

Synthèse finale de la réunion d'experts parties prenantes

Organisée par Gecina, le 1^{er} octobre 2013

7 experts français des questions d'immobilier et d'urbanisme durable* ont participé, le 1^{er} octobre 2013, à la première réunion de dialogue de Gecina avec ses parties prenantes. Le principal message de conclusion adressé à la foncière est de dépasser un état de reporting jugé complet et satisfaisant, bien incarné dans le suivi qui est fait des performances durables de chaque bâtiment pour développer une démarche plus globalisante ; la recherche par l'innovation dans l'offre et la collaboration avec les autres acteurs concernés, d'un modèle économique dépassant la logique m² loués pour développer la notion de services rendus (services liés au bon usage des surfaces partagées).

La requalification du métier de Gecina

Dans un contexte de mutation rapide – « le risque étant d'aller moins vite que le mouvement de fond » - cette question de « la requalification du métier » de Gecina a été posée, sous de multiples aspects, reflétant les expertises présentes. Les participants ont, en majorité, rappelé les problématiques structurantes de l'urbanisme durable. Différents sujets ont ainsi été débattu, notamment les fonctions multi-usages et multi-acteurs des surfaces, ainsi que la gestion de la densité, mais également l'accessibilité en termes de transport, le coût global, et la biodiversité, attendus dans le tertiaire comme dans le résidentiel. La recommandation majeure est de faire avancer ces sujets avant tout par l'expérimentation. L'horizon d'une foncière devant s'inscrire dans le concept de la ville durable, l'inscription de Gecina dans le territoire, en amont et en aval des projets est apparue prioritaire. Ce qui suppose la nécessité de repenser sa gestion de patrimoine, pour rendre ses bâtiments encore plus adaptables aux besoins évolutifs, et leur donner une logique productive - et non passive ou purement coûteuse. Objectif pour Gecina : faire de ces bâtiments des maillons d'un éco-système vivant, plus large, plus piloté pour et par ses utilisateurs, privilégiant le service plus que la rente.

Concrètement, les experts ont souligné le caractère indissociable du tryptique « construction - rénovation / exploitation / utilisation » du bâtiment. Un certain volontarisme de Gecina est donc nécessaire en amont, la foncière devant être elle-même partie prenante dans tous les

sens du terme, en réunissant un éventail de compétences internes, dès la réalisation du cahier des charges pour optimiser la diversité des usages futurs des immeubles. Gecina est aussi attendue par les experts sur sa capacité à anticiper les évolutions de la demande au travers d'échanges avec des acteurs de la ville et des animateurs des territoires. C'est ainsi, en intégrant sa gouvernance au plus près de celle du territoire et en élargissant la satisfaction recherchée, au-delà des utilisateurs directs que la foncière peut réduire ses impacts améliorer son empreinte environnementale et développer l'utilité sociale du bâtiment.

L'adaptabilité : la caractéristique fondamentale de la dimension durable du bâtiment

Dans ce contexte, l'adaptabilité a été soulignée comme étant une caractéristique fondamentale de la dimension durable d'un bâtiment. La mutualisation d'espaces (parking, salles de réunion, espaces technique RIE...), la mise en réseaux des bâtiments proches, la prise en compte de l'évolution des modes de travail et des usages des bâtiments pour en déterminer une meilleure occupation, sont autant d'idées pour optimiser l'évolution du patrimoine dans un intérêt collectif. **Cette vision d'optimisation sociale, environnementale et sociétale, conduit à penser l'immobilier autrement qu'en centre de coût : il s'agit d'un véritable renversement de paradigme**, dont l'énergie est l'exemple le plus évident. Les mètres carrés deviennent relativement indépendants d'une seule fonctionnalité (bureaux, logements..) dans cette logique d'adaptation à la vie urbaine. Ce nouveau modèle du bâtiment intégré est une véritable innovation où Gecina pourrait incarner son ambition développement durable, en l'expérimentant et en la développant avec ses parties prenantes.

Parier sur les potentialités de l'immobilier du futur

L'avenir de l'immobilier est voué à bouger, muter et prendre de nouvelles formes, comme l'ont souligné les experts, au contact eux-mêmes de ces transformations qu'ils situent dans un horizon court et non plus lointain. Ces derniers ont ainsi invité Gecina à oser et à parier sur les potentialités de l'immobilier du futur, en prenant des initiatives et en ouvrant l'analyse de la création de valeur. La maturité reconnue à Gecina en termes de développement durable - citant à l'appui le rapport RSE de Gecina 2012 - justifie de rechercher maintenant ce positionnement. Par conséquent, les experts ont unanimement recommandé à Gecina de reconduire la démarche de consultation des parties prenantes, autour d'un projet phare concret, axé sur l'évolution de l'offre de Gecina en logique durable, grâce à l'articulation entre ses « immeubles responsables » existants et la construction en marche de ce qui sera très vite la « ville durable » demandée et utilisée.

Ces réflexions et conclusions ont été **présentées à l'issue de la réunion devant le comité exécutif de Gecina**, qui a écouté chacun des experts restituer sa vision et ses attentes. Le directeur général s'est engagé à étudier la restitution finale et a proposé de lancer une

réflexion concrète, dans le cadre d'une action expérimentale, pour confronter ces orientations aux réactions des clients et des autres parties prenantes d'un site à rénover.

Il est précisé que cette réunion a été conduite selon une méthodologie de dialogue parties prenantes piloté et suivie par un tiers expert, l'Institut RSE management, qui a veillé à ce que les choix d'experts concernés, la préparation au fond, le déroulement ouvert et la restitution conforme répondent toujours aux exigences d'indépendance des participants et de construction d'un dialogue authentique, sans exclusion de sujets et attaché à faire avancer une vision durable d'intérêt collectif.

*Liste des experts ayant dialogué dans le cadre du panel parties prenantes :

- *Dominique Alba : Architecte, Directrice générale de l'Atelier Parisien d'Urbanisme – APUR, précédemment en charge du pavillon de l'Arsenal*
- *Philippe Amiotte : Directeur immobilier et moyens généraux, Danone*
- *Fabrice Bonnifet : Directeur développement durable & QSE, groupe Bouygues*
- *Jean Carassus : Professeur et Directeur du Mastère Spécialisé immobilier, bâtiment, énergie, Ecole des Ponts ParisTech, Immobilier Durable Conseil*
- *Anne-Lise Deloron: Directrice adjointe en charge des relations institutionnelles, Plan bâtiment durable, DGALN - MEDDE/MEDTL*
- *Geneviève Féron : Directeur général, CASABEE, ex-directrice développement durable de Veolia et Eiffage, et fondatrice de l'agence Arèse*
- *Alain Maugard: Président de Qualibat, organisme de certification des entreprises de la construction*