

# Quintessence

N° 15 – janvier 2012

La Lettre du développement durable du groupe Klépierre



Projet à la une

## La chasse au gaspillage énergétique est ouverte en Scandinavie

**L'effort de réduction de la consommation énergétique des centres commerciaux est constant chez Steen & Strøm, la filiale scandinave de Klépierre. Cette « chasse au gaspi » se traduit par de nombreuses initiatives, avec une logique qui a fait ses preuves : se baser sur des systèmes de mesure performants et compter sur la faculté d'analyse et l'implication des équipes pour obtenir des résultats significatifs et durables.**

**L**e kWh le plus propre et le moins cher est celui que l'on ne consomme pas. Derrière cet adage, aux vertus tant écologiques qu'économiques, se cache une vraie philosophie de la gestion de l'énergie chez Steen & Strøm.

Au début des années 2000, alors qu'en Norvège, au Danemark et en Suède les équipes formalisent leurs engagements en matière environnementale, se dégage un premier impératif : mieux mesurer pour ensuite mieux réduire, car minimiser l'empreinte énergétique du patrimoine existant exige une connaissance fine de ses consommations.

### Des systèmes de comptage performants

Trois prestataires nationaux sont ainsi sollicités pour développer la télémesure sur les centres. La relève des compteurs des principaux équipements techniques se fera désormais à distance, avec une réactivité quasi instantanée.

Concrètement, il deviendra ainsi possible d'identifier chaque consommation d'énergie par usage. Les informations seront traitées, compilées et restituées sous forme de tableaux ou de graphiques, facilitant ainsi la bonne prise de décision pour une meilleure

## « Sur la bonne voie ! »



Steen & Strøm a toujours fait de l'environnement et de la *green value* ses priorités. Nous travaillons de façon continue pour concilier les obligations de

développement durable et de création de valeur. Ainsi, nos réalisations nous ont permis de devenir l'acteur leader dans notre secteur en Scandinavie en termes de responsabilité sociétale et environnementale. Selon la récente étude GRESB\*, nous faisons en effet partie des 10 % des foncières européennes les plus actives sur le sujet, accédant ainsi au statut de *Green Star*. L'amélioration continue relève de notre travail quotidien, et nous nous efforcerons de rester sur cette voie. Nous savons nous adapter continuellement à notre environnement et à ses évolutions.

Steen & Strøm contribue pleinement à la démarche de développement durable du groupe Klépierre. Les objectifs en termes de management durable et les plans d'action communs ont conduit à la mise en place de nombreuses mesures.

L'une des ambitions de Steen & Strøm est par exemple d'obtenir la certification ISO 14001 pour l'ensemble de son organisation d'ici à 2015. De plus, nous utiliserons le référentiel BREEAM pour évaluer tous les nouveaux projets. Nos résultats prouvent chaque année que nous sommes sur la bonne voie. Ce qui nous encourage à accentuer encore nos efforts à l'avenir.

**Jan Ove HOLMEN,**  
Directeur Général  
de Steen & Strøm

\* Global Real Estate  
Sustainability Benchmark



> gestion énergétique. Ces systèmes, en place depuis plusieurs années, trouvent d'ailleurs aujourd'hui une résonance toute particulière dans le contexte législatif européen, qui voit s'intensifier depuis quelque temps les décisions sur le sujet: étiquette énergie des bâtiments, diagnostic de performance énergétique, certificats d'économie d'énergie, etc.

## Des actions efficaces

Fortes de ce préalable, et ainsi libérées en grande partie de la tâche fastidieuse de collecte des données, les équipes ont plus de temps pour se concentrer sur l'analyse des consommations et imaginer des stratégies d'actions concrètes pour chasser les kWh superflus. Les initiatives se multiplient donc, avec une efficacité renforcée.

Meilleure programmation du fonctionnement horaire, meilleur dimensionnement des équipements techniques,

« 120 collaborateurs se sont mobilisés pour une véritable chasse au trésor énergétique. »

collaboration accrue avec les locataires, identification précise des retours sur investissement des nouveaux équipements... Voilà un certain nombre de pistes d'action qui ont été progressivement explorées sur chacun des centres, chiffres à l'appui.

À Lillestrøm (Norvège) par exemple, l'optimisation du fonctionnement horaire des systèmes de chaud et de froid a permis de réduire la demande en énergie de 950 000 kWh par an.

À Gulskogen (Norvège), la récupération des calories sur les systèmes de production de froid de la galerie ainsi que des hypermarchés diminue les besoins de chauffage de près d'un million de kWh chaque année.

Ainsi, aujourd'hui, grâce aux mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique du patrimoine existant, les centres scandinaves consomment chaque année près de 30 millions de kWh de moins qu'il y a cinq ans.

## Toujours plus d'inventivité

Dernière initiative en date, le *Night hiking* consiste à arpenter les moindres recoins des centres commerciaux de nuit, pour identifier les éclairages ou les équipements qui fonctionneraient encore. Mise en place depuis deux ans en Suède, elle a été étendue en 2011 à la Norvège et au Danemark. Ainsi, 120 collabora-



>> *Night hiking*, Bryggen, Danemark

teurs se sont mobilisés le 7 novembre dernier, après la fermeture des centres commerciaux, pour cette véritable « chasse au trésor » énergétique. Armés d'une feuille de mission bien établie, ils ont pu identifier, aussi bien dans les parties communes que chez les locataires, les consommations inutiles.

Selon les premières estimations, une économie potentielle de 4 millions de kWh pourrait être réalisée chaque année, soit en moyenne 2 à 3 % de la consommation énergétique globale du patrimoine scandinave.

Cette action responsable, relayée dans différents organes de presse locaux, témoigne de l'attachement de Steen & Strøm à optimiser son empreinte environnementale. ■



## 3 questions à...

**Kjell Petter SMÅGE**

Directeur Général d'EvoTek AS

« Il faut mesurer pour pouvoir contrôler, et donc s'améliorer. »

### Quels services fournissez-vous à Steen & Strøm sur les sujets environnementaux ?

**K. P. S. :** EvoTek conseille les entreprises du secteur de l'immobilier en termes de management et d'optimisation énergétique. Steen & Strøm est l'un de nos principaux clients, et nous lui fournissons de nombreux services, de la phase projet jusqu'au management quotidien des centres existants, en passant par les labellisations et audits énergétiques.

Nous aidons également les équipes sur site à réduire les consommations énergétiques des centres et à prendre les bonnes décisions en termes de management environnemental, sur la base d'un reporting hebdomadaire et mensuel des consommations.

### La mesure est-elle un préalable à un bon management énergétique ?

**K. P. S. :** La mise en place d'un système de mesure performant est de loin l'action la plus efficace. Il est essentiel de pouvoir observer les conséquences des décisions prises dans le cadre de la gestion quotidienne. La donnée énergétique doit être remontée et analysée au plus vite pour prendre rapidement les meilleures mesures correctives. Steen & Strøm a ainsi pu réduire de 10 % sa facture énergétique par la simple mise en place de tels systèmes.

### Quel est le conseil qui revient le plus souvent quand vous analysez les données énergétiques et tentez d'améliorer les performances du centre ?

**K. P. S. :** D'un point de vue opérationnel, nous préconisons souvent d'optimiser la programmation horaire du centre, pour s'assurer que tous les équipements démarrent et s'arrêtent aux moments les plus opportuns. Le système de gestion automatisé doit fonctionner correctement pour que le centre soit efficace d'un point de vue énergétique. Le challenge est aussi d'optimiser les systèmes de climatisation : récupérer des calories sur les productions de froid du bâtiment et notamment des surfaces alimentaires est une mesure très efficace.

## Tri sélectif et recyclage des déchets : les centres innovent

La question des déchets devient le support d'une relation constructive entre le centre commercial et ses visiteurs. Avec un peu d'imagination, de créativité et d'expérience, il est possible d'envisager de plus en plus le « déchet » comme une ressource. 3 centres commerciaux montrent l'exemple.

### France : le recyclage récompensé

**Encourager le recyclage auprès du consommateur tout en le fidélisant**, pari réussi pour le centre commercial de Pontault-Combault en région parisienne, grâce au projet « le recyclage récompensé ». En effet, les équipes ont installé dans le mail une machine capable de collecter les emballages plastique et les cannettes, puis de délivrer en échange des coupons de réduction valables dans le centre commercial. Sur 11 jours de test, près de 1500 emballages ont été collectés, dont

une majorité de grands contenants. Les clients ont très vite saisi l'intérêt : « Quand je trie à la maison, ça ne me rapporte rien. Alors qu'avec ce service je peux faire des économies », constate l'un d'entre eux. En outre, l'intérêt de ce projet est double : s'il encourage le recyclage, il permet aussi de fidéliser les clients au centre commercial. Un autre déclare ainsi : « Je privilégie ce centre commercial car il me permet de recycler mes emballages tout en me récompensant pour mon geste. » ■

### Pologne : échange fleurs contre déchets

**Échange de fleurs et de sacs recyclables contre des matériaux usagés**, c'est ce qu'ont découvert les clients du centre Krakow Plaza en Pologne. Ils ont été ainsi encouragés à rapporter de chez eux toutes sortes de matériaux recyclables, en échange desquels ils se voyaient offrir de petites plantes en pot et des sacs écologiques. Plus de 1000 plantes et 300 sacs ont été distribués sur un week-end. Côté matériaux 1,7 tonne de papier, 2 100 bouteilles ou récipients en plastique, 5 100 piles, 3 700 cannettes et plus de 120 tubes néon ont ainsi été récupérés. ■



### Danemark : Fun with waste

**Faire de l'art et créer de nouveaux produits à partir de nos déchets**, c'est l'objectif de l'opération *Fun with waste* lancée à Field's au Danemark en décembre 2011. Ce projet novateur veut démontrer qu'il est possible d'allier art et créativité avec tri sélectif efficace et valorisation des déchets. Pour cela, Field's a converti une zone de tri des déchets en un espace ludique. Les employés du centre

comme les clients peuvent laisser libre cours à l'inspiration et à la créativité autour de la réutilisation des déchets, du tri sélectif et de la confection de nouveaux produits. Les objets ainsi créés seront exposés dans le centre commercial et pourront, dans certains cas, être vendus dans des *pop-up stores* installés dans la galerie. Un événement sera ensuite organisé à Field's pour présenter les résultats. ■

///C'est dans l'air

## La certification des données environnementales et sociétales

Le reporting environnemental et sociétal prend une part de plus en plus importante dans la communication institutionnelle des entreprises. Preuve en est l'article 225 de la loi Grenelle 2, entrée en vigueur en France en juillet 2010. Cet article va obliger les entreprises françaises cotées à faire certifier les informations extrafinancières au même titre que les informations financières, par des commissaires aux comptes, dès l'exercice 2012. Cette future obligation représente un vrai challenge pour les entreprises, contraintes de fiabiliser leur reporting sur les sujets du développement durable. Elle apportera consécutivement une crédibilité essentielle aux yeux des analystes, des investisseurs ou de tout autre acteur susceptible de porter un intérêt aux résultats de l'entreprise. La mise en parallèle des données financières et extrafinancières permet de réaffirmer le lien entre responsabilité de l'entreprise et performance économique et financière. Elle constitue ainsi une avancée essentielle pour l'intégration des préoccupations environnementales et sociétales au cœur même du *business model* de l'entreprise.

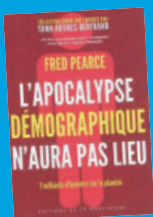
///Le chiffre  
2 512 224 kWh

C'est la valeur du certificat d'économies d'énergie (CEE) délivré par le Préfet de la région Île-de-France au centre commercial Belle Épine.

Une performance réalisée grâce aux écorégulateurs installés sur les chaudières du centre commercial, qui permettent une économie annuelle de 15 % sur les consommations de gaz. Enregistrés sur le registre national des Certificats d'économies d'énergie, ils pourront être négociés ultérieurement auprès des entreprises obligées.

# ///À lire, à voir, à faire

> **L'Apocalypse démographique n'aura pas lieu**, de Fred Pearce, Éditions de la Martinière, 2011



La population mondiale, qui a franchi le cap des 7 milliards d'habitants cet automne, devrait croître encore jusqu'à 9 à 10 milliards à la fin du XXI<sup>e</sup> siècle estime l'ONU. Faux ! répond Fred Pearce. Selon lui, la population va cesser de croître d'ici une génération. Ce siècle sera celui des personnes âgées, plus sages et plus écolos.



> **Google Earth, la machine à remonter le temps**

Google Earth permettait déjà d'observer le moindre recoin de notre planète. Une nouvelle fonctionnalité nous permet désormais également de remonter l'histoire de ces lieux jusque soixante ans en arrière. Une façon simple et ludique d'appréhender l'évolution et l'urbanisation rapide des territoires au cours de ces dernières décennies.

**Klépierre-Ségécé vous présentent leurs meilleurs vœux pour cette année 2012 !**



## La Gavia : un centre commercial accessible à tous

Les équipes dans l'ensemble des filiales du Groupe, œuvrent à rendre accessibles à tous, et dans les meilleures conditions possibles, l'offre commerciale et les services des centres commerciaux du patrimoine Klépierre. Exemple à La Gavia en Espagne.

« **E**n Espagne, le pourcentage de la population ayant un handicap légalement reconnu est estimé à 8,5 %. Mais, si l'on prend en compte l'ensemble des personnes qui, au cours d'une année, vont être confrontées à un handicap temporaire ou bien se trouver exposées à des difficultés d'accessibilité (personnes âgées, femmes enceintes ou avec des bébés, personnes à mobilité réduite, etc.), ce pourcentage atteint 39 % », explique Jorge Diez Rodriguez, du Département de la Direction Technique et de Valorisation des Actifs de Ségécé España. « Nous avons décidé d'offrir à cette part importante de nos visiteurs la possibilité légitime d'accéder à l'ensemble de notre offre commerciale (parkings, parties communes, boutiques, liaisons mécaniques, communication, services...) » C'est la raison pour laquelle les

équipes de La Gavia se sont fixé un objectif ambitieux : obtenir la certification du centre en matière d'accessibilité universelle. La norme UNE 170001-2 (référentiel international du système ISO), qui est en cours d'application, définit un panel d'exigences visant à offrir aux personnes en situation de handicap la plus haute qualité d'accessibilité à l'ensemble des espaces marchands et de services du centre commercial.

La démarche conduite actuellement par Ségécé España illustre le niveau d'excellence qu'il est possible d'atteindre dans les centres commerciaux du Groupe. Surtout, en choisissant d'initier une démarche responsable de qualité et de services allant au-delà de ses obligations légales, Klépierre prouve son engagement en faveur des personnes en situation de handicap. ■

## France : formation et sensibilisation

En France, la sensibilisation aux situations de handicap a été poursuivie par SégécéCampus, l'école des métiers du Groupe, en partenariat avec l'association Mobile en Ville. Un parcours de sensibilisation aux handicaps moteur et visuel organisé en juin dernier en collaboration avec la DRH a rassemblé 65 collaborateurs. Puis un module « Accessibilité des centres aux personnes en situation de handicap » a été déployé pour les équipes techniques et de direction. Le Millénaire à Aubervilliers a été le théâtre de cette formation pour une trentaine de participants. Des déploiements dans d'autres centres commerciaux du Groupe sont déjà prévus.



Ceská Republika  
España  
France  
Hellas  
Italia  
Magyarország  
Polska  
Portugal



Klépierre - 21, avenue Kléber - 75116 Paris - France - Tél. : 01 40 67 57 40 - Contact : quintessence@klepierre.com - Directeur de la Publication : Pierre-Yves Le Scanff - Comité de rédaction : Pierre-Yves Le Scanff, Hélène Rabuteau, Matthieu Schia, Anne-Sandrine Schmied, Chloé Singer, Thibaut Vouters - Conception : PUBLICORP\* 10904 - Crédits photo : Klépierre, Ségécé, Byavisa Drammen, tous droits réservés - ISSN : 1961-6376 - Dépôt légal : janvier 2012 - Quintessence est imprimé sur du papier recyclé par l'ESAT l'Atelier de la Villette