Rapport d'évaluation

Plan d'action
PROMOLOGIS

Juillet 2024

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

PROMOLOGIS			
Date d'adhésion au programme	*08/01/2021*	**Date d'engagement dans le programme**	*18/11/2021*
Durée prévue pour la mise en œuvre du plan d'action déposé	*3 ans (2021-2024)*		

Date de transmission du rapport de suivi	*13/12/2023*
Plan d'action évalué	*1er plan d'action*
Période couverte par ce rapport (période de référence)	*2021-2023*
Date de publication du rapport d'évaluation	*Septembre 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 et de son rapport de suivi transmis après deux ans de mise en œuvre. L'évaluation est basée uniquement sur les éléments transmis par l'entreprise dans ce cadre, elle 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 (à renforcer, 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.

Table des matières

I. Présentation de l'entreprise et du plan d'action 4
I.1 Engagements préexistants 4
I.2 Synthèse de l'état des lieux et principaux enjeux identifiés 5
I.3 Cadre mis en place et description des actions 6

II. Evaluation 8
II.1 Synthèse de l'évaluation 8
II.1.1 Adéquation des informations fournies 8
II.1.2 Résultats synthétiques de l'analyse 8
II.1.3 Conclusion évaluative 9

III. Recommandations 10
III.1 Recommandations relatives à la significativité 10
III.1.1 Précision du plan d'action 10
III.1.2 Complément au plan d'action 10
III.2 Recommandations relatives à la mise en œuvre 10

IV. Synthèse des retours des relecteurs 11

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

Organisation et zone géographique	PROMOLOGIS exerce ses activités sur toute la région Occitanie. Le siège social de l'entreprise se situe au 2 Rue du Docteur Louis Sanières - 31000 Toulouse.
Secteurs d'activité	PROMOLOGIS est une société foncière qui exerce des activités de bailleur social, construction et aménagement. Elle est gestionnaire de logements sociaux, maitre d'ouvrage de projet de construction de quartier résidentiel (le dernier projet est celui du quartier Négreneys à Toulouse) ou de projet d'aménagement urbain (exemple de l'aménagement de la ZAC de Tucard). En tant que bailleur social, elle favorise l'accession sociale à la propriété. Elle exerce également des activités de Syndic de copropriété.
Chiffre d'affaires	213 millions d'€ en 2022
Nombre d'employés	Entre 250 et 499 salariés
Site web de l'entreprise	https://www.PROMOLOGIS.fr/

I.1 Engagements préexistants

Afin de relancer sa démarche RSE, PROMOLOGIS indique avoir fait appel à la structure externe DELPHIS pour l'accompagner pendant près d'une année dans une auto-évaluation sur les cinq thématiques du référentiel EURHO GR développé par l'association (environnement, économie, ressources humaines, société et gouvernance).

L'objectif était de faire un état des lieux des pratiques RSE au sein de PROMOLOGIS, d'identifier les points forts et les axes de progrès. Il en est ressorti la définition des objectifs à moyen terme, ainsi que des propositions d'orientations stratégiques et opérationnelles en cohérence avec le projet d'entreprise.

Dans le volet environnement, PROMOLOGIS indique un niveau d'exigence élevé concernant la performance énergétique des logements neufs (hors VEFA) au-delà des obligations. L'entreprise dit développer en outre un programme ambitieux de réhabilitations énergétiques reposant sur des investissements importants (Exemple : l'opération sur la ZAC "Cartoucherie" à TOULOUSE (31) labellisée "PassivHaus", et l'opération sur la "ZAC Tucard" à ST ORENS (31), labellisée "Bas Carbone E+C-", les projets favorables à la biodiversité (comme les jardins partagés).

I.2 Synthèse de l'état des lieux et principaux enjeux identifiés

PROMOLOGIS indique que ses enjeux prioritaires touchent aux conditions d'engagement des projets en amont, à la formalisation de l'expression des attentes vis-à-vis des fournisseurs, à la communication sur les actions menées, la sensibilisation des parties prenantes, la mise à jour des process métiers et le pilotage transversal des actions.

De manière plus détaillée, l'entreprise précise ses enjeux en 7 points qui concernent potentiellement chaque maillon de la chaîne de valeur :

- Diagnostiquer, dresser un état des lieux des enjeux biodiversité pour éclairer les prises de décisions en cohérence avec les objectifs biodiversité à atteindre (conception, réalisation, commercialisation, exploitation),
- Adapter les documents contractuels qui régissent les relations avec les parties prenantes (internes/externes) pour y intégrer les objectifs biodiversité, tout en faisant œuvre de sensibilisation et de pédagogie,
- Compléter les process métiers pour y intégrer ces objectifs et assurer une communication spécifique entre services sur les thématiques associées,
- Compléter l'expression des besoins à l'égard des prestataires et fournisseurs en prenant en compte les objectifs biodiversité à atteindre (cahiers des charges, prestations fournies aux clients…),
- Adapter les outils de communication pour sensibiliser aux enjeux, encourager à la protection de la biodiversité et partager les réalisations auprès des parties prenantes internes et externes,
- Piloter transversalement la mise en œuvre du plan d'action, consolider les indicateurs et en assurer le reporting, alimenter un observatoire à l'adresse des parties prenantes internes et externes, dresser les bilans,
- Assurer les moyens humains (compétences, effectifs, formations, intégrations, sensibilisations), techniques (outils SI) et financiers (lignes budgétaires dédiées) nécessaires à la réalisation des actions.

I.3 Cadre mis en place et description des actions

Périmètre du plan d'action	Le périmètre géographique concerne l'ensemble de la région Occitanie (territoire d'intervention de l'entreprise) avec une concentration plus importante sur les deux grandes métropoles (Toulouse et Montpellier).
Durée prévue pour la mise en œuvre	3 ans

Nombre d'actions cœur de métier	9	**Nombre d'actions complémentaires**	6

Actions cœur de métier	1	Intégrer la prise en compte biodiversité pour l'étude des projets, à partir de 2024, dans la phase prospection directe des fonciers par PROMOLOGIS
	2	Intégrer le thème de la biodiversité dans l'argumentaire de la marque PROMOLOGIS, à partir de 2022
	3	Communiquer, les enjeux, objectifs et dispositions favorables à la biodiversité, décidés en amont dès l'élaboration du calendrier technique du chantier, à la fin 2022
	4	Réaliser à échéance 2024 une cartographie des enjeux biodiversité des territoires de développement de l'entreprise
	5	Mise en valeur des bénéfices apportés par la biodiversité pour le cadre de vie et les équilibres environnementaux, dans l'argumentaire des équipes de vente, à partir de 2023
	6	Rédaction d'un catalogue de prestations (équipements, modes gestion, consommables) préservant ou favorisant la biodiversité sur les sites d'intervention et diffusion auprès des équipes opérationnelles pour mise en œuvre dans leurs activités respectives, à échéance 2023.
	7	Evolution de la charte "chantiers à faibles nuisances » de PROMOLOGIS pour y intégrer spécifiquement la protection de biodiversité in-situ, au premier semestre 2022
	8	Définition d'une ligne budgétaire destinée à la biodiversité pour permettre aux directeurs d'agences d'engager des actions et de fixer des objectifs en lien avec ce budget, à partir de 2022.
	9	Création d'un atelier BIODIVERSITE à destination des locataires et des habitants du quartier sur appel à volontaires, en 2023.

Observations

L'action n°8 « Définition d'une ligne budgétaire destinée à la biodiversité pour permettre aux directeurs d'agences d'engager des actions et de fixer des objectifs en lien avec ce budget, à partir de 2022 », consiste à définir une enveloppe budgétaire nécessaire à la mise en œuvre des actions. Il ne s'agit pas d'une action de préservation de la biodiversité qui peut faire l'objet d'une évaluation via la procédure EEN. Les moyens de mise en œuvre sont par ailleurs, évalués à partir du critère « Réaliste »

Actions complémentaires	1	Evaluer la satisfaction client en lien avec la thématique biodiversité, à partir de 2023
	2	Développer un observatoire des actions de biodiversité réalisées à des fins de communication. Echéance 2024.
	3	Définir un budget annuel dédié pour la mise en œuvre des actions cœur de métier, dès 2022
	4	Mettre en place d'une instance de pilotage transversal du plan d'action volontaire biodiversité (RSE). 1er trimestre 2022.
	5	Déployer les moyens humains, matériels et informatiques nécessaires à la mise en œuvre du plan d'actions
	6	Développer le plan mobilité (loi LOM) en fonction du secteur d'activités de l'entreprise et sur l'ensemble des sites.

Observations

L'action complémentaire n°3 « Définir un budget annuel dédié pour la mise en œuvre des actions cœur de métier, dès 2022 » consiste à définir une enveloppe budgétaire nécessaire à la mise en œuvre des actions complémentaires. Il ne s'agit pas d'une action de préservation de la biodiversité qui peut faire l'objet d'une évaluation via la procédure EEN. Les moyens de mise en œuvre sont par ailleurs, évalués à partir du critère « Réaliste »

Le plan d'actions de PROMOLOGIS comprend 9 actions cœur de métier et 6 actions complémentaires.
Les actions cœurs de métier consistent majoritairement à déployer l'intérêt de la préservation de la biodiversité dans les activités de PROMOLOGIS, en vue de leur mise en œuvre, auprès des différents acteurs, en interne, via les activités commerciales de vente et de location et la mise en avant de la marque PROMOLOGIS, en externe via les partenaires qui interviennent sur les activités de construction (charte de chantier, calendrier de travaux, etc…).
Les actions complémentaires sont pour la majorité, des actions de développement de moyens financiers et matériels qui permettent la mise en œuvre effective du plan d'action.

II. Evaluation

II.1 Synthèse de l'évaluation

II.1.1 Adéquation des informations fournies

L'état des lieux fourni par l'entreprise est très détaillé notamment dans la description des dépendances à la biodiversité et des pressions et impacts vis-à-vis de la biodiversité.

Point d'amélioration :

- *Préciser la formulation des actions avec les pressions sur la biodiversité de l'entreprise.*

II.1.2 Résultats synthétiques de l'analyse

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

Significativité du plan d'action initial

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

Mise en œuvre à 2 ans

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

II.1.3 Conclusion évaluative

PROMOLOGIS est une société foncière qui exerce des activités de bailleur social, construction et aménagement. Elle est gestionnaire de logements sociaux, maitre d'ouvrage de projet de construction de quartier résidentiel ou de projet d'aménagement urbain. En tant que bailleur social, elle favorise l'accession sociale à la propriété. Elle exerce également des activités de Syndic de copropriété.

PROMOLOGIS a réalisé une auto-évaluation RSE, révélant des points forts et des axes d'amélioration. Des objectifs à moyen terme et des propositions stratégiques ont été définis. Dans le domaine environnemental, PROMOLOGIS a des exigences élevées en matière de performance énergétique et de réhabilitations, avec des investissements importants et des projets favorables à la biodiversité.

Les dépendances, pressions et contributions positives s'articulent autour des 3 axes suivants :

- Services écosystémiques concernés : approvisionnement, régulation, soutien et culturels ;
- Segments environnementaux : l'alimentation, les matières premières renouvelables, les ressources médicinales, l'eau, la régulation du climat, l'eau, l'érosion, les maladies, les déchets et des événements extrêmes, ainsi que la formation des sols, la photosynthèse, le cycle des nutriments et les valeurs spirituelles, de loisirs et de santé.
- Activités de développement foncier : la conception, la commercialisation, les services supports, les chantiers et la gestion du parc existant.

Le plan d'action de PROMOLOGIS comprend 9 actions cœur de métier et 6 actions complémentaires.
Les actions cœurs de métier consistent majoritairement à déployer l'intérêt de la préservation de la biodiversité dans les activités de PROMOLOGIS, en vue de leur mise en œuvre, auprès des différents acteurs, en interne, via les activités commerciales de vente et de location et la mise en avant de la marque PROMOLOGIS, en externe via les partenaires qui interviennent sur les activités de construction (charte de chantier, calendrier de travaux, etc…).
Les actions complémentaires sont pour la majorité, des actions de développement de moyens financiers et matériels qui permettent la mise en œuvre effective du plan d'action.

<u>Les qualités du plan d'action sont :</u>

- Plusieurs actions cœur de métier spécifiques à la biodiversité qui visent plusieurs pressions majeures de l'entreprises (artificialisation des sols, pollutions, …)
- Un suivi de l'avancement des actions assorti d'un planning détaillé et d'un processus d'évaluation ;
- Une implication des parties prenantes internes et externes ;
- Un bon avancement global des actions.

<u>Les principaux points de renforcement du plan d'action</u> :

- Identifier des enjeux prioritaires en lien avec les impacts principaux de l'entreprise et les catégoriser selon le guide EEN[1] (typologie et hiérarchisation IPBES);
- Renforcer l'ambition en fixant des objectifs de résultats, en rendant les bonnes pratiques contraignantes ;
- Quantifier les moyens humains, financiers ou matériels mobilisés pour chaque action et définir des échéances intermédiaires ;
- Ajuster les moyens pour les actions qui ne respectent pas les engagements initiaux
- Mesurer les résultats des actions sur la biodiversité ou la réduction des pressions

<u>Pour tendre vers l'exemplarité, les points d'amélioration sont :</u>

- Intégrer des actions sur le facteur de pression « surexploitation des ressources naturelles » ;
- Intégrer des actions pour réduire la pollution de l'air et les émissions de gaz à effet de serre ;
- Établir un processus systématique d'évaluation et d'amélioration continue homogène à toutes les actions ;
- Impliquer des associations environnementales.

[1] https://engagespourlanature.ofb.fr/entreprises/ressources/guide-pour-laction-entreprises-engagees-pour-la-nature

III. Recommandations

Sur la base de l'évaluation réalisée, des points d'amélioration ont été détectés. Des recommandations sont dès lors émises afin de permettre à l'entreprise de s'inscrire dans une logique d'amélioration continue. Ces recommandations doivent permettre à l'entreprise de renforcer son engagement en faveur de la biodiversité. Elles visent à faciliter la mise en œuvre des points d'amélioration mais ne constituent pas l'ensemble des réponses à apporter pour accéder au niveau de reconnaissance supérieur.

III.1 Recommandations relatives à la significativité

III.1.1 Précision du plan d'action

- Structurer la présentation des informations fournies dans l'état des lieux sous la forme de tableaux de synthèse pour gagner en lisibilité ;
- Renommer les actions avec des formulations en lien avec les activités de l'entreprise et les facteurs de pression identifiés par l'entreprise ;
- Définir des indicateurs et des objectifs de résultat sur l'état de la biodiversité ou ses facteurs d'érosion afin de mesurer l'impact effectif de son plan d'action ;
- Définir un caractère contraignant d'application opérationnelle des bonnes pratiques pour la biodiversité

III.1.2 Complément au plan d'action

- Définir un objectif de zéro artificialisation nette et réintégrer une action sur la prise en compte biodiversité pour l'étude des projets fonciers.
- Définir une action pour réduire la pression sur les ressources (l'un des 5 facteurs d'érosion de la biodiversité) notamment concernant les matériaux de construction, par exemple en favorisant la circularité.
- Si ce n'est déjà fait, réaliser un bilan des émissions de gaz à effet de serre et établir un plan d'action pour les réduire qui soit cohérent en termes d'impacts sur la biodiversité (afin d'éviter les transferts d'impact).

III.2 Recommandations relatives à la mise en œuvre

- Impliquer des associations environnementales notamment pour la définition des critères de sélection des opérations aptes à développer des actions de biodiversité (action 1), ainsi que pour la co-construction de l'ABC (action 6), et pour l'analyse de la résilience des bâtiments (action 4)
- Renforcer le processus de suivi des actions (moyens humains, financiers ou matériels provisionnés et mobilisés) pour chaque action et mettre en avant son caractère contraignant.

IV. Synthèse des retours des relecteurs

La relecture est effectuée par 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 relecteurs.
Les résultats sont retranscrits de manière synthétique ci-après.

CONCLUSIONS EVALUATIVES

Le jury est tout à fait d'accord avec les conclusions évaluatives

RECOMMANDATIONS

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