

Extrait du Rapport Annuel
2008-2009
Développement Durable



Développement Durable



La politique de Développement Durable est une réponse de Befimmo à une tendance citoyenne globale (actionnaires privés, investisseurs institutionnels, clients-locataires, pouvoir législatif, opinion publique) destinée à mettre en évidence le caractère raisonnable et responsable de la gestion de ses activités.

L'approche suivie dans ce domaine reste pragmatique avec une attention constante portée vers la recherche d'un juste équilibre dans l'utilisation des ressources humaines et financières, et vers leur affectation là où leur valeur ajoutée est maximale.

Le Développement Durable porte sur trois piliers majeurs et interdépendants: l'économie, l'environnement et les aspects sociaux. Vu la nature de ses activités, Befimmo identifie le pilier environnemental comme étant celui où l'entreprise a le plus d'impact.

Sur la base d'une étude de benchmarking effectuée afin de déterminer la position de l'entreprise dans le secteur immobilier dans le domaine du Développement Durable, la Société a entamé en 2008 l'implémentation d'un Système de Gestion Environnementale ("SGE") basé sur

l'ISO 14001, afin de suivre une approche globale en la matière et de s'assurer que les priorités opérationnelles soient ajustées en fonction de l'évolution des activités de l'entreprise.

Les 5 piliers de la politique de Développement Durable de Befimmo sont:

1. le respect des réglementations environnementales qui lui sont applicables;
2. le développement d'une approche soucieuse de l'impact environnemental;
3. l'évaluation et l'amélioration continues de sa performance environnementale globale;
4. la promotion, auprès de ses locataires, dans les limites de ses prérogatives, du respect de l'environnement;
5. la mise en place de systèmes de communication efficaces afin d'assurer une coordination optimale des activités sous-traitées (gérants, sociétés de maintenance).

Befimmo est consciente de l'importance de la communication envers les parties prenantes concernant le progrès réalisé en matière de Développement Durable et du travail qui reste à faire en ce domaine. Befimmo entend se conformer progressivement aux standards de rapportage GRI (Global Reporting Initiative).

- (1) Pour les demandes de permis introduites depuis le 1^{er} juillet 2009. PEB: Performance Énergétique des Bâtiments.
- (2) Les concepts et les études ont été revus en vue d'optimiser les performances.
- (3) Niveau K = le niveau d'isolation thermique globale d'un bâtiment.
- (4) Il s'agit d'une tour de bureaux.
- (5) Niveau E = le niveau de consommation d'énergie primaire d'un bâtiment.
- (6) Il s'agit d'une valeur moyenne, pas d'une valeur minimale obligatoire.
- (7) Au moins 10% des besoins de base en électricité proviennent d'une autoproduction verte sur le site (panneaux photovoltaïques et éoliennes) et d'une utilisation de pompes à chaleur.

Évolution de la performance environnementale liée à des rénovations majeures

	Rénovation standard selon le PEB bruxellois ⁽¹⁾	Telex 2007 (anciennement dénommé Impératrice)	Science-Montoyer 2008	Froissart 2008	Paradis 2008	Science-Montoyer (nouveau projet) 2009 ⁽²⁾
Niveau K ⁽³⁾	45	37	34	28	41 ⁽⁴⁾	32
Niveau E ⁽⁵⁾	90	< 80	< 70	< 70	63	63
Emissions CO ₂ (kg/m ²)	65 ⁽⁶⁾	33,75	24,92	27,28	15 ⁽⁷⁾	23,04
Surcoût	-	5,14%	8,4%	8,1%	5%	8,6%

“ Allocation systématique d’un budget spécifique consacré à l’optimisation durable, représentant 5 à 10% du coût total, pour toute rénovation majeure lancée dans le portefeuille. ”



A. Responsabilité environnementale

Statut

Les thèmes clés en matière d’amélioration environnementale applicables à Befimmo sont:

1. Énergie & changement climatique;
2. Gestion des ressources naturelles;
3. Programme de Développement Durable;
4. Dialogue avec les parties prenantes.

D’autres thèmes importants tels que la consommation d’eau et la gestion des déchets lors de l’utilisation d’un immeuble ne tombent pas sous le contrôle direct de Befimmo. Néanmoins, l’entreprise tient à prendre ses responsabilités et à aider les locataires en mettant à leur disposition son expertise dans ce domaine.

Parmi les objectifs définis en début d’exercice 2008/2009, les objectifs suivants ont été mis en oeuvre:

- **Création d'une fonction de Coordinateur Environnemental et d'une cellule Développement Durable**
La cellule implique 4 personnes d’un niveau managérial “senior” et est responsable du suivi et de l’implémentation des actions stratégiques. Tenant compte du fait que Befimmo n’emploie au total que 34 personnes, cela met en évidence l’importance attachée par l’entreprise au thème du Développement Durable.
- **Développement de Procédures de Gestion Environnementale (ISO 14001-version light)**
Le développement du Système de Gestion Environnementale (“SGE”) a été poursuivi. Les documents stratégiques ainsi que quelques documents opérationnels seront mis en place pour fin 2009, le restant des documents sera finalisé en 2010.

- **Allocation d'un budget spécifique consacré à l'optimisation durable pour les rénovations majeures**
Les grandes rénovations sont les projets Telex (anciennement dénommé Impératrice), Science-Montoyer, Froissart, Liège Paradis et WTC 4.
- **Plan d'investissement multi-annuel pour des travaux d'optimisation durable pour les immeubles qui ne sont pas sujets à de rénovations lourdes**
- **Finalisation du programme complet d'audit énergétique et de certification de performance énergétique pour le portefeuille Befimmo (hors Fedimmo)**
Cette certification a été finalisée en Flandre où la méthodologie de calcul a déjà été définie.
- **Rapportage Externe**
Befimmo applique les directives en matière de rapportage externe du standard GRI.
- **Utilisation d'électricité verte pour les parties communes des immeubles composant le portefeuille**
66% des consommations électriques totales sont fournies en électricité verte (hors Fedimmo, chantiers et projets).

Quelques objectifs définis au début de l’exercice 2008/2009 n’ont pas encore été mis en oeuvre ou ont été partiellement mis en oeuvre mais seront réalisés au cours des prochains exercices. Le programme environnemental qui comprend les objectifs pour 2009-2010 sera disponible sur le site internet de la Société (www.befimmo.be).



Développement Durable

Befimmo se fixe comme nouveaux objectifs pour l'exercice 2009/2010:

- **Utilisation du rapportage GRI**

Le GRI est un standard de rapportage en matière de Développement Durable reconnu mondialement. Befimmo entend se conformer progressivement aux standards de ce rapportage GRI. Le rapportage du contenu du prochain Rapport annuel 2010 sera de qualité "C", autodéclarée.

- **Certification ISO 14001, audité par une Société externe**

La certification du SGE est une reconnaissance externe des réalisations.

- **Certification BREEAM⁽¹⁾ pour les nouveaux projets/ immeubles "in-use"**

Le certificat BREEAM est considéré comme le plus reconnu et complet des standards actuellement sur le marché. Chaque rénovation majeure sera certifiée, ainsi que progressivement les immeubles "in-use".

- **Mise en place de "conditions d'achat" durables**

Le niveau des critères définis sera proportionnel au montant des travaux et réaliste par rapport au marché.

En outre,

- différents programmes en matière de gestion de produits dangereux (amiante/PCB/gaz affectant la couche d'ozone) visent à réduire leur impact environnemental;
- un programme de digitalisation des documents ayant pour but la centralisation et la facilitation d'accès aux données est en cours de mise en place;
- le contrat avec le property manager de Befimmo (hors Fedimmo) a été renouvelé. Le nouveau contrat inclut un volet se rapportant spécifiquement à l'amélioration

de la performance environnementale des immeubles;

- sur un portefeuille d'une centaine d'immeubles, une dizaine encore est chauffé au mazout. Il est prévu de passer au gaz pour le restant de ces immeubles en 2010.

En matière de performance environnementale, ce rapport inclut les progrès réalisés par Befimmo d'un point de vue qualitatif.

Quant au rapportage d'indicateurs de performance quantitatifs, des progrès significatifs restent à réaliser. Cela s'explique principalement par le fait que les données sont gérées soit par une société de gestion externe, soit par le locataire. Befimmo est consciente du fait que ces indicateurs quantitatifs sont primordiaux afin de pouvoir définir des objectifs d'amélioration plus concrets.

Afin de pouvoir disposer des données requises, Befimmo fera installer des compteurs digitaux dans ses immeubles (portefeuille Befimmo hors Fedimmo). Deux projets pilotes sont en cours pour le monitoring plus détaillé de la consommation énergétique et d'eau potable des parties communes.

Globalement, les investissements suivants sont budgétés:

- 2009-2010: 700.000€ (ce budget reprend une partie du budget alloué en 2009 et non dépensé)
- 2010-2011: 500.000€
- 2011-2012: 500.000€

En outre, pour les rénovations majeures, un budget spécifique est libéré afin d'améliorer la performance environnementale de l'immeuble.

Concrètement, cela se traduit dans les projets suivants:

- Telex (anciennement dénommé

(1) BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) est la première méthode d'évaluation environnementale des bâtiments et la plus largement utilisée. Il s'agit d'un référentiel pour les meilleures pratiques en matière de conception durable et ce référentiel est devenu la mesure utilisée pour décrire la performance environnementale d'un bâtiment. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le site internet www.breem.org.





Développement Durable

- Impératrice): 5,14% de surcoût
- Froissart: 8,1% de surcoût
- Paradis: 5,0% de surcoût
- Science-Montoyer: 8,6% de surcoût

B. Responsabilité sociale

Statut

L'équipe de Befimmo constitue un élément primordial du bon aboutissement de sa stratégie globale et l'implication de chacun représente un facteur clé dans sa réussite. Befimmo est consciente qu'un cadre de travail agréable permet de stimuler la créativité et la motivation et qu'il suscite auprès des collaborateurs un engagement fort envers la Société, tout en leur offrant une expérience professionnelle enrichissante.

À la date du 30 septembre 2009, l'équipe se composait de 34 personnes (59% d'hommes et 41% de femmes). L'ensemble des personnes bénéficient d'un statut d'employé, 32 d'entre elles ont un contrat à durée indéterminée et 2 d'entre elles un contrat à durée déterminée.

65% d'entre elles sont détenteurs d'un diplôme universitaire. 77% des diplômés universitaires sont également détenteurs d'un diplôme de type postuniversitaire.

Durant l'exercice écoulé, Befimmo n'a connu aucun accident de travail, ni aucune maladie professionnelle. Le taux d'absentéisme⁽¹⁾ durant l'exercice écoulé se situe à 2,4% du nombre total d'heures prestées. Ce taux peut se comparer à un taux moyen de 5,19%⁽²⁾ du secteur privé.

Durant cet exercice, Befimmo a accueilli 6 nouveaux collaborateurs et a enregistré 3 départs.

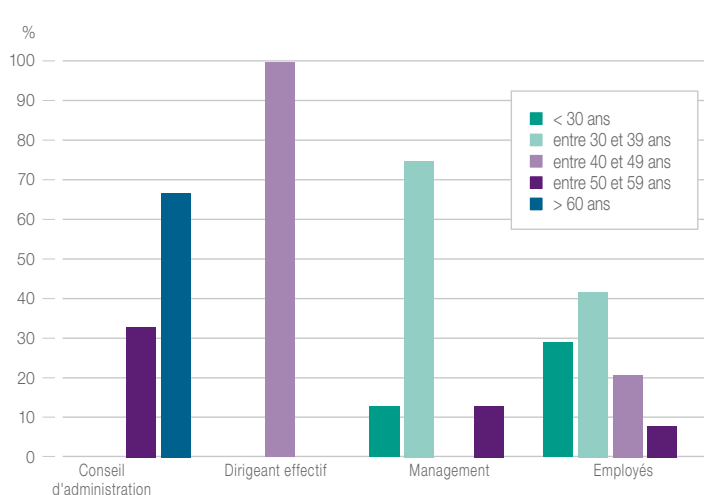
Le capital humain est un élément clé de la réussite de la Société. Développer le potentiel des collaborateurs s'inscrit dans la politique de valorisation humaine. Une formation est dès lors proposée lorsqu'un besoin est identifié auprès d'un collaborateur. Au cours du dernier exercice, Befimmo a enregistré une moyenne de 21 heures/an de formation par collaborateur.

(1) Taux d'absentéisme: rapport entre le nombre d'heures de maladie de courte durée (< 30 jours) et le nombre global d'heures prestées.
 (2) Source: publication de *sdWorx result driven HR* de mars 2009.

Composition des organes de gouvernance et répartition des employés par sexe (situation au 30 septembre 2009)



Composition des organes de gouvernance et répartition des employés par âge (situation au 30 septembre 2009)



Chaque membre de l'équipe bénéficie au minimum d'un entretien d'évaluation par an avec son responsable et ce, notamment, sur la base d'un canevas abordant de manière large la relation entre la Société et son collaborateur.

Dans le cadre d'une politique salariale en adéquation avec les références du marché, le personnel employé de Befimmo bénéficie d'un régime de pension extralégale, garantissant un revenu de remplacement proportionnel au salaire perçu au moment du départ en pension (système du Defined Benefits) et fonction de l'ancienneté dans la Société. Une information plus détaillée est publiée dans la note "Avantages du Personnel" en page 131 de ce présent Rapport annuel.

Indicateurs sociaux

La moyenne d'âge de l'équipe de Befimmo SCA (hors Conseil d'administration) est de 37 ans.

- **Niveau des salaires d'entrée de base en comparaison avec le salaire minimum**

Befimmo applique des rémunérations conformes au marché qui sont sensiblement supérieures aux barèmes minimum applicables.

- **Pourcentage de salariés couverts par une convention collective**

Befimmo relève de la Commission Paritaire Nationale Auxiliaire pour Employés, également appelée Commission paritaire 218, qui s'applique à l'ensemble des membres du personnel.

C. Responsabilité économique

Statut

Befimmo dispose d'un Code éthique qui impose le respect de valeurs éthiques dans les relations avec ses clients, son équipe de gestion, ses partenaires, ainsi que ses actionnaires. Dans le respect du Code éthique, Befimmo a élaboré une politique interne afin de limiter les risques associés au blanchiment d'argent et au financement du terrorisme.

“ Befimmo dispose d'un Code éthique qui impose le respect de valeurs éthiques dans les relations avec ses clients, son équipe de gestion, ses partenaires, ainsi que ses actionnaires. ”

INDICATEUR DE VALEUR ÉCONOMIQUE DIRECTE CRÉÉE ET DISTRIBUÉE

(en millions €)

	30.09.2009	30.09.2008
I. VALEUR ÉCONOMIQUE DIRECTE CRÉÉE	154,4	164,7
II. VALEUR ÉCONOMIQUE DISTRIBUÉE		
Coûts opérationnels	32,1	36,9
Frais de personnel	4,9	4,0
Versement aux apporteurs de capitaux	94,0	103,1
Versement à l'État	12,4	16,3
	143,4	160,3
III. VALEUR ÉCONOMIQUE NON RÉPARTIE (I-II)	11,0	4,4



Développement Durable

D. Incidents, non-conformités et pénalités

Pendant l'exercice 2008/2009, Befimmo ne s'est rendue responsable d'aucun incident identifié en matière de:

- corruption;
- pratiques anticoncurrentielles, antitrust ni monopolistiques;
- non-conformité vis-à-vis de la matière santé/sécurité;
- pollution de sol/sous-sol;
- non-conformité vis-à-vis de la communication externe;
- discrimination;
- non-respect de vie la privée.

E. Parties prenantes

Befimmo reste à l'écoute et identifie les parties prenantes à différents niveaux:

- les actionnaires privés et les investisseurs institutionnels;
- les clients-locataires;
- les intervenants d'immeubles. Le secteur de l'immobilier est un secteur complexe et différent du secteur industriel dans le sens où plusieurs acteurs jouent un rôle important dans la performance environnementale globale d'un immeuble. Ceux-ci sont entre autres: les propriétaires, les gestionnaires, les sociétés de maintenance, les architectes et les locataires. Ces intervenants pourraient se rejeter la responsabilité quant à l'amélioration de la performance de l'immeuble. Befimmo essaie de créer des ponts de communication entre les différentes parties prenantes;

- les autorités fédérales/régionales;
- les organisations sectorielles UPSI⁽¹⁾, EPRA⁽²⁾, etc.

F. Matérialité

Les priorités de Befimmo en matière de Développement Durable et donc aussi quant à la matérialité de rapportage ont été élaborées à travers différents outils. Nous citerons entre autres:

- exercice d'analyse d'aspects et impacts environnementaux des activités, lié au développement d'un système de gestion environnementale interne de Befimmo;
- législation applicable en matière environnementale;
- analyse de rapports sectoriels sur la Développement Durable dans le secteur de l'immobilier;
- consultation du code environnemental IPD⁽³⁾: Ce Code définit un nouveau standard global pour mesurer la performance environnementale dans des immeubles à travers le monde et fournit un cadre complet pour la collection, la mesure, l'analyse et le rapportage de la performance environnementale de portefeuilles immobiliers. Le Code s'est aligné au standard de rapportage GRI;
- spécifications BREEAM;
- spécifications RICS⁽⁴⁾.

Périmètre de rapportage

Par rapport aux activités de Développement Durable, le périmètre de rapportage reprend les activités de Befimmo SCA et de ses filiales, soit Fedimmo SA, Meirfree SA, Vitalfree SA et Axento SA.

Le portefeuille consolidé représente 858.274 m² d'immeubles de bureaux.

Les engagements en matière de Développement Durable pris par Befimmo au niveau stratégique sont d'application pour l'ensemble de son portefeuille.

En ce qui concerne le contrôle opérationnel, l'influence de Befimmo varie en fonction du type de locataire et son importance dans l'immeuble.

Le périmètre de rapportage a légèrement augmenté durant l'exercice, soit de l'ordre de 6.600 m². D'une part, Befimmo a procédé à l'acquisition de l'immeuble Axento situé à Luxembourg; d'autre part, la

(1) UPSI: Union Professionnelle du Secteur Immobilier (www.upsib.be)
(2) EPRA: European Public Real Estate Association (www.epra.com)
(3) IPD: Investment Property Databank (www.ipd.com)
(4) RICS: Royal Institution of Chartered Surveyors (www.rics.org)

858.274 m²

Le portefeuille consolidé représente
858.274 m² d'immeubles de bureaux.

cession d'un immeuble à bail court
du portefeuille de Fedimmo (Frankrijklei)
a été réalisée.

Période de rapportage

Ce rapport est un compte rendu des
activités durant l'exercice 2008/2009. Le
périmètre est figé au 30 septembre 2009.

Le précédent Rapport annuel est dispo-
nible sur le site internet de la Société
(www.befimmo.be) depuis le
30 novembre 2008.

G. GRI

Le GRI instaure un standard de rapportage
en matière de Développement Durable,
accepté mondialement.

Les paragraphes précédents traitent des
indicateurs qui sont considérés comme
prioritaires pour les activités de Befimmo.
Néanmoins, Befimmo souhaite aussi
donner des informations concernant des
indicateurs supplémentaires, qui ne sont
pas encore liés à une activité d'améliora-
tion, mais qui pourraient le devenir. Ils sont
repris dans le tableau en annexe, page 160.

Les informations suivantes et complémen-
taires au chapitre de Développement
Durable sont disponibles sur le site internet
de la Société (www.befimmo.be)

- Politique en Développement Durable
- Code éthique
- Programme Environnemental 2009-2010
- Réalisations / Projets liés aux grandes
rénovations

