



# **EVALUATION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE GÉNÉRÉES PAR LES ACTIVITÉS DE LA BOURSE DE L'IMMOBILIER**

28 Avenue thiers 33100 BORDEAUX  
Tél : 05 57 77 17 77 - Fax : 05 56 40 58 63  
[www.bourse-immobilier.fr](http://www.bourse-immobilier.fr)



# 1. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ BOURSE DE L'IMMOBILIER

**Raison sociale :** SAS Bourse de l'Immobilier

**Code NAF :** 6831 Z

**Code SIREN :** 414 854 216

**Adresse :** 28, avenue Thiers – 33100 BORDEAUX

**Nombre de salariés :** 824 salariés au 31 décembre 2012

## **Description sommaire de l'activité :**

Avec plus de 7 000 ventes immobilières réalisées chaque année, La Bourse de l'Immobilier est devenue le 1er réseau indépendant français d'agences immobilières.

Fruit de 32 ans d'expérience, la Bourse de l'Immobilier, c'est aujourd'hui 296 agences immobilières, dans 10 régions et 30 départements.

## **Description des périmètres organisationnels retenus**

L'étude couvre l'ensemble des activités de la Bourse de l'Immobilier et inclut le siège social ainsi que les 296 agences immobilières qui lui sont rattachées.

## **Adresse du site internet où est mis à disposition le bilan d'émissions de GES :**

Le présent bilan des émissions de gaz à effet de serre est librement consultable sur le site internet de la Bourse de l'Immobilier à l'adresse suivante :

**[http://www.bourse-immobilier.fr/pages\\_footer/mentions.aspx](http://www.bourse-immobilier.fr/pages_footer/mentions.aspx) :**

## **Personne responsable du bilan d'émissions de GES**

**Responsable du suivi :** Antoine Levillain

**Fonction :** Directeur comptable et financier

**Adresse :** 28, avenue Thiers

**Tel :** 05.57.77.17.64

**Mail :** a.levillain@bourse-immobilier.fr

## 2. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE BILAN CARBONE

### Contexte de l'étude Bilan Carbone

L'article 75 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) crée une nouvelle section au chapitre IX du titre II du livre II du code de l'environnement, intitulée « Bilan des émissions de gaz à effet de serre et plan climat-énergie territorial ». Cet article est la traduction de deux engagements issus du Grenelle de l'environnement.

Cette loi indique que sont tenus d'établir un bilan de leurs émissions de gaz à effet de serre :

- Les personnes morales de droit privé employant plus de cinq cents personnes (...)
- L'Etat et les personnes mentionnées (...) joignent à ce bilan une synthèse des actions envisagées pour réduire leurs émissions de gaz à effet de serre.
- Ce bilan est rendu public. Il est mis à jour au moins une fois tous les trois ans.
- Il doit avoir été établi pour le 31 décembre 2012 (...)
- Dans chaque région, le préfet de région et le président du conseil régional sont chargés de coordonner la collecte des données, de réaliser un état des lieux et de vérifier la cohérence des bilans.

Cette loi a été précisée par le Décret n° 2011-829 du 11 juillet 2011 relatif au bilan des émissions de gaz à effet de serre et au plan climat-énergie territorial, notamment via l'article R. 229-47 :

Le bilan des émissions de gaz à effet de serre prévu à l'article L. 229-25 fournit une évaluation du volume d'émissions de gaz à effet de serre produit par les activités exercées par une personne morale sur le territoire national au cours d'une année. Le volume à évaluer est celui produit au cours de l'année précédant celle où le bilan est établi ou mis à jour ou, à défaut de données disponibles, au cours de la pénultième année. Les émissions sont exprimées en équivalents de tonnes de dioxyde de carbone. Le bilan distingue :

- 1° Les émissions directes produites par les sources, fixes et mobiles, nécessaires aux activités de la personne morale ;
- 2° Les émissions indirectes associées à la consommation d'électricité, de chaleur ou de vapeur nécessaires aux activités de la personne morale.

La synthèse des actions, jointe au bilan en application de l'article L. 229-25, présente pour chaque catégorie d'émissions mentionnées aux 1° et 2° ci-dessus, les actions que la personne morale envisage de mettre en œuvre au cours des trois années suivant l'établissement du bilan. Elle indique le volume global des réductions de gaz à effet de serre attendu.

## EVALUATION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

### **Présentation de la méthode Bilan Carbone utilisée**

L'ADEME a développé la méthode du Bilan Carbone™ qui a pour but d'estimer les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES). Le Bilan Carbone™ passe en revue tous les flux physiques (flux de personnes, d'objets, d'énergie, de matières premières). A chaque donnée est attribué son équivalent d'émissions (exemple : 1KWh électrique = 23g d'équivalent carbone). Les bilans des GES sont donc exprimés en tonne équivalent Carbone.

### **Limites de la méthode Bilan Carbone utilisée**

La méthode Bilan Carbone™ permet l'estimation des émissions de gaz à effet de serre d'une activité, qu'elles soient directes ou indirectes, à partir des valeurs moyennes appelées «facteurs d'émission ». Cette manière de procéder comporte cependant des limites. Les facteurs d'émissions intégrés aux calculs sont des valeurs moyennes. Dans les faits, ils peuvent varier de plusieurs ordres de grandeur selon l'origine des produits ou de l'énergie. De plus, ils varient dans le temps. Des mises à jour sont revues mais elles ne pourront suivre le rythme de changement de tous les facteurs d'émission.

### **Année de reporting de l'exercice et année de référence**

Le bilan carbone de la Bourse de l'Immobilier a été réalisé sur la base des données de l'année 2012.

### 3. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE BILAN CARBONE

#### Emissions directes de la Bourse de l'Immobilier

##### 3.1 Consommation énergétique : Gaz et Fioul

###### 3.1.1 Données sources

La Bourse de l'Immobilier utilise le Gaz naturel et le Fioul pour le chauffage des bâtiments et la production d'eau chaude de certaines agences.

En 2012, 41 agences sur 296 (soit 13,8%) utilisent du gaz naturel et 6 agences (2%) utilisent du fioul comme moyen de chauffage.

La consommation 2012 a été mesurée pour chacune de ces agences à partir des factures transmises par les différents fournisseurs.

Pour 5 agences sur 47 (10,6%), nous n'avons pas pu relever la consommation à partir des factures transmises, nous avons donc retenu comme données source la moyenne de consommation des autres agences.

###### 3.1.2 Consommation 2012 et émissions de carbone

Consommation totale de gaz	802.187 kWh
Consommation moyenne de gaz par agence	19.566 kWh
Consommation totale de fioul	97.500 kWh
Consommation moyenne de fioul par agence	16.250 kWh

#### Emissions de carbone

Compte tenu d'un facteur d'émission de 0,056 kg équivalent Carbone par kilowattheure pour le gaz naturel et de 0,074 kg équivalent Carbone par kilowattheure pour le fioul domestique, les émissions de carbone liées à la consommation de gaz naturel et de fioul s'élèvent à :

$$E_{gf} = (781.272 \times 0,056) + (97.500 \times 0,074)$$

$$E_{gf} = 50.966 \text{ kg équ. C}$$

$$E_{gf} = 51,0 \text{ T équ. C}$$

###### 3.1.3 Objectifs de réduction

L'objectif de réduction des émissions de carbone relatives au chauffage par gaz naturel et fioul est fixé à 5% des émissions 2012, soit -2,5 tonnes d'ici à 2015.

## 3.2 Production de froid

### 3.2.1 Données sources

Le froid est utilisé pour la climatisation d'une grande partie des agences de la Bourse de l'Immobilier (228 agences sur 296, soit 77%, sont équipées d'une climatisation) et des locaux du siège social.

Sur les 228 agences équipées de climatisation, 22 sites sont équipés de climatisation à gaz R22, les autres sites sont équipés de climatisation à gaz R410 A.

L'étanchéité des installations servant à produire du froid n'est jamais totale, ce qui occasionne des fuites pendant le fonctionnement des appareils.

Les données exhaustives relatives à la recharge en fluides frigorigènes n'ont pu être récoltées. Nous avons alors estimé les pertes en fluides frigorigènes à 3,5 % de la masse de fluide initial par an (hypothèse donnée par la méthode bilan carbone).

### 3.2.2 Consommation 2012 et émissions de carbone

Consommation totale de fluide frigorigène	15,96 litres
Consommation moyenne de fluide frigorigène	0,07 litres

### Emissions de carbone

Compte tenu d'un facteur d'émission de 539 kg équivalent Carbone par kilogramme de fluide frigorigène, les émissions de carbone liées à la consommation de fluide frigorigène s'élèvent à :

$$E_{fl} = 15,96 \times 539$$

$$E_{fl} = 8.602 \text{ kg équ. C}$$

$$E_{fl} = 8,6 \text{ T équ. C}$$

### 3.2.3 Objectifs de réduction et moyens mis en oeuvre

L'objectif de réduction des émissions de carbone relatives à la consommation de fluide frigorigène est fixé à 5% des émissions 2012, soit -0,4 tonnes d'ici à 2015.

Par ailleurs, les 22 sites équipés de climatisation à gaz R22, lequel ne sera plus autorisé fin 2013, seront équipés de climatisation à gaz R410A.

## 3.3 Déplacements de personnes

### 3.3.1 Données sources

A l'exception des collaborateurs du siège social, tous les salariés utilisent un véhicule dans le cadre de leur activité professionnelle au sein de la Bourse de l'Immobilier. Ils utilisent leur véhicule personnel et sont remboursés sur présentation de justificatifs.

Nous avons obtenu pour chacune des agences le montant de frais de déplacement remboursé et ainsi estimé le nombre de kilomètres parcourus pour chacune des agences.



## 3.3.2 Consommation 2012 et émissions de carbone

Total des kilomètres parcourus	5.160.818 km
Kilomètres parcourus par collaborateur en agence	6.355 km

### Emissions de carbone

Compte tenu d'un facteur d'émission de 0,070 kg équivalent Carbone par kilomètre parcouru, les émissions de carbone liées aux déplacements professionnels s'élèvent à :

$$E \text{ dép} = 5.160.818 \times 0,070$$

$$E \text{ dép} = 361.257 \text{ kg équ C}$$

$$E \text{ dép} = 361,3 \text{ T équ. C}$$

### 3.3.3 Objectifs de réduction et moyens mis en oeuvre

L'objectif de réduction des émissions de carbone relatives aux déplacements professionnels est fixé à 5% des émissions 2012, soit -18,1 tonnes d'ici à 2015.

Afin d'atteindre cet objectif, la Bourse de l'Immobilier souhaite sensibiliser l'ensemble du personnel à l'Eco conduite.

## 4. EMISSIONS DIRECTES DE LA BOURSE DE L'IMMOBILIER

### 4.1 Consommation énergétique : Electricité

#### 4.1.1 Données sources

La société Bourse de l'Immobilier utilise l'électricité fournie par EDF pour :

- Le chauffage (chauffage du bâtiment et production d'eau chaude) et la climatisation de certaines agences,
- L'éclairage des locaux,
- L'alimentation des appareils informatiques, bureautiques et des postes de travail.

La consommation d'électricité a été mesurée pour chacune des 296 agences du groupe et pour le siège social à partir des relevés de consommation transmis par EDF.

Pour 7 agences sur 296 (soit 2,3%), la consommation n'a pu être relevée à partir des factures EDF, nous avons donc utilisé comme données sources la moyenne de la consommation des autres agences.

#### 4.1.2 Consommation 2012 et émissions de carbone

<b>Consommation totale d'électricité</b>	<b>4.166.770 kWh</b>
<b>Consommation moyenne d'électricité par agence</b>	<b>13.537 kWh</b>

#### Emissions de Carbone

Compte tenu d'un facteur d'émission de 0,023 kg équivalent Carbone par kilowattheure, et d'un taux de pertes en ligne estimé à 10%, les émissions de carbone liées à la consommation d'électricité s'élèvent à :

$$E \text{ élec} = 4.166.770 \times 0,023 \times 1,10$$

$$E \text{ élec} = 103.753 \text{ kg équ. C}$$

$$E \text{ élec} = 103,8 \text{ T équ. C}$$

#### 4.1.3 Objectifs de réduction et moyens mis en oeuvre

L'objectif de réduction de la consommation d'électricité par agence est de passer de 13.531 kWh en 2012 à 12.850 kWh en 2015, soit une baisse de 5%.

Les moyens en cours de mise en œuvre pour atteindre cet objectif sont les suivants :

- **Changement d'enseignes (technologie led) en cours**
- **Eclairage agences (technologie led) deux agences pilotes**
- **Support affiche intérieur (technologie led) une agence pilote**

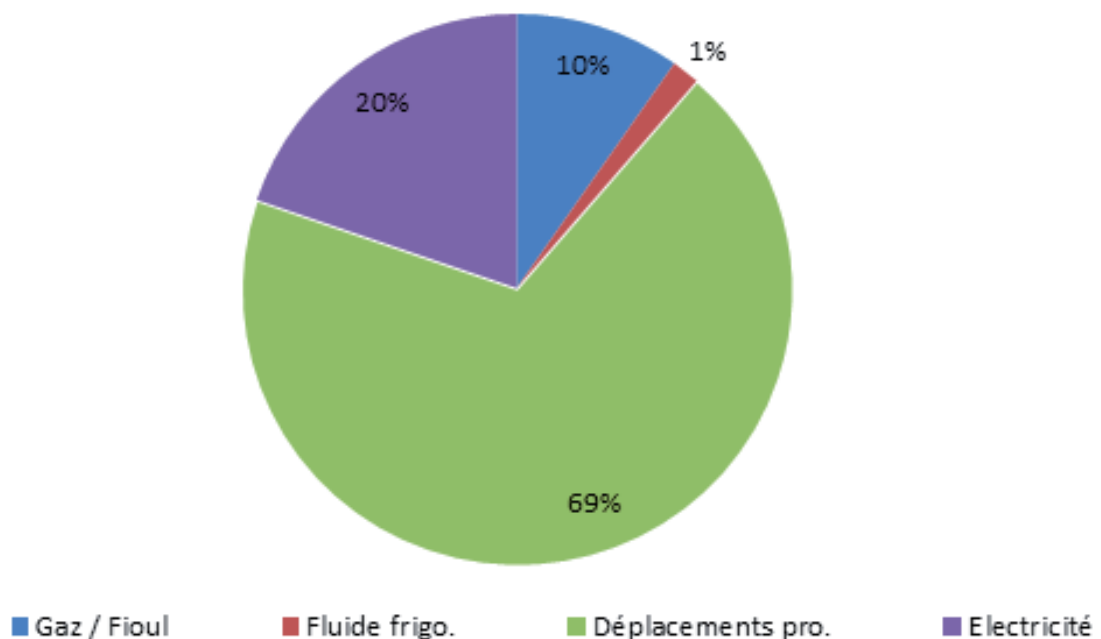
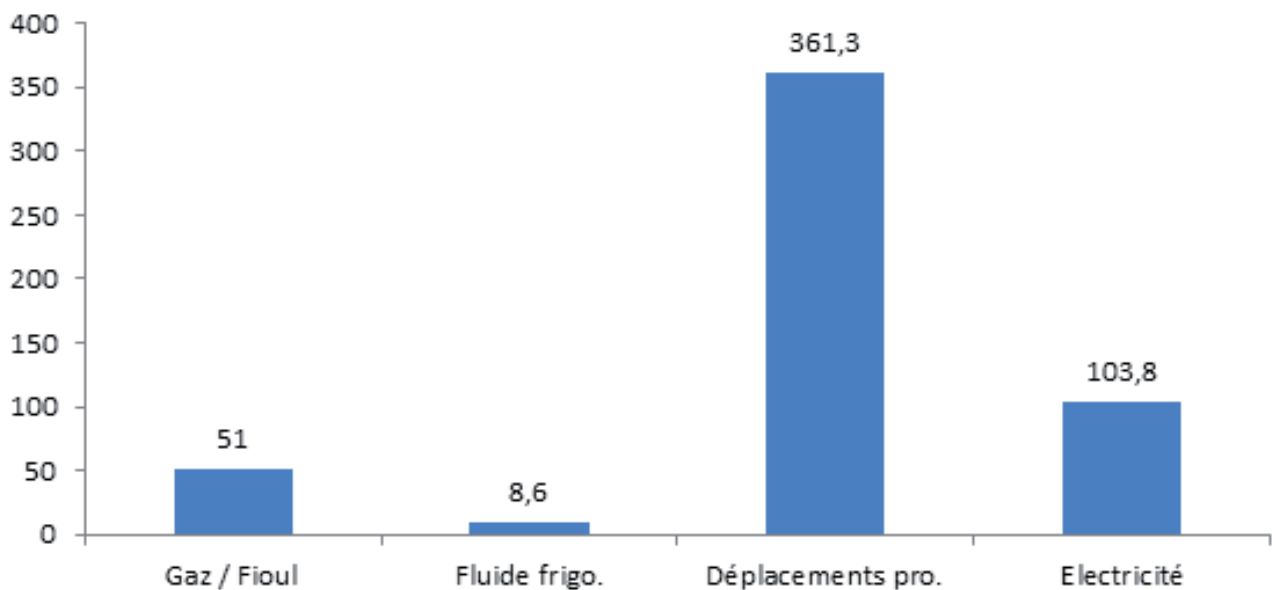


## 5. SYNTHÈSE DES RÉSULTATS ET INCERTITUDES

### 5.1 Synthèse des résultats

Sur l'ensemble du périmètre d'étude, les émissions annuelles pour l'exercice 2012 sont de 524,7 T équivalent Carbone.

Ces émissions se répartissent comme suit :



Les émissions liées aux déplacements des salariés dans le cadre de leur activité professionnelle représentent à elles seules 68,8% des émissions totales de la Bourse de l'Immobilier. Comme indiqué précédemment, des actions sont initiées sur ce poste pour sensibiliser les collaborateurs à l'Eco conduite et réduire ces émissions de 5% d'ici à 2015.

### 5.2 Incertitudes sur la méthode

Le niveau d'incertitude de l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre est de 25% (calcul fait en associant un niveau d'incertitude aux différents postes en fonction des données disponibles).

Cette part d'incertitude est relative à la fois aux facteurs d'émission et aux données sources.

## 6. CONCLUSION

La méthode Bilan Carbone<sup>TM</sup> a été appliquée à l'ensemble des activités de la Bourse de l'Immobilier pour estimer les émissions de gaz à effet de serre.

Les données source sont majoritairement issues de données directement observables (peu d'estimations ont été faites). Le taux d'incertitude est estimé à 25%.

Les émissions totales (directes et indirectes) de la Bourse de l'Immobilier s'élèvent à 525 Tonnes équivalent carbone. Compte tenu de l'activité essentiellement commerciale de la Bourse de l'Immobilier, les émissions de gaz à effet de serre relatives aux déplacements représentent 69% de ces émissions. Des actions prioritaires seront donc menées sur ce poste dans les prochaines années pour faire baisser ce type d'émissions, notamment via une sensibilisation des commerciaux à l'Eco conduite.