

# CYCLE RSE

## Du Comex au collaborateur : pourquoi toute la chaîne de valeur de l'immobilier s'engage-t-elle dans la RSE ?

Mercredi 6 décembre 2017 – 14h - 15h30

### Animateurs :

**Stéphane BUREAU** – MRICS Président – fondateur – HUMAKEY

**Gaël THOMAS** – Directeur de la rédaction – BUSINESS IMMO

### Intervenants :

**Nathalie BARDIN** – Directrice des Relations Institutionnelles et de la Communication et de la RSE – ALTAREA COGEDIM

**Claire COLETTI** – Directrice de mission – VIGEO EIRIS

**Elisabeth LAVILLE** – Fondatrice – UTOPIES –SARL LG CONSEIL

**Vincent MAHE** – Secrétaire Général du Groupe – Groupe SNI

L'ouverture de cette 1<sup>ère</sup> conférence de ce nouveau cycle est faite par Stéphane BUREAU, fondateur HUMAKEY, qui met en exergue plusieurs points.

La RSE<sup>1</sup>, tout le monde en parle mais qu'y-a-t-il derrière cette RSE ?

Le titre de la conférence part du postulat que la société s'engage dans cette chaîne de valeur, est-ce bien le cas ?

La RSE sera abordée sous deux angles, d'abord la notion de gestion responsable au sein d'une entreprise, comment donner du sens, car la RSE est surtout vécue comme une contrainte. Les choses ont-elles changé ?

---

<sup>1</sup> RSE : la RES ou responsabilité sociétale des entreprises, est un concept dans lequel les entreprises intègrent les préoccupations sociales, environnementales, et économiques dans leurs activités et dans leurs interactions avec leurs parties prenantes sur une base volontaire

Et ensuite, la notion, d'investissement responsable. Qu'est-ce qu'un investissement responsable, quels critères prend-il en compte, autre que celui financier ?

Gaël THOMAS – Directeur de la rédaction – BUSINESS IMMO présente rapidement les intervenants qui animeront et partageront leur expérience tout au long de cette conférence. La première à prendre la parole est Elisabeth Laville.

**Elisabeth LAVILLE**, Fondatrice – UTOPIES –SARL LG CONSEIL, spécialiste de la RSE depuis plus de 25 ans a créé UTOPIES en 1993 pour intégrer cette notion dans la stratégie d'entreprise.

Elle dresse un panorama de la RSE depuis ses balbutiements jusqu'à nos jours.

La notion de RSE apparaît dès le début des années 1980 par l'intermédiaire du mécénat. Elle reste donc très périphérique à l'entreprise, car les sociétés considèrent que c'est le rôle de l'Etat de s'occuper du collectif grâce aux impôts qu'elles payent.

A partir des années 1990 jusqu'en 2010, de plus en plus de questions sur l'environnement et la consommation d'énergie se posent.

Les entreprises créent les fondations de nouvelles pratiques et essayent de minimiser l'impact négatif de leur activité.

Les normes et les certifications sur le développement durable se multiplient.

C'est l'ère de la RSE 1.0 et du « *less bad* ». Les entreprises consomment moins, produisent moins de déchets au travers de politique d'adaptation d'achats responsables, mais ne changent pas leur offre.

Quelques gammes vertes apparaissent mais sans mise en valeur et sans marketing, elles ne trouvent donc pas de marché. Le développement durable n'est alors pas porteur d'offres nouvelles.

A la fin des années 2000, les entreprises réalisent que si l'offre ne change pas alors il n'y a pas d'impact global.

En effet, on constate une diminution de l'impact négatif environnemental à l'unité, en utilisant moins de matière première pour la fabrication d'un produit mais l'explosion de la consommation n'a fait qu'augmenter l'impact négatif sur la globalité en achetant toujours plus.

Cette prise de conscience s'accompagne d'une nouvelle vision de l'entreprise qui s'engage à avoir des impacts positifs et pas seulement à minimiser les impacts négatifs ; c'est l'ère de la RSE 2.0, le « *more good* ».

La stratégie commerciale est modifiée pour se tourner vers une offre à 100% durable comme s'y engage la société PHILIPS.

Depuis 2007, PHILIPS ne cesse de faire augmenter son chiffre d'affaires provenant de produits verts et, a pour objectif d'atteindre les 70% de chiffre d'affaires de sa gamme verte en 2020. Petit à petit, l'entreprise s'auto rééduque.

Le développement durable, la santé, l'impact climatique sont des problématiques qui touchent aussi le bâtiment.

Plus l'approche du bâtiment devient sophistiquée, plus le bâtiment seul n'a pas de sens car il doit s'intégrer dans un écosystème porteur de contributions positives entraînant de l'innovation dans l'immobilier.

Les politiques d'entreprise doivent donc évoluer mais le plus difficile, est de mettre en cohérence les valeurs et les faits.

Les consommateurs sont prêts et ont compris la nécessité d'évoluer mais pour cela, il leur faut des produits, il faut que l'entreprise s'engage à transformer son offre.

La RSE est un catalyseur porteur de sens qui va du bas jusqu'en haut.

**Claire COLETTI**, Directrice de mission – VIGEO EIRIS, constate au travers de la société VIGEO EIRIS, que la RSE est un facteur de performance, créatrice de richesses et de valeurs.

La société VIGEO EIRIS, est une société de notation extra financière qui intervient auprès des investisseurs pour évaluer les risques sociaux des entreprises, qu'ils souhaitent introduire dans leur portefeuille.

Cette notation analyse six domaines de l'entreprise :

- Les droits humains, à savoir si la diversité est respectée, le droit syndical... ;
- Les ressources humaines avec une étude des conditions de travail, les rémunérations, la gestion de carrière... ;
- L'environnement c'est-à-dire le bâtiment, son écoconception, sa consommation d'énergie... ;
- La gouvernance d'entreprise, notamment la rémunération des dirigeants, la diversité au sein du conseil d'administration... ;
- Le comportement sur les marchés, avec des achats responsables, la gestion d'un chantier, le blanchiment... ;
- L'engagement sociétal.

38 critères de durabilité et plus de 300 principes d'action sont utilisés pour questionner les entreprises sur l'intégration de facteurs ESG<sup>2</sup> dans leur système managérial.

La société VIGEO EIRIS intervient aussi comme conseil, par des missions de diagnostic et d'accompagnement, auprès d'organisations privées et publiques pour l'amélioration de leur démarche RSE au travers d'un audit et d'une norme ISO 26 000<sup>3</sup>, 1<sup>ère</sup> norme sur la RSE.

La RSE est la fille de la mondialisation. Elle apparait pour en corriger les effets néfastes.

---

<sup>2</sup> ESG : Environnement, Sociétal et Gouvernance

<sup>3</sup> <https://www.iso.org/fr/iso-26000-social-responsibility.html>

Les entreprises doivent rendre des comptes aussi bien au niveau global et mondial, qu'au niveau local en démontrant sa valeur ajoutée.

**Nathalie BARDIN**, Directrice des Relations Institutionnelles et de la Communication et de la RSE de la société ALTAREA COGEDIM, explique que la RSE est utilisée comme facteur de transformation du model et du business. C'est la colonne vertébrale de l'entreprise qui innerve tous les métiers.

A l'ère de la RSE 2.0, 50% du temps est dédié à la récupération d'informations sur l'impact sociétal et environnemental.

Dans la RSE 3.0, l'entreprise doit avoir un impact positif.

ALTAREA COGEDIM définit une nouvelle feuille de route sur 5 ans, qui engage l'interne et l'externe dans la transformation des métiers, du salarié au Comex, c'est le « tous engagés ».

Le client est remis au centre de cette feuille de route qui repose sur 3 piliers :

- Les talents : savoir les accompagner et les garder ;
- Les clients : agir pour leur satisfaction ;
- Les villes : s'engager pour des métropoles durables.

C'est une démarche qui intègre l'ensemble des collaborateurs car ils ont tous un impact sur la RSE.

Pour ALTAREA COGEDIM, la RSE est non seulement la colonne vertébrale de l'entreprise mais aussi sa stratégie.

Si la RSE devient la stratégie, on peut alors se demander si cela signifie pour autant la fin de la RSE ?

**Vincent MAHE**, Secrétaire Général du Groupe SNI, rappelle que la SNI compte 350 000 logements, dont une grande partie de logements sociaux et des hébergements pour SDF.

La SNI s'intéresse à la RSE car elle considère que pour mobiliser ses salariés, il faut leur proposer du sens. Ainsi la RSE est un véritable levier pour l'intérêt.

C'est l'ère de la RSE 3.0, « *more sense* ».

Cela se traduit par une organisation de l'entreprise structurée autour d'une politique qui va de la gouvernance aux locataires en passant par les fournisseurs, et qui inscrit son action sur le plan social, environnemental et sociétal.

Concrètement, la consommation d'énergie du parc de la SNI a baissé de 25% depuis 2008, la satisfaction locataire atteint 75%, les salariés bénéficient de plus en plus de formations et le handicap est un élément important et pris en compte.

En 2017, la SNI est allée plus loin en créant le plus important fonds d'investissement à impact social, appelé HEMISPHERE.

Six investisseurs institutionnels se sont associés dans une démarche sociale où le capital levé de 100 millions d'euros, permet de transformer des hôtels en centres d'hébergement d'urgence dont l'objectif est une intégration sociale et pérenne de ces personnes en difficultés.

Il ne s'agit pas de philanthropisme car les investisseurs attendent un rendement minimum mais ils veulent surtout faire un acte citoyen.

Ces restructurations ne sont pas forcément accueillies avec sérénité et enthousiasme par certaines villes, et peuvent donc conduire à des actions en justice dont la SNI est toujours sortie gagnante, mais la majorité des projets se passent bien.

70 hôtels ont déjà été réhabilités et 7 000 personnes accueillies, dans toute la France.

**Stéphane BUREAU** – MRICS Président – fondateur – HUMAKEY conclut en rappelant que la notion de handicap est encore une notion fragile dans la RSE militante et humaine. Comment le handicap peut-il être intégré dans la ville et l'entreprise ?

**Elisabeth LAVILLE**, Fondatrice – UTOPIES –SARL LG CONSEIL explique qu'en Scandinavie, une chaîne d'hôtel fait sa priorité en interne et en externe du handicap. Il s'agit d'ailleurs des hôtels préférés des handicapés.

Pour **Nathalie BARDIN**, Directrice des Relations Institutionnelles et de la Communication et de la RSE de la société ALTAREA COGEDIM, on est encore au début de cette question qui ne comprend d'ailleurs que le handicap visible.

En effet, 50% du handicap invisible n'est pas pris en compte, il n'y a pas d'offres dans les opérations commerciales, de logements, de bureaux...

L'offre devrait être transformée en sujet commercial plutôt qu'en contrainte et devrait devenir un objectif business.

**Stéphane BUREAU** – MRICS Président – fondateur – HUMAKEY remercie les intervenants pour leurs témoignages.

Synthèse écrite par Karin STENSDOTTER et Céline GAUTIER étudiantes du DESUP IMMOBILIER D'ENTREPRISE de l'Université Paris 1 – Panthéon Sorbonne