

# Transformer les contraintes ESG en opportunités grâce à la digitalisation



L'environnement bâti est responsable de 40 % des émissions mondiales de CO<sub>2</sub>. C'est plus que les transports et l'industrie, d'où l'urgence de rendre l'immobilier plus durable. Redney Janssen, directeur du développement commercial ESG chez Planon explique comment mener une politique ESG (Environnemental, Social et Gouvernance) et passer d'un poste de coût à un enjeu d'investissement.

**D'**après Redney Janssen, directeur du développement commercial ESG chez Planon, leader du marché des logiciels de gestion du smart building durable, jusqu'à récemment, de nombreuses entreprises étaient réticentes et préféraient attendre avant de se lancer dans l'entrepreneuriat durable car c'était principalement perçu comme un poste de coût. « *Mais dès que vous commencez à travailler avec l'ESG vous comprenez immédiatement que c'est un enjeu d'investissement. Et il y a aujourd'hui cinq raisons de vouloir être conforme* », précise-t-il.

## Cinq raisons de vouloir être conforme à l'ESG :

### 1. Contribuer à un Monde Meilleur

La première raison est la plus simple : contribuer à un monde meilleur. Cela implique de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> et d'adopter des pratiques plus durables. « *Chaque entreprise a la responsabi-*

*lité de minimiser son impact environnemental et de promouvoir des pratiques durables pour les générations futures.* », affirme Janssen.

### 2. Réduire ses Coûts

La deuxième raison entraîne des conséquences directes sur le portefeuille : des coûts réduits grâce à une diminution de la consommation d'énergie. Par exemple, des bâtiments plus efficaces sur le plan énergétique peuvent réduire les factures de services publics de manière significative. « *Les économies réalisées grâce à une consommation d'énergie réduite peuvent être réinvesties dans d'autres initiatives durables* », ajoute Janssen.

### 3. Éviter les Amendes

La troisième raison est également financière : éviter les amendes. « *Si vous n'atteignez pas vos objectifs, vous serez bientôt confrontés à une taxe carbone*

*basée sur la taxonomie de l'UE et la directive CSRD.* » Cela peut représenter des coûts importants pour les entreprises non conformes. « *Ignorer ces réglementations peut non seulement entraîner des sanctions financières, mais aussi ternir la réputation de l'entreprise* », avertit Janssen.

### 4. Acquérir de nouveaux avantages concurrentiels

Il y a d'autres conséquences financières, indique ce dernier. « *L'accès à l'argent dépend de la mesure dans laquelle vous entreprenez de manière durable. Les investisseurs recherchent des investissements verts, durables et rentables. Les banques seront plus enclines à financer des entreprises vertes à des taux d'intérêt plus avantageux. Un label ESG fournira un avantage concurrentiel.* » Il note également que les entreprises ayant une forte performance ESG peuvent attirer

des investissements supplémentaires et des partenariats stratégiques.

### 5. La Guerre des Talents

La cinquième raison est moins directement exprimée en termes monétaires, mais elle est très pertinente : la guerre des talents. « *Les nouvelles générations, mais aussi celles déjà présentes, veulent travailler pour une organisation durable, socialement responsable et bien gérée.* » Janssen souligne : « *Attirer et retenir des talents de qualité est essentiel pour la croissance à long terme de toute organisation.* »

### L'ESG crée une opportunité commerciale

La législation CSRD oblige les organisations à rendre compte de leurs activités dans les domaines de l'environnement, du social et de la gouvernance. Un audit annuel est lié à cela. « *L'ESG fera partie du rapport annuel, que vous, en tant que direction, signez.* » Cette obligation renforce la transparence et la responsabilité des entreprises.

### Rôle de premier plan du Facility Management (FM)

Ce fait modifie la position du Facility Management et de la gestion immobilière, prédit Janssen. « *Du point de vue de l'immobilier, le Facility Management a toujours été un soutien ; son rôle principal était de s'assurer que tout fonctionne. Mais le FM exercera bientôt une influence directe sur les aspects dont l'organisation doit rendre compte. Cela donne au FM un rôle de premier plan dans les processus primaires, en tête des objectifs ESG de l'organisation.* » Il ajoute : « *Cette évolution positionne le FM comme un acteur clé dans la mise en œuvre des stratégies durables de l'entreprise.* »

### Quatre Projets d'Amélioration

Il incombe au gestionnaire des installations et/ou de l'immobilier de traduire les objectifs ESG de l'entreprise en domaines d'impact concrets. Cela nécessite une compréhension détaillée des propriétés et de l'utilisation des bâtiments. « *Vous avez besoin d'une vue d'ensemble des émissions et de la consommation d'électricité, de gaz, etc. par portefeuille, bâtiment, espace ou même par actif. Mesurer, c'est savoir. À partir de cette compréhension, vous pouvez déterminer les domaines d'impact les plus urgents, fixer des objectifs et ensuite surveiller ces objectifs.* ». Les solutions logicielles telles que celles de Planon permettent de collecter l'ensemble des consommations énergétiques et des fluides et de définir et pilo-

ter des plans de performance énergétique selon les objectifs fixés.

Pour atteindre ces objectifs, il existe quatre projets d'amélioration possibles avec un réel retour sur investissement.

#### 1. Réduction de l'utilisation des espaces

La première option est la réduction des espaces occupés : utiliser moins de mètres carrés et moins de bâtiments. « *Un logiciel connecté peut vous montrer comment un bâtiment est utilisé. Depuis la pandémie de COVID, il arrive que certains espaces ne soient utilisés qu'à dix pour cent, alors que le loyer complet est payé. Le mètre carré le plus durable est celui dont vous n'avez pas besoin.* » Cette approche permet non seulement de réduire les coûts, mais aussi de minimiser l'empreinte environnementale.

#### 2. Électrification

Une deuxième amélioration réside dans le remplacement des combustibles fossiles ou l'électrification. Passer à des sources d'énergie renouvelables peut réduire significativement les émissions de carbone. « *L'électrification des systèmes de chauffage et de refroidissement, ainsi que l'adoption de véhicules électriques, peuvent avoir un impact considérable.* », explique-t-il.

#### 3. Production d'Énergie Verte

La troisième option est de générer votre propre énergie, via, par exemple, des panneaux solaires, ou acheter de l'énergie verte. Cela peut non seulement réduire les coûts énergétiques, mais aussi améliorer l'empreinte carbone de l'entreprise. « *Investir dans des sources d'énergie renouvelable est une stratégie à long terme qui offre des avantages financiers et environnementaux.* », annonce Janssen.

#### 4. Digitalisation et Automatisation

Un quatrième et dernier projet d'amélioration est la digitalisation et l'automatisation. « *Cela permet des services de FM efficaces, comme le nettoyage, le chauffage et l'éclairage uniquement lorsque c'est nécessaire. Les solutions IoT contribuent à l'optimisation des processus, sans intervention humaine. Cela se traduit par moins d'erreurs, des coûts réduits, moins de déchets et une efficacité accrue.* » Il ajoute : « *La technologie joue un rôle crucial dans la transformation des opérations de facility management.* »

Cela s'applique également à la maintenance. « *Vous pouvez lier les données d'utilisation au processus de maintenance via un système de gestion de bâtiment (BMS). Vous pouvez prédire la maintenance et la réaliser (automatiquement)*

*juste à temps. Cela la rend plus durable et plus sûre.* » Un actif bien entretenu est de 30 à 60 % plus durable qu'un actif mal entretenu. « *La maintenance proactive et préventive est essentielle pour prolonger la durée de vie des actifs et réduire les coûts à long terme.* »

### Opportunités pour le Facility Management

Redney Janssen est convaincu que dans ce contexte, les opportunités pour le Facility Management sont innombrables. « *En adaptant mieux les services de Facility Management à l'utilisation réelle grâce aux data collectées en temps réel, l'empreinte CO<sub>2</sub> au sein d'un portefeuille immobilier peut être considérablement réduite. Le FM joue ainsi un rôle central dans la réalisation des objectifs ESG de l'organisation.* »

### Vers des Bâtiments Circulaires

La prochaine étape consiste à rendre les bâtiments circulaires. En ligne avec le programme gouvernemental "Pays-Bas circulaire en 2050", Planon travaille notamment avec l'indice de circularité des bâtiments®. Celui-ci a été développé en collaboration avec Alba Concepts : Alba apporte des connaissances concernant la circularité des bâtiments, Planon réalise les calculs. « *C'est un instrument de mesure pour calculer la circularité des bâtiments neufs et existants. L'indice montre ce que vous pouvez faire pour améliorer cela. Vous pouvez vous concentrer sur la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et la circularité dans les processus de conception et de développement. L'adoption de pratiques de construction circulaire est essentielle pour réduire les déchets et promouvoir une utilisation durable des ressources.* », relève Janssen.

En résumé, l'adoption des pratiques ESG avec l'aide de solutions digitales transforme les défis en opportunités pour les entreprises. Les bénéfices vont au-delà des simples économies de coûts pour inclure des avantages concurrentiels, l'accès à des financements favorables et l'attraction des talents. Le Facility Management joue un rôle crucial dans cette transition, en s'assurant que les pratiques durables sont intégrées dans les opérations quotidiennes des entreprises. Adopter l'ESG n'est plus une option, mais une nécessité stratégique pour les organisations qui cherchent à prospérer dans un monde de plus en plus conscient de l'importance de la durabilité. ■

Propos recueillis auprès de  
Redney Janssen - Business Development  
Director ESG chez Planon