



L'IMPACT SOCIAL POSITIF

DANS LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER

**RESTITUTION DES TRAVAUX D'INTELLIGENCE
COLLABORATIVE**

Issus des Journées Ethiket autour de l'Immobilier
Responsable de 2022 à 2024



PUBLICATION :
ethiket

L'expertise ESG Immobilier

EDITION

Juillet 2024



SOMMAIRE

p. 2 Impact social positif : de quoi parle-t-on ?

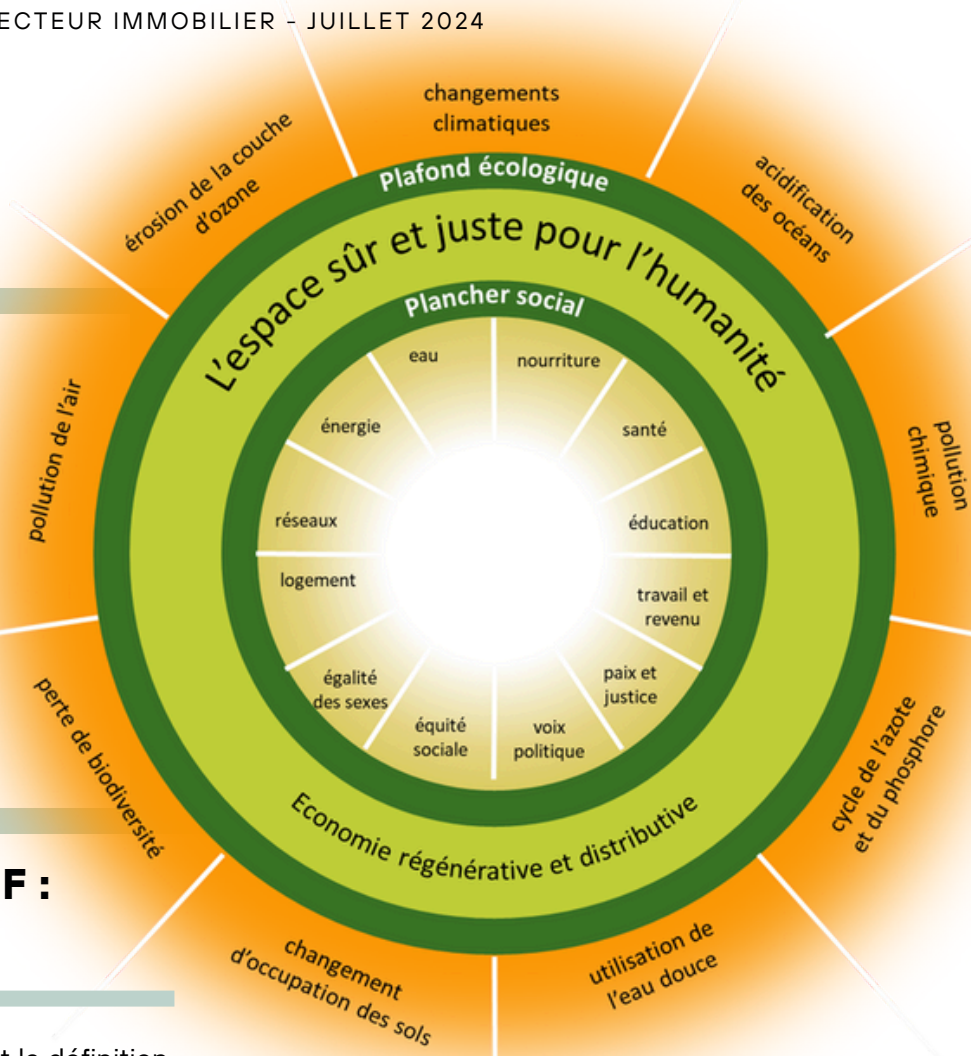
p. 3, 4 Cadre réglementaire

p. 5 Le lien social sous l'angle scientifique

p. 6 Les ateliers autour de l'impact social positif

p. 7 Pistes d'actions concrètes

p. 8 Remerciements
Pour aller plus loin



Source image :
doughnuteconomics.org

IMPACT SOCIAL POSITIF : DE QUOI PARLE-T-ON ?

La dimension sociale (quelle que soit la définition qu'on lui donne) est depuis l'origine à la racine du développement durable, puis de la finance durable, et a fortiori de l'immobilier durable.

Les thématiques macroéconomiques représentées dans le « Donut » (voir graphique) ou identifiées dans les Objectifs de Développement Durable, ont été adaptées au secteur de l'immobilier afin de leur donner une approche beaucoup plus pragmatique. Ce sont ces thématiques que l'on retrouve dans le cadre de l'ESG de l'immobilier, et pour lesquelles des synthèses sont disponibles sur la plateforme Taloen de l'OID.

Ainsi, le pilier Social de l'ESG immobilier regroupe l'ensemble des thématiques extra financières qui ont un impact sur les individus, c'est-à-dire les personnes physiques.

Les thématiques généralement associées à ce pilier sont :

- Santé/sécurité ;
- Confort/bien-être ;
- Services aux utilisateurs ;

- Accessibilité pour les Personnes en Situation de Handicap ;
- Mobilité (spécifiquement pour le label ISR immobilier) ;
- Impact territorial positif ;
- Impact social positif.

Par souci de clarté, et au risque de gommer certaines subtilités, nous allons regrouper dans l'impact territorial positif les éléments économiques, qui concernent majoritairement l'impact sur l'emploi. Ce sujet, bien que majeur pour le secteur de l'immobilier, n'est pas l'objet de notre réflexion car il est déjà relativement bien traité par le secteur.

Le nom d'**impact social positif** est donc assez flou, et paradoxalement la première définition à lui donner est une définition par négation : l'impact social positif regroupe ce qui n'est pas déjà traité dans les autres thématiques du pilier S.



UN DONUT POUR RÉGULER L'ECONOMIE

Kate Raworth, Economiste et Autrice de
"La Théorie du Donut: l'économie de demain en 7 principes"

Afin d'être régénérative et distributive, l'économie doit rester dans les limites d'un plancher social et d'un plafond écologique.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

DANS LEQUEL S'INSCRIT L'IMPACT SOCIAL POSITIF

La Finance Durable s'est structurée à partir de 2019 dans des proportions jusqu'alors inconnues, en particulier sous l'impulsion de 3 textes réglementaires européens :

2019

SFDR

Adopté en 2019 et entré en vigueur en 2021, ce règlement, qui s'adresse aux fonds d'investissement et aux sociétés de gestion, réglemente leurs obligations de reporting extra-financier et pose des prérequis sur la définition d'un fonds "durable" tout en laissant une marge de manœuvre aux assujettis pour compléter cette définition.

2020

TAXONOMIE

Adopté en 2020 et entré en vigueur en 2021, ce règlement européen (assorti de ses règlements délégués successifs) a cherché à définir ce qu'est un investissement durable, en détaillant par secteur d'activité des critères techniques d'alignement. Pour le moment seul le volet environnemental est développé.

2023

CSRD

Adoptée en 2023 et entrant progressivement en vigueur entre 2024 et 2029, cette directive a nécessité une transposition par les Etats membres. Elle opère une refonte des règles de reporting extra financier des entreprises, qu'elle découpe en thématiques ESG (environnement, social, gouvernance).

A ce jour, seul le volet environnemental a été publié par la **Taxonomie européenne**, (Règlement (UE) 2020/852) qui avait pourtant vocation à définir l'investissement durable au sens large, c'est-à-dire en intégrant la dimension sociale. Lors du lancement du groupe de travail sous l'égide de la Commission européenne, il avait été indiqué que la Taxonomie bénéficierait dans un second temps d'une «Taxonomie sociale», mais ce projet a été repoussé sans plus de précision quant à une éventuelle reprise des travaux.

Quant à lui, le règlement **SFDR** (Règlement (UE) 2019/2088) qui s'adresse aux fonds d'investissement et aux sociétés de gestion, impose des obligations de reporting extra financier. Bien que le cadre en lui-même soit considéré comme rigide sur la forme, il n'impose aucun indicateur spécifique à l'impact social de l'immobilier.

Le dernier texte d'envergure évoquant le sujet est la **CSRD** (Directive (UE) 2022/2464), qui s'adresse cette fois aux entreprises et leur demande de publier un reporting extra financier d'un niveau de détail inégalé.

Au-delà de tous les nouveaux aspects apportés par la CSRD, il est intéressant de noter que ce standard de reporting identifie 4 volets relatifs à l'impact social, ce qui représente environ 400 «data points» (critères ou points d'information). Sur l'ensemble de ces critères, seuls ceux relatifs aux Ressources Humaines sont réellement quantitatifs.

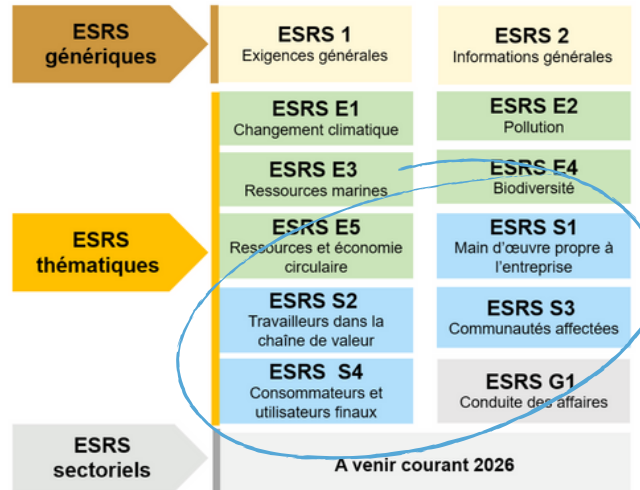


DES TEXTES DES VISIONS

SFDR ↘

SFDR a été la première réglementation extra financière à proposer indirectement une définition de la notion d'impact social positif. Elle est définie en réponse aux attendus de l'investissement durable, qui, pour être validé, doit être réalisé dans une activité économique contribuant à un objectif environnemental et/ou social.

↙ CSRD



MESURES D'UN OBJECTIF SOCIAL POUR L'IMMOBILIER



Source : Restitution graphique de l'atelier Impact social positif de la Journée Ethiket du 8 novembre 2022

Au sens de l'article 2 point 17) du règlement SFDR, la contribution à un objectif social peut être remplie, sans que cela ne soit exclusif, dès lors que l'activité dans laquelle l'acteur investit contribue à l'un des objectifs suivants :

La CSRD est un nouveau standard de reporting extra-financier couvrant les thématiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) à l'aide d'indicateurs et de mesures spécifiques. Elle vise à harmoniser les indicateurs d'impact extra financier sur un large périmètre, prévoyant l'édition de déclinaisons sectorielles dans les années à venir.

Concernant l'impact social, les **ESRS** (European Sustainable Reporting Standards) l'abordent sous l'angle de la relation entre les personnes physiques et l'entité déclarante :

- ESRS S1 : Salariés de l'entreprise
- ESRS S2 : Travailleurs de la chaîne de valeur
- ESRS S3 : Communautés affectées
- ESRS S4 : Consommateurs et utilisateurs finaux

Les thématiques classiques du pilier social de l'ESG immobilier s'alignent principalement avec l'ESRS S4 (utilisateurs finaux), tandis que l'impact social positif que nous cherchons à décrire pourrait correspondre à l'ESRS S3 (communautés affectées).

LE LIEN SOCIAL

VU SOUS L'ANGLE SCIENTIFIQUE

L'impact social positif a été étudié scientifiquement sous l'angle du **Relationship Capabilities Index** (RCI), développé par Cécile Renouard et Gaël Giraud pour mesurer la qualité de vie à travers les relations interpersonnelles.

En préambule, précisons que la **Harvard Study of Adult Development** (la plus longue étude sur le bonheur) a suivi 724 hommes depuis 1938, incluant progressivement femmes et enfants.

Elle comparait deux groupes de jeunes hommes:

- des étudiants d'Harvard ;
- et des jeunes de quartiers défavorisés, souvent résidents de logements de fortune.

L'étude visait à observer leur vie, travail, santé et relations, non seulement à l'aide de questionnaires, mais aussi par des enquêtes de terrains, des prises de sang, des interviews de proches, etc.

Robert Waldinger, quatrième directeur de ce programme de recherche et auteur du livre «The good life» a tiré des conclusions de cette enquête longue de près de 80 ans. Le principal résultat se résume ainsi :

« GOOD RELATIONSHIPS KEEP US HAPPIER AND HEALTHIER. PERIOD. »

"De bonnes relations nous rendent plus heureux et en meilleure santé. Point."

Les relations de corrélation et de causalité entre le bonheur, la santé et le tissu relationnel font l'objet de ce livre, et une vidéo TedX de 2015 en offre un résumé très accessible et divertissant.

La pandémie de Covid-19 a par ailleurs illustré ces conclusions à une toute autre échelle.

Le **US Surgeon General** a publié en 2023 un rapport sur «notre épidémie de solitude et d'isolement». Il y est mentionné que d'un point de vue de Santé Publique, « Le manque de lien social peut augmenter le risque de mort prématurée autant que fumer 15 cigarettes par jour. » En réponse, l'**Organisation Mondiale de la Santé** a créé une commission pour favoriser le lien social.

Bien que les conclusions de ces études soient complexes, il est raisonnable d'établir un lien direct entre la qualité des relations sociales et le bonheur, l'épanouissement et la bonne santé individuels et collectifs. Il est possible de considérer ces valeurs comme un objectif ultime de notre société, et ainsi d'envisager la contribution aux relations sociales de qualité comme un des objectifs de l'impact social positif.



Dans le même cadre conceptuel, avec l'intention d'une approche quantifiable de la qualité des relations sociales, Cécile Renouard et Gaël Giraud ont créé le **Relationship Capabilities Index**. Cet indicateur s'appuie sur l'approche des capacités d'Amartya Sen et cherche à donner une dimension mesurable à la qualité du lien social. D'abord utilisé dans le cadre des relations économiques Nord-Sud (implantation industrielle d'une entreprise occidentale sur le territoire d'un pays en voie de développement), cet indicateur a été appliqué pour la première fois en 2023 sur des écolieux en France. Son déploiement sur des tiers-lieux est d'ailleurs actuellement à l'étude.

Ces travaux ont inspiré le dernier atelier d'intelligence collective d'Ethiket sur l'impact social positif de l'immobilier, qui visait à explorer comment ces concepts peuvent être appliqués dans le secteur immobilier afin de créer des espaces favorisant le bien-être et les liens sociaux.

LES ATELIERS

DES JOURNEES ETHIKET AUTOUR DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE



Afin d'essayer d'approfondir la définition de l'impact social positif, Ethiket a conduit **plusieurs ateliers d'intelligence collective** impliquant ses clients et ses partenaires entre 2022 et 2024.

Au fil de ses accompagnements, Ethiket a rencontré un certain nombre de gestionnaires de parc immobilier qui se posaient sincèrement la question de leur impact social positif.

Dans la grande majorité des cas, ils se sont heurtés à la difficulté de **justifier et mesurer cette contribution**.

Les ateliers collaboratifs ont donc abordé la question de l'**impact social positif**, d'abord sous l'angle de sa définition, puis des leviers d'actions, pour finir sur un focus sur la création de lien social, avec toujours une attention particulière portée aux enjeux de la justification et de la mesure de l'impact.

Les ateliers des Journées Ethiket autour de l'immobilier responsable ont été préparés en partenariat avec des facilitateurs en intelligence collective, eux aussi impliqués sur le tiers-lieu et ayant formé les équipes d'Ethiket. Considérant l'enjeu d'intérêt collectif, ces journées ont été proposées dans le cadre d'une **participation libre et consciente**, ce qui veut dire que chaque individu ou entité participant à l'évènement était libre de contribuer financièrement selon ce qu'elle considérait comme étant le prix juste sur la base des informations de coût réel et estimé fourni par Ethiket et selon ses moyens.

6

Ethiket est un cabinet d'expertise sur l'immobilier responsable (ISR immobilier, ESG, SFDR, CSRD, Taxonomie, trajectoire Carbone, stratégie d'adaptation, mesure d'empreinte biodiversité, data ESG, audit, etc.). Il a accompagné de nombreux acteurs de l'investissement immobilier pour les aider à intégrer les enjeux environnementaux et sociaux à un niveau stratégique et opérationnel.

Dans le cadre de sa propre démarche responsable, Ethiket a **installé ses bureaux dans un tiers-lieu** engagé pour la Nature et pour l'Homme, l'Ermitage à Versailles.

Tous les ateliers sur l'impact social positif se sont tenus dans ce cadre vivant et inspirant.

Nombre de tiers-lieux en France naissent avec l'intention de **créer du lien**, en particulier entre des groupes de personnes qui ne se croiseraient pas sans les activités spécifiques dudit tiers-lieu. C'est ainsi que les équipes d'Ethiket croisent régulièrement à la « cantine », autour des plats végétariens préparés spécialement et localement par Gonzalo, des assistant.es sociales en charge du centre d'hébergement d'urgence ou d'autres acteurs engagés dans des activités sociales ou écologiques.

ENSEMBLE, ON VA PLUS LOIN



PASSER À L'ACTION

Entre 2022 et 2024, Ethiket a eu le plaisir d'animer des séances d'intelligence collective sur le sujet de l'impact social positif. Au fil des ateliers, différentes questions ont été abordées, à l'aide d'outils collaboratifs (forum ouvert, chapeaux de Bono ...) dans le but de cerner les contours de ce sujet encore en développement :

- Qu'est-ce qu'un objectif social dans l'immobilier ?
- Comment l'immobilier peut-il contribuer à l'impact social positif ?
- Quels sont les leviers d'action envisageables pour un investisseur ?
- Comment favoriser et mesurer le lien social dans l'immobilier ?

La talentueuse
EMILIE SERRALTA
a prêté sa plume numérique pour retranscrire graphiquement le fruit des réflexions des ateliers

DES PISTES D'ACTIONS CONCRÈTES

Sans surprise, les éléments ressortis de ces exercices de brainstorming collectifs ont été riches et inspirants et des pistes d'actions concrètes se sont dessinées, avec la satisfaction qu'elles émanent directement des professionnels du secteur de l'investissement immobilier. En voici quelques exemples :

EN INTERNE

- Mettre l'objectif social au cœur de ses objectifs et de ses projets
- Garder du temps pour prendre de la hauteur sur ses projets et sur ses manières de travailler

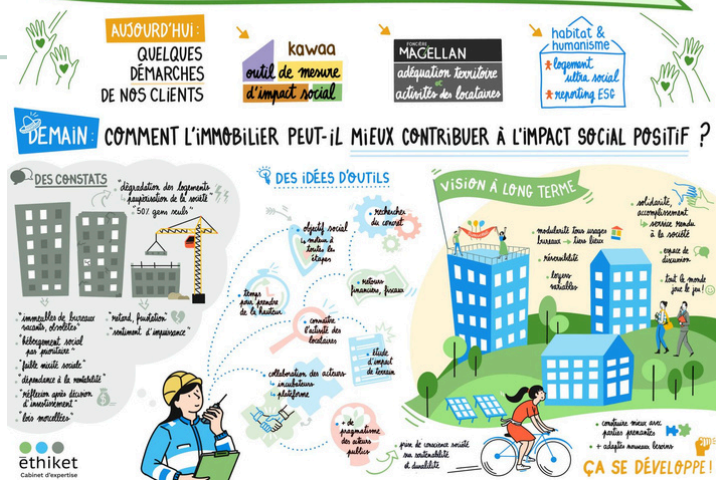
EMBARQUER LA CHAÎNE DE VALEUR

- Créer des incubateurs, des plateformes et des espaces de discussion autour du sujet de l'impact social positif
- Contribuer à une prise de conscience collective sur la soutenabilité et la durabilité
- Intégrer les utilisateurs finaux et les parties prenantes locales pour adapter les projets immobiliers ou le parc existant aux nouveaux besoins

FAVORISER ET MESURER LE LIEN SOCIAL

- Développer les "co-trucs" (coliving, coworking, espaces de vie ou de résidence intergénérationnels, ...)
- Créer des lieux de rencontre (jardins partagés, espaces de vie dans les parties communes ...)
- Lister les différents types d'interaction et de liens sociaux afin d'envisager une mesure adéquate
- Définir et qualifier les différentes « interactions sociales » possibles selon le type d'actif immobilier
- Développer une application inspirée du « compteur de pas » afin de quantifier les différents types d'interaction au sein d'un actif et commencer une quantification
- Lancer un concours inspiré du concours « Cube » afin d'embarquer des usagers « pilotes » d'une telle application et en sortir les premières analyses pour une approche itérative d'amélioration du lien social au sein d'un bâtiment

RÉFLEXIONS AUTOUR DE L'IMPACT SOCIAL POSITIF



Source : Restitution graphique d'Emilie Serralta sur l'atelier Impact social positif de la Journée Ethiket du 16 mai 2023

ACTIONS CONCRÈTES EN TANT QU'INVESTISSEUR BAILLEUR

- Connaître l'activité des Preneurs
- Imaginer des retours fiscaux et/ou financiers à la prise en compte de l'impact social positif
- Intégrer les concepts de chronotopie et de mixité d'usage, en s'inspirant par exemple des initiatives des tiers-lieux
- Intégrer des notions de loyers variables en fonction des mesures d'impact sociales des preneurs
- Intégrer à chaque projet une dimension de réversibilité afin de donner aux actifs immobiliers plus de capacité à répondre à des besoins sociétaux évolutifs

N'hésitez pas à vous reporter aux illustrations graphiques dans ce document pour plus d'inspirations ...

MERCI

À CELLES ET CEUX SANS QUI RIEN N'AURAIT ÉTÉ POSSIBLE

Parce que la présence impliquée de l'ensemble des participantes et participants des Journées Ethiket autour de l'immobilier responsable et des ateliers de réflexion autour de l'impact social positif dans l'immobilier est ce qui donne fondamentalement un sens à l'organisation de ces journées, un grand merci à elles et eux.

La qualité des échanges au cours de ces sessions a permis de donner un coup d'accélérateur aux réflexions sur ce sujet naissant de l'impact social positif et, nous l'espérons, des idées d'actions concrètes aux lecteurs et lectrices de cette restitution.

“ Seule on va plus vite. Ensemble, on va plus loin. ”

Leurs collaborateur.ices ont participé activement aux ateliers sur l'impact social positif :



Un merci particulier à tous.tes les collaborateur.ices d'Ethiket qui ont préparé et animé les ateliers et à Emilie Serralta, notre talentueuse facilitatrice graphique.

POUR ALLER PLUS LOIN

Ethiket accompagne les acteurs de l'immobilier à intégrer les enjeux environnementaux et sociaux, à un niveau tant stratégique qu'opérationnel.

Si vous souhaitez approfondir votre prise en compte de l'impact social positif et/ou sa mesure, nous sommes là pour vous aider.

Par exemple, nous pouvons :

- Dispenser une **formation** à vos collaborateurs sur le cadre de l'impact social positif dans les différentes réglementations ;
- Animer des ateliers de co-construction pour **identifier les bons indicateurs** de mesure d'impact ;
- Réaliser une **analyse de matérialité** de l'impact social d'un de vos projets ou de votre patrimoine en conformité avec les cadres imposés par SFDR, CSRD, ou le fonds à impact ;
- Expérimenter avec vous une démarche de **mesure de la création de lien** pour un projet ou un actif immobilier ;
- Co-construire avec vous un **plan d'action** d'amélioration de l'impact social.

