



# Cycle RSE

## De la RSE à la Responsabilité Stratégique des Entreprises ou comment l'industrie immobilière s'empare de cette tendance ?

Conférence du jeudi 6 décembre 2018 de 14H30 à 16h00

**Animateurs :** Stéphane BUREAU, MRICS Président - fondateur – HUMAKEY)  
Gaël THOMAS, Directeur des Rédactions - Business Immo

**Intervenants :**

**Nathalie BARDIN**, Directrice relations institutionnelles, communication et RSE - ALTAREA COGEDIM

**Gwladys BEAUCHET**, Avocate Associée - DS AVOCATS

**Patrick BERTRAND**, Président fondateur - PASSERELLES & COMPETENCES

**Catherine POULIQUEN**, Directrice de la Communication et de la RSE – CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER

**Ken TEISSEIRE**, Architecte et Co-fondateur – AURIZONE

**Lors de la précédente édition, en 2017, il avait été constaté un fort engagement des acteurs du secteur vers la RSE, qui témoignait de la prise de conscience des enjeux sociétaux que l'on peut rattacher au vivre ensemble.**

Qu'est-ce que la notion de RSE ? Il s'agit de la responsabilité stratégique des entreprises.

Tout au long de la conférence, la RSE sera présentée sous trois angles :

- Ecologique ;
- Humaniste ;
- Stratégique.

### **Où en est-on aujourd'hui concernant la transition écologique ?**

Tout d'abord, on commence avec de mauvaises nouvelles :

En effet, si l'on observe une carte du monde, on s'aperçoit que ces trois dernières années sont les plus chaudes jamais enregistrées. Plusieurs événements météorologiques extrêmes sont constatés (ouragans, incendies historiques...), ce qui induit une perspective mondiale préoccupante.

Concernant l'évolution du climat, le GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) a effectué des projections dans le cadre de son dernier rapport d'évaluation (paru en 2014) sur l'évolution des températures à horizon 2100 et les conséquences intrinsèques à ce changement climatique.

Ces projections ont été schématisées en quatre scénarios RCP (pour *Representative Concentration Pathway*). Un scénario RCP permet de modéliser le climat futur. Chaque scénario RCP donne une variante jugée probable du climat qui résultera du niveau d'émission choisi comme hypothèse de travail.

On constate que les risques d'exposition aux conséquences physiques du changement climatique sont élevés pour certains scénarii, notamment celui correspondant au RCP6. A contrario, les risques diminuent par la « transition vers une économie bas carbone » qui correspondrait au scénario RCP2.6.

Toutefois, indépendamment des projections, les régions ne sont pas toutes impactées de la même manière. En effet, on constate des forts enjeux liés à la sécheresse ou à la submersion.

Les acteurs de l'immobilier sont tous engagés et mobilisés pour des réductions très fortes des émissions de gaz à effet de serre pour les immeubles. Il y a aujourd'hui une prise de conscience qui nous conduit à affirmer que l'on ne peut plus construire des immeubles de la même manière qu'auparavant. Il convient d'intégrer aux réflexions de conception, la résistance des matériaux et les consommations énergétiques. D'un point de vue macro, les enjeux sont cruciaux pour la profession mais nous questionnent également sur notre manière de vivre.

**Gwladys BEAUCHET - Avocate Associée - DS AVOCATS**

### **Où en sommes-nous au niveau micro-environnemental ? D'un point de vue légal ?**

Au niveau micro, l'industrie immobilière a toujours été en avance sur la prise en considération des enjeux environnementaux.

En effet, dès 2009 les professionnels du secteur se sont intéressés aux enjeux climatiques et environnementaux pour atteindre certains objectifs (contrat de performance énergétique, labels...).

La loi Grenelle II de 2010 a également eu un impact positif en matière d'écologie, puisqu'elle impose des travaux de rénovation pour les bâtiments tertiaires des parcs publics et privés, visant à améliorer la performance énergétique des immeubles.

Le problème rencontré consiste en l'effectivité du décret d'application de la loi Grenelle II qui date de 2017 immédiatement suspendu par le Conseil d'Etat à son application<sup>1</sup>.

Il faudra attendre la loi ELAN en 2018 (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) pour reprendre l'obligation des travaux qui sera rendue applicable lors de la signature du décret. Cependant, les professionnels de l'immobilier sont en avance car ils ont intégré la thématique des consommations énergétiques au cœur de leurs différents projets.

Nous pouvons également aborder un autre exemple : l'économie circulaire. Il s'agit d'une feuille de route, annoncée par le Gouvernement en avril 2018, avec l'objectif de réduire et valoriser les déchets par deux moyens principaux :

- Filière d'optimisation : le producteur des matériaux de construction pourrait en reprendre les déchets à titre gracieux ;
- Développer les chaînes de valorisation des déchets.

En synthèse, la position micro évolue mais les professionnels semblent aller plus vite que la réglementation.

**Catherine POULIQUEN - Directrice de la Communication et de la RSE – CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER**

### **Comment cela se traduit-il à l'échelle des projets immobiliers ? Aussi bien sur les immeubles livrés que le parc existant ?**

Le secteur immobilier est l'un des secteurs les plus émissifs en carbone. Le parc ancien est particulièrement concerné. A titre d'illustration, 1 m<sup>2</sup> construit représente 1,5 tonne de CO2 produit (Source BBKA, l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone).

L'immobilier s'inscrit dans un secteur dynamique et une démarche d'innovation. On constate une évolution et une progression collective car les constructeurs changent leurs méthodes.

Construite écologiquement, c'est construire avec bon sens. Les certifications améliorent l'empreinte carbone des immeubles, mais cela n'a de la valeur que si les utilisateurs s'adaptent aux nouveaux usages grâce à la pédagogie et à la formation.

Avec l'exemple du concours « cube 2020 » organisé par l'IFPEB<sup>2</sup>, on constate que la pédagogie employée fait la différence. A titre d'illustration, le complexe Evergreen à Montrouge a atteint des performances énergétiques avec une baisse de 30% en un an de la consommation, avec des méthodes hors lien avec la technicité.

**Nathalie BARDIN - Directrice relations institutionnelles, communication et RSE - ALTAREA COGEDIM**

### **Doit-on arrêter de construire pour sauver la planète ?**

On ne doit pas arrêter de construire mais on doit construire différemment. L'orientation à prendre est celle qui va vers le client et le sujet de la transition écologique et énergétique est primordial. On oublie souvent que des gens vivent dans les bâtiments. Il faut aborder le sujet de la transition énergétique par l'approche « utilisateur » avec des axes forts de bénéfices clients (chauffage, qualité de l'air).

---

<sup>1</sup> Décret du 9 mai 2017 relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire.

<sup>2</sup> <https://www.ifpeb.fr/cube-2020/>

Il convient de s'interroger sur la manière dont on industrialise des bâtiments décarbonés. Pour cela, il est nécessaire de travailler sur la pédagogie autour des charges. Avec les labellisations, une optimisation dans l'utilisation de l'immeuble doit être recherchée.

Il faut également avoir en tête qu'en réalisant les bâtiments de manière éco-responsable, la valeur patrimoniale est développée dans avec une approche pérenne du bâtiment.

Il est nécessaire d'aborder un deuxième item en se focalisant davantage sur une transition humaniste. Le terme est fort mais il a du sens. On peut commencer par le lieu, indépendamment de la coque de l'immeuble. En effet, si l'on doit chacun être un acteur de la transition écologique, cela commence par nos lieux de vie, de travail.

Après le développement des services au sein des immeubles qui guident les comportements de chacun, il est aussi intéressant de se poser la question du rôle d'un collaborateur au sein de son entreprise.

**Catherine POULIQUEN - Directrice de la Communication et de la RSE – CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER**

#### **Est-ce qu'un collaborateur peut agir directement pour le bien-être collectif au sein de sa société ?**

En s'inscrivant dans une logique participative au sein des entreprises, nous sommes confrontés à des enjeux d'acceptabilité. Les collaborateurs sont attentifs à la qualité de vie et du bien-être au travail, ce qui nécessite des changements. La difficulté est que l'humain, par définition, n'aime pas changer ses habitudes.

Pour le site d'Evergreen, les ateliers de réflexion ont permis d'associer les collaborateurs et ont contribué à l'acceptation du changement et des nouveaux espaces de travail.

**Nathalie BARDIN - Directrice relations institutionnelles, communication et RSE - ALTAREA COGEDIM**

Actuellement, nous travaillons sur notre déménagement. Dans cette dynamique, nous utilisons le fait de changer d'immeuble pour un projet d'entreprise et pour changer les comportements, notamment par le biais d'un plan d'hyper mobilité.

L'entreprise a un rôle à jouer dans une animation locale Il ne s'agit pas de reproduire le modèle de l'entre-soi avec un immeuble de bureaux « bunker » mais de créer un site pouvant faire cohabiter les acteurs du quartier en créant du lien social.

#### **Les jeunes générations sont-elles un moteur de la transformation ? La composition et la mixité des collaborateurs ne rendent-elle pas difficile la satisfaction collective ?**

Les employeurs doivent intégrer de la flexibilité dans les différents usages. Il ne peut cependant y avoir de dictats au sein de l'entreprise qui doit composer avec la multitude des profils.

**Catherine POULIQUEN - Directrice de la Communication et de la RSE – CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER**

La jeune génération recherche du sens et un cap. La question est la suivante : Où va-t-on ?

Les jeunes collaborateurs sont davantage intéressés par la politique RSE de l'entreprise qu'ils rejoignent. Ceux-ci recherchent moins des plans de carrière que des valeurs et une stratégie d'entreprise.

**Nathalie BARDIN - Directrice relations institutionnelles, communication et RSE - ALTAREA COGEDIM**

#### **Peut-on mesurer la qualité de vie au travail (Exemple de Certivea avec OsmoZ) ?**

On ne peut l'affirmer. Avant OsmoZ, la méthode consistait à faire un bilan social et observer les résultats, toutefois, nous allons tester OsmoZ comme référentiel. Il existe également des indicateurs comme le turn-over, qui permet d'avoir une vision sur le sentiment de bien-être pour les collaborateurs.

## **Ken TEISSEIRE - Architecte et Co-fondateur - AURIZONE**

### **Nous parlons d'espaces réversibles, mixtes, solidaires... Quel est votre regard sur les espaces d'aujourd'hui et ceux de demain ?**

La question à se poser avant de répondre est la suivante : Comment gère-t-on et partageons-nous la ressource immobilière ?

En témoignage de la manière dont les schémas évoluent, on peut mettre en avant l'humain. Cela se traduit par le développement des habitats partagés. Ceux-ci sont destinés à des profils qui ont du mal à s'insérer dans la vie. Une association a mis en place des logements partagés où chacun des résidents était acteur afin de créer une synergie au sein des lieux.

Les regards sont différents aujourd'hui, notre société est davantage inclusive. Cela permet à des personnes en situation de handicap souhaitant participer à la vie en collectivité, d'apporter leurs talents et leurs ressources.

Il y a une sensibilisation des regards pour les personnes en situation de handicap ou de fragilité. L'application « Aurizone<sup>3</sup> », un GPS d'intérieur pour malvoyants, est une illustration des solutions à développer au sein des immeubles, qui est notamment déployée sur le nouveau Palais de Justice de Paris, situé dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement.

### **Comment vous est venue l'idée de mettre en place Aurizone ?**

Nous nous sommes, tout d'abord, posés la question de la manière dont nous pourrions valoriser l'autonomie des non-voyants. Cela nous a conduit à capitaliser sur un premier bénéficiaire, à savoir l'autonomie, afin de mettre en avant ces personnes en situation de handicap. Il s'agit également d'une application gratuite pour les utilisateurs.

### **Est-il aisé d'équiper les bâtiments avec ce type de dispositif ? Quel est l'impact ?**

Comme évoqué précédemment, le nouveau Palais de Justice est équipé de la solution Aurizone. Il s'agit d'une application plutôt simple à déployer et qui peut d'autant plus être développée sur des immeubles de taille conséquente. Il est nécessaire de rappeler qu'entre 2 et 3% de la population est malvoyante, ce qui à l'échelle du Palais de Justice qui accueille jusqu'à 8000 visiteurs par jour, représente plusieurs dizaines de personnes.

## **Nathalie BARDIN - Directrice relations institutionnelles, communication et RSE - ALTAREA COGEDIM**

### **Sur cette notion d'accueil de la différence dans l'entreprise, la situation évolue-t-elle ?**

Nous sommes partis du constat qu'il était nécessaire de rendre accessible le logement neuf aux personnes sourdes ou malentendantes. Il a ainsi été développé l'application « Sourdline<sup>4</sup> », afin de permettre une traduction des informations en langage des signes.

Puisque l'on parle de Ville inclusive, l'enjeu est d'inclure des personnes ayant des déficiences, dans la vie des bâtiments.

---

<sup>3</sup> Vidéo de présentation de la solution Aurizone : <https://www.youtube.com/watch?v=2-GqKeMtxOA>

<sup>4</sup> <https://www.sourdline.com/appli/>

**Catherine POULIQUEN - Directrice de la Communication et de la RSE – CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER**

Dans le cadre de notre politique RSE, nous avons développé certaines activités dont Nature en Ville. Ces espaces verts, qui ont beaucoup de succès, permettent aux collaborateurs de redécouvrir la nature. Ces opérations se traduisent par de l'agriculture urbaine et de nombreuses opérations (ruches, éco pâturages, plantations, poulaillers...)

Ces activités sont l'occasion d'accueillir la diversité de l'entreprise dans un cadre qui casse les codes.

**Gwladys BEAUCHET - Avocate Associée - DS AVOCATS**

**La terre est-elle un élément fédérateur ? Y-a-t'il un changement de prisme dans l'entreprise si on regarde quelques années auparavant ?**

L'immeuble devient un lieu de vie, d'échange. Les utilisateurs veulent se sentir bien sur leur lieu de travail et souhaitent s'approprier les lieux. On est aujourd'hui en recherche de sens dans notre activité. Il y a un réel besoin d'interaction avec les autres membres de la société. Le lieu de travail prend l'importance d'un lien fédérateur et devient indispensable dans les rapports humains et sociaux. D'un point de vue environnemental, la terre, l'eau et l'air sont des biens communs. Ils doivent être partagés et préservés. C'est la même chose en termes de qualité et d'exigence pour le bâtiment qui est un lieu de vie.

Il y a un lien intéressant à faire avec la RSE et ses trois piliers (environnemental, social et sociétal). L'immeuble joue un vrai rôle et l'industrie immobilière investit de plus en plus sur les aspects sociaux et sociétaux.

**Patrick BERTRAND - Président fondateur - PASSERELLES & COMPETENCES**

**On constate aujourd'hui, qu'il y a une réelle recherche de sens qui n'est plus à démontrer. Pourriez-vous nous présenter votre structure PASSERELLES & COMPETENCES et nous décrire le prisme de votre entrepreneuriat social sur les salariés qui vivent dans nos entreprises ?**

La conférence a débuté par des mauvaises nouvelles, nous pouvons ajouter une autre mauvaise nouvelle sociale qui vient rencontrer le sujet de l'écologie, comme l'illustrent les récentes manifestations en lien avec l'annonce de la hausse de la taxe carbone.

Toutefois, on peut avoir une approche positive en observant les derniers chiffres : un français sur deux est engagé dans une association, avec notamment une forte croissance de l'engagement des millennials (génération Y). Le message qu'il est important de rappeler est le suivant : il faut libérer le sens au sein des entreprises afin d'obtenir des retours positifs.

PASSERELLES & COMPETENCES est une organisation qui a été créée il y a 18 ans afin de promouvoir les talents au sein de la société. Nous comptons environ 7 000 bénévoles qui apportent leurs compétences et/ou leur mécénat.

Pour illustrer quelques exemples de missions : nous aidons à financer des logements avec l'ingénierie financière correspondante et nous participons à la rénovation des locaux afin d'obtenir des labélisations HQE. PASSERELLES & COMPETENCES réalise environ 1 000 actions par an.

Concernant les bénévoles, 66 % ont entre 35 et 45 ans. 80% des bénévoles qui effectuent une première mission en réalisent une seconde après.

On constate qu'il y a une réelle envie de partager sa compétence qui est liée à un sentiment « d'utilité ». En ce sens, le monde du travail et du bénévolat sont liés. On se sent utile et valorisé, ce

qui représente un gain humain. Le sujet majeur sur lequel les bénévoles misent, vise les compétences, telles que les prises de parole en public, les relations sur la bienveillance, le management d'équipe...

Le bénévolat de compétences consiste à mettre gratuitement un savoir-faire à la disposition d'une association de solidarité, le temps d'une mission. Ainsi, une entreprise va pouvoir, à travers l'engagement de ses salariés, s'inscrire dans un territoire.

#### **Ken TEISSEIRE - Architecte et Co-fondateur - AURIZONE**

##### **Aujourd'hui a-t-on la possibilité de démontrer ce qu'une personne en situation de handicap peut apporter au sein de l'entreprise ?**

Tout à fait, nous pouvons nous rendre compte qu'aux côtés d'une personne handicapée, on va développer des compétences en matière d'anticipation, de communication.

#### **Gwladys BEAUCHET - Avocat Associée - DS AVOCATS**

En complément, il y a également deux valeurs : le dépassement de soi et la solidarité au sein de l'entreprise.

#### **Nathalie BARDIN - Directrice relations institutionnelles, communication et RSE - ALTAREA COGEDIM**

##### **Comment embarque-t-on la RSE dans le domaine de l'immobilier ? Est-ce un moteur au sein de votre groupe ?**

La RSE a toujours été un moteur, mais aujourd'hui plus que jamais. Nous envisageons désormais de développer une réelle mission sociale dans nos projets.

Que peut-on apporter d'un point de vue opérationnel ? Un modèle lancé récemment a permis de mettre en lumière certains besoins dans les nouveaux quartiers, notamment, avec les commerces de proximité.

Afin d'apporter du service et du lien social, nous avons créé la 1<sup>ère</sup> foncière de commerce social et solidaire en partenariat avec la start-up BALUCHON et LE CREDIT COOPERATIF. La foncière achète le foncier pour 0 € qui permet le développement et l'accompagnement de projets.

A titre d'exemple, le projet NUDGE dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris est un immeuble de 137 logements en accession à la propriété qui verra le jour en 2021. Le bâtiment porte une ambition forte sur la question des usages afin de favoriser le lien social entre voisins. Ses concepteurs parlent d'un "village vertical centré sur le commun" où le "commun" est incarné dans un dispositif généreux de coursives formant "une canopée d'espaces partagés" et où le rez-de-chaussée est "une agora commerciale orientée sur l'économie circulaire, sociale, solidaire et sur l'alimentation responsable". Avec ce projet, il y a une réelle inscription dans une logique vertueuse par rapport au vivre ensemble.

#### **Catherine POULIQUEN - Directrice de la Communication et de la RSE – CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER**

La RSE est l'un des piliers de l'entreprise. C'est une matière d'aborder la complexité de la société dans toute sa mixité. Cela nécessite un partage.

Le projet WOODI est l'exemple d'un quartier d'aménagement à Melun qui développera des services communs solidaires. Les terres non construites sont utilisées pour de l'agriculture. Ces quartiers prennent « soin » de leurs habitants et l'objectif est de créer du lien.

**Gwladys BEAUCHET - Avocat Associée - DS AVOCATS**

**Au niveau des clients et partenaires, la RSE rentre-t-elle dans le fonctionnement de l'entreprise ?**

La RSE est devenue quasiment obligatoire dans le cadre de la performance extra financière, bien qu'il n'y ait pas de réelles sanctions prévues en l'absence de politique RSE. Le seul risque est plutôt lié à l'image de l'entreprise.

Une entreprise qui n'a pas une politique RSE ne peut pas se différencier sur le marché pour ses clients et utilisateurs. L'usage social et le comportement sont aujourd'hui perçus comme créateurs de valeur.

**Patrick BERTRAND - Président fondateur - PASSERELLES & COMPETENCES**

Il y a aujourd'hui une nécessité, pour conserver les bons éléments dans une entreprise, de justifier d'une politique RSE. Les collaborateurs sont particulièrement attentifs à la politique RSE de leur employeur.

**Ken TEISSEIRE - Architecte et Co-fondateur - AURIZONE**

Dans le bénévolat, on fait du 100% RSE. Nous pouvons envisager que le monde du travail soit amené à terme, à faire du 100% RSE également.

Compte-rendu écrit par Emilien MALANDA et Fabienne JULIOT DROUET du DESUP Immobilier d'entreprise de l'Université Paris I – Panthéon Sorbonne