

Compte-rendu de l'atelier BIG : Se former et s'outiller pour agir pour la biodiversité selon les métiers de l'immobilier

Participant.e.s

- 👉 Luc Abbadie, Sorbonne Université
- 👉 Louise Bertho, Sinteo
- 👉 Chloé Bertrand, OID
- 👉 Manon Capitan, Vinci Immobilier
- 👉 Stéphanie Chevallier, Groupe RATP
- 👉 Perrine Corneloup, La Suite
- 👉 Guillaume Dagan, Groupama Immobilier
- 👉 Margaux Derrien, Greenaffair
- 👉 Jean-François Farnault, Crédit Agricole Immobilier
- 👉 Lise Fievet, Clariane
- 👉 Carole Hammelow-Berg, Altarea
- 👉 Pauline Kajl, OID
- 👉 Flavie Mayrand, Topager
- 👉 Delphine Mourot, OID
- 👉 Samuel Outreman, ICF Habitat
- 👉 Margaux Piquet, Amundi Immobilier
- 👉 Catherine Pouliquent, Crédit Agricole Immobilier
- 👉 Grégory Prime, OID
- 👉 Lisa-Marie Prunier, Clariane
- 👉 Cindy Sanches, Crédit Agricole Immobilier
- 👉 Hortense Serret, Nabi-Ecology
- 👉 Stéphane Tatard, Covéa Immobilier
- 👉 Yannick Tchana, Perial AM
- 👉 Vincent Voute, BNP Paribas Real Estate

Supports rendus disponibles

- 👉 Compte-rendu de l'atelier
- 👉 Support de présentation de l'introduction
- 👉 Support partagé pour la présentation de Margaux Derrien, Greenaffair

Objectif de l'atelier

BIG est un programme de recherche appliquée et d'action collective visant à accroître la prise en compte des enjeux du vivant dans les activités immobilières au quotidien. Les solutions techniques existent aujourd'hui, pourtant, leur mise en application et déploiement reste trop peu ambitieux. Les freins ne sont non pas techniques ni financiers mais culturels, selon une [étude](#) du Ministère de la transition écologique de 2021.

Des efforts doivent donc être fournis pour sensibiliser puis former largement les professionnel.le.s de la filière aux enjeux. Avec sa force de déploiement, le programme BIG souhaite aujourd'hui élaborer un parcours de validation des acquis sur les compétences à maîtriser en écologie, les leviers mobilisables, et les argumentaires pour embarquer les parties prenantes. L'objectif n'est pas de développer une nouvelle offre de formation, mais plutôt d'auto-formation et d'auto-évaluation en format web pour permettre à chacun.e d'être orienté.e vers les supports adaptés à son niveau de connaissance et compétence.

Pour ce faire, cet atelier est intervenu au lancement des réflexions afin de consulter les professionnel.le.s du secteur de l'immobilier, de l'écologie ou encore de la formation pour dessiner ensemble les contours de la forme que pourrait prendre ce projet.

Résultats

Pendant l'atelier, les participant.e.s ont été invité.e.s à se réunir en trois groupes mixtes et réfléchir sur trois sujets différents répartis sur trois tables thématiques. Au bout de 20 minutes sur une table, les groupes étaient invités à changer de table, et donc de thème, pour repartir de l'état de la réflexion du groupe précédent et enrichir les réflexions. Au total, un peu plus d'une heure de réflexion a donc été produite sur trois thèmes : les métiers et leurs besoins (thème 1), les compétences obligatoires à obtenir en écologie fondamentale (thème 2), et le format à retenir pour assurer l'implication de tou.te.s les participant.e.s (thème 3).

Thème 1 : S'accorder sur les métiers qui doivent être formés en priorité sur les enjeux de biodiversité

Un consensus se dégage autour du fait que :

- Tous les métiers sont concernés et doivent être à minima sensibilisés sur les enjeux liés à la biodiversité dans l'immobilier
- Le contenu de formation doit être adapté aux spécificités des différents métiers de l'immobilier

Les métiers prioritaires pour une formation et montée en compétence sont :

- Les décideurs publics et privés (collectivités, dirigeants d'entreprises, etc.)
- Les métiers de la promotion immobilière : développeurs immobiliers, promoteurs, constructeurs
- Les métiers de la gestion immobilière : Asset manager, Property manager, Invest manager, Experts immobiliers
- Equipes RSE

D'autres métiers ont été identifiés au cours des échanges : entreprises de réalisation, architectes, gestionnaires de site, syndicats de copropriété, etc.

Thème 2 : S'accorder sur les compétences qui doivent être acquises en écologie scientifique pour agir efficacement (sans devenir expert.e.s)

Un consensus se dégage autour du fait que :

- Les compétences abordées doivent l'être en tenant compte de la réalité du métier de l'apprenant
- Le niveau de connaissance est actuellement très bas chez l'ensemble des individus, une première mise à niveau sur le vocabulaire de l'écologie (les définitions) et les grandes dynamiques propres à l'écologie est indispensable
- Il est nécessaire d'insister sur les arguments qui sont adaptés aux enjeux de chaque apprenant pour sensibiliser (valeur du bien pour des asset manager, qualité intrinsèque du bâtiment pour usagers, attractivité du territoire pour collectivités, services écosystémiques pour promoteurs immobiliers, etc.)

Voici la liste des besoins évoqués par les différents groupes :

- Lexique de la biodiversité en immobilier : utiliser les mots justes, comprendre les comptes-rendus d'experts
- Cours d'écologie fondamentale sur les besoins des espèces, des écosystèmes, etc. pour assurer la fonctionnalité des milieux, les différents milieux et leurs enjeux
- Des supports visuels pour les équipes opérationnelles pour identifier les espèces à enjeux écologiques, des illustrations, etc.
- Donner les clés de l'écologie d'un projet immobilier : comprendre la temporalité de la biodiversité par rapport à un projet immobilier (périodes de nidification, phasage des projets pour l'intervention des experts, etc.), savoir s'entourer d'experts au bon moment (annuaire des acteurs)
- Faire un rappel du contexte réglementaire concernant chaque étape du cycle de vie d'un bâtiment
- De manière très opérationnelle, élaborer un guide des actions à mettre en place sous forme d'une matrice d'étapes pour accompagner l'individu dans son projet

A noter : un grand nombre de livrables identifiés ici sont déjà existants. L'objectif du programme est de recenser les bonnes ressources à la bonne étape du parcours d'apprentissage de l'individu en prenant appui sur les travaux déjà réalisés sans reproduire tous ces supports.

Thème 3 : S'accorder sur le meilleur format pour assurer le bon déploiement dans le temps du changement des pratiques

Un consensus se dégage autour du fait que :

- Bien que le parcours d'auto-formation en distanciel permette une prise en main adaptée pour l'apprenant.e (selon sa disponibilité) ainsi qu'une plus large diffusion, il est indispensable d'inscrire la mobilisation dans un cadre appuyé sur une étape en

présentiel de sensibilisation. L'exemple des réunions autour des Fresques de la biodiversité par exemple peut être une bonne première étape

- Il faut insister sur les bonnes pratiques, au moyen de dispositifs de partage de retours d'expériences (positifs comme négatifs) : vidéos explicatives, visites de site en présentiel, retours d'expérience écrits, etc.
- Un investissement de la direction en interne est indispensable pour assurer le bon déploiement de la formation dans la durée. La sensibilisation des dirigeant.e.s est donc également essentielle.

Voici quelques pistes de réflexion supplémentaires selon les groupes :

- En fonction de la cible visée, le support pourrait être adapté (développement d'une application mobile par exemple avec 1 chose à savoir au quotidien sur la biodiversité pour des apprenant.e.s disposant de peu de temps)
- Il est indispensable de conseiller des indicateurs pour suivre l'impact effectif de la montée en compétence du collaborateur ou de la collaboratrice dans son métier au quotidien
- Il peut être pertinent de rediriger vers des formations complémentaires en présentiel selon le parcours d'apprentissage pour permettre d'approfondir certains sujets
- Il est important de permettre aux individus d'échanger au fur et à mesure de leur parcours : animation régulière interne pour échanger, cafés-débats, etc.

En plus d'assurer le succès à l'échelle de l'individu, il est nécessaire de réfléchir sur les bonnes conditions à mettre en place dans une entreprise pour assurer une conduite du changement.

Intervention : Margaux Derrien, Greenaffair

Margaux Derrien, écologue chez Greenaffair, est intervenue pour faire un retour sur son métier d'écologue et les interactions vécues avec les diverses parties prenantes, illustrant la nécessité d'une montée en compétence chez les professionnel.le.s de l'immobilier.

Souvent, une méconnaissance des enjeux entraîne un manque de respect des recommandations, malgré le caractère réglementaire de certaines d'entre elles (séquence ERC, espèces protégées, etc.). D'autres acteurs peuvent parfois également adopter des comportements « frauduleux » vis-à-vis de la loi en interrompant la mission une fois la présence d'une espèce protégée avérée par exemple. Ces situations sont difficiles pour les bureaux d'études qui ont un rôle à la fois d'accompagnateur du client mais aussi de garant du bon respect de la réglementation en vigueur.

Prochaines étapes

- ≡ **Novembre – Décembre 2023** : Synthèse et compte-rendu de l'atelier
- ≡ **Décembre 2023** : réunion de pôle formation
- ≡ **Janvier – Mai 2024** : élaboration d'un premier parcours pédagogique
- ≡ **Juin – Octobre 2024** : tests à large échelle pour vérifier l'adhésion des opérationnel.le.s et publics visés sur les parcours développés
- ≡ **Novembre 2024** : Publication et déploiement chez les premières entreprises engagées (co-construction)

Remerciements

Toute l'équipe de l'OID remercie chaleureusement l'ensemble des participant.e.s pour leur temps et leur implication dans le projet. Les réflexions ont été très riches et sérieuses.

Nous remercions particulièrement Margaux Derrien – Greenaffair pour sa présentation devant le groupe, ainsi que Perrine Corneloup – La Suite pour son accompagnement à l'animation de cet atelier.

Nous remercions enfin Catherine Pouliquen – Crédit Agricole Immobilier, d'avoir accueilli cet atelier sur le campus Evergreen à Montrouge.

Contact : big@o-immobilierdurable.fr