



# Evaluation SAY ON CLIMATE

France

**gec**ina

2024

Notation de transparence

35%

d'alignement avec  
les recommandations du FIR



SCORE DE PERFORMANCE

11 / 20

SCORE NARRATIF

A B C D E

SCORE DE TENDANCE



*Nous saluons la présentation d'un vote Say on Climate pour une entreprise de moyenne capitalisation. L'entreprise dispose d'objectifs ambitieux jusqu'à 2030 sur son périmètre en exploitation et reporte bien sur ses actions passées. Toutefois, on constate un manque de transparence sur ses objectifs et plans d'actions après 2025. En outre, l'entreprise ne détaille pas suffisamment ses objectifs sur une partie importante de son scope 3 dont celle liée aux travaux dans le cadre de développements. Les investissements pour atteindre les objectifs ne sont également pas exposés.*

Dès 2021, le **Forum pour l'Investissement Responsable (FIR)** appelait à la généralisation de Say on Climate (SOC) exigeants. En mars 2023, il signe à nouveau [une tribune auprès de 48 signataires français et européen](#), pour encourager au développement des SOC. Parallèlement, en 2022, le FIR a commencé à analyser les plans climat des entreprises françaises qui les soumettent au vote des actionnaires. Après s'être associés l'année dernière, le **FIR et l'ADEME** élargissent leur partenariat en s'associant cette année à **Ethos et la World Benchmarking Alliance**, afin d'étudier les plans climat des **entreprises européennes** soumis au vote consultatif des actionnaires dans le cadre de leurs assemblées générales en 2024.

En 2022, le FIR avait publié [des fiches](#) évaluant le degré d'alignement des stratégies climatiques des entreprises françaises avec **ses recommandations**. En 2023, dans le cadre du partenariat avec l'ADEME, ces fiches sont enrichies grâce à [l'outil d'évaluation ACT](#) afin de pouvoir mesurer la contribution des stratégies et actions d'entreprises aux objectifs d'atténuation de l'Accord de Paris.

Le périmètre évolue donc cette année pour s'étendre aux entreprises européennes qui présentent un SOC. Ainsi, les analyses seront publiées au fur et à mesure en amont de leurs assemblées générales.

Comme en 2022 et 2023, le FIR souhaite saluer les efforts des entreprises qui contribuent à améliorer le dialogue actionnarial et encourage les entreprises à renouveler l'exercice du Say on Climate annuellement.

## SOMMAIRE

- ▶ **Évaluation selon la grille d'analyse du FIR**
- ▶ **Évaluation selon ACT**
- ▶ **[Grille de recommandations FIR](#)**
- ▶ **[Méthodologie évaluation ACT](#)**
- ▶ **[Méthodologie évaluation ACT sur le secteur Immobilier](#)**

En collaboration avec :



Avec la contribution  
du programme Life de  
l'Union Européenne

# GECINA

## Ambition Net Zero 2050

Ambition de neutralité carbone sur les scopes 1 & 2 ainsi qu'une partie du scope 3 d'ici 2030

- ▷ Une partie importante du scope 3 n'est pas prise en compte dans ses objectifs dont celle relative aux émissions liées aux travaux et aux émissions domicile-travail des utilisateurs\*
- ▷ Absence d'information sur le niveau et la nature de la compensation pour les émissions résiduelles

## Scénario(s) de référence utilisé(s)

Engagement sur une trajectoire de réchauffement limitée à 1,5°C mais seuls les objectifs des scopes 1 et 2 sont validés 1,5°C d'ici 2030 par SBTi ; se réfère à l'initiative CRREM\*\* (limitation de réchauffement à 1,5°C) mais seulement 65% (en % des surfaces) du patrimoine conforme à la trajectoire CRREM

## Émissions GES actuelles (2023 vs 2022)

SCOPE 1	SCOPE 2	SCOPE 3
(scope 3.2 et 3.7 exclus) 934 tCO2eq (vs. 2 818)	6 983 tCO2eq (vs. 8 122)	10 726 tCO2eq (vs. 10 999)
5 %	37 %	58 %
(scope 3.2 et 3.7 inclus) 1%	11%	88% (55 9976 tCO2eq)

Pour le reporting de son scope 3, l'entreprise s'appuie à la fois sur le GHG Protocol et sur le guide pour l'immobilier commercial du UK Green Building Council

▷ Le périmètre de reporting sur le scope 3 se limite à une partie des émissions\*. Celui qui est pris en compte pour la définition de sa trajectoire de réduction des émissions est le suivant :

Scope 3.3 : émissions liées à l'amont et aux pertes en ligne de l'énergie (construction, approvisionnement, transport, fin de vie des infrastructures de production d'énergies)

Scope 3.13 : émissions dues à tous types de consommations d'énergie sur les immeubles non gérés par Gecina (fioul, gaz, réseaux de chaleur/froid, électricité)

## Cible de réduction des émissions de GES à court terme

Objectifs 2025 : réduction de 55% d'ici 2025 vs 2019 en intensité sur les scopes 1,2, 3.3 et 3.13 pour atteindre 8,5 kg/CO2/m2/an ; l'équivalent d'une baisse annuelle moyenne d'environ 12,5% : objectifs qui semblent être en ligne de la trajectoire CRREM (baisse moyenne annuelle d'environ 10% sur la période 2022-2030); sur la performance énergétique théorique des immeubles de bureau en rénovation lorsqu'ils seront en exploitation (65 kWh/m2/an, performance carbone théorique : 4 kgCO2/m2/an); sur les émissions dues aux matériaux utilisés dans les rénovations lourdes de bureau: 735 kgCO2/m2 rénové (scope 3.2) niveau correspondant au label BBCA

- ▷ Les objectifs 2025 ont déjà été atteints en 2023 (sauf pour le patrimoine global en exploitation)
- ▷ Pas d'objectif global fixé sur l'ensemble des émissions significatives de l'entreprise
- ▷ Absence d'objectifs chiffrés détaillés par scope et en valeur absolue

## Cible de réduction des émissions de GES à moyen terme

Décarbonation drastique de toutes ses émissions en exploitation\* sur l'ensemble du patrimoine d'ici 2030 avec compensation des émissions résiduelles.

Réduction de 42% des scopes 1 et 2 entre 2020 et 2030 ainsi qu'un "engagement de mesurer et réduire le scope 3" validés par la SBTi

- ▷ Les objectifs ne sont pas fixés sur l'ensemble des émissions de l'entreprise\*
- ▷ Les objectifs chiffrés à 2030 ne sont pas détaillés par scope et pas validés par SBTi pour le scope 3 (58% des émissions totales en market-based - scope 3.2 et 3.7 exclus)

## Cible de réduction des émissions de GES à long terme

Aucun objectif de réduction à horizon 2050

## Mesures du plan d'actions

Amélioration de la performance énergétique des bâtiments en exploitation et le déploiement d'un plan de sobriété ambitieux, développer des immeubles bas carbone

Actions détaillées et explications sur la contribution de ses actions à la réduction passée (2023 vs. 2022, essentiellement grâce à la sobriété énergétique)

- ▷ Horizon de temps sur les plans d'actions s'arrête en 2025
- ▷ Actions futures et leur contribution aux objectifs de réduction ne sont pas détaillées

## Alignements des investissements CAPEX / OPEX

- ▷ Pas d'information sur les investissements à court, moyen ou long termes contribuant à atteindre les objectifs
- ▷ Pas de reporting sur les montants de CAPEX éligibles ou alignés à la taxonomie (soumise à la réglementation à partir de 2025)

## Rémunération Directeur Général :

Rémunération variable annuelle :

Entre 20 % et 30% sur l'accélération de la mise en œuvre de l'ambition CANOP-2030 par le biais notamment, de la poursuite de l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments en exploitation et le déploiement d'un plan de sobriété ambitieux ainsi que l'accélération de la digitalisation des outils de mesure de performance environnementale.

- ▷ Aucun d'objectif chiffré

Rémunération Long terme :

critère de 10% lié à la consommation d'énergie finale sur les immeubles du patrimoine en exploitation qui doit être réduite d'au moins 19,5 % sur quatre ans entre 2022 et 2026 (180,8 kWh/m2/an en 2022)

- ▷ Possible obtention de 75% de la rémunération long terme alors que la réduction de la consommation se situe en dessous de 19,5% (entre 13,1% et 19,5%)

## Vote consultatif annuel sur la mise en œuvre

Pas de consultation de vote annuel sur la stratégie

## Vote consultatif tous les trois ans sur la stratégie

Pas de consultation de vote tous les trois ans sur la stratégie

\*L'entreprise ne prend en compte dans sa trajectoire 2030 communiquée que les émissions scope 3 liées à l'amont et aux pertes en ligne de l'énergie et celles dues à tous types de consommations d'énergie sur les immeubles non gérés par Gecina

Pour les autres émissions de scope 3, l'entreprise en calcule certaines, notamment les émissions 3.2 liées aux travaux (15 251 tCO2eq) ainsi que les émissions 3.7 associées aux déplacements domicile-travail des utilisateurs (estimées à 30 000 tCO2eq) mais elles sont exclues du périmètre du scope 3 pris en compte pour fixer ses objectifs 2030. Les émissions 3.2 et 3.7 précitées représentent respectivement 24% et 47% des émissions totales calculées par l'entreprise (45 251 tCO2eq).

\*\*Carbon Risk Real Estate Monitor

## SCORE DE PERFORMANCE

11/ 20

## SCORE NARRATIF

A **B** C D E

## SCORE DE TENDANCE



Module	Score	%	Éléments d'évaluation
Cibles	16/20	15%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les objectifs de réduction des émissions sont très ambitieux à horizon 2025 (-55% par rapport à 2019) et à 2030. Les objectifs prennent bien en compte les émissions de l'ensemble du patrimoine (directement géré ou non).</li> <li>L'atteinte des objectifs passés en matière de décarbonation n'est pas valorisée dans les éléments de <i>reporting</i>. Il n'y a pas d'objectif long terme au-delà de 2030.</li> </ul>
Investissement matériel	5/20	35%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les tendances passées démontrent une décarbonation plus importante que le benchmark sectoriel. Si elles sont maintenues, les tendances de décarbonation de Gecina devraient être supérieures à celles du benchmark sectoriel. Toutefois, il n'existe pas d'éléments quantitatifs robustes pour justifier la continuité de cette tendance (notamment sur le déploiement de la sobriété à tout le parc et le passage à 100% de biométhane).</li> <li>Il n'existe pas de prospective sur les actifs et les projets en développement qui permettent de modéliser les émissions « verrouillées » du patrimoine de Gecina.</li> </ul>
Management	14/20	10%	<ul style="list-style-type: none"> <li>La stratégie climat, intégrée dans le volet RSE, est portée directement par les équipes de Direction (via le comité RSE). Toutefois les compétences relatives aux thématiques du changement climatique dans le comité RSE ne sont pas mises en avant. L'utilisation du scénario climatique pour évaluer l'exposition aux risques permet à Gecina d'apprécier qualitativement et plus quantitativement sa vulnérabilité.</li> <li>La temporalité dans l'exposition aux risques climatiques reste à approfondir, les analyses de risques ne dépassent pas 2030.</li> </ul>
Engagement fournisseur	14/20	10%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gecina mobilise l'ensemble de ses fournisseurs, notamment sur la réalisation de travaux, sur des objectifs quantifiés d'émissions <i>via</i> un seuil maximal. Toutefois le process d'audit des fournisseurs n'est pas explicité.</li> </ul>
Engagement client	14/20	15%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gecina mobilise l'ensemble de ses clients, utilisateurs et gestionnaire de bâtiments dans la déclinaison d'objectifs de réduction. Bien que la task force énergétique au service des gestionnaires du patrimoine pour décliner le plan de sobriété a démontré son efficacité, le taux de déploiement des actions dites de sobriété (75% au total) peut encore progresser, notamment sur les immeubles exploités par Gecina.</li> </ul>
Politique d'engagement	14/20	5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gecina est un membre actif d'initiatives sectorielles ou intersectorielles de lutte sur le sujet de la décarbonation (OID, BBCA, comité RSE de la FEI).</li> </ul>
Modèle d'affaires	10/20	10%	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'activité de restructuration bas-carbone tient une place importante dans l'activité de Gecina et elle est déjà assez performante. Gecina convertit l'ensemble de son encours de cette obligatoirement en obligations vertes d'ici à 2025</li> </ul>

### Cohérence du plan :

- Les objectifs de décarbonation de Gecina sont très ambitieux, notamment l'objectif de réduction drastique pour 2030. Néanmoins, cet objectif n'étant pas quantifié, les gisements de réduction n'étant pas quantifié non plus, l'atteinte de cet objectif reste encore à démontrer. Le *reporting* est à ce jour très peu mature et mériterait d'être approfondi substantiellement sur les émissions liées aux travaux.
- Par ailleurs, le suivi de la performance carbone de leur activité se fait en comptabilité *market-based* - là où ACT privilégie l'approche *location-based*.

### Domaines d'amélioration identifiés :

- Gecina pourrait davantage publier sur le suivi de ses émissions liées aux travaux de restructuration qui n'est pas suffisamment explicité pour être évalué.
- Il n'existe pas de prospective sur les actifs et les projets en développement qui permettent de modéliser les émissions « verrouillées » ou à venir du patrimoine de Gecina.

## Grille d'évaluation des SAY ON CLIMATE 2023

basée sur le suivi des recommandations du FIR

			
<b>Ambition net zero 2050</b>	Si l'ambition de contribution à la neutralité carbone d'ici 2050 déclarée et explications claires sur la manière d'atteindre cette neutralité Le niveau des émissions négatives est limité	L'ambition de contribution à la neutralité carbone d'ici 2050 est déclarée et les explications sur la manière d'atteindre cette neutralité sont claires. Le niveau des émissions négatives est élevé	Ambition déclarée mais très peu claire sur la manière dont l'entreprise compte atteindre la neutralité carbone (pas d'objectifs long terme, les objectifs fixés sont peu crédibles, fort recours à la compensation,...) ou pas d'ambition de neutralité carbone en 2050 déclarée
<b>Scénarios de référence utilisés</b>	L'entreprise positionne sa stratégie climat par rapport à un scénario de réchauffement 1,5°C sur l'ensemble des scopes	L'entreprise utilise un scénario de référence limitant le réchauffement entre 2°C et 1,5°C ou 1,5°C sur une partie de son scope uniquement.	Pas de scénario de référence explicitement mentionné ou le(s) scénario(s) n'est/ne sont pas utilisé(s) pour définir la stratégie
<b>Émissions de GES actuelles</b>	Divulgation des émissions de gaz à effet de serre en absolu ; découpage par scope	Publication insuffisamment détaillée	Pas de données publiques
<b>Cible de réduction des émissions de GES à court terme</b>	Si les objectifs chiffrés de réduction des émissions avant 2030, exprimés à minima en absolu, couvrent les 3 scopes et sont fixés par rapport à la trajectoire d'alignement 1,5°C de l'entreprise. Cette trajectoire a été validée scientifiquement.	Si les objectifs chiffrés de réduction des émissions avant 2030 ne couvrent pas la majorité des activités de l'entreprise ou ces objectifs couvrent l'ensemble des activités mais se situent sur une trajectoire entre 2°C et 1,5°C	Absence d'objectif chiffré de réduction des émissions à court terme ou objectifs peu ambitieux à court terme (année de référence trop lointaine, pas de baisse en absolu, non validés scientifiquement...)
<b>Cible de réduction des émissions de GES à moyen terme</b>	Si les objectifs chiffrés de réduction des émissions pour 2030, exprimés à minima en absolu, couvrent les 3 scopes et respectent l'alignement avec un scénario 1,5°C. Cette trajectoire a été validée scientifiquement	Si les objectifs chiffrés de réduction des émissions pour 2030 ne couvrent pas la majorité des activités de l'entreprise ou ces objectifs couvrent l'ensemble des activités mais se situent sur une trajectoire entre 2°C et 1,5°C	Absence d'objectif chiffré de réduction des émissions à moyen terme ou objectifs peu ambitieux à moyen terme (année de référence trop lointaine, pas de baisse en absolu, non validés scientifiquement...)
<b>Cible de réduction des émissions de GES à long terme</b>	Si les objectifs chiffrés de réduction des émissions en 2050 ou avant, exprimés à minima en absolu, couvrent les 3 scopes et sont fixés par rapport à la trajectoire de l'alignement 1,5°C de l'entreprise. Cette trajectoire a été validée scientifiquement	Si les objectifs chiffrés de réduction des émissions en 2050 ou avant ne couvrent pas la majorité des activités de l'entreprise ou ces objectifs couvrent l'ensemble des activités mais se situent sur une trajectoire entre 2°C et 1,5°C	Absence d'objectif chiffré de réduction des émissions à long terme ou objectifs peu ambitieux à long terme (année de référence trop lointaine, pas de baisse en absolu, non validés scientifiquement...)
<b>Mesures du plan d'actions</b>	Mesures détaillées pour chaque scope de l'entreprise avec un niveau de détail suffisant, notamment des éléments chiffrés à court et moyen termes, permettant d'apprécier l'alignement de ce plan avec les objectifs fixés	Mesures détaillées pour chaque scope de l'entreprise mais dont le niveau de détail est insuffisant pour apprécier le niveau d'alignement avec les objectifs fixés (insuffisance de mesures chiffrées notamment)	Mesures peu ou pas détaillées
<b>Alignement des investissements (OPEX / CAPEX)</b>	Détaille la part des investissements (OPEX et CAPEX) qui contribuent au respect des objectifs fixés à court et moyen termes et explique comment ces investissements permettent d'atteindre les objectifs fixés	Les éléments d'informations communiqués renseignant sur la contribution des investissements au respect des objectifs fixés ne permettent pas de comprendre comment l'entreprise atteint les objectifs fixés	Pas d'investissements contribuant à l'atteinte des objectifs fixés explicités
<b>Rémunération</b>	L'ensemble des parts variables des rémunérations des mandataires sociaux intègre au moins un critère qui évalue l'atteinte des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Le % de la part de la rémunération déterminée par ce critère est publié ; il représente une part significative (10 % ou plus)	Au moins une partie de la part variable de la rémunération des mandataires sociaux est concernée par un critère non dilué de baisse des émissions de gaz à effet de serre suivant la trajectoire de réduction définie par l'entreprise	Le critère intégré dans la rémunération des mandataires sociaux lié à la baisse des émissions de gaz à effet de serre est dilué, ou ne suit pas la trajectoire de réduction définie par l'entreprise. Ou absence critère lié à la baisse des émissions de gaz à effet de serre dans la rémunération des dirigeants
<b>Consultation annuelle sur la mise en oeuvre</b>	L'entreprise s'engage à consulter annuellement les actionnaires sur la mise en œuvre de la stratégie climat	L'entreprise s'engage à consulter les actionnaires sur la mise en œuvre de la stratégie climat dans les prochaines années	L'entreprise ne s'engage pas à consulter les actionnaires sur la mise en œuvre de sa stratégie climat
<b>Consultation tous les trois ans sur la stratégie</b>	L'entreprise s'engage à consulter a minima tous les trois ans les actionnaires sur sa stratégie climat	L'entreprise s'engage à consulter les actionnaires sur sa stratégie climat dans les prochaines années	L'entreprise ne s'engage pas à consulter les actionnaires sur sa stratégie climat

# → DES PAROLES À L'ACT

## ACT, C'EST QUOI ?

Une initiative sur la base du volontariat inscrite à l'Agenda de l'Action de la CCNUCC.

## POURQUOI ACT ?

Pour accélérer l'action climat des entreprises et aligner leurs stratégies sur des trajectoires bas-carbone.

## QU'APPORTE ACT ?

Grâce à des méthodologies sectorielles, ACT pose un cadre de redevabilité permettant de mesurer la contribution des stratégies et actions d'entreprise aux objectifs d'atténuation de l'Accord de Paris.

## 5 QUESTIONS CLÉS

**1**

Quels sont les objectifs de l'entreprise ?

**2**

Comment l'entreprise compte les atteindre ?

**3**

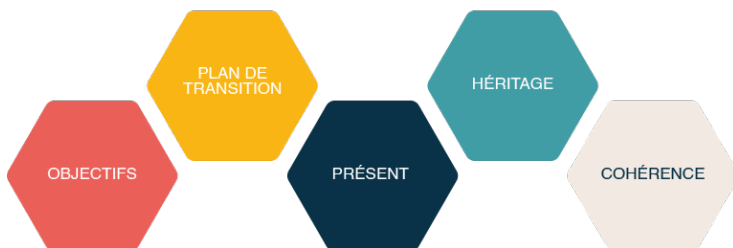
Quelles sont les actions actuelles de l'entreprise ?

**4**

Quel est l'historique récent des actions de l'entreprise ?

**5**

Quelle est la cohérence globale de ces actions et objectifs ?



**INNOVANTE** : ACT est une démarche intégrée et tournée vers le long terme

**QUANTITATIVE** : elle mesure la performance passée, actuelle et future

**CIBLÉE** : sur les principales sources d'émissions de la chaîne de valeur

**SECTORIELLE** : elle traite des questions propres à la transition de chaque secteur

**TRANSPARENTE** : grâce à une évaluation par un tiers

## ACT ÉVALUATION

### Dans quel but

Mesurer de façon crédible la contribution à l'objectif net zéro par rapport à des trajectoires bas-carbone sectorielles.

### Pour qui

Les entreprises dotées d'objectifs fondés sur la science et/ou d'un plan de transition prêts à être évalués.

**20**

**A**

**+**

### SCORE DE PERFORMANCE

Indicateurs d'alignement de la stratégie

1 - 20

### SCORE D'ÉVALUATION

Analyse de la cohérence d'ensemble

A - E

### SCORE DE TENDANCE

Projection des évolutions futures

+ = -

## Méthodologie ACT

### Secteur Immobilier

L'ensemble des éléments constitutifs de la méthodologie ACT pour le secteur Immobilier est à retrouver sur [son site](#). L'évaluation détaillée est synthétisée par une note reposant sur trois critères : performance, cohérence globale et tendance. Elle prend la forme suivante :

- **Performance** : chiffre compris entre 1 et 20
- **Evaluation (cohérence)** : lettre comprise entre A et E
- **Tendance** : + (amélioration), - (dégradation), = (stable)

Les spécificités du score de performance pour le secteur Immobilier sont citées ci-dessous. La note de performance sur le secteur de l'immobilier dépend fortement du module n°2 relatif à l'investissement matériel (35% de pondération) puisque l'essentiel de l'enjeu de décarbonation du secteur provient de la nécessité d'améliorer la performance climatique des actifs immobiliers gérés.

#### Score de performance

Module	Indicateur
<b>Cibles</b>	1.1 Alignement des objectifs de réduction des bâtiments
	1.2 Alignement des objectifs de réduction des bâtiments (phase d'utilisation)
	1.3 Alignement des objectifs de réduction des nouveaux bâtiments (phase d'utilisation)
	1.4 Alignement des objectifs de réduction des matériaux intégrés aux nouveaux bâtiments
	1.5 Horizon temporel des cibles
	1.6 Objectif historique et performance de l'entreprise
<b>Investissement immatériel</b>	2.1 Tendance des émissions passées
	2.2 Emissions verrouillées
	2.3 Tendances des émissions futures
<b>Management</b>	5.1 Supervision des enjeux liés au changement climatique
	5.2 Capacité de surveillance du changement climatique
	5.3 Etat du plan de transition
	5.4 Incitations à la gestion du changement climatique
	5.5 Test de scénario sur le changement climatique
<b>Fournisseurs</b>	6.1 Stratégie visant à inciter les fournisseurs à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre
	6.2 Activités visant à inciter les fournisseurs à réduire leurs émissions de GES
<b>Clients</b>	7.1 Stratégie visant à influencer le comportement des clients afin de réduire leurs émissions de gaz à effet de serre
	7.2 Activités visant à inciter les clients à réduire leurs émissions de GES
<b>Politique d'engagement</b>	8.1 Politique de l'entreprise en matière d'engagement avec les associations professionnelles
	8.2 Les associations professionnelles soutenues n'ont pas d'activités ou de positionnement négatives sur le plan climatique
	8.3 Positionnement sur les politiques climatiques importantes
<b>Modèle d'affaires</b>	9.1 Intégration de l'économie à faibles émissions de carbone dans le modèle d'entreprise actuel et futur

#### Score d'évaluation

1. Modèle d'affaires et stratégie
2. Cohérence et crédibilité
3. Réputation
4. Risques

#### Score de tendance

1. Probabilité d'évolution des émissions
2. Évolution du modèle d'affaire et de la stratégie