total de jours d'arrêt.

L'analyse des circonstances de ces accidents ne révèle aucune dangerosité particulière liée aux conditions de travail. Les accidents de travail se produisent principalement pendant les manipulations d'objets effectuées par le personnel de résidence, révélant ainsi la nécessité d'équiper ce personnel en matériels spécifiques et de renforcer les formations "Gestes et Postures".

Sur les 27 accidents enregistrés, 14 concernent le personnel administratif. Sur ces accidents, seuls 4 accidents de trajet ont généré des arrêts de travail représentant ainsi 109 jours, soit 11,6 % du nombre total de jours d'arrêt, tandis que les accidents de travail pour cette même population ont été sans arrêt de travail.

Les mesures correctives ont consisté à fournir des équipements de protections individuelles ou des matériels de travail plus adaptés. Quant aux formations "gestes et postures", bien qu'elles soient initialement prévues à titre préventif, elles seront renouvelées pour les personnes ayant subi des accidents liés à la manutention d'objets.

Sur l'année, aucun accident grave ou mortel ne s'est produit.

7.6.5. UNE IMPLICATION DE TOUS DANS LA DÉMARCHE RSE

Gecina s'est engagée en 2012 dans une démarche de certification HQE® (Haute Qualité Environnementale) de son siège, lieu de travail du personnel administratif.

Pour obtenir cette certification valable cinq ans, les 14 cibles identifiées sont :

- **maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur :**
  - l'éco-construction :
    - relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat,
    - choix intégré des procédés et produits de construction,
    - chantier à faible nuisance,
  - l'éco-gestion :
    - gestion de l'énergie,
    - gestion de l'eau,
    - gestion des déchets d'activité,
    - gestion de l'entretien et de la maintenance ;
- **créer un environnement intérieur satisfaisant :**
  - le confort :
    - confort hygrothermique,
    - confort acoustique,
    - confort visuel,
    - confort olfactif,
  - la santé :
    - qualité sanitaire des espaces,
    - qualité sanitaire de l'air,
    - qualité sanitaire de l'eau.

Ce projet RSE est mené par les services généraux, également impliqués dans les achats responsables.

Un des premiers objectifs initiés depuis 2008, et reconduit en 2010 concerne la diminution des émissions de CO_2 et de son impact sur l'environnement.

En 2012, parmi les actions et résultats observés, on peut noter :

- la réduction des émissions de CO_2 de la flotte automobile grâce à l'introduction de trois véhicules hybrides. **Ce projet sera poursuivi en 2013 par l'introduction de véhicules électriques avec zéro émission de CO_2** ;
- la préférence du train à l'avion pour les déplacements en Province avec pour projet à terme de chiffrer le bilan carbone de l'ensemble des déplacements des collaborateurs ;
- l'utilisation du vélo pour les déplacements dans Paris ;
- le choix d'un papier recyclé et labellisé "écologique" pour les fournitures de bureau ;
- la réduction des consommations en énergie et en eau ;
- le développement d'une politique de restauration verte au restaurant d'entreprise ;
- l'utilisation de produits Écolabel européen pour le nettoyage du siège ;
- le développement du tri et de la revalorisation des déchets issus des activités.

7.7. LES ACHATS RESPONSABLES AU CŒUR DE LA DÉMARCHE RSE DE GECINA

7.7.1. 2012, ANNÉE DE LA DÉCLINAISON DE L'AXE POLITIQUE ACHATS RESPONSABLES AU SEIN DE GECINA

Le Groupe ne dispose pas d'une direction Achats centralisée. Cette fonction est portée par les différentes directions opérationnelles et fonctionnelles (directions techniques, direction de l'architecture et de la construction, ressources humaines, services généraux…).

Gecina a donc constitué en 2011 un groupe de travail Achats responsables, composé de différents interlocuteurs "achats" et piloté par la direction RSE.

Les premières orientations stratégiques suivantes ont été identifiées :

- élaborer un questionnaire fournisseurs pour connaître et évaluer leur engagement ;
- insérer des clauses "développement durable" pour les prestataires, intégrées dans les appels d'offres/CCAG (lettre de commande) ;
- inciter les prestataires à recourir à des solutions innovantes ;
- mener une réflexion sur le Green IT.

De plus, pour ne pas écarter les petites entreprises qui n'ont pas facilement les moyens de "se mettre aux normes" ou tout simplement d'accéder à l'information, Gecina, dans son rôle "social", souhaite accompagner ses prestataires, les aider à se former, à adopter les bonnes pratiques, à amorcer le virage de la mutation technologique en cours, ce soutien contribuant à pérenniser leurs activités.

Afin de déployer ces initiatives, Gecina a souhaité se doter d'une stratégie ambitieuse en réponse aux objectifs ci-dessus énoncés.

La politique Achats responsables de Gecina se décline ainsi en quatre engagements suivant les étapes du processus Achats. Ces engagements se décomposent en différentes actions clés.

PROCESS ACHATS	Savoir identifier le (juste) besoin	Formuler des spécifications (plus écologiques)	Sécuriser des relations fournisseurs (pérennes et équitables)	Optimiser le service après vente (écologique)
4 ENGAGEMENTS	#1. **Former les parties prenantes** aux **enjeux RSE** de construction et d'exploitation des bâtiments	#2. Adosser nos pratiques d'achat aux **meilleurs standards** de qualité et de traçabilité des produits, services et bâtiments	#3. Bâtir des **relations partenariales** avec nos fournisseurs sur la RSE	#4. Sensibiliser et impliquer **les utilisateurs** pour garantir un impact optimal de notre démarche d'achats responsables
ACTIONS CLÉS	• **Former/sensibiliser les équipes internes** aux enjeux du DD, des Achats Responsables, des immeubles verts (Asset & Investissement), … • **Sensibiliser les prestataires** à la gestion environnementale du chantier: créer un support pédagogique (Charte environnementale) synthétisant les exigences du CCAG • **Définir les critères** de bonne gestion environnementale des chantiers et les intégrer au SMG	• Créer une grille de **scoring d'investissement durable** • **Réviser l'ensemble des standards pour y intégrer des critères environnementaux** (labels notamment) **et sociaux** pour: l'achat d'actifs, les recommandations dans les choix de matériaux, l'achat de divers équipements (techniques, électriques, électroniques), l'achat de prestations, … • **Améliorer la traçabilité sociale** des principales références (cœur de métier et fonctions support) • Étudier les risques liés au **rayonnement des ampoules basse consommation**	• **Évaluer** les prestataires actuels (cœur de métier et fonctions support) sur des critères RSE (politique environnementale et sociale) • **Intégrer** ces critères d'évaluation RSE au **référencement des prestataires** • **Faire évoluer** les exigences RSE dans les CDC • **Accompagner** les prestataires dans une politique responsable de Santé et de Sécurité (accidents, travail clandestin, …) • **Signer le CCAG** (après présentation du support pédagogique synthétisant les exigences du CCAG) avec l'ensemble des prestataires	• **S'engager dans le recyclage** des matériaux en fin de vie (cœur de métier et fonctions support) • **S'engager dans le tri des déchets** en phase d'exploitation • **Intégrer les équipements de tri** dans les cahiers des charges lors des rénovations • Former les **gardiens d'immeubles** aux **éco-labels,** notamment sur les produits d'entretien.

7.7.2. UNE DÉMARCHE STRUCTURÉE POUR IMPLIQUER L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE

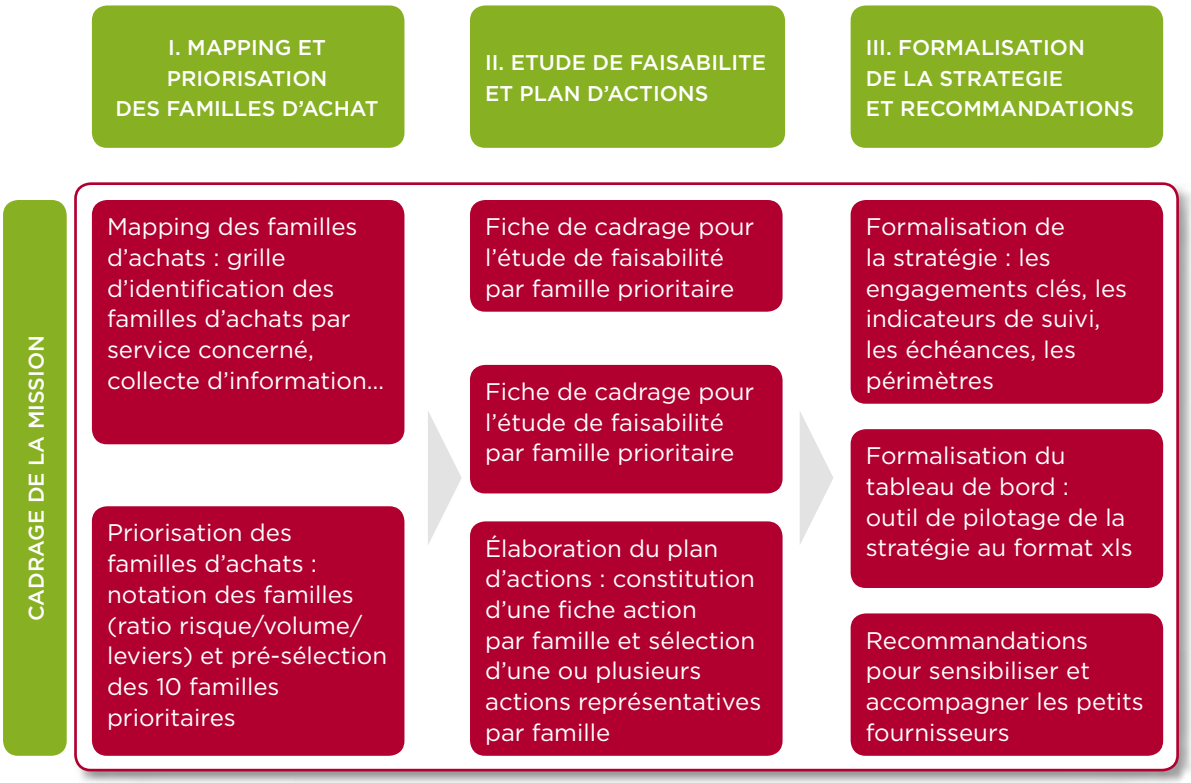
7.7.2.1. UNE ORGANISATION EN GROUPES DE TRAVAIL

L'élaboration de la stratégie Achats responsables et le déploiement du plan d'actions associé reposent sur une organisation en groupes de travail représentatifs des familles d'achats identifiées.

La société Utopies, retenue après une consultation auprès de quatre sociétés spécialisées dans cette thématique fin 2011 pour conseiller et assister Gecina, a animé ces groupes de travail afin d'aboutir à :

- la structuration et le déploiement d'une démarche Achats responsables crédible ;
- l'évaluation de la maturité des pratiques associées ;
- l'identification et la hiérarchisation des achats stratégiques vis-à-vis de la démarche RSE ;
- la mesure de la performance RSE des fournisseurs, le renforcement de leur maturité, l'accompagnement des petits fournisseurs ;
- la définition d'indicateurs de suivi de la performance et d'un plan d'actions.

Notons que cette démarche a été identifiée par l'ADEME comme exemplaire du fait de l'attention particulière réservée aux achats réalisés auprès des plus petites entreprises, très nombreuses dans le secteur de la construction. À ce titre, l'ADEME a financé 50 % du programme d'études.



7.7.2.2. PRIORISATION DES FAMILLES D'ACHAT CLÉS POUR GECINA

La première étape a consisté à effectuer un *mapping* et une priorisation des familles d'achats (cf. modèle Tableau analyse ci-contre).

Le *mapping* réalisé couvre 92 % des dépenses de Gecina et a identifié onze familles prioritaires définies à partir des volumes d'achat (selon normes IFRS), du niveau de risque (environnemental, social et sanitaire), de la capacité à agir sur la catégorie, des contraintes techniques ou réglementaires associées, de la présence de petits fournisseurs et du caractère stratégique de ceux-ci tout en s'assurant une représentation de l'ensemble des principales Directions de Gecina.

Compte tenu de l'impact en termes d'image, une 12e famille a été définie regroupant les achats de prestations intellectuelles avec les directions communication, marketing, juridique et RH.

Ainsi douze familles d'achats ont été retenues et regroupées en cinq sous-groupes de travail :

- GT 1 Investissements : Achat d'immeubles neufs (VEFA/CPI) ou existants : Livraison d'immeubles clés en mains ;
- GT 2 Travaux/Construction :
  - finitions,
  - équipements techniques,
  - clos couvert ;
- GT 3 Exploitation/Maintenance :
  - maintenance avec contrat de maintenance,
  - agencement et finitions,
  - maintenance courante : petit entretien avec ordre de service,
  - couverture et façade : charpente/couverture/étanchéité,
  - agencement et finitions des parties privatives ;
- GT 4 Services et petits équipements :
  - luminaires, équipements électriques (ampoules, néons, piles et batteries),
  - équipements électriques et électroniques (pc, imprimantes, téléphonie, écrans, périphériques…) ;
- GT 5 Prestations intellectuelles : communication, marketing, juridique et ressources humaines.

Famille	Évaluation (note de 1 à 3)
Importance stratégique de la famille d'achat	
Volume financier	
– 5 % ; 5 à 20 % ; + 20 % des volumes d'achats	
Contribution aux objectifs DD Gecina	
Valorisation en terme d'image	
Risques liés au produit	
Faible – Moyen – Fort	
Risque environnemental	
Risque sanitaire	
Risque social	
Capacité de Gecina à agir sur le risque	
Faible – Moyen – Fort	
Rapport de force vs fournisseurs	
Contrainte technique ou réglementaire (O/N)	
Anticipation de la suite du projet	
Présence des petits fournisseurs	
Caractère stratégique des fournisseurs	
(savoir-faire spécifique, filière en difficulté, etc.)	
Exemples d'actions possibles	
Indice de priorisation	

7.7.2.3. DÉFINITION DU PLAN D'ACTIONS

L'analyse de faisabilité et la définition des actions prioritaires par chacun des cinq sous-groupes de travail a déterminé un plan d'actions réaliste et approprié pour l'ensemble des directions. La prise de parole des représentants de chaque sous-groupe de travail lors de la présentation du plan d'actions en juillet dernier a renforcé l'adhésion de chacun au projet Achats responsables.

À l'issue de cette présentation, la stratégie Achats responsables de Gecina a été formalisée en quatre thèmes, un tableau de bord de pilotage du plan d'actions a été créé pour suivre les actions et l'évolution des indicateurs de mesures. À titre d'exemple, la fiche ci-dessus presente le tableau de suivi de l'action "Établir une grille de scoring d'investissement durable".

FAMILLE : **INVESTISSEMENT** | Sous-familles : **Toutes**

ACTION 1 – **Etablir une grille de scoring d'investissement durable**

Pilote :	Objectif :	2012 – S2	2013 – S1	2013 – S2
GT Investissement	Présenter la grille de scoring dans 100% des dossiers de comité d'investissement			

DESCRIPTION DE L'ACTION – ÉTAPES
Établir une grille de scoring des actifs proposés à l'acquisition/développement pour compte propre (quelle que soit la typologie d'actif) sur le profil environnemental des actifs cibles.
Ce scoring sera repris comme critère d'investissement dans les dossiers de comité d'investissement.
Utiliser ce scoring adapté pour l'asset management en évaluant le verdissement des bâtiments et le coût dans le business plan pluriannuel.

MOYENS NÉCESSAIRES
Expertise et temps
Expert DD interne pour la rédaction du draft

Outils
Check list

PROCHAINES ÉTAPES
• Suivre l'application de la grille dans les arbitrages d'investissement et la note moyenne des investissements

7.7.2.4. LES ACTIONS DÉJÀ MENÉES

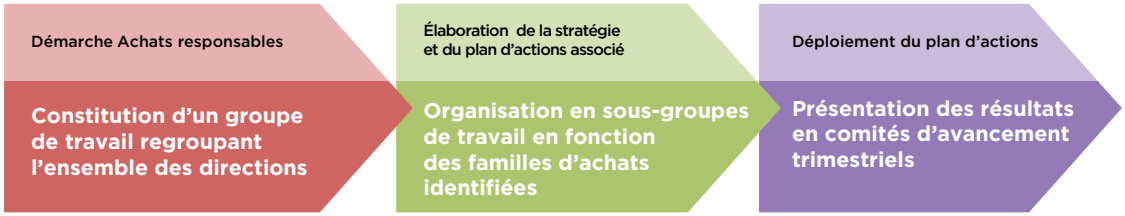
Depuis septembre 2012, le plan d'actions Achats responsables se déploie et plusieurs actions ont d'ores et déjà été menées par les différents sous groupes de travail.

- Référence-ment RSE des prestataires — Questionnaire RSE à soumettre à l'ensemble des prestataires en cours d'élaboration. Ce questionnaire a pour objectif de comprendre et situer les démarches RSE des fournisseurs et d'enrichir leur référencement dans la base de données Gecina.
- Amélioration de la contractua-lisation — Charte d'achats responsables en cours d'élaboration avec le cabinet Utopies synthétisant les exigences que Gecina s'est fixées en termes d'achats responsables et ses attentes vis-à-vis de ses prestataires. Création d'un comité de relecture de la charte pour une diffusion au premier trimestre 2013.
- Scoring Investissement durable — Élaboration d'une grille de *scoring* responsable pour l'évaluation de la performance des projets mise en place fin 2012 pour les nouveaux investissements et notamment les programmes de résidences étudiants.
- Recyclage matériaux — Mise en place d'une collecte des tubes fluo usagés sur dix résidences tests avant un déploiement sur l'ensemble du patrimoine résidentiel en 2013.
- Location d'une "Greenelle" box pour la récupération et le traitement du matériel informatique usagé du siège ainsi que celui rapporté par les collaborateurs.
- Mise en place d'un collecteur de bouchons en partenariat avec l'association "Les bouchons de l'espoir" pour le financement de fauteuils destinés à la pratique du handisport.
- Formation Gardiens aux éco-labels — Remplacement de certains produits utilisés par les gardiens pour l'entretien des espaces communs des résidences, par des produits éco-labellisés ou d'origine naturelle à hauteur de 91 à 95 %. Une formation des gardiens à ces nouveaux produits sera organisée en 2013.
- Gestion risques sanitaires — Étude du rayonnement des ampoules basse consommation. Les informations communiquées par nos fournisseurs d'ampoules ainsi que les différentes études scientifiques consultées, ont démontré que ce type d'ampoule ne présentait pas de risque sanitaire ayant le même rayonnement que des ampoules classiques.
- Révision RSE des CDC — L'ensemble du parc informatique Gecina (PC et imprimantes) est éco-labellisé Énergie Star 5.0 et de nombreuses références possèdent le label Ange Bleu.

Depuis de nombreuses années, la politique d'achats de matériel informatique privilégie de façon systématique les produits les plus performants d'un point de vue technique mais également environnemental.

7.7.2.5. UN COMITÉ TRIMESTRIEL POUR SUIVRE L'AVANCEMENT DU DÉPLOIEMENT DU PLAN D'ACTIONS

Le prolongement du travail de définition de la politique Achats responsables se traduit par la poursuite de l'animation des groupes de travail et la mise en place d'un comité d'avancement trimestriel présentant les résultats du déploiement du plan d'actions Achats responsables.



En 2013, Utopies poursuivra l'accompagnement de Gecina dans sa démarche Achats responsables. Cette nouvelle mission se décompose en plusieurs interventions pour garantir le succès de la démarche :

- participation aux comités trimestriels d'avancement ;
- assistance à la création d'une charte achats responsables et à un questionnaire RSE en lien avec le référencement fournisseurs ;
- animation de deux sessions petits fournisseurs ;
- élaboration d'un référentiel complet des indicateurs de suivi du déploiement du plan d'actions pour le reporting achats responsables.

7.7.3. LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLAN D'ACTIONS

Indicateurs de mesure de l'avancée du plan d'actions

Engagement	Actions	Indicateur	Ligne d'activité évaluée	Objectif 2013	Résultat 2012	Observations
1. Former les parties prenantes aux enjeux RSE de construction et d'exploitation des bâtiments	Former les équipes d'*asset* et d'investissement aux immeubles verts	% des équipes d'*asset* et d'investissement formées aux immeubles verts	Ensemble des lignes d'activités	100 %	0 %	Plusieurs réunions de cadrage du contenu de la formation ont été organisées fin 2012 avec les équipes techniques et les ressources humaines. Le programme de la formation est défini, le prestataire a été choisi la dernière étape consiste à programmer les différentes sessions de formation début 2013.
2. Adosser nos pratiques d'achat aux meilleurs standards de qualité et de traçabilité des produits, services et bâtiments	Créer une grille de *scoring* d'investissement durable	% de projets présentés avec la grille de *scoring* d'investissement durable	Ensemble des lignes d'activités	100 %	14 %*	Une grille de *scoring* d'investissement durable a été créée pour l'évaluation de la performance des projets. Cette grille est principalement déjà utilisée à travers le programme de résidences étudiants.
	Réviser l'ensemble des standards techniques pour y intégrer des critères environnementaux (labels notamment) et sociaux pour : l'achat d'actifs, les recommandations dans les choix de matériaux, l'achat des divers équipements (techniques, électriques, électroniques), l'achat de prestations...	% du matériel informatique éco-labellisé ou intégrant des critères environnementaux	Ensemble du parc informatique Gecina	100 %	100 %	L'ensemble du parc informatique Gecina (PC, imprimantes, scanners…) possède le label Énergie Star 5.0 et des nombreuses références possèdent également le label Ange Bleu.
		% de familles de produits intégrant des critères environnementaux	Exploitation et Maintenance Immobilier d'Entreprise	50 %	36 %	Dans le cadre de l'atelier sur la qualité de l'air intérieur lancé en 2011, de nombreuses familles de produits ont été étudiées afin de privilégier les produits éco-labellisés (Ange Bleu, Cygne Blanc, étiquetage A+…) ou ne dépassant pas les valeurs guides données par l'OMS en termes d'émission de COV (composés organiques volatils).
			Exploitation et Maintenance Immobilier Résidentiel	50 %	39 %	
3. Bâtir des relations partenariales avec nos fournisseurs sur la RSE	Faire évoluer les exigences RSE dans les CDC de consultation	% de cahiers des charges revus au titre des achats responsables	Ensemble des lignes d'activités	50 %	6 %	Suite au travail effectué sur les familles produits dans le cadre de l'atelier sur la qualité de l'air intérieur, de nombreux cahiers des charges ont été modifiés préconisant des produits plus respectueux de l'environnement. Désormais Gecina souhaite enrichir les différents documents existants afin d'intégrer des critères RSE. Fin 2012 un inventaire des documents à modifier et une identification des documents types manquants ainsi qu'une veille sur les labels ont été effectués. En 2013, différents groupes de travail sont programmés afin de compléter les documents existants et de développer les documents types manquants.
4. Sensibiliser et impliquer les utilisateurs pour garantir un impact optimal de notre démarche d'achats responsables	Former les gardiens d'immeubles aux éco-labels, notamment sur les produits d'entretien.	% de produits d'entretien éco-labellisé ou intégrant des critères environnementaux	Immobilier résidentiel	100 %	11 %	Concerne le nettoyage des parties communes réalisé par les gardiens des résidences. Fin 2012, certains produits d'entretien ont été remplacés par des produits éco-labellisés ou intégrant des critères environnementaux. En accompagnement de cette démarche, des sessions de formation des gardiens à ces nouveaux produits seront organisées en 2013.
	S'engager dans le recyclage des matériaux en fin de vie (cœur de métier et fonctions support)	% d'immeubles équipés d'un point de collecte pour la récupération des tubes fluo usagés	Immobilier résidentiel	100 %	17 %	Fin 2012, des points de collecte des tubes fluo usagés des parties communes ont été installés sur 10 résidences tests. Ces tubes sont récupérés de façon mensuelle sur chaque immeuble par le fournisseur qui assure le traitement par une filière spécialisée. En 2013 l'ensemble des résidences seront équipées de ce type de point de collecte.

* *Grille élaborée en novembre 2012.*

7.8. PROLONGER LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE AU-DELÀ DE GECINA

7.8.1 GECINA ACCOMPAGNE LA FONDATION PALLADIO

Gecina est membre fondateur de la Fondation Palladio.

Issue d'une initiative originale des entreprises de l'industrie immobilière, la Fondation Palladio, sous l'égide de la Fondation de France, a été créée en 2008 autour de l'enjeu qu'est la construction de la ville de demain et de ses lieux de vie. Elle a pour mission de rassembler et d'inviter au débat tous les acteurs engagés aujourd'hui dans sa construction (élus, professionnels de l'industrie immobilière, professionnels d'autres secteurs concernés par la problématique urbaine, chercheurs, membres de fédérations ou d'associations, médias). Elle soutient et accompagne ceux qui la construiront demain, qu'ils soient étudiants, chercheurs ou jeunes professionnels.

En 2012, grâce au soutien de Gecina, la Fondation Palladio a notamment pu développer :

- l'Observatoire Palladio, outil web créé pour attirer des talents vers l'industrie immobilière et la construction de la ville et décloisonner les métiers ;
- l'Institut Palladio des Hautes Études sur l'Immobilier et la Cité dont les premiers Actes ont été publiés en novembre 2012, constituant une base documentaire unique pour accompagner la prise de décision des acteurs publics et privés ;
- le Pôle Recherche Palladio, organisateur du 1er colloque international de Recherche sur l'immobilier et la construction de la ville, dont les résultats ont initié un premier panorama de cette Recherche en France et à l'international, de fédérer les équipes et structures de Recherche existantes et de mobiliser les entreprises aux enjeux de la Recherche.

La Fondation Palladio a en outre octroyé huit bourses de 10 000 euros à des doctorants. Elle a parrainé le prix Junior de l'immobilier du SIMI, le prix AREIM, ainsi que le Forum des métiers de l'industrie immobilière.

www.fondationpalladio.fr

7.8.2 NOTRE ENGAGEMENT DANS LA FONDATION GECINA

Fondation d'entreprise Gecina

OBJET/MISSION

La Fondation d'entreprise Gecina soutient les projets d'intérêt général en faveur de la protection de l'environnement et des personnes en situation de handicap.

OUVERTURE SOCIÉTALE AU SERVICE DES TERRITOIRES

Prolongement de la politique RSE de Gecina, la Fondation s'engage sur des projets pérennes, innovants et reproductibles. Elle s'appuie sur l'implication de ses collaborateurs et partenaires pour concevoir, faire connaître et partager ses réalisations sur les territoires d'intervention de Gecina.

MOBILISATION DES COLLABORATEURS

Depuis sa création en 2008, la Fondation s'est engagée sur 37 projets en mobilisant 95 collaborateurs, selon trois formes de participation :

- le parrainage de projets sur une période de 6 à 24 mois ;
- la mobilisation sous forme d'expertise et conduite de projets avec les partenaires institutionnels ;
- des actions collectives de courte durée avec des associations dans le cadre du mécénat de compétences.

Un dispositif d'abondement de la participation volontaire des collaborateurs facilite l'implication des salariés à des actions d'intérêt général ou de soutien à des structures associatives. Ainsi, toute journée d'action bénévole prise par le salarié sur son temps personnel est abondée d'une journée offerte par l'entreprise, et ce dans la limite de deux jours par an.

LIEU DE PARTAGE ET DE DÉCOUVERTE

Parmi la centaine de projets analysés par la Fondation, une vingtaine a été présentée aux collaborateurs lors d'événements internes, réunions d'information, publications sur l'intranet. La Fondation anime également une communauté sur le réseau social Gecina.

En 2012, 59 collaborateurs se sont engagés sur des enjeux sociétaux en y consacrant 138 jours.

Parmi les quatorze projets soutenus en 2012, six portent sur le handicap, cinq sur l'environnement, trois sont de mécénat croisé :

- 17 collaborateurs salariés se sont mobilisés sur huit projets de parrainage de projets avec les associations Clayes Handisport, Dons Solidaires, Scouts et Guides de France, le Centre Montparnasse, Espaces, la LPO, la Fondation Voir et Entendre et le Centre des Monuments nationaux ;
- quatre actions collectives en faveur de la solidarité et de la protection de l'environnement ont eu lieu au deuxième semestre 2012 avec l'association Domaine du Rayol, l'association J'accède et l'Office national des forêts (ONF) ;
- un programme de maintien de la biodiversité des zones humides en forêt domaniale de Montmorency intégrant des études et travaux de restauration d'une réserve biologique dirigée, est mené sur la période 2012-2014 avec l'ONF ;
- le sentier accessible en forêt domaniale de Ville-d'Avray conçu et réalisé avec l'ONF a été inauguré le 26 septembre 2012.

FOCUS 2012

"Pôle Seniors", une chaîne de solidarité

Deux salariés parrainent le développement d'un pôle d'entraide dédié à la redistribution de produits pour les personnes âgées. L'association Dons solidaires coordonne les réseaux des donateurs produits, la logistique et les réseaux associatifs distributeurs afin de répondre aux problématiques de l'isolement social et économique des personnes âgées devenues dépendantes.

"Vision Design", des cuisines pour malvoyants

Trois salariées impliquées dans la RSE et le handicap soutiennent un projet expérimental de recherche sur les cuisines à destination de personnes malvoyantes avec l'Institut de la vision et l'École nationale supérieure de la création et de l'innovation.

Ce partenariat innovant réunit une équipe de jeunes designers de l'ENSCI et des professionnels de la déficience visuelle de l'Institut de la Vision. La conception des prototypes de produits et d'accessoires de cuisine recherche des solutions performantes pour assurer l'autonomie et la sécurité des personnes malvoyantes.

PÉRENNISER L'ACTION

En s'appuyant sur l'expertise de ses partenaires, la Fondation s'inscrit dans une vision à long terme et contribue à la responsabilité sociétale du groupe Gecina.

Elle apprend aux côtés de professionnels de la préservation du patrimoine naturel et de la solidarité des personnes fragilisées à renforcer sa proximité avec ses parties prenantes tout en poursuivant ses programmes engagés.

GOUVERNANCE GARANTE DE LA STRATÉGIE

Présidée par Bernard Michel, la Fondation est administrée par huit membres :

- cinq représentent les fondateurs et occupent des postes opérationnels au sein du groupe Gecina ;
- trois représentent des personnalités qualifiées extérieures et contribuent à apporter une expertise sur les axes soutenus par la Fondation.

Composition du Conseil d'Administration

- Bernard Michel, Président-Directeur Général de Gecina ;
- Philippe Valade, Secrétaire Général de Gecina ;
- Viviane Carbognani Liotta, Directrice de la Comptabilité Fournisseurs ;
- Loïc Hervé, Directeur de l'Immobilier Résidentiel et Santé ;
- Jacques Craveia, Directeur des Opérations au sein de l'immobilier d'entreprise.

Personnalités qualifiées :

- Anne Voileau, Directrice de la radio Vivre FM et rédactrice en chef de la revue *Être Handicap Information* ;
- Dominique Legrain, ancien Inspecteur général de l'environnement ;
- Ryadh Sallem, sportif de haut niveau, Directeur de l'association Cap Sport Art Amitié Aventure (CAPSAAA).

En 2012, les administrateurs se sont réunis à cinq reprises pour piloter, évaluer et financer les projets sociétaux créateurs de valeur immatérielle lors des instances des conseils d'administration, comité d'évaluation et groupe de travail.

Budget

Au 31 décembre 2012, et depuis sa création :

- les ressources totales (dons reçus) de la Fondation s'établissent à 1 373 milliers d'euros ;
- les budgets totaux attribués aux projets soutenus s'établissent à 1 124 milliers d'euros.

Gecina abonde à hauteur de 100 % le temps dédié par les collaborateurs à des actions et projets de la fondation. Cette contribution s'élève à 30 milliers d'euros pour l'année 2012.

7.8.3 AIDE À LA RÉINSERTION PAR LE LOGEMENT

Gecina a engagé des partenariats avec deux associations (SNL Paris et Habitat et Humanisme) agissant dans le domaine de la réinsertion par le logement. Le Groupe leur loue des appartements à des loyers préférentiels. Si le logement social n'est pas la vocation de la foncière, le Groupe apporte ainsi sa contribution à la mixité sociale.

Le marché locatif privé en Île-de-France est quasiment inaccessible aux revenus très modestes tandis que l'accès au parc social classique est engorgé par le déficit de logements sociaux. Sur le modèle pratiqué au Royaume-Uni, Gecina loue 5 appartements dans différentes résidences à des associations d'aide et d'accompagnement social pour l'hébergement.

Les candidats sont proposés par les associations qui relaient les demandes de la Ville de Paris ou de la préfecture.

Les loyers sont plafonnés. Le bail proposé par les associations est temporaire.

Le public est constitué de personnes en grande détresse sociale, en majorité des couples ou des femmes seules avec un ou deux enfants. 30 % sont des personnes isolées. Beaucoup sont confrontées à des problèmes de santé, familiaux ou d'insertion professionnelle. Tous ont connu des conditions d'hébergement précaires.

Avec SNL (Solidarités Nouvelles pour le Logement), par exemple, le bail conclu pour un an est renouvelable jusqu'à ce qu'une solution durable soit trouvée. La durée moyenne d'occupation d'un logement est de trois ans. Lorsque le ménage se sent prêt à faire face, de façon autonome, aux droits et aux devoirs de tout locataire, le projet de relogement est mis en œuvre. Toutes les pistes sont étudiées au mieux de la situation des locataires, de leurs contraintes et de leurs aspirations.

Les 5 appartements accueillent actuellement leur deuxième "génération" de locataires, preuve que l'accès au logement contribue à la réinsertion sociale des plus défavorisés.

7.9. TABLE DE CORRESPONDANCE (EN LIEN AVEC FRANCE GBC, EPRA, GRI CRESS ET GRENELLE 2)

	Index du contenu GRI 3.1 CRESS	Exhaustivité	Gecina Comply or explain [1]	Gecina Périmètre [2]	Correspondance ISO 26000	Correspondance art. 225	Correspondance EPRA	Correspondance Chapitre du DDR
1. STRATÉGIE ET ANALYSE								
1.1	Déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation	●		Groupe				1
1.2	Description des impacts, risques et opportunités majeurs	●						1.6
2. PROFIL DE L'ENTREPRISE								
2.1	Nom de l'organisation	●		Groupe	7.6			9.3.1
2.2	Principaux produits et/ou services et marques correspondantes	●						1.5
2.3	Structure opérationnelle de l'organisation, avec description des principales divisions, entités opérationnelles, filiales et coentreprises	●						1.4
2.4	Lieu où se trouve le siège de l'organisation	●						9.3.1
2.5	Nombre de pays où l'organisation est implantée et nom des pays où, soit l'exploitation est majeure, soit les questions relatives au développement durable traitées dans le rapport s'avèrent particulièrement pertinentes	●						9.3.1
2.6	Nature du capital et forme juridique	●						6.2
2.7	Marchés où l'organisation opère avec répartition géographique, secteurs desservis et types de clients ou bénéficiaires	●						1.5
2.8	Taille de l'organisation	●						1.1
2.9	Changements significatifs de la taille, de la structure de l'organisation ou de son capital au cours de la période de reporting	●						1.4.2
2.10	Récompenses reçues en cours de la période de reporting	●						7.4.4
3. PARAMÈTRES DU RAPPORT								
Profil du Rapport								
3.1	Période considérée (par exemple : exercice comptable, année calendaire) pour les informations fournies	●		Groupe				7.4.1
3.2	Date du dernier rapport publié, le cas échéant	●						Juin 2012
3.3	Cycle considéré (annuel, biennal, etc.)	●						7.4.1
3.4	Personne à contacter pour toutes questions sur le rapport ou son contenu (dernière page du rapport)	●			7.6			9.1.2
Champ et périmètre du Rapport								
3.5	Processus de détermination du contenu du rapport	◐		Groupe	7.6			7.2.6
3.6	Périmètre du rapport (par exemple pays, divisions, filiales, installations en crédit-bail, coentreprises, fournisseurs)	●				Importance de la sous-traitance et prise en compte de la RSE dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants		7.4.1.1
3.7	Indication des éventuelles limites spécifiques du champ ou du périmètre du rapport	●						7.4.1.1
3.8	Principes adoptés pour la communication des données concernant les coentreprises, filiales et autres situations susceptibles d'avoir une incidence majeure sur les possibilités de comparaison d'une période à l'autre	○	NA					-
3.9	Technique de mesure des données et bases de calcul, y compris les hypothèses et techniques à l'origine des estimations appliquées au renseignement des indicateurs et autres informations figurant dans le rapport	●						7.4.1
3.10	Explication des conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs et des raisons de cette reformulation (par exemple fusion/acquisition, modification de la période considérée, nature de l'activité, méthode de mesure	◐						7.4.1
3.11	Changements significatifs, par rapport à la période couverte par les rapports antérieurs, du champ, du périmètre ou des méthodes de mesure utilisées dans le rapport	●						7.4
3.12	Tableau identifiant l'emplacement des éléments d'information requis dans le rapport	●						7.9
Validation par des tiers								
3.13	Politique et pratique courante visant la validation du rapport par des personnes externes à l'organisation	●		Groupe	7.6			7.4.1.6
4. GOUVERNANCE, ENGAGEMENTS ET DIALOGUE								
Gouvernance								
4.1	Structure de gouvernance de l'organisation y compris les comités relevant des plus hauts organes de gouvernance (Conseil d'Administration ou assimilé), responsables de tâches spécifiques	●		Groupe				5.1.1
4.2	Indiquer si le Président du Conseil d'Administration est aussi un administrateur exécutif (et dans ce cas, indiquer ses fonctions et raisons de cette disposition)	●						5.1.3
4.3	Pour les organisations ayant un système de Conseil d'Administration à organe unique, indiquer le nombre d'administrateurs indépendants et/ou non exécutifs	●						5.1.1
4.4	Mécanisme permettant aux actionnaires et aux salariés de faire des recommandations ou de transmettre des instructions au Conseil d'Administration	◐						7.3.3/9.3.2

Index du contenu GRI 3.1 CRESS		Gecina Exhaustivité	Comply or explain [1]	Périmètre [2]	Correspondance ISO 26000	art. 225	EPRA	Chapitre du DDR
4.5	Lien entre la rémunération des membres du Conseil d'Administration, des cadres supérieurs et des cadres dirigeants (y compris les indemnités de départ) et la performance de l'organisation (y compris sociale et environnementale)	●						5.1.2
4.6	Processus mis en place par le Conseil d'Administration pour éviter les conflits d'intérêt	●						5.1.6
4.7	Processus de détermination des qualifications et de l'expertise exigée des membres du Conseil d'Administration pour décider des orientations stratégiques de l'organisation en matière de questions économiques, environnementales et sociales	●						5.1.5
4.8	Missions ou valeurs, codes de bonne conduite et principes définis en interne par l'organisation sur sa performance économique, environnementale et sociale, et état de leur mise en pratique	◐						5.2
4.9	Procédures définies par le Conseil d'Administration pour superviser la manière dont l'organisation identifie et gère sa performance économique, environnementale et sociale, et notamment les risques, opportunités, ainsi que le respect des normes internationales	◐						5.2.3
4.10	Processus d'évaluation de la performance propre du Conseil d'Administration, notamment du point de vue économique, environnemental et social	◐						5.2.3
Engagements externes								
4.11	Explications sur la position de l'organisation quant à la démarche ou au principe de précaution et sur ses actions en la matière	●		Groupe	6.8.9	Actions de partenariat ou de mécénat		7.8
4.12	Chartes, principes et autres initiatives d'origine extérieure en matière économique, environnementale et sociale, auxquelles l'organisation a souscrit ou donné son aval	◐						7.6.2.3
4.13	Affiliation à des associations (associations professionnelles) ou adhésion à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts	◐						7.6.2.3
4.14	Dialogue avec les parties prenantes	◐				Conditions du dialogue avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société		7.2.1
4.15	Liste des groupes de parties prenantes inclus par l'organisation : Exemple de groupes de parties prenantes : les communautés, la société civile, les clients, les actionnaires, les fournisseurs et les salariés, autres travailleurs et leurs syndicats	●			5.3.3			7.5.3.3
4.16	Base d'identification et sélection des parties prenantes avec lesquelles dialoguer	○						7.2.1
4.17	Démarche de ce dialogue, et notamment fréquence par type et par groupe de parties prenantes	◐						7.2.1
4.18	Questions et préoccupations clés soulevées *via* le dialogue avec les parties prenantes et manière dont l'organisation y a répondu	◐						7.2.1
5. APPROCHE MANAGÉRIALE ET INDICATEURS DE PERFORMANCE								
5.1. Indicateurs de performance économique								
Performance économique								
EC1	Valeur économique directe créée et distribuée, incluant les produits, les coûts opérationnels, prestations et rémunérations des salariés, donations et autres investissements pour les communautés, les résultats mis en réserves, les versements aux apporteurs	◐		Groupe		Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales; Actions de partenariat ou de mécénat		7.2.5
EC2	Implications financières et autres risques et opportunités pour les activités de l'organisation liés aux changements climatiques	◐				Montant des provisions et garanties pour risque en matière d'environnement; Adaptation aux conséquences du changement climatique		7.2.3.1
EC3	Étendue de la couverture des retraites avec des plans de retraite à prestations définies (de base)	◐						7.5.1.5
EC4	Subventions et aides publiques significatives reçues	○	ND					-
Présence sur le marché								
SUPP EC5	Distribution des ratios comparant le salaire d'entrée de base et le salaire minimum local sur les principaux sites opérationnels	○	NA	Groupe				-
EC6	Politique, pratiques et part de dépenses réalisées avec les fournisseurs locaux sur les principaux sites opérationnels	◐				Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales; Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux		7.7
EC7	Procédures d'embauche locale et proportion de cadres dirigeants embauchés localement sur les principaux sites opérationnels	○	NA					-
Impacts économiques et indirects								
EC8	Développement et impact des investissements en matière d'infrastructures et des services, principalement publics, réalisés *via* une prestation commerciale, en nature ou à titre gratuit	○	ND	Groupe		Impact territorial, économique et social de l'activité de la société en matière d'emploi et de développement régional		-
SUPP EC9	Compréhension et description des impacts économiques	●			6.8.5			7.2.5

Index du contenu GRI 3.1 CRESS		Gecina Exhaustivité	Comply or explain [1]	Périmètre [2]	Correspondance ISO 26000	art. 225	EPRA	Chapitre du DDR
5.2. Indicateurs de performance Environnement						Organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales et le cas échéant, les démarches d'évaluation et de certification en matière d'environnement		7.2
Matières								
EN1	Consommation de matières en poids ou en volume	○	ND			Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation		-
EN2	Pourcentage de matières consommées provenant de matières recyclées	○	ND		6.5.1. 6.5.2			-
Énergie								
EN3	Consommation d'énergie directe répartie par source d'énergie primaire	●		B/R	6.5.4	Consommation d'énergie et mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	Consommation totale d'énergie produite à partir de combustibles *(kWh)*	7.5.2.1
EN4	Consommation d'énergie indirecte répartie par source d'énergie primaire	●		B/R			Consommation totale d'énergie produite à partir d'électricité *(kWh)*; Consommation totale d'énergie à partir des réseaux urbains de chauffage et de climatisation *(kWh)*	
CRE1	Intensité énergétique des bâtiments	●		B/R			Intensité énergétique des bâtiments par m^2 (kWh)	
SUPP EN5	Énergie économisée grâce à l'efficacité énergétique	◐		B/R				
SUPP EN6	Initiatives pour fournir des produits et des services reposant sur des sources d'énergie renouvelables ou à rendement amélioré; réductions des besoins énergétiques obtenues suite à ces initiatives	◐			6.4.5			7.5.1.3
SUPP EN7	Initiatives pour réduire la consommation d'énergie indirecte et réductions obtenues	◐						
Eau								
EN8	Volume total d'eau prélevé, par source	◐			6.5.4	Consommation d'eau et approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	Volume total d'eau prélevé par source *(m^3)*	7.5.2.2
CRE2	Intensité d'utilisation d'eau	◐					Intensité d'utilisation de l'eau *($m^3/m^2/an$)*	
SUPP EN9	Sources d'approvisionnement en eau significativement touchées par les prélèvements	○	ND			Consommation d'eau et approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales		
SUPP EN10	Pourcentage et volume total d'eau recyclée et réutilisée	○	ND			Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation		
Biodiversité								
EN11	Emplacement et superficie des terrains détenus, loués ou gérés dans ou au voisinage d'aires protégées et en zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées	◐				Mesures prises pour préserver la biodiversité, utilisation des sols		7.5.2.3
EN12	Description des impacts significatifs des activités, produits et services sur la biodiversité des aires protégées ou des zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées	●			6.5.6			
CRE5	Dégradation des terrains	○	ND					
SUPP EN13	Habitats protégés ou restaurés	●						
SUPP EN14	Stratégies, actions en cours et plans futurs de gestion des impacts sur la biodiversité	●			6.5.6			
SUPP EN15	Nombre d'espèces menacées figurant sur la Liste rouge mondiale de l'UICN et sur son équivalent national et dont les habitats se trouvent dans des zones affectées par des activités, par niveau de risque d'extinction	○	ND					
Émissions, effluents et déchets								
EN16	Émissions totales, directes ou indirectes, de gaz à effet de serre, en poids *(teq CO_2)*	●		B/R	6.5.5	Rejets de gaz à effet de serre	Émissions totales directes de GES *(teq CO_2)*; Émissions totales indirectes de GES *(teq CO_2)*	7.5.2
EN17	Autres émissions indirectes pertinentes de gaz à effet de serre, en poids *(teq CO_2)*	○	ND	B/R				-

Index du contenu GRI 3.1 CRESS		Gecina			Correspondance			
		Exhaustivité	Comply or explain [1]	Périmètre [2]	ISO 26000	art. 225	EPRA	Chapitre du DDR
CRE3	Intensité des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments	●		B/R			Intensité des émissions de GES émanant de l'énergie consommée par les bâtiments *(kgeqCO_2/ m^2/an)*	7.5.2
CRE4	Intensité des émissions de gaz à effet de serre des nouveaux bâtiments et des bâtiments restructurés	●		B/R				7.5.2
SUPP EN18	Initiatives pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et réductions obtenues	◐		B/R		Adaptation aux conséquences du changement climatique		7.5.1
EN19	Émissions de substances appauvrissant la couche d'ozone, en poids	○	ND	Groupe		Rejets de gaz à effet de serre		-
EN20	Émissions de NOx, SOx et autres émissions significatives dans l'air, par type et par poids	○	ND					-
EN21	Total des rejets dans l'eau, par type et par destination	○	ND			Consommation d'eau et approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales		-
EN22	Masse totale des déchets, par type et par mode de traitement	◐	NA		6.5.4	Mesures de prévention, réduction et réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	Tonnes de déchets par mode de traitement	7.2
EN23	Nombre total et volume des déversements accidentels significatifs	○	NA		6.5.3			-
SUPP EN24	Masse des déchets transportés, importés, exportés ou traités et jugés dangereux aux termes de la Convention de Bâle, Annexes I, II, III et VIII; pourcentage de déchets exportés dans le monde entier	○	NA					-
SUPP EN25	Identification, taille, statut de protection et valeur de biodiversité des sources d'approvisionnement en eau et de leur écosystème connexe significativement touchés par l'évacuation et le ruissellement des eaux de l'organisation	○	ND					-
Produits et services								
EN26	Initiatives pour réduire les impacts environnementaux des produits et des services, et portée de celles-là	●		Groupe		Prise en compte des nuisances sonores		7.5.3.2.3
EN27	Pourcentage de produits vendus et de leurs emballages recyclés ou réutilisés, par catégorie	◐	NA			Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets		7.2
Respect des textes								
EN28	Montant des amendes significatives et nombre total de sanctions non pécuniaires pour non-respect des législations et des réglementations en matière d'environnement	○	NA	Groupe	6.5.1. 6.5.2	Montant des provisions et garanties pour risque en matière d'environnement		
Transport								
SUPP EN29	Impacts environnementaux significatifs du transport des produits, autres marchandises et matières utilisées par l'organisation dans le cadre de son activité et du transport des membres de son personnel	○	ND	Groupe				-
Généralités								
SUPP EN30	Total des dépenses environnementales par type	◐	ND	Groupe		Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions		7.2.3
5.3. Indicateurs de performance sociale								
Emploi								
LA1	Effectif total par type d'emploi, contrat de travail et zone géographique	●		Groupe	6.4.4	Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique		7.6.1.1
LA2	Turnover du personnel en nombre de salariés et en pourcentage par tranche d'âge, sexe et zone géographique	◐				Embauches et licenciements		7.6.1.6
SUPP LA3	Prestations versées aux salariés à temps plein qui ne sont pas versées aux intérimaires, ni aux salariés en contrat à durée déterminée, ni aux salariés à temps partiel, par activités majeures	●				Rémunérations et évolution des rémunérations; Organisation du temps de travail		7.6.1.5
Relations entre la Direction et les salariés								
LA4	Pourcentage de salariés couverts par une convention collective 188 P	●		Groupe	6.4.3. 6.4.5	Organisation du dialogue social; Respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective		7.6.4
LA5	Délai minimal de notification préalable à toute modification d'organisation, en indiquant si ce délai est précisé dans une convention collective	●				Bilan des accords collectifs; Respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective		7.6.4

Index du contenu GRI 3.1 CRESS		Gecina Exhaustivité	Comply or explain [1]	Périmètre [2]	Correspondance ISO 26000	art. 225	EPRA	Chapitre du DDR
Santé et sécurité au travail								
SUPP LA6	Pourcentage de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction/salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur les programmes de santé et de sécurité au travail	●		Groupe		Conditions de santé et de sécurité au travail		7.6.4.2
LA7	Taux d'accident du travail, de maladies professionnelles, d'absentéisme, nombre de journées de travail perdues et nombre total d'accidents du travail mortels, par zone géographique	●			6.4.6	Absentéisme; Fréquence et gravité des accidents du travail; Maladies professionnelles		7.6.4.3
CRE6	Pourcentage des activités officiellement conforme à un système de gestion des risques en matière de santé et de sécurité reconnu internationalement	●				Conditions de santé et de sécurité au travail		
LA8	Programme d'éducation, de formation, de conseil, de prévention et de maîtrise des risques mis en place pour aider les salariés, leur famille ou les membres des communautés locales en cas de maladie grave	○	ND					
SUPP LA9	Questions de santé et de sécurité couvertes par des accords formels avec les syndicats	●				Bilan des accords signés avec les organisations syndicales en matière de santé et sécurité au travail		7.6.4.2
Formation et éducation								
LA10	Nombre moyen d'heures de formation par an, par salarié et par catégorie professionnelle	◐		Groupe	6.4.7	Nombre total d'heures de formation		7.6.2
SUPP LA11	Programmes de développement des compétences et de formation tout au long de la vie destinés à assurer l'employabilité des salariés et à les aider à gérer leur fin de carrière	●				Politiques mises en œuvre en matière de formation; Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement		7.6.5
SUPP LA12	Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretien d'évaluation et d'évolution de carrière périodiques	●						7.6.2.3
Diversité et égalité des chances								
LA13	Composition des organes de gouvernance et répartition des employés par sexe, tranche d'âge, appartenance à une minorité et autres indicateurs de diversité	◐		Groupe		Politiques et mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées; Politiques et mesures prises en faveur de la lutte contre les discriminations; Élimination de la discrimination en matière d'emploi et de profession		5.1.1/7.6.1/ 7.6.3
LA14	Rapport du salaire de base des hommes et de celui des femmes par catégorie professionnelle	◐			6.3.10	Politiques et mesures prises en faveur de l'égalité hommes/femmes; Élimination de la discrimination en matière d'emploi et de profession		7.6.1.5
5.4. Indicateurs de performance droits de l'Homme								
Pratiques d'investissement et d'achat								
HR1	Pourcentage et nombre total d'accords d'investissement significatifs incluant des clauses relatives aux droits de l'Homme ou ayant été soumis à un contrôle sur ce point	○	ND	Groupe	6.3. 6.6.6			-
HR2	Pourcentage de fournisseurs et de sous-traitants majeurs dont le respect des droits de l'Homme a fait l'objet d'un contrôle; mesures prises	◐	ND			Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux		7.7
SUPP HR3	Nombre total d'heures de formation des salariés sur les politiques et procédures relatives aux droits de l'Homme applicables dans leur activité; pourcentage de salariés formés	◐						7.6.3.1
Non-discrimination								
HR4	Nombre total d'incidents de discrimination et mesures prises	●		Groupe	6.3.10	Élimination de la discrimination en matière d'emploi et de profession		7.6.3
Liberté syndicale et droit de négociation								
HR5	Activités identifiées au cours desquelles le droit à la liberté syndicale et à la négociation collective risque d'être menacé; mesures prises pour assurer ce droit	◐		Groupe		Respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective; Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux		7.6.4
Interdiction du travail des enfants								
HR6	Activités identifiées comme présentant un risque significatif d'incidents impliquant le travail d'enfants; mesures prises pour contribuer à interdire ce type de travail	◐		Groupe	6.3.10	Élimination du travail forcé ou obligatoire; Abolition effective du travail des enfants; Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux		7.6.4
Abolition du travail forcé ou obligatoire								
HR7	Activités identifiées comme présentant un risque significatif d'incidents relatifs au travail forcé ou obligatoire; mesures prises pour contribuer à abolir ce type de travail	◐		Groupe	6.3.10	Élimination du travail forcé ou obligatoire; Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux		7.6.4

Index du contenu GRI 3.1 CRESS		Gecina Exhaustivité	Comply or explain [1]	Périmètre [2]	Correspondance ISO 26000	art. 225	EPRA	Chapitre du DDR
Pratiques de sécurité								
SUPP HR8	Pourcentage d'agents en charge de la sécurité ayant été formés aux politiques ou procédures de l'organisation relatives aux droits de l'Homme applicables dans leur activité	○	ND	Groupe				-
Droits des populations autochtones								
SUPP HR9	Nombre total d'incidents impliquant la violation des droits des populations autochtones et mesures prises	●	NA	Groupe				-
5.5. Indicateurs de performance société civile								
Communautés								
S01	Nature, portée et efficacité de tout programme et pratique d'évaluation et de gestion des impacts des activités, à tout stade d'avancement, sur les communautés	◐		Groupe				1.6.3/7.5.1
Corruption								
S02	Pourcentage et nombre total de domaines d'activité stratégique soumis à des analyses de risques en matière de corruption	○	ND	Groupe	6.6.3	Actions engagées pour prévenir toutes formes de corruption		
S03	Pourcentage de salariés formés aux politiques et procédures anti-corruption de l'organisation	◐						7.3.1
S04	Mesures prises en réponse à des incidents de corruption	○	ND					
Politiques publiques								
S05	Affichage politique, participation à la formulation des politiques publiques et lobbying	○	ND	Groupe				-
SUPP S06	Total des contributions versées en nature et en espèces aux parties politiques, hommes politiques et institutions connexes, par pays	○	ND					-
Comportement anti-concurrentiel								
SUPP S07	Nombre total d'actions en justice pour comportement anticoncurrentiel, infractions aux lois anti-trust et pratiques monopolistiques ; résultats	○	NA	Groupe	6.6.3	Actions engagées pour prévenir toutes formes de corruption		
Respect des textes								
S08	Montant des amendes significatives et nombre total de sanctions non financières pour non-respect des lois et des réglementations	○	ND	Groupe	6.6.3	Actions engagées pour prévenir toutes formes de corruption		
5.6. Indicateurs de performance Responsabilité des produits								
Santé et sécurité des consommateurs								
PR1	Étapes du cycle de vie où sont évalués en vue de leur amélioration les impacts des produits et des services sur la santé et la sécurité, et en pourcentage de catégories de produits et de services significatives soumises à ces procédures	◐		Groupe	6.7.4	Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs		7.5.2.5.1
SUPP PR2	Nombre total d'incidents de non-conformité aux réglementations et aux codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services, par type de résultat	◐						1.6.3
Étiquetage des produits et des services								
PR3	Type d'information sur les produits et les services requis par les procédures et pourcentage de produits et de services significatifs soumis à ces exigences d'information	○	NA	Groupe				-
CRE8	Type et nombre de programmes de certification, de notation et de labellisation en matière de développement durable pour les nouvelles constructions, la gestion, l'occupation et la restructuration des bâtiments	●						7.5.1.2/ 7.5.1.3
SUPP PR4	Nombre total d'incidents de non-conformité aux réglementations et aux codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services, par type de résultat	●						7.2.3.2
SUPP PR5	Pratiques relatives à la satisfaction client et notamment résultats des enquêtes de satisfaction client	●						7.5.3.3
Communication marketing								
PR6	Programmes de veille de la conformité aux lois, normes et codes volontaires relatifs à la communication marketing, y compris publicité, promotion et parrainages	○	ND	Groupe				-
SUPP PR7	Nombre total d'incidents de non-conformité aux réglementations et aux codes volontaires relatifs à la communication marketing, y compris publicité, promotion et parrainages par type de résultat	○	ND					-
Respect de la vie privée								
SUPP PR8	Nombre total de plaintes fondées pour atteinte à la vie privée et de perte de données relatives aux clients	●		Groupe				7.2.3.2
Respect des textes								
PR9	Montant des amendes significatives encourues pour non-respect des lois et des réglementations concernant la mise à disposition et l'utilisation des produits et des services	●		Groupe				7.2.3.2

GRI (Global Reporting Initiative) : principes directeurs et indirecteurs GRI 3.1 et du supplément sectoriel – CRESS (Construction and Real Estate Sector Supplement).
Global Compact (Pacte mondial) : référence aux dix principes.
ISO 26000 : norme internationale, lignes directrices relatives à la responsabilité sociétale des organisations.
(1) NA = non applicable; ND = non disponible.
(2) Groupe = ensemble des activités du groupe Gecina ; B = activité bureaux; R = activité résidentiel et résidences étudiants.

LISTE DU PATRIMOINE

8.1. Bureaux 249
8.2. Résidentiel 255
8.3. Logistique 261
8.4. Hôtels 262
8.5. Santé 263

8.1. BUREAUX

Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration	Nombre de Logements	Surface Résidentielle (en m²)	Surface Bureaux (en m²)	Surface Commerces (en m²)	Surface Activités (en m²)	Surface Totale (en m²)	Pourcentage d'intérêts
Actifs en exploitation									
Paris 1er									
55, boulevard de Sébastopol	1880	1880	8	577	563	200	–	1 340	100,00 %
10/12, place Vendôme	1750	1750	–	–	7 821	1 002	–	8 823	100,00 %
1, boulevard de la Madeleine	1890	1996	6	548	1 144	684	–	2 376	100,00 %
Paris 2e									
35, avenue de l'Opéra – 6, rue Danielle-Casanova	1878	1878	10	545	1 739	–	–	2 284	100,00 %
26/28, rue Danielle-Casanova	1800	1800	3	252	822	308	–	1 382	100,00 %
10, rue du Quatre-Septembre – 79, rue de Richelieu – 1, rue Ménars	1870	1870	1	105	1 835	720	–	2 660	100,00 %
Central Office – 120/122, rue Réaumur – 7/9, rue Saint-Joseph	1880	2008	–	–	4 998	–	–	4 998	100,00 %
16, rue des Capucines	1970	2005	–	–	10 570	–	–	10 570	100,00 %
Le Building – 37, rue du Louvre – 25, rue d'Aboukir	1935	2009	–	–	7 064	535	–	7 599	100,00 %
64, rue Tiquetonne – 48, rue Montmartre	1850	1850	52	4 484	5 719	–	–	10 203	100,00 %
12, rue de Volney	1850	1850	–	–	2 048	–	–	2 048	100,00 %
14, rue de Volney	1850	1850	–	–	–	–	–	–	100,00 %
31/35, boulevard des Capucines	1992	1992	–	–	4 136	1 617	–	5 753	100,00 %
5, boulevard Montmartre	1850/1900	1996	17	1 342	3 648	2 487	–	7 477	100,00 %
29/31, rue Saint-Augustin	1996	1996	6	445	4 531	274	–	5 250	100,00 %
4, rue de la Bourse	1750	1993	10	823	3 570	382	–	4 775	100,00 %
3, place de l'Opéra	1870	1870	–	–	3 872	719	–	4 591	100,00 %

Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration	Nombre de Logements	Surface Résidentielle (en m²)	Surface Bureaux (en m²)	Surface Commerces (en m²)	Surface Activités (en m²)	Surface Totale (en m²)	Pourcentage d'intérêts
Paris 8e									
26, rue de Berri	1971	1971	–	–	1 836	1 004	–	2 840	100,00 %
151, boulevard Haussmann	1880	1880	16	1 271	2 085	–	–	3 356	100,00 %
153, boulevard Haussmann	1880	1880	17	666	4 021	–	–	4 687	100,00 %
155, boulevard Haussmann	1880	1880	11	449	3 676	–	–	4 125	100,00 %
22, rue du Général-Foy	1894	1894	4	300	2 312	–	–	2 612	100,00 %
43, avenue de Friedland – rue Arsène-Houssaye	1867	1867	–	–	1 672	–	–	1 672	100,00 %
38, avenue George-V – 53, rue François-1er	1961	1961	–	–	496	856	–	1 352	100,00 %
41, avenue Montaigne – 2, rue de Marignan	1924	1924	2	106	1 375	583	–	2 064	100,00 %
162, rue du Faubourg – Saint-Honoré	1953	1953	–	–	1 808	133	–	1 941	100,00 %
169, boulevard Haussmann	1880	1880	8	661	730	339	–	1 730	100,00 %
Magistère – 64, rue de Lisbonne – rue Murillo	1987	2012	–	–	7 825	–	–	7 825	100,00 %
Parkings Haussmann	1880	1880	–	–	–	–	–	–	100,00 %
44, avenue des Champs-Élysées	1925	1925	–	–	2 781	2 242	–	5 023	100,00 %
66, avenue Marceau	1997	2007	–	–	4 856	–	–	4 856	100,00 %
Parkings – 45, rue Galilée	–	–	–	–	–	–	–	–	100,00 %
30, place de la Madeleine	1900	1900	2	279	790	1 101	–	2 170	100,00 %
Parkings – Parc Haussmann-Berry	1990	1990	–	–	–	–	–	–	100,00 %
9/15, avenue Matignon	1890	1997	35	2 585	5 333	4 144	–	12 062	100,00 %
24, rue Royale	1996	1996	–	–	1 609	1 287	–	2 896	100,00 %
18/20, place de la Madeleine	1930	1930	–	–	2 609	595	–	3 204	100,00 %
101, avenue des Champs-Élysées	1995	2006	–	–	6 363	2 212	–	8 575	100,00 %
Parking George-V	1977	1977	–	–	–	–	–	–	100,00 %
8, avenue Delcassé	1988	1988	–	–	8 096	1 687	–	9 783	100,00 %
55, rue d'Amsterdam	1996	1996	–	–	10 824	539	–	11 363	100,00 %
17, rue du Docteur-Lancereaux	1972	2002	–	–	5 428	–	–	5 428	100,00 %
20, rue de la Ville-l'Évêque	1967	1967	–	–	5 450	–	–	5 450	100,00 %
27, rue de la Ville-l'Évêque	1962	1962	–	–	3 169	–	–	3 169	100,00 %
5, rue Royale	1850	1850	1	128	1 968	181	–	2 277	100,00 %
Paris 9e									
21, rue Auber – 24, rue des Mathurins	1866	1866	6	300	799	428	–	1 527	100,00 %
Mercy-Argenteau – 16, boulevard Montmartre	1820	2012	36	1 457	2 314	936	–	4 707	100,00 %
1/3, rue de Caumartin	1780	1780	4	266	1 558	1 050	–	2 874	100,00 %
32, boulevard Haussmann	1850	2002	–	–	2 513	537	–	3 050	100,00 %
Paris 12e									
Parkings – 58/62, quai de la Rapée	1990	1990	–	–	–	–	–	–	100,00 %
Tour Gamma – 193, rue de Bercy	1972	1972	–	–	15 290	548	–	15 838	100,00 %
Paris 14e									
11, boulevard Brune	1973	1973	–	–	2 544	237	–	2 781	100,00 %
37/39, rue Dareau	1988	1988	–	–	4 857	–	–	4 857	100,00 %

Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration	Nombre de Logements	Surface Résidentielle (en m²)	Surface Bureaux (en m²)	Surface Commerces (en m²)	Surface Activités (en m²)	Surface Totale (en m²)	Pourcentage d'intérêts
Paris 15e									
Mercure – 31, quai de Grenelle	1973	2011	–	–	8 250	–	–	8 250	100,00 %
Parkings – 31, quai de Grenelle	1973	2011	–	–	–	–	–	–	100,00 %
34, rue de la Fédération	1973	1973	–	–	6 579	–	–	6 579	100,00 %
Centre Commercial Beaugrenelle – Îlot Charles-Michel – 16, rue Linois	1975	2009	–	–	–	4 015	–	4 015	75,00 %
Paris 16e									
58/60, avenue Kléber	1992	1992	–	–	4 201	588	–	4 789	100,00 %
100, avenue Paul-Doumer	1920	1920	–	–	–	294	–	294	100,00 %
Paris 17e									
63, avenue de Villiers	1880	1880	8	406	2 912	–	–	3 318	100,00 %
Le Banville – 153, rue de Courcelles	1991	1991	–	–	18 716	1 138	–	19 853	100,00 %
32/34, rue Guersant	1970	1992	–	–	13 175	–	–	13 175	100,00 %
Paris 20e									
Le Valmy – 4/16, avenue Léon-Gaumont	2006	2006	–	–	29 444	–	–	29 444	100,00 %
Total actifs en exploitation – Paris			**263**	**17 995**	**264 344**	**35 602**	**–**	**317 941**	
78 — 78140 Vélizy-Villacoublay									
Crystalys – 6, avenue Morane-Saulnier – 3, rue Paul-Dautier	2007	2007	–	–	25 806	–	–	25 806	100,00 %
78180 Montigny-le-Bretonneux									
6, avenue Ampère	1981	1981	–	–	3 204	–	–	3 204	100,00 %
91 — 91120 Montrouge									
Park Azur – 97, avenue Pierre-Brossolette	2012	2012	–	–	24 000	–	–	24 000	100,00 %
91220 Brétigny-sur-Orge									
ZI Les Bordes	1975	1975	–	–	17 139	–	–	17 139	100,00 %
92 — 92052 Courbevoie									
Le Lavoisier – 4, place des Vosges	1989	1989	–	–	8 473	–	–	8 473	100,00 %
92100 Boulogne-Billancourt									
Khapa – 65, quai Georges-Gorse	2008	2008	–	–	19 212	427	–	19 639	100,00 %
L'Angle – 4, cours de l'Île Seguin	2008	2008	–	–	11 082	345	–	11 427	100,00 %
Anthos – 63/67, rue Marcel Bontemps – 26/30, cours Émile-Zola	2010	2010	–	–	9 257	230	–	9 487	100,00 %
Le Cristallin – 122, avenue du Général-Leclerc	1968	2006	–	–	18 071	6 004	–	24 075	100,00 %
Tour Horizons – Rue du Vieux-Pont-de-Sèvres	2011	2011			35 431	1 025		36 456	100,00 %
92150 Suresnes									
1, quai Marcel-Dassault	2003	2003	–	–	12 692	–	–	12 692	100,00 %

Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration	Nombre de Logements	Surface Résidentielle (en m²)	Surface Bureaux (en m²)	Surface Commerces (en m²)	Surface Activités (en m²)	Surface Totale (en m²)	Pourcentage d'intérêts
92200 Neuilly-sur-Seine									
159/161, avenue Achille-Péretti – 17, rue des Huissiers	1914	1914	–	–	3 830	–	–	3 830	100,00 %
157, avenue Charles-de-Gaulle	1959	1959	–	–	5 779	265	–	6 044	100,00 %
159, avenue Charles-de-Gaulle	1970	1970	–	–	3 864	–	–	3 864	100,00 %
96/104, avenue Charles-de-Gaulle	1964	2012	–	–	10 665	–	–	10 665	100,00 %
12/16, boulevard du Général-Leclerc	1973	1973	8	541	15 867	–	–	16 408	100,00 %
6 bis/8, rue des Graviers	1959	1959	–	–	4 544	–	–	4 544	100,00 %
163/165, avenue Achille-Péretti	1970	1970	–	–	2 580	–	–	2 580	100,00 %
92230 Gennevilliers									
Pointe Métro 2 – ZAC Barbusse-Péri	2012	2012	–	–	15 000	–	–	15 000	100,00 %
92250 Garenne-Colombes									
Newside – 41, avenue de Verdun	2012	2012	–	–	17 860	–	–	17 860	100,00 %
92300 Levallois-Perret									
16, rue Paul-Vaillant-Couturier	1982	1982	–	–	2 078	–	–	2 078	100,00 %
2/4, quai Michelet	1996	1996	–	–	32 960	–	–	32 960	100,00 %
55, rue Deguingand	1974	2007	–	–	4 655	–	–	4 655	100,00 %
92400 Courbevoie									
Pyramidion – ZAC Danton 16, 16 bis 18 à 28, avenue de l'Arche – 34, avenue Léonard-de-Vinci	2007	2007	–	–	9 363	–	–	9 363	100,00 %
92500 Rueil-Malmaison									
Vinci 1 – Cours Ferdinand-de-Lesseps	1992	1992	–	–	24 312	1 351	–	25 663	100,00 %
Vinci 2 – Place de l'Europe	1993	1993	–	–	8 870	916	–	9 786	100,00 %
92700 Colombes									
Portes de la Défense – 15/55, boulevard Charles-de-Gaulle – 307, rue d'Estienne-d'Orves	2001	2001	–	–	42 788	–	–	42 788	100,00 %
Défense Ouest – 420/426, rue d'Estienne-d'Orves	2006	2006	–	–	57 151	–	–	57 151	100,00 %
94110 Arcueil									
13, rue Nelson-Mendela – Bât. A	2006	2006	–	–	14 812	714	–	15 526	100,00 %
13, rue Nelson-Mendela – Bât. B	2006	2006	–	–	15 090	–	–	15 090	100,00 %
13, rue Nelson-Mendela – Bât. C	2006	2006	–	–	14 119	–	–	14 119	100,00 %
94250 Gentilly									
1, parvis Mazagran	2004	2004	–	–	13 765	578	–	14 343	100,00 %
94300 Vincennes									
5/7, avenue de Paris	1988	1988	–	–	3 579	–	–	3 579	100,00 %
9, avenue de Paris	1971	2003	–	–	1 967	–	–	1 967	100,00 %
Total actifs en exploitation – Région parisienne			**8**	**541**	**509 865**	**11 854**	**–**	**522 260**	
Total actifs en exploitation – Paris et Région parisienne			**271**	**18 536**	**774 210**	**47 456**	**–**	**840 201**	

94

	Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration	Nombre de Logements	Surface Résidentielle (en m²)	Surface Bureaux (en m²)	Surface Commerces (en m²)	Surface Activités (en m²)	Surface Totale (en m²)	Pourcentage d'intérêts
69	Lyon 3e									
	74/78 et 82, rue de la Villette (Part-Dieu)	2004	2004	–	–	13 087	–	–	13 087	100,00 %
	Lyon 7e									
	174, avenue Jean-Jaurès	1950	1994	–	–	3 783	–	–	3 783	100,00 %
	Total actifs en exploitation – Province			–	–	16 870	–	–	16 870	
Autres pays	28050 Espagne (Madrid)									
	118, avenida Burgos – 2, avenida Manoteros	2004	2004	–	–		12 096	–	12 096	100,00 %
	Total actifs en exploitation – Autres Pays			**–**	**–**	**–**	**12 096**	**–**	**12 096**	
	TOTAL ACTIFS EN EXPLOITATION			**271**	**18 536**	**791 080**	**59 552**	**–**	**869 167**	
	Réserves foncières									
75	Paris 15e									
	Mercure 2 – 51 à 53, quai de Grenelle	1975	1975	–	–	3 286	–	–	3 286	75,00 %
78	78140 Vélizy-Villacoublay									
	Square – 8/10, avenue Morane-Saulnier	1979	1980	–	–	7 368	–	–	7 368	100,00 %
	78180 Montigny-le-Bretonneux									
	1, avenue Niepce	1984	1984	–	–	4 050	–	–	4 050	100,00 %
	5/9, avenue Ampère	1986	1986	–	–	5 534	–	–	5 534	100,00 %
	4, avenue Newton	1978	1978	–	–	4 398	–	–	4 398	100,00 %
69	Lyon 3e									
	La Buire – 72/86, avenue Félix-Faure – 106, boulevard Vivier-Merle – ZAC Buire	1880	1880	–	–	–	–	5 179	5 179	59,70 %
	Lyon 7e									
	174/188, avenue Jean-Jaurès – 42, rue Pré-Gaudry	1950	1994	–	–	4 133	–	7 945	12 078	100,00 %
	75, rue de Gerland	1850	1997	–	–	8 163	–	13 671	21 834	100,00 %
	81/85, rue de Gerland	1850	1997	–	–	1 635	–	–	1 635	100,00 %
Autres pays	28050 Espagne (Madrid)									
	16, calle del Puerto Somport	en cours	en cours	–	–	6 606	–	–	6 606	100,00 %
	10, calle del Puerto Somport	en cours	en cours	–	–	9 310	–	–	9 310	100,00 %
	TOTAL RÉSERVES FONCIÈRES			**–**	**–**	**54 483**	**–**	**26 795**	**81 278**	

	Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration	Nombre de Logements	Surface Résidentielle (en m²)	Surface Bureaux (en m²)	Surface Commerces (en m²)	Surface Activités (en m²)	Surface Totale (en m²)	Pourcentage d'intérêts
	Actifs en développement									
75	Paris 15e									
	Centre Commercial Beaugrenelle – 16, rue Linois	1979	1979	–	–	–	39 664	–	39 664	75,00 %
	Parkings – Centre Commercial Beaugrenelle – 16, rue Linois	1979	1979	–	–	–	–	–	–	75,00 %
93	93400 Saint-Ouen									
	Dock de Saint-Ouen – 23, rue des Bateliers – 48, rue Albert-Dhalenne	en cours	en cours	–	–	16 155	–	–	16 155	100,00 %
69	Lyon 3e									
	Le Velum – 106, boulevard Vivier-Merle	en cours	en cours	–	–	15 186	–	–	15 186	100,00 %
	TOTAL ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT			**–**	**–**	**31 341**	**39 664**	**–**	**71 005**	
	TOTAL GÉNÉRAL BUREAUX			**271**	**18 536**	**876 903**	**99 216**	**26 795**	**1 021 450**	

SYNTHÈSE DU PATRIMOINE BUREAUX

	Surface bureaux (en m²)	Surface commerce (en m²)
Paris	**278 176**	**58 361**
Part tertiaire des actifs dominante résidentiel	13 832	22 759
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	264 344	35 602
Région parisienne	**510 810**	**17 498**
Part tertiaire des actifs dominante résidentiel	945	5 644
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	509 865	11 854
Province	**16 870**	**933**
Part tertiaire des actifs dominante résidentiel	0	933
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	16 870	0
Autres pays	**0**	**12 096**
Part tertiaire des actifs dominante résidentiel	0	0
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	0	12 096
Patrimoine tertiaire en exploitation au 31 décembre 2012	805 857	88 888
Programmes de vente par lots	**2 194**	**1 928**
Part tertiaire des actifs dominante résidentiel	2 194	1 928
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	0	0
Programmes en cours de construction et réserves foncières	**85 824**	**42 220**
Part tertiaire des actifs dominante résidentiel	0	2 556
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	85 824	39 664
PATRIMOINE TERTIAIRE TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2012	**893 875**	**133 035**
Part tertiaire des actifs dominante résidentiel	16 971	33 820
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	876 903	99 216

8.2. RÉSIDENTIEL

Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration	Nombre de Logements	Surface Résidentielle (en m²)	Surface Bureaux (en m²)	Surface Commerces (en m²)	Surface Totale (en m²)	Pourcentage d'intérêts
Actifs en exploitation								
75 Paris 1er								
184, rue de Rivoli – 2, rue de l'Échelle	1880	1880	12	1 252	259	661	2 172	100,00 %
Paris 2e								
6 bis, rue Bachaumont	1905	1905	11	967	463	600	2 030	100,00 %
Paris 3e								
7/7 bis, rue Saint-Gilles	1987	1987	42	2 713	–	116	2 829	100,00 %
Paris 6e								
1, place Michel-Debré	1876	1876	14	955	–	231	1 186	100,00 %
Paris 8e								
21, rue Clément-Marot	1880	1880	10	1 452	649	–	2 101	100,00 %
Paris 9e								
13/17, cité de Trévise	1998	1998	44	2 766	–	–	2 766	100,00 %
Paris 11e								
8, rue du Chemin-Vert	1969	1969	42	2 200	–	713	2 913	100,00 %
Paris 12e								
18/20 bis, rue Sibuet	1992	1992	63	4 423	73	–	4 496	100,00 %
9/11, avenue Ledru-Rollin	1997	1997	62	3 055	–	177	3 232	100,00 %
25, avenue de Saint-Mandé	1964	1964	82	3 625	–	141	3 766	100,00 %
25/27, rue de Fécamp – 45, rue de Fécamp	1988	1988	33	2 511	–	181	2 692	100,00 %
220, rue du Faubourg Saint-Antoine	1969	1969	125	6 485	–	1 019	7 504	100,00 %
24/26, rue Sibuet	1970	1970	158	9 708	85	–	9 793	100,00 %
Paris 13e								
20, rue du Champ-de-l'Alouette	1965	1965	53	3 886	570	369	4 825	100,00 %
53, rue de la Glacière	1970	1970	53	646	–	99	745	100,00 %
49/53, rue Auguste-Lançon – 26, rue de Rungis – 55/57, rue Brillat-Savarin	1971	1971	40	3 413	–	–	3 413	100,00 %
2/12, rue Charbonnel – 53, rue de l'Amiral-Mouchez – 65/67, rue Brillat-Savarin	1966	1966	181	12 007	–	491	12 498	100,00 %
22/24, rue Wurtz	1988	1988	67	4 405	–	248	4 653	100,00 %
75, rue du Château des Rentiers	2011	2011	183	4 168	–	–	4 168	100,00 %
Paris 14e								
26, rue du Commandant-René-Mouchotte	1966	1966	316	19 706	–	–	19 706	100,00 %
3, villa Brune	1970	1970	108	4 689	–	–	4 689	100,00 %

Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration	Nombre de Logements	Surface Résidentielle (en m²)	Surface Bureaux (en m²)	Surface Commerces (en m²)	Surface Totale (en m²)	Pourcentage d'intérêts
Paris 15e								
18/20, rue Tiphaine	1972	1972	80	4 877	1 897	177	6 951	100,00 %
37/39, rue des Morillons	1966	1966	37	2 212	212	312	2 736	100,00 %
12, rue Chambéry	1968	1968	30	890	–	–	890	100,00 %
6, rue de Vouillé	1969	1969	588	28 216	730	1 147	30 093	100,00 %
199, rue Saint-Charles	1967	1967	58	3 234	–	–	3 234	100,00 %
159/169, rue Blomet – 334/342, rue de Vaugirard	1971	1971	320	21 517	–	7 475	28 992	100,00 %
76/82, rue Lecourbe – rue François-Bonvin (Bonvin-Lecourbe)	1971	1971	247	13 875	5 061	480	19 416	100,00 %
10, rue du Docteur-Roux – 189/191, rue de Vaugirard	1967	1967	222	13 035	2 755	–	15 790	100,00 %
74, rue Lecourbe	1971	1971	93	8 042	186	4 213	12 441	100,00 %
22/24, rue Edgar-Faure	1996	1996	85	6 774	–	301	7 075	100,00 %
89, rue de Lourmel	1988	1988	23	1 487	–	245	1 732	100,00 %
39, rue de Vouillé	1999	1999	84	6 292	–	135	6 427	100,00 %
168/170, rue de Javel	1962	1962	85	5 817	135	–	5 952	100,00 %
148, rue de Lourmel – 74/86, rue des Cévennes – 49, rue Lacordaire	1965	1965	316	21 980	190	612	22 782	100,00 %
85/89, boulevard Pasteur	1965	1965	260	16 434	–	–	16 434	100,00 %
27, rue Balard	1995	1995	64	5 798	–	–	5 798	100,00 %
Paris 16e								
6/14, rue de Rémusat – square Henri-Paté	1962	1962	185	16 038	–	1 022	17 060	100,00 %
46 bis, rue Saint-Didier	1969	1969	42	2 056	–	670	2 726	100,00 %
Paris 17e								
10, rue Nicolas-Chuquet	1995	1995	54	3 159	–	460	3 619	100,00 %
Parkings – 169, boulevard Péreire	1882	1882	–	–	–	–	–	100,00 %
Paris 20e								
59/61, rue de Bagnolet	1979	1979	57	3 227	–	101	3 328	100,00 %
44/57, rue de Bagnolet	1992	1992	30	1 926	–	308	2 234	100,00 %
162, rue de Bagnolet	1992	1992	32	2 305	79	55	2 439	100,00 %
42/52 et 58/60, rue de la Py – 15/21, rue des Montibœufs	1967	1967	142	8 004	488	–	8 492	100,00 %
19/21, rue d'Annam	1981	1981	56	2 866	–	–	2 866	100,00 %
Total actifs en exploitation – Paris			**4 889**	**295 093**	**13 832**	**22 759**	**331 684**	
77 77420 Champs-sur-Marne								
6, boulevard Copernic	2010	2010	135	2 659	–	–	2 659	100,00 %
78 78000 Versailles								
Petite place - 7/9, rue Sainte-Anne – 6, rue Madame – 20, rue du Peintre-Le-Brun	1968	1968	193	14 229	553	1 715	16 497	100,00 %
78150 Le Chesnay								
16/20, rue Pottier	1980	1980	147	8 147	–	443	8 590	100,00 %

	Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration	Nombre de Logements	Surface Résidentielle (en m²)	Surface Bureaux (en m²)	Surface Commerces (en m²)	Surface Totale (en m²)	Pourcentage d'intérêts
92	92100 Boulogne-Billancourt								
	Rue Marcel-Bontemps, Îlot B3 lot B3abc ZAC Séguin Rives-de-Seine	2011	2011	68	4 452	–	–	4 452	100,00 %
	94/98, rue de Bellevue	1974	1974	63	4 474	–	–	4 474	100,00 %
	59 bis/59 ter, rue des Peupliers – 35 bis, rue Marcel-Dassault	1993	1993	37	2 945	–	79	3 024	100,00 %
	108, rue de Bellevue – 99, rue de Sèvres	1968	1968	319	24 603	–	–	24 603	100,00 %
	92350 Le Plessis-Robinson								
	25, rue Paul-Rivet	1997	1997	132	11 265	250	–	11 515	100,00 %
	92400 Courbevoie								
	4/6/8, rue Victor-Hugo – 8/12, rue de l'Abreuvoir – 11, rue de l'Industrie	1966	1966	202	13 977	142	1 825	15 944	100,00 %
	8/12, rue Pierre-Lhomme	1996	1996	96	5 344	–	–	5 344	100,00 %
	43, rue Jules-Ferry – 25, rue Cayla	1996	1996	58	3 574	–	–	3 574	100,00 %
	3, place Charras	1985	1985	67	4 807	–	–	4 807	100,00 %
	92410 Ville-d'Avray								
	14/18, rue de la Ronce	1963	1963	159	15 902	–	–	15 902	100,00 %
	1 à 33, avenue des Cèdres – 3/5, allée Forestière – 1, rue du Belvédère de la Ronce	1966	1966	550	40 243	–	1 095	41 338	100,00 %
93	93200 Saint-Denis								
	29-33, rue Proudhon/ avenue Georges-Sand	2010	2010	115	8 130	–	487	8 617	100,00 %
	93350 Le Bourget								
	5, rue Rigaud	2008	2008	238	4 648	–	–	4 648	100,00 %
94	94410 Saint-Maurice								
	1/5, allée des Bateaux-Lavoirs – 4, promenade du Canal	1994	1994	87	6 382	–	–	6 382	100,00 %
	Total actifs en exploitation – Région parisienne			**2 666**	**175 781**	**945**	**5 644**	**182 370**	
	Total actifs en exploitation – Paris et Région parisienne			**7 555**	**470 874**	**14 777**	**28 403**	**514 054**	
01	01280 Prévessin-Moëns								
	"La Bretonnière" – Route de Mategnin – Le Cottage mail du Neutrino	2010	2010	133	10 460	–	–	10 460	100,00 %
13	13778 Fos-sur-Mer								
	Les Jardins	1966	1966	36	2 967	–	–	2 967	100,00 %
33	33000 Bordeaux								
	26/32, rue des Belles-Îles	1994	1994	99	2 034	–	–	2 034	100,00 %
	33400 Talence								
	11, avenue du Maréchal-de-Tassigny	2000	2000	150	3 621	–	933	4 554	100,00 %
	36, rue Marc-Sangnier	1994	1994	132	2 740	–	–	2 740	100,00 %
	33600 Pessac								
	80, avenue du Docteur-Schweitzer	1995	1995	92	1 728	–	–	1 728	100,00 %

Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration	Nombre de Logements	Surface Résidentielle (en m²)	Surface Bureaux (en m²)	Surface Commerces (en m²)	Surface Totale (en m²)	Pourcentage d'intérêts
59 59000 Lille								
Tour V Euralille – avenue Willy-Brandt	2009	2009	191	4 738	–	–	4 738	100,00 %
69 Lyon 7e								
7, rue Simon-Fryd	2010	2010	152	3 258	–	–	3 258	100,00 %
Total actifs en exploitation – Province			**985**	**31 546**	**–**	**933**	**32 479**	
TOTAL ACTIFS EN EXPLOITATION			**8 540**	**502 420**	**14 777**	**29 336**	**546 533**	
Actifs en vente par lots								
75 Paris 7e								
262, boulevard Saint-Germain	1880	1880	6	560	611	146	1 317	100,00 %
266, boulevard Saint-Germain	1880	1880	11	960	–	141	1 101	100,00 %
Paris 8e								
80, rue du Rocher	1903	1903	16	1 938	–	179	2 117	100,00 %
51, rue de Rome	1865	1865	12	1 149	138	363	1 650	100,00 %
165, boulevard Haussmann	1866	1866	12	1 142	420	196	1 758	100,00 %
3, rue Treilhard	1866	1866	11	780	296	316	1 392	100,00 %
Paris 12e								
173 bis, rue de Charenton (Saint-Éloi II)	1965	1965	–	–	–	90	90	100,00 %
Paris 13e								
84, boulevard Massena (Tour Bologne)	1972	1972	1	60	189	120	369	100,00 %
Paris 14e								
83/85, rue de l'Ouest	1978	1978	6	402	–	–	402	100,00 %
8/20, rue du Commandant-René-Mouchotte	1967	1967	1	42	–	–	42	100,00 %
Paris 15e								
22, rue de Cherbourg – 25, rue de Chambéry	1965	1965	1	40	–	–	40	100,00 %
191, rue Saint-Charles – 17, rue Varet	1960	1960	210	12 356	–	–	12 356	100,00 %
3, rue Jobbé-Duval	1900	1900	4	183	–	–	183	100,00 %
Paris 16e								
8/9, avenue Saint-Honoré-d'Eylau	1880	1880	1	158	–	–	158	100,00 %
Paris 17e								
169/183, boulevard Péreire – 7/21, rue Faraday – 49, rue Laugier	1882	1882	35	3 652	–	–	3 652	100,00 %
38/40, rue de Lévis	1966	1966	2	166	–	–	166	100,00 %
54, rue de Prony	1885	1885	1	267	–	–	267	100,00 %
28, avenue Carnot	1882	1882	24	2 315	–	–	2 315	100,00 %
30, avenue Carnot	1882	1882	15	1 274	–	–	1 274	100,00 %
32, avenue Carnot	1882	1882	9	1 016	–	189	1 205	100,00 %
169/183, boulevard Péreire – 7/21, rue Faraday – 49, rue Laugier	1882	1882	30	2 807	122	–	2 929	100,00 %
Paris 18e								
40, rue des Abbesses	1907	1907	33	1 951	–	188	2 139	100,00 %

	Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration	Nombre de Logements	Surface Résidentielle (en m²)	Surface Bureaux (en m²)	Surface Commerces (en m²)	Surface Totale (en m²)	Pourcentage d'intérêts
	Paris 19e								
	104/106, rue Petit – 16, allée de Fontainebleau	1977	1977	1	66	–	–	66	100,00 %
	Total actifs en vente par lots – Paris			**442**	**33 283**	**1 776**	**1 928**	**36 988**	
78	78000 Versailles								
	7, rue de l'Amiral-Serre	1974	1974	75	5 577	–	–	5 577	100,00 %
	78100 Saint-Germain-en-Laye								
	17, rue Félicien-David	1966	1966	5	466	–	–	466	100,00 %
	78600 Maisons-Laffitte								
	21/31, rue des Côtes	1982	1982	16	1 305	–	–	1 305	100,00 %
	56, avenue de Saint-Germain	1981	1981	19	1 555	–	–	1 555	100,00 %
91	91380 Chilly-Mazarin								
	5, rue des Dalhias	1972	1972	1	94	–	–	94	100,00 %
92	92000 Courbevoie								
	3/6, square Henri-Regnault	1974	1974	224	12 694	–	–	12 694	100,00 %
	92160 Antony								
	254/278, rue Adolphe-Pajeaud	1972	1972	2	107	–	–	107	100,00 %
	92190 Meudon								
	7, rue du Parc – 85, rue de la République	1966	1966	51	4 952	–	–	4 952	100,00 %
	92200 Neuilly-sur-Seine								
	163/165, avenue Charles-de-Gaulle	1967	1967	1	65	–	–	65	100,00 %
	47/49, rue Perronet	1976	1976	46	3 503	–	–	3 503	100,00 %
	77, rue Perronet	1963	1963	1	68	–	–	68	100,00 %
	92210 Saint-Cloud								
	165/185, boulevard de la République	1966	1966	1	79	–	–	79	100,00 %
	9/11, rue Pasteur	1964	1964	4	349	–	–	349	100,00 %
	92290 Chatenay-Malabry								
	148, rue d'Aulnay	1973	1973	37	2 106	–	–	2 106	100,00 %
	97, avenue Roger-Salengro	1972	1972	2	106	–	–	106	100,00 %
	92300 Levallois-Perret								
	136/140, rue Aristide-Briand	1992	1992	73	4 699	–	–	4 699	100,00 %
	92380 Garches								
	17/21, rue Jean-Mermoz	1974	1974	1	81	–	–	81	100,00 %
	92400 Courbevoie								
	6, rue des Vieilles-Vignes	1962	1962	55	2 775	–	–	2 775	100,00 %
	92600 Asnières								
	46, rue de la Sablière	1994	1994	87	6 130	–	–	6 130	100,00 %
94	94000 Créteil								
	1/15, passage Saillenfait	1971	1971	3	197	–	–	197	100,00 %
	94100 Saint-Maur-des-Fossés								
	4, quai du Parc – 69, rue Gabriel-Péri	1966	1966	1	98	–	–	98	100,00 %
	Total actifs en vente par lots – Région parisienne			**705**	**47 005**	**–**	**–**	**47 005**	

	Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration	Nombre de Logements	Surface Résidentielle (en m²)	Surface Bureaux (en m²)	Surface Commerces (en m²)	Surface Totale (en m²)	Pourcentage d'intérêts
13	Marseille 8e								
	116, avenue Cantini – Quartier Le-Rouet	2010	2010	80	5 493	418	–	5 910	100,00 %
	Total actifs en vente par lots – Province			**80**	**5 493**	**418**	**–**	**5 910**	
	TOTAL ACTIFS EN VENTE LOTS			**1 227**	**85 781**	**2 194**	**1 928**	**89 903**	
	Actifs en développement								
75	Paris 13e								
	Rue Auguste-Lançon	en cours	en cours	60	1 465			1 465	100,00 %
	Paris 15e								
	3-9, rue de Villafranca	en cours	en cours		543		156	698	100,00 %
92	92100 Boulogne-Billancourt								
	La Traverse	en cours	en cours	96	1 800			1 800	100,00 %
	92410 Ville-d'Avray								
	Éco-quartier – 20, rue de la Ronce	en cours	en cours	202	10 560		2 400	12 960	100,00 %
93	93200 Saint-Denis								
	Saint-Denis-Pleyel	en cours	en cours	183	4 609			4 609	100,00 %
	TOTAL ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT			**541**	**18 977**	**–**	**2 556**	**21 532**	
	TOTAL GÉNÉRAL RÉSIDENTIEL			**10 308**	**607 178**	**16 971**	**33 820**	**657 969**	

SYNTHÈSE DU PATRIMOINE RÉSIDENTIEL

	Nombre de Logements	Surface résidentiel (en m²)
Paris	**5 152**	**313 088**
Part résidentiel des actifs dominante résidentiel	4 889	295 093
Part résidentiel des actifs dominante tertiaire	263	17 995
Région parisienne	**2 674**	**176 322**
Part résidentiel des actifs dominante résidentiel	2 666	175 781
Part résidentiel des actifs dominante tertiaire	8	541
Province	**985**	**31 546**
Part résidentiel des actifs dominante résidentiel	985	31 546
Part résidentiel des actifs dominante tertiaire	0	0
Patrimoine résidentiel en exploitation au 31 décembre 2012	**8 811**	**520 956**
Programmes de vente par lots	**1 227**	**85 781**
Part résidentiel des actifs dominante résidentiel	1 227	85 781
Part résidentiel des actifs dominante tertiaire	0	0
Programmes en cours de construction et réserves foncières	**541**	**18 977**
Part résidentiel des actifs dominante résidentiel	541	18 977
Part résidentiel des actifs dominante tertiaire	0	0
PATRIMOINE RÉSIDENTIEL TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2012	**10 579**	**625 714**
Part résidentiel des actifs dominante résidentiel	10 308	607 178
Part résidentiel des actifs dominante tertiaire	271	18 536

8.3. LOGISTIQUE

	Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration	Surface Logistique	Surface Activités *(en m²)*	Surface Totale *(en m²)*	Pourcentage d'intérêts
69	69540 Irigny						
	Le Broteau	1980	1980	-	10 400	10 400	100,00 %
Autres pays	Varsovie (Pologne)						
	Ksiçcia Ziemowita Street No.59 – Warsaw	2000	2000	24 653	-	24 653	100,00 %
	TOTAL ACTIFS EN EXPLOITATION			**24 653**	**10 400**	**35 053**	
	TOTAL GÉNÉRAL LOGISTIQUE			**24 653**	**10 400**	**35 053**	

8.4. HÔTELS

	Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration	Nombre de chambres	Surface Hôtel *(en m²)*	Surface Totale *(en m²)*	Pourcentage d'intérêts
06	06650 Opio						
	Village Club Med Opio – Domaine de la Tour – Chemin de la Tourreviste	1989	1989	502	29 489	29 489	100,00 %
73	73150 Val-d'Isère						
	Village Club Med Le Legettaz	1990	1990	376	17 460	17 460	100,00 %
	73210 Peisey-Vallandry						
	Village Club Med Plan-Peisey	2005	2005	280	25 367	25 367	100,00 %
	73214 Aime-La Plagne						
	Village Club Med La Plagne	1990	1990	436	17 991	17 991	100,00 %
	TOTAL ACTIFS EN EXPLOITATION			**1 594**	**90 307**	**90 307**	
	TOTAL GÉNÉRAL HÔTELS			**1 594**	**90 307**	**90 307**	

8.5. SANTÉ

	Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration	Surface Santé (en m²)	Type d'établissement	Nombre de Lits	Surface Totale (en m²)	Pourcentage d'intérêts
	Actifs en exploitation							
01	01000 Bourg-en-Bresse							
	Clinique Convert – 62, route de Jasseron	1974	2003	17 550	MCO	164	17 550	100,00 %
06	06000 Cannes							
	6 rue Monti – Impasse Bellevue	1989	1989	4 530	EHPAD	115	4 530	100,00 %
07	07500 Guilherand-Granges							
	Clinique Pasteur Valence – 294, boulevard du Général-de-Gaulle	1968	1998	17 276	MCO	199	17 276	100,00 %
09	09270 Mazères							
	Faubourg du Cardinal-d'Este	1987	1987	3 306	EHPAD	80	3 306	100,00 %
11	11000 Carcassonne							
	84, route de Montréal	1953	2006	12 000	MCO	148	12 000	100,00 %
13	Marseille 8e							
	Clinique Monticelli – 88, rue du Commandant-Rolland	1950	1996	4 069	MCO	42	4 069	100,00 %
	Clinique Rosemont – 61/67, avenue des Goumiers	1964	2000	6 702	SSR	117	6 702	100,00 %
	Marseille 9e							
	CHP Clairval – 317, boulevard du Redon	1990	1990	31 035	MCO	289	31 035	100,00 %
	Marseille 12e							
	Provence Santé (Beauregard) – 12, impasse du Lido	1950	1991	20 698	MCO	326	20 698	100,00 %
	13651 Salon-de-Provence							
	Clinique Vignoli – 114, avenue Paul Bourret	1900	2003	4 850	MCO	54	4 850	100,00 %
	13781 Aubagne							
	Clinique La Bourbonne	1968	1972	9 249	SSR	120	9 249	100,00 %
14	14050 Caen							
	CHP Saint-Martin Caen – 18, rue des Roquemonts	1993	1993	36 631	MCO	167	36 631	100,00 %
17	17000 Rochefort							
	2 bis, rue du 14 Juillet	1989	1989	2 989	EHPAD	71	2 989	100,00 %
22	22000 Erquy							
	37, rue Saint-Michel	1920	1992	2 821	EHPAD	58	2 821	100,00 %
	22310 Plancoët							
	Clinique Bran de Fer – rue Velleda	1971	1971	5 970	SSR	105	5 970	100,00 %
27	27000 Le Vaudreuil							
	1, rue Bernard-Chédeville	1989	1989	4 139	EHPAD	98	4 139	100,00 %

	Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration	Surface Santé (en m²)	Type d'établissement	Nombre de Lits	Surface Totale (en m²)	Pourcentage d'intérêts
31	31270 Frouzins							
	25, chemin de Mailheaux	2003	2003	3 775	EHPAD	80	3 775	100,00 %
	31470 Saint-Lys							
	835, route de Toulouse	1970	1970	3 075	EHPAD	95	3 075	100,00 %
	31570 Blagnac							
	20, rue Pablo-Picasso	1990	1990	3 667	EHPAD	80	3 667	100,00 %
	31770 Colomiers							
	4, chemin des Cournaudis	1972	1972	3 159	EHPAD	95	3 159	100,00 %
32	32410 Castéra-Verduzan							
	"Lieu-dit au Conte"	2009	2009	4 150	EHPAD	84	4 150	100,00 %
33	33000 Bordeaux							
	Clinique Tourny – 54, rue Huguerie	1850	1980	6 277	MCO	55	6 277	100,00 %
	27, rue Ségalier	1850	1850	4 436	RPA	59	4 436	100,00 %
	1, rue Jean-Dandicolle	1993	1993	3 744	EHPAD	107	3 744	100,00 %
	33608 Pessac							
	Clinique Saint-Martin Pessac – Allée des Tulipes	1976	1995	16 527	MCO	185	16 527	100,00 %
34	34094 Montpellier							
	Clinique Rech – 10, rue Hyppolyte-Rech	1850	2003	13 930	PSY	182	13 930	100,00 %
35	35171 Bruz							
	Clinique du Moulin – Carcé	1850	1995	5 147	PSY	72	5 147	100,00 %
44	44046 Nantes							
	Clinique Sourdille – 3, place Anatole-France	1928	2000	7 057	MCO	50	7 057	100,00 %
45	45500 Gien							
	2 ter, avenue Jean-Villejean	2010	2010	11 556	MCO	142	11 556	100,00 %
47	47000 Agen							
	2, avenue du Général-de-Gaulle	1990	1990	3 618	EHPAD	76	3 618	100,00 %
53	53810 Changé							
	Clinique Notre-Dame-de-Pritz – Route de Niafles	1965	1996	1 978	PSY	50	1 978	100,00 %
59	59000 Lille							
	15, avenue Saint-Maur	1862	1862	7 555	EHPAD	142	7 555	100,00 %
	59552 Lambres-lez-Douai							
	Clinique Saint-Amé – Rue Georges-Clémenceau	1998	2001	15 713	MCO	145	15 713	100,00 %
	59553 Esquerchin							
	Clinique de l'Escrebieux – 984, rue de Quiery	1997	1997	3 405	PSY	75	3 405	100,00 %
60	60000 Compiègne							
	9, rue de Bouvines	1991	1991	2 363	EHPAD	60	2 363	100,00 %
	60350 Pierrefonds							
	Clinique Eugénie – 1, sente des Demoiselles	1998	1998	2 161	PSY	42	2 161	100,00 %
62	62320 Rouvroy							
	Clinique du Bois-Bernard – Route de Neuvireuil	1974	1998	22 170	MCO	186	22 170	100,00 %

	Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration	Surface Santé (en m²)	Type d'établissement	Nombre de Lits	Surface Totale (en m²)	Pourcentage d'intérêts
63	63670 La Roche-Blanche							
	Clinique de l'Auzon	1970	1970	5 172	PSY	100	5 172	100,00 %
	63830 Durtol							
	Clinique Grand-Pré – lieu-dit "Les Chaves"	1976	1999	7 500	PSY	144	7 500	100,00 %
64	64000 Pau							
	5, avenue des Lilas	1600	1600	3 436	EHPAD	65	3 436	100,00 %
69	Lyon 5e							
	40, rue des Granges	1988	1988	2 743	EHPAD	91	2 743	100,00 %
	Lyon 8e							
	8, rue Antoine-Péricaud	1995	1995	4 316	EHPAD	108	4 316	100,00 %
	69134 Écully							
	Clinique Mon Repos – 11, chemin de la Vernique	1820	1991	5 028	PSY	98	5 028	100,00 %
	69280 Marcy-l'Étoile							
	248, rue des Sources	1993	1993	2 948	EHPAD	90	2 948	100,00 %
71	71000 Autun							
	14, rue Lauchien-le-boucher	1877	1877	5 118	EHPAD	80	5 118	100,00 %
	71100 Chalon-sur-Saône							
	Clinique Sainte-Marie – 4, allée Saint-Jean-des-Vignes	1988	1988	9 539	MCO	197	9 539	100,00 %
73	73000 Aix-les-Bains							
	26, rue Victor-Hugo	1988	1988	2 466	EHPAD	54	2 466	100,00 %
74	74100 Annemasse							
	17-19, avenue Mendès-France	2012	2012	23 662	MCO	250	23 662	100,00 %
75	Paris 20e							
	20, rue des cendriers	1990	1990	4 954	EHPAD	124	4 954	100,00 %
76	76000 Le Havre							
	505, rue Irène-Joliot-Curie	2010	2010	33 388	MCO	356	33 388	100,00 %
77	77000 Saint-Thibault-des-Vignes							
	5, rue Marc Chagall	1990	1990	2 892	EHPAD	90	2 892	100,00 %
	77640 Jouarre							
	Clinique du Château de Perreuse	1873	1873	5 139	PSY	96	5 139	100,00 %
78	78000 Poissy							
	11, rue Saint-Barthélémy	1990	1990	3 072	EHPAD	85	3 072	100,00 %
	78125 Vieille-Église-en-Yvelines							
	Clinique d'Yvelines – Route de Rambouillet	1939	1997	6 042	PSY	120	6 042	100,00 %
	78130 Chapet							
	Clinique Bazincourt – Route de Verneuil	1910	1984	5 092	SSR	60	5 092	100,00 %
	78300 Poissy							
	52, rue de Villiers	1989	1989	5 122	EHPAD	124	5 122	100,00 %
	78400 Chatou							
	8, square Debussy	1990	1990	4 936	EHPAD	115	4 936	100,00 %

	Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration	Surface Santé (en m²)	Type d'établissement	Nombre de Lits	Surface Totale (en m²)	Pourcentage d'intérêts
79	79000 Melle							
	5, allée de Chaillé	1850	1850	5 668	EHPAD	112	5 668	100,00 %
81	81000 Castres							
	14, chemin des Amoureux	1989	1989	2 295	EHPAD	69	2 295	100,00 %
85	85000 La Roche-sur-Yon							
	96, boulevard des Belges et 32, rue Abbé-Billaud	2009	2009	3 750	EHPAD	75	3 750	100,00 %
	96, boulevard des Belges et 32, rue Abbé-Billaud	2009	2009	1 961	EHPAD	35	1 961	100,00 %
91	91480 Quincy-sous-Sénart							
	CHP Claude-Galien – 20, route de Boussy	1996	1996	20 481	MCO	235	20 481	100,00 %
92	92130 Issy-les-Moulineaux							
	Labo Diderot – 30/32, rue Diderot	1985	1985	211	LABO	-	211	100,00 %
	92150 Suresnes							
	1/3, rue de Saint-Cloud	1989	1989	9 665	EHPAD	116	9 665	100,00 %
	36, rue Carnot	2001	2001	4 613	EHPAD	100	4 613	100,00 %
	92230 Gennevilliers							
	22, rue Jeanne-d'Arc	1960	1960	2 658	EHPAD	76	2 658	100,00 %
	92290 Chatenay-Malabry							
	6/8, avenue du Bois	1989	1989	5 086	EHPAD	80	5 086	100,00 %
	92500 Rueil-Malmaison							
	31, bd Solférino	1992	1992	4 608	EHPAD	103	4 608	100,00 %
	92700 Colombes							
	27/29, rue Youri-Gagarine	1996	1996	2 124	EHPAD	70	2 124	100,00 %
93	93110 Rosny-sous-Bois							
	16, rue Marcelin-Berthelot	1986	1986	4 297	EHPAD	114	4 297	100,00 %
	93250 Villemomble							
	36, rue de la Montagne-Savart	2008	2008	5 206	EHPAD	116	5 206	100,00 %
	93604 Aulnay-sous-Bois							
	Clinique Aulnay – 11, avenue de la République	1934	1998	11 567	MCO	191	11 567	100,00 %
95	95000 Ézanville							
	6, Grande-Rue	1991	1991	2 874	EHPAD	90	2 874	100,00 %
	95000 Eaubonne							
	2, rue Henri-Barbusse	1997	1997	3 941	EHPAD	103	3 941	100,00 %
	95200 Sarcelles							
	Avenue de la Division-Leclerc	1989	1989	6 697	EHPAD	156	6 697	100,00 %
	TOTAL ACTIFS EN EXPLOITATION			**569 544**		**8 503**	**569 544**	
	TOTAL GÉNÉRAL SANTÉ			**569 544**	**-**	**8 503**	**569 544**	

SYNTHÈSE DU PATRIMOINE SANTÉ

	Nombre de lits	Surface totale *(en m²)*
Région parisienne	2 364	121 276
Province	6 139	448 268
Autres pays	0	0
Patrimoine santé en exploitation au 31 décembre 2012	**8 503**	**569 544**
Programmes en cours de construction et réserves foncières	0	0
PATRIMOINE SANTÉ TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2012	**8 503**	**569 544**

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

9.1. Information et documentation 269
9.2. Contrôleurs légaux des comptes 275
9.3. Informations juridiques 284

9.1. INFORMATION ET DOCUMENTATION

Plan du site Gecina (www.gecina.fr)

Profil
- Présentation
- Stratégie
- Valeurs
- Gouvernance
- Marque & Communication
- La Fondation Gecina

Finance
- Données financières
- Publications
- L'action Gecina
- Actionnaires
- Données extra-financières
- Agenda
- Contacts

Patrimoine
- Un patrimoine exceptionnel
- Nos actions sur le patrimoine
- Bureaux
- Résidentiel
- Résidences étudiants
- Santé
- Hôtels

Développement durable
- Stratégie
- Nos actions sur le patrimoine
- Parties prenantes
- Données extra-financières
- Publications

Média Center
- Actualités
- Publications
- Contact presse

Carrières
- L'Esprit RH
- Nos métiers
- Progresser ensemble
- Rejoignez-nous
- Contact

Bureaux
- Présentation
- Empreinte architecturale
- Projets en développement
- Patrimoine
- Actualités
- Contact

Hôtels
- Présentation
- Ils nous font confiance
- Patrimoine
- Contact

Résidentiel
- Présentation
- Résidences traditionnelles
- Projets en développement
- Patrimoine
- Actualités
- Contact

Résidences étudiants
- Le concept
- Patrimoine
- Vous recherchez un logement

Santé
- Présentation
- Projets en développement
- Patrimoine
- Gecimed
- Actualités
- Contact

Flux institutionnel
- Flux finance
- Mentions légales
- Crédits
- Copyright

9.1.1. DOCUMENT DE RÉFÉRENCE CONTENANT UN RAPPORT FINANCIER ANNUEL

9.1.1.1. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Le présent rapport financier est disponible sans frais auprès de la Direction de la communication financière et extra-financière de Gecina sur simple demande adressée à la société à l'adresse suivante : 16, rue des Capucines – 75002 Paris, par téléphone au 0 800 800 976, ou par e-mail adressé à actionnaire@gecina.fr. Il est également disponible sur le site Internet de la société Gecina (www.gecina.fr).

Sont également accessibles, au siège ou sur le site Internet de la société Gecina, les documents suivants :

- les statuts de la société ;
- les informations financières historiques de la société et de ses filiales pour les deux exercices précédant la publication du rapport financier annuel.

Responsable du Document de référence

Monsieur Bernard Michel, Président-Directeur Général de Gecina (ci-après la "société" ou "Gecina").

Responsables de la communication financière

Communication financière, relations analystes, investisseurs et relations presse :

Élizabeth Blaise : 01 40 40 52 22

Régine Willemyns : 01 40 40 62 44

ir@gecina.fr

Communication financière, relations actionnaires individuels :

Régine Willemyns : 01 40 40 62 44

Numéro vert : 0 800 800 976

actionnaire@gecina.fr

9.1.1.2. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES

Conformément à l'article 28 du règlement européen n° 809/2004 du 29 avril 2004, le présent Document de référence incorpore par référence les informations suivantes auxquelles le lecteur est invité à se reporter :

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 : Comptes consolidés et rapport des Commissaires aux Comptes y afférent figurent dans le Document de référence déposé le 8 mars 2011 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous la référence D. 11-0104 aux pages 30 à 70 et 199.
- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 : Comptes consolidés et rapport des Commissaires aux Comptes y afférent figurent dans le Document de référence déposé le 27 mars 2012 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous la référence D. 12-0223 aux pages 45 à 82 et 230.

Ces documents sont disponibles sur les sites de l'Autorité des marchés financiers et de Gecina :

www.gecina.fr

www.amf-france.org

9.1.1.3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE CONTENANT UN RAPPORT FINANCIER ANNUEL

"J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et les informations relevant du rapport de gestion, dont une table de concordance figure en page suivante, présentent un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2012 présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en pages 276 à 278 du présent document. Le rapport sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 figure en page 276 du présent document. Les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 figurant dans le Document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D. 12-0223 le 27 mars 2012 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en page 230 dudit document. Les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 figurant dans le Document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D. 11-0104 le 8 mars 2011 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en page 199 dudit document."

Bernard Michel

Président-Directeur Général

9.1.1.4. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004		Pages
1	**Personnes responsables**	270
2	**Contrôleurs légaux des comptes**	275
3	**Informations financières sélectionnées**	5-6
4	**Facteurs de risques**	14-31
5	**Informations concernant l'émetteur**	
5.1.	Histoire et évolution de la société	8-11
5.2.1.	Investissements de l'exercice	33-36
5.2.2.	Investissements à venir	11-14, 51-52
6	**Aperçu des activités**	
6.1.	Principales activités	11-14
6.2.	Principaux marchés	11-14
6.3.	Événements exceptionnels	58
6.4.	Dépendance à l'égard de brevets, licences ou contrats	288
6.5.	Position concurrentielle	15
7	**Organigramme**	
7.1.	Organisation du Groupe et liste des filiales	9-11
7.2.	Activité et résultats des principales filiales	47-50
8	**Propriétés immobilières, usines et équipements**	
8.1.	Propriétés immobilières, usines et équipements du Groupe	249-267
8.2.	Questions environnementales	161-248
9	**Examen de la situation financière et du résultat**	
9.1.	Résultats et situation financière	33-40
9.2.1.	Principaux facteurs de performance	7
9.2.2.	Changements importants affectant les revenus	33-36
9.2.3.	Valorisation expertisée du patrimoine immobilier	41-47
10	**Trésorerie et capitaux**	
10.1.	Capitaux de l'émetteur	56, 145-154
10.2.	Source et montant des flux de trésorerie	57
10.3.	Financement	37-40
10.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux	40
10.5.	Sources de financement attendues	51-52
11	**Recherche et développement, brevets et licences**	288
12	**Informations sur les tendances**	
12.1.	Évolutions récentes	51-52
12.2.	Perspectives d'avenir	51-52
13	**Prévisions ou estimations du bénéfice**	51-52
14	**Organes d'administration et Direction Générale**	115-142
14.1.	Composition des organes de direction et de contrôle	115-142
14.2.	Conflits d'intérêts	126-127
15	**Rémunération et avantages**	
15.1.	Rémunération et avantages versés	91-93,109-110, 116-119, 134-135, 155-157
15.2.	Rémunération et avantages : montant provisionné	117-119, 134
16	**Fonctionnement des organes d'administration et de direction**	115-142
16.1.	Date d'expiration des mandats	120-122
16.2.	Information sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction	117
16.3.	Comités constitués par le Conseil d'Administration	131-133
16.4.	Gouvernement d'entreprise	115-142

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004		Pages
17	**Salariés**	
17.1.	Effectifs et politique de l'emploi	225-235, 91, 109
17.2.	Participations et stock-options	155-157, 227-228
17.3.	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	227-228
18	**Principaux actionnaires**	
18.1.	Répartition du capital au 31 décembre 2012	145-146
18.2.	Droits de vote différents	145-146
18.3.	Contrôle	145-146
18.4.	Accord relatif au changement de contrôle	151
19	**Opérations avec des parties liées**	50, 90, 108, 142
20	**Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats**	
20.1.	Comptes consolidés	53-93
20.2.	Informations pro forma	55, 57, 81-84, 88
20.3.	Comptes annuels	95-113
20.4.	Rapports des Commissaires aux Comptes	276-283
20.5.	Informations financières intermédiaires	Néant
20.6.	Politique de distribution des dividendes	143-145
20.7.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	20, 77
20.8.	Changement significatif de la situation financière	Néant
21	**Informations complémentaires**	
21.1.	Informations concernant le capital social	145-150
21.2.	Acte constitutif et statuts	250-288
22	**Contrats importants**	Néant
23	**Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts**	29, 46-47, 154
24	**Documents accessibles au public**	270
25	**Informations sur les participations**	112-113

9.1.1.5. TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Le Document de référence comprenant également le rapport financier annuel, la déclaration du responsable fait référence à des informations relevant du rapport de gestion. Dans la forme actuelle du document, ces informations se retrouvent dans diverses parties.

Rapport financier annuel

Éléments requis par les articles L. 451-1-1-1 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF	Pages
Comptes consolidés	53-93
Comptes annuels	95-113
Déclaration de la personne responsable	270
Rapport de gestion	Voir ci-après
Rapport des contrôleurs légaux sur les Comptes consolidés	276
Rapport des contrôleurs légaux sur les Comptes annuels	278
Honoraires des contrôleurs légaux	93

Rapport de gestion

	Pages
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et du Groupe, situation de la société et du Groupe durant l'exercice écoulé (L. 225-100, L. 225-100-2, L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)	23-51
Évolution prévisible (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)	51-52
Activités en matière de recherche et de développement (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)	288
Informations relatives aux questions d'environnement et conséquences environnementales de l'activité (L. 225-100 et L. 225-102-1 du Code de commerce)	19-20, 21-28, 161-248
Informations relatives aux questions de personnel et conséquences sociales de l'activité (L. 225-100 et L. 225-102-1 du Code de commerce)	225-235
Description des principaux risques et incertitudes (L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	14-31
Informations relatives à la structure et à la composition du capital : délégations dans le domaine des augmentations de capital (L. 225-100 du Code de commerce), informations sur les rachats d'actions propres (L. 225-211 du Code de commerce), identité des actionnaires détenant plus de 5 % ; autocontrôle (L. 233-13 du Code de commerce), participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L. 225-102 du Code de commerce)	145-157
Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L. 225-100-3 du Code de commerce)	152
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 *bis* du CGI)	143, 145
Rémunération totale et avantages de toute nature versés à chaque mandataire social, mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L. 225-102-1 du Code de commerce)	91-93,116-119, 155-157, 134-135, 109-110

9.1.2. REPORTING EPRA AU 31 DÉCEMBRE 2012

Gecina applique les recommandations de l'EPRA* relatives aux indicateurs listés ci-après. L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe, dont Gecina est membre depuis sa création en 1999. Les recommandations de l'EPRA portent notamment sur des indicateurs de performance visant à favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

- Actif net réévalué EPRA dilué
- Actif net réévalué triple net EPRA dilué
- Rendement initial net EPRA
- Rendement initial net "topped-up" EPRA
- Taux de vacance EPRA

Actif Net Réévalué triple net EPRA dilué

Le calcul de l'ANR triple net EPRA dilué est détaillé dans le chapitre 2.5. "Actif Net Réévalué triple net".

	31/12/2012		31/12/2011	
En millions d'euros	**Montant/ Nombre d'actions**	**€/action**	Montant/ Nombre d'actions	€/action
ANR dilué	6 197,3	101,51 €	6 282,8	102,02 €
ANR EPRA dilué	6 436,1	105,42 €	6 536,5	106,15 €
ANR triple net EPRA dilué	6 137,1	100,53 €	6 262,1	101,69 €

RENDEMENT INITIAL NET ET RENDEMENT INITIAL NET "TOPPED-UP" EPRA

Le tableau ci-dessous indique le passage entre les taux de rendement définis selon l'EPRA et les taux de rendement communiqués par Gecina par ailleurs :

	2012	2011
Taux de rendement net Gecina	**5,71 %**	**5,64 %**
Effet des droits et frais estimés	– 0,30 %	– 0,28 %
Effet des variations de périmètre	0,01 %	0,00 %
Effet des ajustements sur les loyers	– 0,71 %	– 0,67 %
RENDEMENT INITIAL NET EPRA (1)	**4,70 %**	**4,97 %**
Exclusion des aménagements de loyers	0,37 %	0,12 %
RENDEMENT INITIAL NET "TOPPED-UP" EPRA (2)	**5,07 %**	**5,09 %**

(1) Le taux de rendement initial net EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, après déduction des aménagements de loyer, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

(2) Le taux de rendement initial net "topped-up" EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, excluant les aménagements de loyer, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

TAUX DE VACANCE EPRA

Gecina utilise la définition recommandée par l'EPRA : ratio entre la valeur locative des surfaces vacantes et la valeur locative de la surface totale en exploitation.

	31/12/2012	31/12/2011
Pôle Economique	**9,2 %**	**6,6 %**
Bureaux	9,1 %	5,7 %
Logistique	18,0 %	22,3 %
Hôtels	0,0 %	0,0 %
Pôle Démographique	**1,7 %**	**1,9 %**
Résidentiel	2,3 %	2,4 %
Santé	0,0 %	0,0 %
Résidences étudiants	5,7 %	7,0 %
TOTAL GROUPE	**6,6 %**	**4,9 %**

** European Public Real Estate Association*

9.2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

9.2.1. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

Mazars

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles

Représenté par Bernard España

Exaltis – 61, rue Henri Regnault

92400 Courbevoie

Mazars a été nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat a été renouvelé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 mai 2010. Son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2015.

PricewaterhouseCoopers Audit

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles

Représenté par Jean-Pierre Bouchart

63, rue de Villiers

92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

PricewaterhouseCoopers Audit a été nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat a été renouvelé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 mai 2010. Son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2015.

COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

Philippe Castagnac

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles

Exaltis – 61, rue Henri Regnault

92400 Courbevoie

Le mandat de Patrick de Cambourg, nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 pour une durée de six exercices sociaux, est arrivé à son terme à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 mai 2010. Monsieur Philippe Castagnac a été nommé par cette Assemblée, afin de le remplacer. Son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2015.

Yves Nicolas

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles

63, rue de Villiers

92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Le mandat de Pierre Coll, nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 pour une durée de six exercices sociaux, est arrivé à son terme à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 mai 2010. Monsieur Yves Nicolas a été nommé par cette Assemblée, afin de le remplacer. Son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2015.

9.2.3. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

9.2.3.1. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2012

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Gecina, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Les notes 3.5.5.13 et 3.5.8.3 de l'annexe décrivent, d'une part, les engagements qui ont été pris en Espagne en dehors du dispositif de contrôle interne en vigueur dans le Groupe et, d'autre part, l'émission prétendue de quatre billets à ordre par Gecina. Nous avons pris connaissance des diligences et analyses spécifiques que la société a menées dans ce contexte et apprécié le caractère approprié du traitement comptable qui en a résulté.
- Le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon des modalités décrites dans la note 3.5.3.1 de l'annexe. Nous avons vérifié le caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur application. Nous avons également vérifié que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles en vente, telle que présentée dans le bilan consolidé et les notes 3.5.5.1 et 3.5.5.5 de l'annexe, était effectuée sur la base de ces expertises externes. Nous nous sommes par ailleurs assurés que, pour les immeubles valorisés au coût historique, le niveau de dépréciation était suffisant au regard de ces expertises externes. Comme indiqué dans la note 3.5.3.14 de l'annexe, les évaluations effectuées par les experts immobiliers indépendants reposent sur des estimations et il est donc possible que la valeur à laquelle le patrimoine immobilier pourrait être cédé diffère significativement de l'évaluation effectuée en date d'arrêté.
- Comme indiqué dans la note 3.5.3.8 de l'annexe, Gecina a recours à des instruments dérivés comptabilisés en juste valeur au bilan consolidé. Pour déterminer cette juste valeur, la société utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons examiné les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par la société. Comme indiqué dans la note 3.5.3.14 de l'annexe, les évaluations effectuées par la société reposent sur des estimations et il est donc possible que la valeur à laquelle ces instruments dérivés pourraient être réalisés diffère significativement de l'évaluation effectuée en date d'arrêté.
- Comme indiqué dans les notes 3.5.3.2.2 et 3.5.3.2.3 de l'annexe, les titres de participation sont évalués à leur juste valeur et les autres immobilisations financières sont dépréciées lorsqu'il existe une dépréciation durable. Pour déterminer la juste valeur des titres de participation et l'existence éventuelle d'une dépréciation durable des autres immobilisations financières, la société examine les circonstances propres à chaque actif et utilise des hypothèses et données prévisionnelles. Nous avons examiné ces éléments et apprécié les évaluations effectuées par la société. Comme indiqué dans la note 3.5.3.14 de l'annexe, ces évaluations reposent sur des estimations et il est donc possible que la valeur à laquelle ces actifs pourraient être réalisés diffère significativement de l'évaluation effectuée en date d'arrêté.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 21 février 2013

Les Commissaires aux Comptes

Mazars
Bernard España
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Pierre Bouchart
Associé

9.2.3.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2012

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Gecina, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823.9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants:

- Les règles et méthodes comptables applicables au patrimoine immobilier et aux immobilisations financières sont décrites dans les notes 4.3.3.1 et 4.3.3.2 de l'annexe, respectivement. Nous avons apprécié le caractère approprié de ces modalités d'estimation et leur correcte application.
- La note 4.3.6.1 de l'annexe décrit l'émission prétendue de quatre billets à ordre par Gecina. Nous avons pris connaissance des diligences et analyses spécifiques que la société a menées dans ce contexte et apprécié le caractère approprié du traitement comptable qui en a résulté.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 21 février 2013

Les Commissaires aux comptes

Mazars
Bernard España
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Pierre Bouchart
Associé

9.2.3.3. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Exercice clos le 31 décembre 2012

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.225-40 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée générale

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

1. Cession d'une parcelle de terrain à la SAS Labuire Aménagement

Dirigeants concernés : Messieurs Bernard Michel Président Directeur Général de Gecina et André Lajou Président de la SAS Labuire

Le Conseil d'Administration du 22 février 2012 a autorisé la cession, par Gecina, à la SAS Labuire Aménagement, pour un prix symbolique de 1 euro, d'une parcelle de terrain de 272 m², située 78 avenue Félix Faure à Lyon 3ème. Cette opération n'a pas été réalisée en 2012.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

En application de l'article R. 225–30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Garantie accordée à la banque Euro-Hypo

Administrateurs concernés : Mesdames Victoria Soler et Helena Rivero, Messieurs Joaquin Rivero, Vicente Fons et Jose Gracia

Le Conseil d'Administration du 22 mars 2010 a autorisé l'émission par la société Gecina d'une garantie au profit de la banque Euro Hypo, pour un montant de 20,14 M€, garantie venant contre-garantir celle donnée par sa filiale SIF Espagne le 24 juin 2009 (dans le cadre de la restructuration des financements de sa participation de 49% dans Bami, dont la banque Euro Hypo est le chef de file) et venant remplacer la lettre de confort signée le 29 avril 2009 par Gecina en couverture des engagements de SIF Espagne. Le maintien de cette garantie a été confirmé le 4 janvier 2012 dans le cadre de la renégociation par Bami de certains aspects de ses financements et couvertures.

2. Signature d'une transaction avec Monsieur Christophe Clamageran, consécutivement à la cessation de ses fonctions de Directeur Général de la société

Administrateur concerné : Monsieur Christophe Clamageran

Le Conseil d'Administration du 4 octobre 2011 a autorisé la signature d'une transaction avec Monsieur Christophe Clamageran consécutivement à la cessation de ses fonctions de Directeur Général de la société. Cette transaction prévoit notamment :

- La conservation par Monsieur Christophe Clamageran du bénéfice des stock-options qui lui ont été octroyées lors des Conseils d'Administration du 22 mars 2010 et du 9 décembre 2010 ainsi que des actions de performance qui lui ont été attribuées lors du Conseil d'Administration du 9 décembre 2010, Monsieur Christophe Clamageran étant dispensé par le Conseil d'Administration du respect de la condition de présence figurant dans les règlements des plans gouvernant ces attributions, les autres modalités des règlements desdits plans restant inchangées ;
- La mise en œuvre d'une clause de non-concurrence rémunérée 30 000 euros bruts par mois pendant une période de six mois à compter du 4 octobre 2011.

Cette transaction prévoit par ailleurs que la partie variable de la rémunération de Monsieur Christophe Clamageran au titre de l'exercice 2011, déterminée prorata temporis sur les seuls critères quantitatifs de performance, soit publiée lors de la constatation par le Conseil d'Administration de la réalisation de ces critères de performance. Le Conseil d'Administration du 22 février 2012 a arrêté la partie variable de la rémunération au titre de l'exercice 2011 de Monsieur Christophe Clamageran qui a été fixée à 65 % de sa rémunération fixe du 1er janvier 2011 au 4 octobre 2011 inclus, soit 246 249,58 euros, et a été publiée le 24 février 2012.

3. Apport en nature et cession d'actifs par Gecina à sa filiale (opérations intra-groupe)

Dirigeant concerné : Monsieur Bernard Michel, Président Directeur Général de Gecina

Pour permettre de futures opérations de développement, le Conseil d'Administration du 28 septembre 2011 a autorisé l'apport en nature par Gecina à GEC 8, sa filiale à 100%, d'une parcelle, évaluée à 1 369 500 euros, située 3-9 rue Villafranca, à Paris 15ème. Cette opération n'a pas encore été réalisée.

4. Attribution à Monsieur Bernard Michel, administrateur et Président du Conseil d'Administration, nommé Directeur Général le 4 octobre 2011, d'une indemnité de cessation de fonctions soumise à conditions de performance

Dirigeant concerné : Monsieur Bernard Michel

Le Conseil d'Administration du 14 décembre 2011 a fixé les conditions de l'indemnité de départ du Président-Directeur Général en cas de cessation de ses fonctions. Ces dernières peuvent se résumer de la façon suivante :

- Dans l'hypothèse où il serait décidé une modification du mode de gouvernance de la société en dissociant les fonctions de Président et de Directeur Général et qu'il serait procédé concomitamment à la nomination de Monsieur Bernard Michel en qualité de Président du Conseil d'Administration et ce, à des conditions financières identiques à celles qui prévalaient préalablement à sa nomination en qualité de Président Directeur Général, alors aucune indemnité de départ ne serait due.
- En cas de cessation de l'ensemble des fonctions de Président et de Directeur Général, à la suite d'un départ contraint et lié à un changement de contrôle, Monsieur Bernard Michel bénéficiera d'une indemnité dont le montant maximum a été fixé de la façon suivante :
  - Ancienneté inférieure à 6 mois : 100% de la rémunération globale brute (fixe et variable) au titre du mandat de Président Directeur Général. Le montant sera calculé prorata temporis.
    Le versement de cette indemnité ne sera pas soumis à la réalisation de conditions de performance.
  - Ancienneté entre 6 mois et 1 an : 100% de la rémunération globale brute (fixe et variable) au titre du mandat de Président Directeur Général. Le montant sera calculé prorata temporis.
    Le versement de cette indemnité sera soumis à la réalisation de conditions de performance, telles que définies ci-après.
  - Ancienneté entre 1 an et la fin du mandat : une fois la rémunération globale brute (fixe et variable) au titre du mandat de Président Directeur Général, au titre de l'année civile précédente.
    Le versement de cette indemnité sera soumis à la réalisation de conditions de performance, telles que définies ci-après.

Conditions de performances :

L'indemnité ne sera versée que si le résultat récurrent du dernier exercice (N) clos avant la cessation des fonctions est supérieur à la moyenne des 2 précédents résultats récurrents (N-1 et N-2) précédant la cessation des fonctions. La comparaison des résultats récurrents sera opérée en prenant en compte les évolutions du périmètre patrimonial pendant les années concernées, selon les modalités décrites ci-après :

Conditions de performance	Indemnité de départ
Résultat récurrent année N hors variation de valeur > moyenne des résultats récurrents (N – 1 + N – 2)	100 %
Résultat récurrent année N hors variation de valeur < 4 % de la moyenne des résultats récurrents (N – 1 + N – 2)	80 %
Résultat récurrent année N hors variation de valeur < 8 % de la moyenne des résultats récurrents (N – 1 + N – 2)	50 %
Résultat récurrent année N hors variation de valeur < 12 % de la moyenne des résultats récurrents (N – 1 + N – 2)	Aucune indemnité de départ

Il appartiendra au Conseil d'Administration de constater la réalisation de ces critères de performance, étant précisé que le cas échéant, il pourra tenir compte d'éléments exceptionnels intervenus au cours de l'exercice.

Cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer au cours de l'exercice 2012.

Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 21 février 2013

Les Commissaires aux comptes

Mazars
Bernard España
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Pierre Bouchart
Associé

9.2.3.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GECINA

Exercice clos le 31 décembre 2012

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Gecina et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion de risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par les articles L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Nous attirons votre attention sur le paragraphe 5.2.5.2 du rapport du Président du conseil d'administration qui décrit l'existence d'engagements pris en 2009 et 2010 par une société du Groupe en dehors du dispositif de contrôle interne, ainsi que les analyses et diligences complémentaires mises en œuvre par le Groupe.

- Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 21 février 2013

Les Commissaires aux Comptes

Mazars	PricewaterhouseCoopers Audit
Bernard España	Jean-Pierre Bouchart
Associé	Associé

9.2.3.5 ATTESTATION DE PRÉSENCE ET RAPPORT D'ASSURANCE MODÉRÉE ET RAISONNABLE D'UN COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES

Exercice clos le 31 décembre 2012

A la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de commissaire aux comptes de Gecina, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées présentées dans le rapport de gestion, reprises dans le chapitre 7 du document de référence, établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code du commerce.

Responsabilité de la direction

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées prévues à l'article R. 225-105-1 du code de commerce (ci-après les "Informations"), établies conformément aux référentiels utilisés (le "Référentiel") par la société et disponible auprès de la Direction des Ressources Humaines et de la Direction Développement, Innovation et Performance Durables.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer la conformité avec les règles déontologiques, les normes professionnelles et les textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations requises sont présentes dans le rapport de gestion, reprises dans le chapitre 7 du document de référence, ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du code de commerce et du décret n°2012-557 du 24 avril 2012 (Attestation de présence) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance raisonnable sur le fait que certaines Informations sélectionnées par le Groupe et identifiées par le signe ☑☑ dans le chapitre 7 du document de référence ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les autres Informations sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel retenu (Rapport d'assurance modérée).

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en Responsabilité Sociétale d'Entreprise et Développement Durable.

1. Attestation de présence

Nous avons conduit les travaux suivants conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France :

- Nous avons comparé les Informations présentées dans le rapport de gestion, reprises dans le document de référence, avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du code du commerce ;
- Nous avons vérifié que les Informations couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce ;
- En cas d'omission de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations requises.

2. Rapport d'assurance modérée

Nature et étendue des travaux

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (International Standard on Assurance Engagements) et à la doctrine professionnelle applicable en France.

Nous avons mis en œuvre les diligences suivantes conduisant à obtenir :

- une assurance raisonnable sur le fait que les Informations sélectionnées par le Groupe et identifiées par le signe ☑☑ dans le rapport de gestion, reprises dans le chapitre 7 du document de référence, ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel ;
- une assurance modérée sur le fait que les autres Informations présentées dans le rapport de gestion, reprises dans le chapitre 7 du document de référence, ne comportent pas d'anomalies significatives de nature à remettre en cause leur sincérité, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Nous avons effectué les travaux suivants :

- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa neutralité, sa clarté et sa fiabilité, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;

- nous avons vérifié la mise en place dans le groupe d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations. Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations. Nous avons mené des entretiens auprès des personnes responsables du reporting social et environnemental ;

1. nous avons sélectionné les informations consolidées à tester[1] et déterminé la nature et l'étendue des tests en prenant en considération leur importance au regard des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité et aux caractéristiques du groupe ainsi que de ses engagements sociétaux. Concernant les informations quantitatives consolidées que nous avons considérées les plus importantes nous avons :
   1. mis en œuvre des procédures analytiques et vérifié, sur la base de sondages, les calculs de ces informations ;
   2. mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures [si le commissaire aux comptes / vérificateur indépendant le juge utile : et pour identifier d'éventuelles omissions ;
   3. mis en œuvre des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives.

Nos travaux de vérification nous ont permis d'atteindre un taux de couverture de 100 %.

2. Concernant les informations qualitatives consolidées que nous avons considérées les plus importantes, nous avons mené des entretiens et revu les sources documentaires associées pour corroborer ces informations et apprécier leur sincérité.

- pour les autres informations consolidées publiées, nous avons apprécié leur sincérité et leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société et, le cas échéant, par des entretiens ou la consultation de sources documentaires.
- enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence de certaines informations.

Conclusion

Assurance raisonnable

A notre avis, les Informations sélectionnées par le Groupe et identifiées par le signe ☑☑ dans le rapport de gestion, repris au chapitre 7 du document de référence, ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Assurance modérée

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les autres Informations sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Fait à La Défense, le 26 février 2013

Mazars

Bernard España
Associé

Emmanuelle Rigaudias
Associée RSE & Développement Durable

(1) Certification construction, certification HQE exploitation, taux de couverture du SME, pourcentage de la surface du patrimoine accessible aux transports en commun à moins de 400 mètres, nombre de baux verts signés (bureaux), effectif total par sexe, pourcentage de femmes dans la population cadre, évolution des effectifs (embauches), pourcentage de réduction du niveau des émissions de GES des salariés.

9.3. INFORMATIONS JURIDIQUES

9.3.1. SIÈGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE ET LÉGISLATION APPLICABLE

Dénomination	Gecina
Siège social	14-16, rue des Capucines à Paris (IIe)
Forme juridique	Société Anonyme, régie par les articles L. 225-1 et suivants et R. 210-1 et suivants du Code de commerce et tous textes subséquents
Législation	Législation française
Date de constitution et d'expiration de la société	La société a été constituée le 14 janvier 1959 pour 99 ans. Sa date d'expiration est fixée au 14 janvier 2058
Registre du commerce et des sociétés	592 014 476 RCS PARIS
Numéro d'identification	SIRET 592 014 476 00150
Code APE	6820A
Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société	Au siège social (téléphone : 01 40 40 50 50)
Exercice social	L'exercice social commence le 1er janvier et prend fin le 31 décembre. Il a une durée de douze mois.

RÉGIME DES SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉES

La société a opté pour le régime fiscal instauré par la loi de finances pour 2003 du 30 décembre 2002, applicable dès le 1er janvier 2003, et prévoyant la création des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC). Il permet aux sociétés optant pour ce régime de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les revenus et les plus-values réalisées dans le cadre de leur activité de société foncière, à condition d'acquitter une *exit tax* calculée désormais au taux de 19 % sur les plus-values latentes existant au jour de l'option, et dont le paiement est étalé sur quatre ans. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à hauteur de 85 % de leurs revenus de location exonérés, de 50 % des plus-values exonérées, dans les deux ans, et de 100 % des bénéfices versés par les filiales.

9.3.2. ACTES CONSTITUTIFS ET EXTRAITS DES STATUTS

9.3.2.1. OBJET SOCIAL

Objet social (article 3 des statuts)

La société a pour objet l'exploitation d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs situés en France ou à l'étranger.

À cet effet notamment :

- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, de terrains à bâtir ou assimilés ;
- la construction d'immeubles ou groupes d'immeubles ;
- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, d'immeubles ou groupes d'immeubles déjà construits ;
- le financement des acquisitions et des opérations de construction ;
- la location, l'administration et la gestion de tous immeubles pour son compte ou pour le compte de tiers ;
- la vente de tous biens ou droits immobiliers ;
- la prise de participation dans toutes sociétés ou organismes dont les activités sont en rapport avec l'objet social, et ce, par voie d'apport, souscription, achat ou échange de titres ou droits sociaux ou autrement ; et généralement toutes opérations financières, immobilières et mobilières se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation.

9.3.2.2. ORGANISATION DU CONSEIL ET DE LA DIRECTION

Présidence et Direction Générale

Les fonctions de Directeur Général de Monsieur Christophe Clamageran ayant pris fin lors de la réunion du Conseil d'Administration du 4 octobre 2011, le Conseil a décidé le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général et a nommé Monsieur Bernard Michel en qualité de Directeur Général de la société. Monsieur Michel est donc, depuis cette date, Président-Directeur Général de Gecina.

Conseil d'Administration (article 12)

La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la Loi.

Les administrateurs sont nommés pour une durée de quatre années. Par exception, afin de permettre le renouvellement échelonné des mandats d'administrateurs, l'Assemblée Générale Ordinaire peut désigner un ou plusieurs administrateurs pour une durée de deux ou trois ans. Ils sont rééligibles et peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale.

Nul ne peut être nommé administrateur s'il est âgé de plus de 75 ans. Si un administrateur vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Pendant la durée de son mandat chaque administrateur doit être propriétaire d'une action au moins.

L'article 2 du Règlement intérieur du Conseil d'Administration prévoit que chaque administrateur doit être propriétaire de 40 actions.

Bureau du Conseil (article 13)

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique et, éventuellement un Co-Président et un ou plusieurs Vice-Présidents.

Si le Conseil d'Administration décide de nommer un Co-Président, ce titre sera également attribué au Président sans pour autant que cette nomination entraîne une limitation des pouvoirs dévolus par la loi ou les présents statuts au seul Président.

Le Conseil d'Administration fixe la durée des fonctions du Président et, le cas échéant du Co-Président et du ou des Vice-Présidents, qui ne peut excéder celle de leur mandat d'administrateur.

Le Président du Conseil d'Administration et, éventuellement, le Co-Président ou le ou les Vice-Présidents sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration.

Nul ne peut être nommé Président, Co-Président ou Vice-Président s'il est âgé de plus de 70 ans. Si le Président, le Co-Président ou un Vice-Président vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Les séances du Conseil sont présidées par le Président. En cas d'absence du Président, la réunion est présidée par le Co-Président ou par l'un des Vice-Présidents présents sur désignation, pour chaque séance, par le Conseil. En cas d'absence du Président, du Co-Président et des Vice-Présidents, le Conseil désigne, pour chaque séance, celui des membres présents qui présidera la réunion.

Le Conseil choisit la personne devant remplir les fonctions de secrétaire.

Délibérations du Conseil d'Administration (article 14)

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu, y compris à l'étranger.

Le Président arrête l'ordre du jour de chaque Conseil et convoque, par tous moyens appropriés, les administrateurs.

Les administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'Administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil à tout moment.

Le cas échéant, le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Un administrateur peut donner mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'Administration conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux représentants permanents d'une personne morale administrateur.

Le Conseil d'Administration peut se réunir et délibérer par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen qui serait prévu par la loi, selon les conditions et modalités fixées dans son Règlement intérieur.

À cet égard, dans les limites fixées par la loi, le Règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du *quorum* et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par les dispositions réglementaires en vigueur.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, l'administrateur mandataire d'un de ses collègues disposant de deux voix ; en cas de partage des voix, le Président de séance n'aura pas de voix prépondérante.

Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 15)

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées Générales et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le Conseil d'Administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider également la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen. Ces comités, dont la composition et les attributions sont fixées dans le Règlement intérieur exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'Administration.

Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration (article 16)

Conformément à l'article L. 225-51 du Code de commerce, le Président du Conseil d'Administration représente le Conseil d'Administration. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, il organise et dirige les travaux de celui-ci et en rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Il peut également, en application de l'article 17 des présents statuts, assurer la Direction Générale de la société.

Direction de la société (article 17)

La Direction Générale de la société est assumée, au choix du Conseil d'Administration, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la Direction Générale visée à l'alinéa précédent.

Le Conseil d'Administration exerce ce choix à la majorité des voix des administrateurs présents ou représentés.

Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix conformément aux dispositions réglementaires applicables.

Lorsque la Direction Générale est assumée par le Président du Conseil d'Administration, il occupe la fonction de Président-Directeur Général. Le Conseil d'Administration détermine la durée des fonctions du Président-Directeur Général qui ne peut excéder la durée de son mandat d'administrateur. Le Président-Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration.

Si la Direction Générale n'est pas assumée par le Président du Conseil d'Administration, un Directeur Général est nommé par le Conseil d'Administration.

La durée des fonctions du Directeur Général est librement fixée par le Conseil d'Administration.

Le Directeur Général ou, le cas échéant, le Président-Directeur Général sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société et notamment pour procéder à l'achat ou à la vente de tous biens ou droits immobiliers. Ils exercent leurs pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées Générales et au Conseil d'Administration.

Ils représentent la société dans leurs rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur Général ou, le cas échéant, du Président-Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Dans le cadre de l'organisation interne de la société, le Conseil d'Administration peut limiter les pouvoirs du Directeur Général ou le cas échéant, du Président-Directeur Général, mais les restrictions qui seraient ainsi apportées à leurs pouvoirs ne sont pas opposables aux tiers.

Sur proposition du Directeur Général ou le cas échéant, du Président-Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général ou le cas échéant, le Président-Directeur Général avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le nombre de Directeurs Généraux Délégués ne peut dépasser un maximum de cinq.

En accord avec le Directeur Général ou le cas échéant, le Président-Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués.

Lorsque le Directeur Général ou, le cas échéant, le Président-Directeur Général cessent ou sont empêchés d'exercer leurs fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général ou le cas échéant, du nouveau Président-Directeur Général.

Les Directeurs Généraux Délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général ou le cas échéant, que le Président-Directeur Général.

Le Directeur Général est révocable à tout moment sur juste motif par le Conseil d'Administration. Il en est de même, sur proposition du Directeur Général ou, le cas échéant, du Président-Directeur Général, des Directeurs Généraux Délégués.

Nul ne peut être nommé Directeur Général ou Directeur Général Délégué s'il est âgé de plus de 65 ans. Si un Directeur Général ou un Directeur Général Délégué en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Censeurs (article 18)

L'Assemblée Générale annuelle peut nommer auprès de la société des censeurs choisis parmi les actionnaires sans que leur nombre puisse être supérieur à trois. Les censeurs peuvent également être nommés par le Conseil d'Administration de la société sous réserve de la ratification de cette nomination par la plus proche Assemblée Générale.

Nul ne peut être nommé censeur s'il est âgé de plus de 75 ans. Si un censeur vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Les censeurs sont nommés pour une durée de trois années et sont rééligibles. Ils sont convoqués aux séances du Conseil d'Administration et prennent part à ses délibérations avec voix consultative.

Les censeurs peuvent se voir confier des missions spécifiques.

Rémunération des administrateurs, des censeurs, du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués (article 19)

Les administrateurs reçoivent, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil d'Administration répartit librement entre ses membres et les censeurs le montant de ces jetons de présence.

Il peut aussi allouer des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats effectifs confiés à des administrateurs ou à des censeurs. Ces conventions sont soumises aux dispositions légales relatives aux conventions sujettes à autorisation préalable du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

Règlement intérieur du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration de Gecina a adopté le 5 juin 2002 et mis à jour à plusieurs reprises, dont la dernière fois est intervenue le 14 décembre 2011, son Règlement intérieur qui précise et complète les modalités de fonctionnement du Conseil prévues par les statuts.

La Charte de l'administrateur et la Charte du représentant du Comité d'Entreprise précisent respectivement les devoirs et obligations des administrateurs et des représentants du Comité d'Entreprise.

Ces deux Chartes, ainsi que les règlements intérieurs des trois comités du Conseil d'administration, constituent les annexes du Règlement intérieur du Conseil d'Administration.

9.3.2.3. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Droits et obligations attachés à chaque action (article 10 des statuts)

Outre le droit de vote qui lui est attribué par la loi, chaque action donne droit à une quotité, proportionnelle au nombre et à la valeur minimale des actions existantes, de l'actif social, des bénéfices ou du boni de liquidation.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social que jusqu'à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Droits de vote double

Néant.

Limitation des droits de vote

Néant.

9.3.2.4. MODIFICATION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE ATTACHÉS AUX ACTIONS

Les statuts de Gecina ne prévoient pas de dispositions relatives à la modification du capital et des droits de vote attachés aux actions. Ces décisions sont soumises aux dispositions légales et réglementaires.

9.3.2.5. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Assemblées Générales (article 20 des statuts)

1. Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires.

Les réunions se tiennent, soit au siège social, soit en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

2. Droit d'accès

Les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires se composent de tous les actionnaires qui détiennent, dans les conditions ci-dessous, au moins une action. Les Assemblées Spéciales se composent de tous les actionnaires détenteurs d'actions de la catégorie concernée qui détiennent, dans les conditions ci-dessous, au moins une action de cette catégorie.

Les actions sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués cessent de donner droit à admission dans les Assemblées Générales et sont déduites pour le calcul du *quorum*.

Sous réserve des dispositions ci-dessus, tout actionnaire a le droit, sur justification de son identité, de participer aux Assemblées Générales dans les formes fixées par la loi. Ce droit est subordonné à l'inscription nominative de leurs actions à leur compte dans les registres de la société.

3. Bureau – Feuille de présence

Les Assemblées Générales sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou en son absence par un Vice-Président ou en l'absence de ce dernier par un administrateur, spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'Assemblée Générale élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, disposant du plus grand nombre de voix.

Le bureau de l'Assemblée désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

4. Droit de vote

Chaque membre de l'Assemblée a droit à autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Les actionnaires peuvent voter aux Assemblées en adressant le formulaire de vote par correspondance soit sous forme papier soit, sur décision du Conseil d'Administration, par télétransmission (y compris par voie électronique), selon la procédure arrêtée par le Conseil d'Administration et précisée dans l'avis de réunion et/ou de convocation. Lorsque cette dernière méthode est utilisée, la signature électronique peut prendre la forme d'un procédé répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1316-4 du Code civil.

Les actionnaires peuvent également se faire représenter aux Assemblées en adressant à la société le formulaire de procuration soit sous forme papier soit par télétransmission selon la procédure arrêtée par le Conseil d'Administration et précisée dans l'avis de réunion et/ou de convocation, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables. La signature électronique peut prendre la forme d'un procédé répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1316-4 du Code civil.

Le mandat donné pour une Assemblée est révocable dans les mêmes formes que celles requises pour la désignation du mandataire.

Les Assemblées Générales et Spéciales délibèrent aux conditions de *quorum* et majorité prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Sur décision du Conseil d'Administration publiée dans l'avis de réunion et/ou dans l'avis de convocation, sont réputés présents ou représentés pour le calcul du *quorum* et de la majorité, les actionnaires qui participent aux Assemblées par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les procès-verbaux d'Assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

Forme des actions (article 7 des statuts)

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

9.3.2.6. DÉCLARATION DE FRANCHISSEMENT DES SEUILS

Franchissement de seuil – Information (article 9 des statuts)

Outre l'obligation légale d'informer la société de la détention de certaines fractions du capital et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir une fraction égale à 2 % du capital social ou des droits de vote ou tout multiple de ce pourcentage doit informer la société du nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social dans un délai de quinze jours à compter du franchissement de l'un de ces seuils.

Cette obligation d'information s'applique dans tous les cas de franchissement des seuils stipulés ci-dessus, y compris au-delà des seuils prévus par la loi. À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les conditions prévues par la loi dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital social en font la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou indirectement 10 % des droits à dividendes de la société devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement tel que défini à l'article 23 des statuts. Tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant, directement ou indirectement 10 % des droits à dividendes de la société à la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe devra indiquer s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement tel que défini à l'article 23 des statuts au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions. Dans l'hypothèse où un actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la société. Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % des droits à dividendes ou détenant directement ou indirectement 10 % des droits à dividendes de la société à la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe devra notifier à la société, à bref délai et en tout état de cause au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions prévues à l'alinéa 1er du présent article, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, si à l'occasion d'une Assemblée, le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 2 % au moins du capital en font la demande lors de cette Assemblée. La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

9.3.3. RECHERCHE ET BREVETS

Néant.

Conception et réalisation :
sequoia makheia group

14-16, rue des Capucines – 75002 Paris – Tél. : + 33 (0) 1 40 40 50 50
Adresse postale : 16, rue des Capucines – 75084 Paris Cedex 02
www.gecina.fr

14-16, rue des Capucines – 75002 Paris – Tél. : + 33 (0) 1 40 40 50 50
Adresse postale : 16, rue des Capucines – 75084 Paris Cedex 02

www.gecina.fr