



Extrait du Rapport
Financier Annuel
2010/2011

Statut implémentation programme
environnemental 2010/2011

ANNEXES

ANNEXE 1 : Programmes environnementaux

STATUT IMPLÉMENTATION PROGRAMME ENVIRONNEMENTAL 2010/2011

PROGRAMME ENVIRONNEMENTAL DE BEFIMMO (2010/2011)							
Thème	Concrètement	Périmètre			Action	Statut	Objectifs / Remarques
		M ⁽¹⁾	U ⁽²⁾	R ⁽³⁾			
OBJECTIFS 2009/2010 NON-FINALISÉS							
Conformité avec les lois et règlements	registre de législation	√	√	√	développer et garder à jour le registre législatif		Le registre a été complété et reprend également la législation environnementale d'application au Grand-Duché du Luxembourg, où Befimmo possède un immeuble.
Promouvoir le respect de l'environnement auprès de ses locataires	code de bonne conduite du locataire	√	√		développer, sensibiliser, obtention de feedback		Le code est développé, un programme d'implémentation est encore à définir.
	définition des critères de confort	√	√		instaurer des critères clairs et respectueux de l'environnement		Vérifier dans le bail vert.
Électricité renouvelable	Fedimmo: étude énergie renouvelable			√	étudier les possibilités d'implémentation d'énergie renouvelable		Un screening a eu lieu en collaboration avec Fedesco, et des projets ponctuels sont développés. Nous citerons entre autres l'installation de panneaux photovoltaïques pour les immeubles Science-Montoyer et Goemaere : 184 m ² ont été posés en ce qui concerne le premier pour une puissance de 23,3 kWp tandis que 410 m ² d'une capacité de 38,6 kWp ont été posés pour le second. De nouvelles implantations sont en cours de réalisation et/ou à l'étude pour 2012 (Ocean House, Vital, Central Gate, Eagle, Ikaros 3, etc.).
Passage au gaz	remplacer chauffage au mazout par le gaz	√	√	√			Finalisé.
NIVEAU DIRECTION (DIRIGEANTS EFFECTIFS)							
Communication	amélioration progressive	√	√	√	progressivement développer les critères du GRI		Rapport Financier Annuel 2010/2011 : Rapport de qualité B ⁺ (20 indicateurs de performance ainsi qu'une assurance limitée réalisée par Deloitte).
Sensibilisation des locataires	sensibiliser les locataires à utiliser l'énergie verte	√	√		développer un programme de sensibilisation		Il n'est pas clair si les locataires peuvent facilement souscrire au contrat d'énergie verte que Befimmo a à travers le gérant externe. La situation des sites Ikaros et Planet II est difficile. D'une part, Befimmo a elle-même demandé le placement de compteurs électriques régie basse tension pour limiter le montant des charges facturées via le gérant AG RE, et d'autre part, souscrire l'ensemble des compteurs (gaz et électricité) de ces deux sites vers le contrat AG RE engendrerait une charge de travail importante pour le gérant. Enfin, le contrat AG RE électricité se termine en décembre 2012 tandis que celui du gaz prend fin à la même période en 2013. Par ailleurs, il risque d'y avoir des conflits d'intérêts en ce qui concerne la libéralisation du choix de fournisseur en électricité. Une lettre avec les tarifs avantageux en électricité verte sera remise aux locataires afin de les sensibiliser à cette thématique, et le gérant, formé à ce sujet, pourra également les y sensibiliser.

(1) Il s'agit des immeubles en multi-location.

(2) Il s'agit des immeubles avec un locataire unique.

(3) Il s'agit des immeubles avec le locataire Régie des Bâtiments.

ANNEXES

Thème	Concrètement	Périmètre			Action	Statut	Objectifs / Remarques
		M	U	R			
Fedimmo	la Régie des Bâtiments implémente les directives comme défini dans le plan Fédéral du développement durable			√	alignement des activités de la Régie des Bâtiments et de Fedimmo en matière de responsabilité sociale		Des réunions de concertation ont eu lieu avec la Régie, aussi bien au niveau stratégique qu'opérationnel. Néanmoins, un certain travail reste à réaliser, par exemple en matière de partage d'informations et de données de consommation.
Aspects sociaux et économiques	développer	√	√	√	effectuer une étude de faisabilité concernant des actions éventuelles à mettre en œuvre		Befimmo considère que son impact sociétal est en premier lieu lié aux aspects environnementaux. En ce qui concerne les aspects sociaux, un comité interne (Comité B+) organise, en concertation avec les employés et les Dirigeants effectifs, diverses activités soutenant des associations à caractère social, tel que la collecte de dons de sang et la collecte de jouets. En ce qui concerne les aspects économiques, ceux-ci sont régis à travers le code d'éthique ainsi que la charte de gouvernance d'entreprise et les règlements d'ordre intérieur. Divers parties prenantes externes (VIGEO et B&S) insistent sur l'incorporation des aspects socio-économiques de façon plus explicite dans la gestion des activités de Befimmo. Le département communication fera une analyse plus détaillée de ce feedback et des actions à développer le cas échéant.
Relations investisseurs	inclusion dans un indice boursier qui tient compte de la performance énergétique	√	√	√	effectuer une étude de faisabilité afin de déterminer les priorités à suivre		Befimmo a répondu au questionnaire de Vigeo. Une analyse du statut permettra de déterminer les priorités à définir, afin que Befimmo puisse envisager à terme d'être intégrée dans l'indice Ethibel.
Conditions d'achats durables	formaliser la politique pour l'utilisation de bois qui découle des conditions d'achats durables	√	√	√	formaliser la politique pour l'utilisation de bois qui découle des conditions d'achats durables		À finaliser lors de la refonte du SGE, début 2012.
Coordination des activités internes	assurer une bonne coordination des activités en matière de responsabilité sociale	√	√	√	assurer une coordination entre le niveau stratégique et le niveau opérationnel		Engagement d'un <i>Senior Property Manager</i> qui a notamment comme responsabilité d'assurer la coordination optimale des activités internes.
Ressources humaines	finaliser les fiches de fonctions	√	√	√			Les fiches de fonctions incluent explicitement les missions spécifiques à la fonction en termes de responsabilité sociale et définissent à titre plus général les responsabilités de tous les employés dans l'exécution de leurs activités bureautiques.

Thème	Concrètement	Périmètre			Action	Statut	Objectifs / Remarques
		M	U	R			
NIVEAU OPÉRATIONNEL							
Déterminer des objectifs quantitatifs pour les principaux KPIs	améliorer l'outil des KPIs et la méthodologie de collecte de données	√	√	√	implémenter différents outils là où il y a de la valeur ajouté		<p>La qualité des chiffres de consommation aurait dû être améliorée grâce aux télémonitorings installés dans le portefeuille Befimmo (hors Fedimmo). Ceux-ci ont bien été installés, mais ne sont pas encore complètement fiables particulièrement pour l'électricité. Les données 2010/2011 proviennent donc encore principalement de factures et/ou de données reçues des gérants et/ou locataires. Le monitoring secondaire sera implémenté de façon progressive (première étape : se conformer à la législation PEB).</p> <p>Les objectifs déterminés sont :</p> <p>Objectifs au niveau du portefeuille :</p> <ul style="list-style-type: none"> certificats de performance énergétique : achèvement de la certification du solde du portefeuille de Befimmo ; certificats BREEAM <i>In-Use</i> : l'objectif de Befimmo dans les 5 prochaines années est d'élever l'ensemble de son portefeuille vers un score « Good » (BREEAM <i>In-Use Asset</i>) soit 15% sur base annuelle se qui représente 9 immeubles par an. Pour la certification BREEAM <i>In-Use Management</i> ; à très court terme Befimmo envisage une certification de niveau « Pass » pour tout le portefeuille tandis qu'elle déploiera tous ses efforts en 2012 pour développer et améliorer la communication avec le gérant principal AG RE. De la sorte, le niveau de certification devrait rapidement atteindre un niveau « Good » pour l'ensemble du portefeuille ; consommations d'énergie : Befimmo poursuit son engagement à réduire les consommations énergétiques des parties communes de son portefeuille et s'est désormais fixé de réduire de 5% d'ici fin 2014 ses consommations en gaz et électricité ; gestion de l'eau : Befimmo accorde également une attention toute particulière à la gestion de l'eau et projette de mettre en place à court terme des dispositifs permettant de réduire ses consommations. En 2012, 5 projets de développement de récupération d'eau de pluie seront à l'étude ; production d'énergie renouvelable : de nouvelles implantations sont en cours d'études et/ou de réalisation et 2012 devrait voir s'élever la surface actuelle de 735 m² à 3.135 m², soit une augmentation de plus de 300%. L'objectif de Befimmo est de poursuivre le développement de pose panneaux solaires à raison de 15% de surface supplémentaire par an. <p>Objectifs au niveau corporate :</p> <ul style="list-style-type: none"> diminution de CO₂ : au niveau du parc de voiture de la Société : diminution de 5% sur 2012 par rapport à 2011 ; élaboration d'un site intranet : favoriser et améliorer la communication interne entre les Dirigeants effectifs et les collaborateurs ainsi que dans l'équipe elle-même, partie dédiée de ce site à la politique RSE de Befimmo. <p>Le chiffre de base sera consolidé à partir des moyennes pour les consommations entre 2008 et 2011.</p> <p>Les KPIs développés seront en accord avec les recommandations de l'ISA, l'EPRA et le GRI.</p>

ANNEXES

Thème	Concrètement	Périmètre			Action	Statut	Objectifs / Remarques
		M	U	R			
Documenta-tion	transfert de documents importants (certificats, attestations, etc.), qui sont présents chez les gérants externes	√	√	√	adaptation de la procédure opérationnelle		Une partie des documents sont rapatriés systématiquement. L'audit annuel d'AG RE permet d'identifier d'éventuelles lacunes documentaires.
Gestion des activités corporate	réduire l'impact environnemental au niveau corporate	√			effectuer une étude de faisabilité concernant des actions à mettre en œuvre		Les engagements suivants au niveau des activités bureautiques de Befimmo ont été mis en œuvre : choix d'un label papier respectueux de l'environnement, réduction des déchets, mise à disposition de vélos pour le personnel. Une nouvelle fonction est créée dans le département des ressources humaines, qui aura comme responsabilité de surveiller l'implémentation des activités au niveau corporate et de développer d'autres exercices de sensibilisation de l'équipe Befimmo.
Déchets	réduire les impacts des déchets liés à l'utilisation de l'immeuble	√	√		effectuer une étude de faisabilité afin de déterminer les priorités à suivre		Développer un programme de réduction des déchets et amélioration du taux de recyclage des déchets des locataires Retard sur cet objectif , il sera développé au cours des prochains exercices, avec l'implication active du gérant externe.
Conformité au SGE/ législation	augmenter le contrôle des actions qui sont les responsabilités de sociétés externes => programme d'audit de sociétés externes	√	√		adaptation de la procédure après détermination du type et du nombre d'audits qui doivent être exécutés auprès des sociétés externes		Le gérant externe principal, AG RE, est audité annuellement. De plus, la refonte des procédures du SGE inclut un élargissement des tâches du coordinateur santé/sécurité pour les travaux de rénovation. Celui-ci va également évaluer le respect de la législation environnementale au cours de l'exécution des chantiers.
	autre	√	√	√	inclure la législation relative à la coordination de chantiers mobiles et temporaires		Retard sur cet objectif. Il sera développé au cours des prochains exercices.
Amélioration continue	inclure les aspects environnement dans l'évaluation annuelle de l'immeuble	√	√	√	adapter la procédure opérationnelle		Cet objectif a été réalisé lors de la refonte des procédures du SGE.
Certification	certifier les immeubles <i>In-Use</i>	√	√		certifier 100% du portefeuille M et U		Finalisé. Suite à cet exercice, un groupe de travail va déterminer la fréquence de la re-certification.

Thème	Concrètement	Périmètre			Action	Statut	Objectifs / Remarques
		M	U	R			
AUTRES ÉLÉMENTS							
Organisation	définir un back-up d'une personne ayant des responsabilités spécifiques dans le SGE	√	√	√			Pas finalisé, en cours de finalisation suite à un changement de fonction en interne.
Biodiversité	gérer biodiversité du site corporate	√			effectuer une étude de faisabilité afin de déterminer les priorités à suivre		L'étude pilote est un <i>test-case</i> pour évaluer si ce type d'études peut être réalisé pour d'autres sites, et notamment pour les immeubles du portefeuille Fedimmo. Les résultats sont intéressants, mais la valeur ajoutée par rapport au coût de l'étude est limitée. Ce projet était encore en cours d'étude fin 2011. Une décision sera prise début 2012, après analyse des offres reçues d'autres fournisseurs pour assurer le maintien de la certification.