

Rapport d'examen du vérificateur externe sur une sélection d'indicateurs environnementaux

Exercice clos le 31 décembre 2010

A la suite de la demande qui nous a été faite, nous avons effectué un examen visant à nous permettre d'exprimer une assurance modérée sur cinq indicateurs¹ (« les Indicateurs ») présentés dans le cahier de performances du rapport de développement durable 2010. Il est de la responsabilité de Gecina d'établir les indicateurs conformément au référentiel interne de reporting applicable en 2010 (le « Référentiel »), dont un résumé figure dans le cahier de performances du rapport de développement durable 2010 du Groupe. Il appartient également à Gecina de mettre à jour le Référentiel et d'en assurer la diffusion.

Il nous appartient, sur la base de nos contrôles, d'exprimer une conclusion sur ces indicateurs. Nos contrôles ont été conduits conformément au standard international défini par l'ISAE 3000 (International Standard on Assurance Engagement, décembre 2003). Notre indépendance est définie par les textes législatifs et réglementaires ainsi que le code de déontologie de la profession.

Les conclusions formulées ci-après portent sur ces seuls indicateurs revus et non sur l'ensemble des informations communiquées dans le rapport de développement durable 2010. Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des contrôles plus étendus.

Nature et étendue des travaux

Nous avons mis en œuvre les diligences suivantes, conduisant à une assurance modérée que les indicateurs sélectionnés (les « Indicateurs »), présentés dans le cahier de performances du rapport de développement durable, ne comportent pas d'anomalies significatives.

- Nous avons apprécié le Référentiel au regard de sa précision, sa clarté, son objectivité, son exhaustivité et sa pertinence par rapport aux activités.
- Au niveau du Groupe, nous avons mené des entretiens auprès des personnes responsables de la consolidation des Indicateurs. A ces niveaux :
 - Nous avons mené une analyse des risques d'anomalie, mis en œuvre des procédures analytiques, contrôlé l'exhaustivité du périmètre et vérifié, sur la base de sondages, la consolidation des Indicateurs ;
 - Nous avons sélectionné pour chacun des indicateurs un échantillon d'actifs représentatifs des activités bureaux et résidentiel, en fonction de leur taille, de leur contribution aux Indicateurs et des risques d'anomalie identifiés préalablement. Les échantillons sélectionnés représentent en moyenne 20 %² de la valeur totale des Indicateurs de consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre du patrimoine.

¹ Consommation d'énergie finale 2010 par m² corrigée des DJU ; Consommation d'énergie primaire 2010 par m² corrigée des DJU ; Emissions de gaz à effet de serre 2010 par m² corrigées des DJU ; Certification de qualité environnementale des développements 2010 ; Certification HQE Exploitation des actifs 2010.

² 19 % de la consommation d'énergie finale 2010 par m² corrigée des DJU ; 19 % de la consommation d'énergie primaire 2010 par m² corrigée des DJU ; 21 % des émissions de gaz à effet de serre 2010 par m² corrigée des DJU.

- Sur le patrimoine résidentiel, nous avons mené des entretiens auprès des personnes responsables du reporting sur le Référentiel appliqué et vérifié les données reportées par rapport aux Diagnostics de Performance Energétique.
- Sur le patrimoine de bureaux, nous avons mené des entretiens auprès des personnes responsables du reporting sur le Référentiel appliqué, notamment sur les corrections liées aux aléas climatiques (DJU), et vérifié les consommations d'énergie reportées par rapport aux factures d'énergie lorsque leur traçabilité était possible.
- Nous n'avons pas revu la présentation des indicateurs dans l'ensemble du rapport de développement durable.

Informations et commentaires

Le Référentiel défini par le groupe Gecina pour les données sélectionnées appelle de notre part les commentaires suivants :

Pertinence :

- Les Indicateurs, qui traitent des enjeux relatifs à la performance énergétique, à l'empreinte carbone et à la qualité environnementale du patrimoine, traduisent de façon pertinente les impacts et les actions du Groupe et s'inscrivent de manière cohérente dans les enjeux sectoriels et les objectifs français et européens sur ces sujets.

Exhaustivité :

- Les indicateurs de consommations d'énergies et d'émissions de gaz à effet de serre couvrent en 2010 l'ensemble des actifs résidentiels et de bureaux en pleine exploitation au cours de l'année de reporting. Gecina présente ainsi une information complète sur les activités dominantes du Groupe et représentative de son empreinte énergétique et carbone.

Précision :

- Les données de surfaces utilisées pour le calcul des indicateurs ne sont pas toujours cohérentes avec les données patrimoniales des systèmes de gestion interne des actifs. Un travail de relevés géomètres est en cours pour fiabiliser les surfaces.
- Sur le patrimoine de bureaux, le Référentiel de calcul des indicateurs de consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre repose sur un certain nombre d'estimations qui permettent de déterminer un « meilleur estimé » de ces indicateurs :
 - Une partie significative des consommations d'énergie n'étant pas disponible, elles ont été soit extrapolées à partir des données disponibles de certains locataires de l'actif sur l'année de reporting, soit estimées sur la base de consommations historiques 2009 ou 2008 corrigées des impacts des variations climatiques,
 - Des actifs représentant 2 à 3% des consommations d'énergie ont été pris en compte sur la base de valeurs historiques (2006 et/ou 2007),

- Sur le patrimoine de bureaux, les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ont été corrigées des impacts des variations climatiques avec une méthode transparente détaillée en page 20 du rapport de développement durable. Les facteurs de correction pour les DJU froid sont fondés sur des études techniques spécifiques que nous n'avons pas vérifiées dans le cadre de nos travaux.
- Sur le patrimoine résidentiel, le contrôle interne doit être renforcé de façon à limiter les erreurs de calcul liées au volume de données traitées, constatées en particulier sur les émissions de gaz à effet de serre de l'année 2008. Ces erreurs ne présentent cependant pas d'impact significatif pour l'exercice 2010.

Conclusion

Sur la base de nos contrôles, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Indicateurs ont été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 24 mai 2011

Ernst & Young
Environnement et Développement Durable

Eric Duvaud