

En partenariat avec



## **[POINT DE VUE] Les comités environnementaux : transformer une obligation légale en outil d'intelligence collective**

GREEN - 31.03.2015

*Les comités environnementaux doivent permettre de créer un réel espace d'échanges entre propriétaires et locataires sur les questions environnementales selon Odile Batsère, directrice gestion immobilière et environnementale chez Société de la Tour Eiffel et membre de l'OI D. Elle partage son expérience.*

Les équipes de la Société de la Tour Eiffel ont toujours été attentives à la qualité des relations avec les locataires des actifs en gestion. Nous avons donc pris le parti de faire signer des annexes environnementales très proches du texte réglementaire et donc pas plus contraignantes que ne le prévoit la loi. Ainsi, nous avons rencontré peu de difficultés à faire signer nos avenants ayant valeur d'annexes environnementales. La difficulté que nous rencontrons réside davantage dans la tenue des comités environnementaux... Puisque nous y étions légalement contraints, nous avons transformé cette rencontre en opportunité pour renforcer le lien déjà existant avec nos locataires et partager notre vision sur les aspects environnementaux. Ainsi, nous avons tenu, en 2014, 95 % des comités environnementaux, ce qui représente un taux record !

Une réunion où tous les acteurs de l'immeuble, le(s) locataire(s), l'asset manager (AM), le property manager (PM) et le facility manager (FM), se retrouvent sur invitation, avec un ordre du jour bien défini et des documents préparés permettant l'échange.

L'année est passée au crible à partir des supports disponibles, inventaire des équipements, veille réglementaire, occupation de l'immeuble, comptes rendus du FM, reporting du gestionnaire, consommations fluides, plan pluriannuel d'actions. Si l'immeuble est en cours de certification, nous nous appuyons sur le plan d'actions découlant du pré-audit. L'analyse passe aussi par la comparaison à des indicateurs de place, tels que ceux publiés dans le baromètre annuel de l'Observatoire de l'immobilier durable.

Les comités sont aussi l'occasion de communiquer les résultats des contrôles et audits techniques et énergétiques. Ainsi, nous vérifions ensemble que les réglages opérés sont en adéquation avec les besoins de nos locataires et de leur activité. Nous leur proposons certaines améliorations et nous essayons de leur en démontrer les bienfaits en termes financiers et auprès des collaborateurs de la société.

Nous les incitons à s'engager à nos côtés dans une démarche environnementale active, en leur conseillant par exemple des actions de sensibilisation à mettre en place auprès de leurs salariés, de manière à créer un véritable partenariat. Ce partenariat est d'ailleurs plus naturel si la société locataire est elle-même soumise à certaines obligations environnementales comme la publication d'un rapport RSE.

Ces réunions sont aussi l'occasion pour nous de rester à l'écoute des besoins de nos locataires et de mieux comprendre certaines de leurs attentes, environnementales ou autres d'ailleurs : tous les sujets peuvent être abordés.

Enfin, nous profitons de ces comités pour informer et expliquer certains sujets d'actualité. Par exemple, les comités environnementaux 2015 prévoiront tous à l'ordre du jour, les obligations d'audit énergétique et/ou la dérégulation du marché de l'électricité ainsi que l'obligation d'équiper les parcs de stationnement de bornes électriques. Nous sommes force de proposition, tant pour

le respect des réglementations que pour intégrer l'innovation.

Force est de constater qu'encore aujourd'hui, il nous faut convaincre du bienfondé d'une telle démarche et faire preuve de pédagogie. Il appartient au propriétaire et à ses équipes d'insuffler le dynamisme nécessaire : le contexte est difficile et économie ne rime pas encore pour tous avec Environnement.

Quoiqu'il advienne au cours du comité, nous sortons tous gagnants de ce moment de partage. Nous avons gagné une meilleure connaissance de notre actif, un meilleur contact avec nos interlocuteurs, qui apprennent à leur tour à mieux connaître le bâtiment qu'ils occupent... et leur propriétaire ! Nous savons que la prochaine fois sera encore plus fructueuse. Nous ne perdons pas de vue notre objectif, transformer cette obligation légale en outil d'intelligence collective.

---

AUTEUR(S)



Odile Batsere  
- Société de la Tour Eiffel

[Contacter l'auteur](#)

---

Mot(s) clé(s) : **Observatoire de l'immobilier durable, Société de la Tour Eiffel, Odile Batsère**

---