

Rapport d'évaluation

Plan d'action VILOGIA



Janvier 2024

Rapport d'évaluation des engagements pris par l'entreprise VILOGIA dans le cadre du programme Entreprises engagées pour la nature

VILOGIA			
Date d'adhésion au programme	14/04/2020	Date d'engagement dans le programme	29/04/2021
Durée prévue pour la mise en œuvre du plan d'action déposé	4 ans (2021-2025)		

Date de transmission du rapport de suivi	28/04/2023
Plan d'action évalué	1 ^{er} plan d'action
Période couverte par ce rapport (période de référence)	03/2021- 04/2023
Date de publication du rapport d'évaluation	Janvier 2024

Méthodologie d'évaluation

L'attribution de la reconnaissance est basée sur une évaluation du plan d'action déposé par l'entreprise lors de son engagement dans le programme de suivi ainsi que de son rapport de suivi transmis deux ans. L'évaluation se déroule en deux étapes :

1. **L'analyse technique** du plan d'action : assurée par un groupement des bureaux d'études ACTeon et HYSSOP mandaté par l'OFB, elle permet d'apprécier le caractère significatif de l'engagement et la mise en œuvre du plan d'action selon 9 critères détaillés dans la partie II de ce présent rapport. Pour chaque critère, l'entreprise se voit attribuer une classification (insuffisant, satisfaisant, exemplaire).
2. **La relecture de l'analyse technique** : assurée par un collectif d'acteurs représentatif des trois collèges de la gouvernance du programme (*Représentants d'entreprises, associations d'entreprises et entreprises; ONG, fondations; Autorités publiques, collectivités locales, établissement de recherche et personnalités qualifiées*), elle permet de compléter ou d'amender l'analyse technique en ajoutant des **avis motivés et pluriels des différentes parties prenantes des entreprises**. Ces avis sont à retrouver en partie IV de ce présent rapport.

L'évaluation permet ainsi d'attribuer à l'entreprise un **niveau de reconnaissance et des recommandations** dans une démarche d'amélioration continue.

Table des matières

I. SYNTHÈSE.....	4
I.1 Présentation de l'entreprise et du plan d'action.....	4
I.1.1 Qualité et adéquation des informations fournies.....	4
I.1.2 Engagements préexistants.....	4
I.2 Cadre mis en place et description des actions.....	5
I.3 Synthèse de l'évaluation.....	6
Résultats synthétiques de l'analyse.....	6
I.4 Conclusion évaluative.....	6
II. RECOMMANDATIONS.....	7
III. SYNTHÈSE DU JURY DE RELECTURE.....	8
IV. Droit de réponse.....	9

I. SYNTHÈSE

I.1 Présentation de l'entreprise et du plan d'action

Organisation et zone géographique	Le siège social de l'entreprise est situé à Villeneuve d'Asq dans le département du Nord. Son périmètre d'activité se situe à l'échelle nationale sur 8 territoires (métropole européenne de Lille, Hauts de France, Ile de France, Grand-Ouest, Nouvelle Aquitaine, Grand Est, Auvergne Rhône Alpes et Grand Sud)
Secteurs d'activité	VILOGIA S.A. est spécialisée dans l'habitat social. Son cœur de métier est la location, la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'aménagement et la gestion de logements en vue de leur vente ou location-accession à des personnes physiques aux revenus modestes.
Chiffre d'affaires	481 millions d'euros en 2022
Nombre d'employés	VILOGIA Groupe est une Société Anonyme de 1 100 salariés en 2022
Site web de l'entreprise	https://www.vilogia.fr/

I.1.1 Qualité et adéquation des informations fournies

Les informations communiquées manquent de cohérence et de précision notamment sur la finalité des actions, l'organisation mise en place pour leur suivi, les enjeux ciblés par chacune des actions et les objectifs attendus. Le défaut de clarté de présentation des informations pénalise l'évaluation.

I.1.2 Engagements préexistants

Avant son engagement dans le programme Entreprises engagées pour le nature, VILOGIA n'avait mis en place aucune stratégie ou aucune politique en faveur de la biodiversité.

L'entreprise s'est engagée depuis dans le programme Nature en ville et a intégré le club « Urbanisme, Bâti et Biodiversité » de la Ligue de Protection des Oiseaux. Elle a signé le plan « 1 millions d'arbres dans les Hauts de Franc » et le « Pacte Lille Bas Carbone ».

I.2 Cadre mis en place et description des actions

Périmètre du plan d'action	Le périmètre du plan d'action couvre l'ensemble des activités du Groupe VILOGIA (constructeur, aménageur, gestionnaire) ainsi que l'ensemble de son patrimoine réparti sur le territoire national
-----------------------------------	---

Durée prévue pour la mise en œuvre	4 ans (2021-2025)
---	-------------------

Nombre d'action cœur de métier	2	Nombre d'actions complémentaires	4
---------------------------------------	---	---	---

Actions cœur de métier	1	Faire évoluer en 2021 les pratiques d'entretien des espaces verts et des réserves foncières en friche de VILOGIA
	2	Faire évoluer en 2021 les cahiers des charges de constructions et de réhabilitation, pour rendre systématique une réflexion sur la place de la biodiversité sur le patrimoine de VILOGIA

Observation

L'action n°1 est en partie liée à la réglementation (depuis le 1^{er} juillet 2022, l'usage de produits phytosanitaires dans les espaces verts publics ou privés fréquentés par le public est interdit, loi Labbé). Elle apporte peu de plus-value par rapport aux obligations de l'entreprise.

L'action n°2 n'est pas assez précise vis à vis des enjeux visés par les activités de construction et de réhabilitation.

Actions complémentaires	3	Réaliser un carnet de propositions pour diversifier d'ici 2025 les fonctions des 150 ha d'espaces verts du patrimoine
	4	Exploiter d'ici 2025 le potentiel écologique de nos réserves foncières
	5	Lancer en 2022 un programme de plantation d'arbres sur les 150 ha et ou réserves foncières
	6	Augmenter les compétences des collaborateurs et des clients en matière de biodiversité

Observation

L'action complémentaire n°3 n'apporte pas de réelle contribution positive envers la biodiversité puisqu'elle consiste à établir une attribution des fonctions des espaces verts du parc de VILOGIA. Elle n'est donc pas prise en compte dans l'évaluation.

I.3 Synthèse de l'évaluation

Résultats synthétiques de l'analyse

Au regard des 9 critères du programme Entreprises engagées pour la nature, atteint les résultats suivants :

L'analyse détaillée selon les 9 critères d'évaluation est présentée dans la partie II.2 de ce présent rapport.

Significativité du plan d'action initial

Spécifique	Mesurable	Additionnel / Pertinent	Réaliste	Temporellement cadré
A renforcer	A renforcer	Suffisant	A renforcer	A renforcer

Mise en œuvre à 2 ans

Parties prenantes	Amélioration continue	Suivi indicateurs / Planning	Cohérences Résultats / Enjeux
A renforcer	A renforcer	A renforcer	A renforcer

I.4 Conclusion évaluative

L'entreprise VILOGIA propose un plan d'action qui apparaît être le point de départ d'une démarche en faveur de la biodiversité. Cette initiation est opportune dans son secteur d'activité au regard des multiples enjeux vis-à-vis de la biodiversité.

Néanmoins le plan d'action EEN proposé souffre de trop importantes insuffisances pour répondre au cadre minimal du programme :

- un ciblage des actions qui manque de cohérence avec les activités de l'entreprises ;
- des avancées modérées au regard des impacts de l'entreprise et de ses obligations réglementaires ;
- un cadre d'action initial imprécis (planning de travail, objectifs et indicateurs, mobilisation de moyens, implication des parties prenantes,...)
- une mise en œuvre limitée (faiblesse des moyens alloués).

II. RECOMMANDATIONS

Sur la base de l'évaluation réalisée, des recommandations ont été émises afin de permettre à l'entreprise de s'inscrire dans une logique d'amélioration continue. Ces recommandations doivent permettre à l'entreprise de poursuivre son engagement en faveur de la biodiversité.

- Définir au moins une action sur les enjeux prioritaires suivants :
 - changement climatique : établir une trajectoire de décarbonation
 - pression sur les ressources due à la construction : définir une action pour la durabilité et recyclage des matériaux utilisés (béton et métal), sobriété en énergie et eau,...
 - pollution due à la construction et destruction des bâtiments : déterminer la quantité de polluants (eau, sols, air) et leur traitement.
- Engager des moyens complémentaires, humains et financiers, dans un véritable programme de suivi et d'amélioration du plan d'action et y associer la Direction.
- L'action n°1 devrait être plus ciblée sur les bonnes pratiques à mettre en œuvre pour l'entretien des linéaires de haies et ainsi proposer des pratiques complémentaires au cadre réglementaire imposé par la Loi Labbé ;
- L'action n°2 pourrait faire l'objet de deux actions de manière à mieux se décliner en fonction des enjeux visés par le secteur de la réhabilitation et le secteur de la construction : définir un cahier des charges pour les activités de réhabilitation et un cahier des charges pour les activités de construction ;
- Engager une démarche ambitieuse de sobriété foncière ;
- Définir des indicateurs de suivi des actions qui permettent un suivi effectif des impacts positifs sur la biodiversité, indiquer les valeurs de départ et définir des objectifs chiffrés.

III. SYNTHÈSE DU JURY DE RELECTURE

La relecture est effectuée par un jury composé des représentants de 3 collèges :

- Collège « représentants d'entreprises, associations d'entreprises »
- Collège « ONG, fondations »
- Collège « Autorités publiques, collectivités locales, établissements de recherche et personnalités qualifiées ».

Cette relecture vise à aboutir à une évaluation équilibrée et n'est pas une contre – expertise d'où une restitution synthétique de la part des membres du jury.

Les résultats sont retranscrits de manière synthétique ci-après.

CONCLUSIONS EVALUATIVES

Le jury était **tout à fait d'accord** avec le niveau de reconnaissance attribué et les conclusions évaluatives.

Avis motivé du jury :

Le jury a tenu à souligner l'intérêt d'une telle démarche d'engagement pour une entreprise de ce secteur et souhaite l'encourager fortement à poursuivre en ce sens en déposant un nouveau plan d'action.

RECOMMANDATIONS

Le jury était **tout à fait d'accord** avec les recommandations.

Remarques et compléments du jury sur les recommandations :

Les membres du jury ont souligné la nécessité d'engager des moyens complémentaires pour mettre en œuvre un plan d'action biodiversité.

Par ailleurs, le jury a mentionné qu'il pourrait être intéressant de travailler autour du potentiel biodiversité des bâtiments.

Le relecteur du collège « Représentants / associations d'entreprises » a souhaité souligner que l'entreprise gagnerait à être accompagnée pour bénéficier d'un regard extérieur (échange entre pairs, parties prenantes externes notamment).

IV. Droit de réponse suite au rapport d'évaluation des engagements pris par l'entreprise VILOGIA dans le cadre du programme Entreprises engagées pour la nature

A Villeneuve d'Ascq le 22/12/2023,

Droit de réponse adressé à l'OFB par XAVIER Julie, Responsable du pôle Engagement Durable :

Pour faire suite à l'évaluation des engagements pris par Vilogia dans le cadre du programme Entreprises engagées pour la Nature, voici quelques éléments de précision qui nous semblent indispensables à une meilleure compréhension de l'effectivité de notre plan d'action.

Significativité du plan d'action :

La feuille de route Neutralité carbone engagée par VILOGIA depuis 2020 consacre son volet 4 à la biodiversité (les autres volets concernent l'énergie, l'économie circulaire et les mobilités). C'est donc dans ce cadre que Vilogia a bâti puis déployé son plan d'action « Nature et Eau », dans l'ensemble de son patrimoine.

La prise de conscience de la direction de l'entreprise de l'impact de nos activités de bailleur, constructeur, aménageur et gestionnaire de copropriété sur l'environnement a engendré plusieurs investissements :

- création d'un poste, celui de chef de projet Nature et Eau, dès 2021. Après 2 stagiaires, une alternante est présente pour 2 ans dans l'entreprise (42 000€). Le financement de ce poste témoigne de l'engagement du Comité de direction sur la thématique.
- validation d'un budget pluri-annuel : il est passé de 15 000 à 40 000€ entre 2021 et 2023. Ce budget permet de financer la renaturation de certains sites, les plantations, et la formation des collaborateurs ;
- financement d'études (80 000€) : en 2023, l'étude de déraccordement des descentes d'eau pluviale sur notre patrimoine existant (par VERDI Ingénierie), ainsi que l'étude de la séquestration carbone permise par notre patrimoine vert (par Egis), sont déterminantes pour faire évoluer nos pratiques de conception. Elles concernent directement notre cœur de métier (construction / rénovation , mais aussi gestion) ;
- développement de partenariats : adhésion à l'association ADOPTA pour la gestion raisonnée des eaux de pluie, émargement au programme régional « 1 millions d'arbres » pour le co-financement des plantations (Vilogia est le seul bailleur social adhérent), émargement à l'appel à projet « bailleurs » de l'agence de l'eau Artois-Picardie pour le financement des études et de la réalisation du déraccordement des descentes d'eau pluviale sur deux sites en réhabilitation, adhésion au Club U2B animé par la LPO pour développer nos connaissances en écologie urbaine, émargement au Fonds Vert pour les 6 actions de renaturation ;
- poursuite des actions de formation : plus de 30 collaborateurs de la maîtrise d'ouvrage, en locatif social, en aménagement et en accession à la propriété, ont participé à des séances de formation portant sur les solutions fondées sur la nature, la réduction des îlots de chaleur urbains, les enjeux de préservation de la biodiversité dans notre parc, les actions de renaturation. Une session de 30 autres collaborateurs est programmée début février 2024.

Ces engagements sont remarquables, puisque Vilogia est intervenu à de multiples reprises pour expliquer sa démarche et inspirer d'autres acteurs du secteur : congrès HLM sur le référentiel Biodiversité de l'USH, journées du renouvellement urbain sur la prise en compte de la biodiversité dans la rénovation, URH sur l'appel à projet de l'agence de l'Eau dédié aux bailleurs, auprès d'EFL (Fédération européenne du logement social) pour exposer l'ensemble du plan d'action aux partenaires européens, et prochainement auprès de Delphis (association de bailleurs sociaux). Enfin, rappelons que ce plan d'action répond aux différents Plans Climat (PCAET) des territoires sur lesquels VILOGIA est implanté, et parfois aux

engagements plus locaux des collectivités : Pacte Bas Carbone (Lille), Label Bâtiment Frugal (Bordeaux). A l'appui de ces moyens financiers et techniques incontestables, qui couvrent l'ensemble des activités de notre Groupe, il nous faut encore préciser quelques actions engagées depuis 2022. D'abord, l'attention portée à l'économie circulaire va croissante, et plusieurs réalisations récentes en témoignent : livraison de la résidence SKEMA sur l'ancien site d'Airbus à Suresnes, qui comprend 90% de matériaux de réemploi, dépose pour ré-emploi de plus de 400 000 briques sur la friche Desurmont à Tourcoing, clôture du projet européen Digital Deconstruction portant un manifeste en faveur de l'économie circulaire et testant les techniques de déconstruction sélective, création d'une plate-forme d'économie circulaire dédiée aux projets ANRU. Ces réalisations toutes exemplaires illustrent l'engagement de Vilogia pour réduire les pollutions et la pression sur les ressources naturelles. Elles sont à relever dans le plan d'action.

L'évolution des pratiques de gestion demandées aux entreprises en charge du contrat d'entretien des espaces verts ne portent pas uniquement sur le zéro-phyto. En effet, il est demandé de pratiquer la gestion différenciée, la fauche tardive, l'arrosage exceptionnel, et de conduire les actions de renaturation. Ainsi, les entretiens réalisés avec les 12 prestataires au contrat ont permis de choisir des sites propices à l'intensification de la trame végétale : plantation de haies, de prairies fleuries et de création de mare sont en cours depuis fin 2023.

Pour finir, précisons que le plan d'action Nature et Eau, qui se déroule jusque 2025, rejoint un des chantiers du projet stratégique de l'entreprise : « déployer une stratégie environnementale impactante ». Ainsi, les moyens sont catalysés au coeur l'entreprise pour harmoniser les pratiques environnementales, poursuivre les expérimentations et établir des indicateurs de mesure durables.

La trajectoire de décarbonation validée par le groupe en 2023 :

- exige d'éradiquer les bâtiments classés en étiquette E,F et G en amont de la réglementation, d'expérimenter le label BBCA biosourcé, de viser l'étiquette B dans les rénovations ;
- vise à construire des bâtiments plus sobres en énergie en anticipant la réglementation : se mettre au seuil de la RE2025 puis 2028), privilégier le raccordement aux réseaux de chaleur (au moins 100 logements par an d'ici 2028), interdire le gaz dans les opérations neuves et chercher des alternatives lors de réhabilitations (pompes à chaleur, biomasse, énergie renouvelable..);
- augmenter nos capacités de séquestration carbone additionnelle par l'étude de nos capacités de stockage, le développement des puits carbone, les partenariats ;
- enfin, former nos collaborateurs par le déploiement à tous de la fresque du Climat et des outils d'aide à la décision comme la politique d'Achats Responsables (2023) les critères d'engagement Carbone (2024), l'annualisation du Bilan Carbone (2023).