Sobriété et éco-responsabilité au bureau

Votre guide des actions efficaces au quotidien

Aestiam

SOMMAIRE

01 **Les enjeux de la transition énergétique & écologique** p.5

02 **L'intégration des enjeux environnementaux chez Aestiam** p.6

03 **Comment limiter les impacts environnementaux au bureau ?** p.8
Les actions phares recommandées par votre bailleur

04 **Lexique** p.22
Aller plus loin p.23

1. Les enjeux de la transition énergétique & écologique

La transition écologique & énergétique appelle l'ensemble de la société, acteurs publics comme privés, individus comme organisations, à tendre vers des activités et des comportements plus durables et vertueux, tant d'un point de vue environnemental que sociétal.

Ainsi, de nombreux secteurs économiques doivent tendre vers la décarbonation de leurs activités et un meilleur respect des limites planétaires. Les entreprises ont donc un intérêt à préparer leur transformation. Cette transformation ne concerne pas uniquement le(s) produit(s) ou les service(s) proposé(s) par l'entreprise, mais touche également l'organisation interne de la société, y compris le lieu de travail. Dès lors, les postes informatiques, le chauffage comme la climatisation, mais aussi l'entretien des installations et des appareils sont d'autant d'aspects de la vie quotidienne du bureau qui ont une empreinte environnementale non-négligeable : au-delà des consommations d'énergies et de l'utilisation des ressources naturelles, la production de déchets, de polluants et de gaz à effet de serre (GES) sont également à prendre en compte.

Par ailleurs, l'évolution de la contrainte réglementaire nationale et internationale dédiée à l'immobilier s'accélère, et favorise l'émergence d'une valeur verte, à l'image du Dispositif éco-énergie tertiaire ou encore de la Taxinomie Européenne. À l'heure où le secteur est en tête des consommations énergétiques françaises (45%) et génère près d'un quart des émissions nationales de gaz à effet de serre (27%), sa décarbonation apparait essentielle ; la crise ukrainienne et le mouvement inflationniste qui en découle depuis 2022 nous pousse collectivement à repenser et à optimiser notre consommation de flux énergétique.

Aestiam, votre bailleur, a bien intégré ce changement de référence, tant au niveau de ses investissements que dans la gestion de ses actifs. Ces deux dernières années sont marquées par l'intégration d'une politique environnementale.

En début d'année 2023, *la labélisation ISR du fonds Aestiam Placement Pierre*, qui intègre désormais dans sa stratégie les enjeux du développement durable, à travers l'application des critères Environnementaux - Sociaux, et de bonne Gouvernance (critères dits « ESG »). En juillet 2023, un second fonds, *Aestiam Cap'Hébergimmo* se voit à son tour discerné le label « ISR ».

2. L'intégration des enjeux environnementaux chez Aestiam

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière, en intégrant la prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG) dans leurs processus d'investissement et de gestion. Attribué pour une période de 3 ans renouvelable suite à un audit réalisé par un organisme tiers indépendant, ce label est pour Aestiam le fruit d'un travail de plusieurs années, initiés dès 2020.

2020

Initiation des démarches **RSE** en partenariat avec notre actionnaire BlackFin à la suite d'un **audit réalisé par PwC**.

BLACKFIN CAPITAL PARTNERS

pwc

2021

Aestiam **engage une première campagne de cartographie** de la performance énergétique de son parc immobilier. Aestiam inscrit ses **premiers engagements durables** à travers la **loi Énergie-Climat.**

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

2022

Application du **décret tertiaire** pour l'ensemble des actifs assujettis et mise en place des **stratégies ESG** pour le fonds **Aestiam Placement Pierre**.

OPERAT
Observatoire de la Performance Énergétique de la Rénovation et des Actions du Tertiaire

Janvier 2023

Obtention du **label « ISR »** pour le fonds **Aestiam Placement Pierre**.

Aestiam Placement Pierre

Juillet 2023

Suite à la mise en place d'une véritable stratégie environnementale, la société de gestion obtient de nouveau **le label « ISR »** pour son fonds **Aestiam Cap'Hébergimmo**.

Aestiam Cap'Hébergimmo

Novembre 2024

Poursuivant la mise en œuvre de sa stratégie environnementale, la société de gestion obtient **le label « ISR »** pour son fonds **LinaClub**.

Dans le cadre de ce label ISR et avec l'objectif de **monitorer** et d'**améliorer** sa performance extra-financière, Aestiam, pour le compte du fonds ***Aestiam Placement Pierre***, a développé une grille d'analyse « ESG » composée de 26 critères. Parmi ces critères, **7** font l'objet d'une attention particulière. Ces critères se distinguent en critères d'analyse de la performance et en critères d'actions.

Énergie
Consommation énergétique
en kWhEF/ m²/an

Carbone
Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
en kgeqCO2/m²/an

Eau
Consommation d'eau
en m3/m²/an

Biodiversité
% de surface végétalisée et action
en faveur des écosystèmes locaux

Mobilité
Proximité avec les transports en commun
et alternative à la voiture individuelle

Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Part de contrats de prestataires immeuble
incluant des clauses ESG

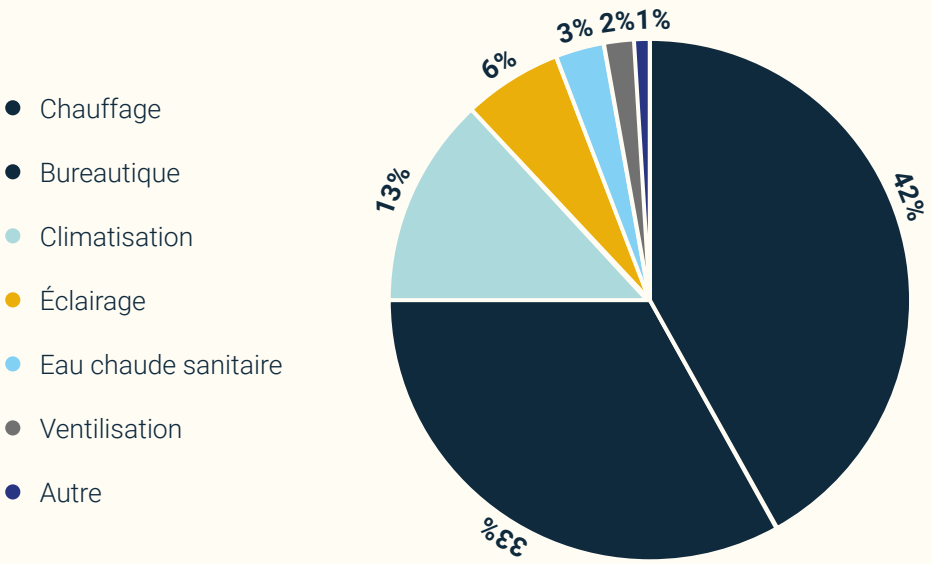
Considération des locataires
Mise en place de questionnaire
de satisfaction auprès des usagers
et monitoring du % de répondant.

3. Comment limiter les impacts environnementaux au bureau ?
Les actions phares recommandées par votre bailleur

Moins évidente qu'à son domicile, mais au bureau les sources de gaspillage et de consommations d'énergies sont multiples (ci-dessous, un graphique qui présente les principaux pôles de consommation).

Cette réalité est pourtant loin d'être une fatalité. À travers ce guide, Aestiam a tenté de regrouper toutes les actions potentielles, et simples à appliquer, capable d'influer et de diminuer votre impact environnemental.

Répartition moyenne de la consommation énergétique par usage dans les entreprises de services



Source : Energies Demain

À travers l'application de sa démarche d'investissement socialement responsable, Aestiam cherche à engager l'ensemble ses parties prenantes et partenaires, à travers une **démarche responsabilisante** et concrète via **la prise en compte des critères ESG.**
La posture d'Aestiam est d'inciter ses partenaires à s'inscrire dans une démarche plus vertueuse et à prendre en compte la notion de développement durable dans leur propre gestion, en les sensibilisant aux enjeux extra-financiers.

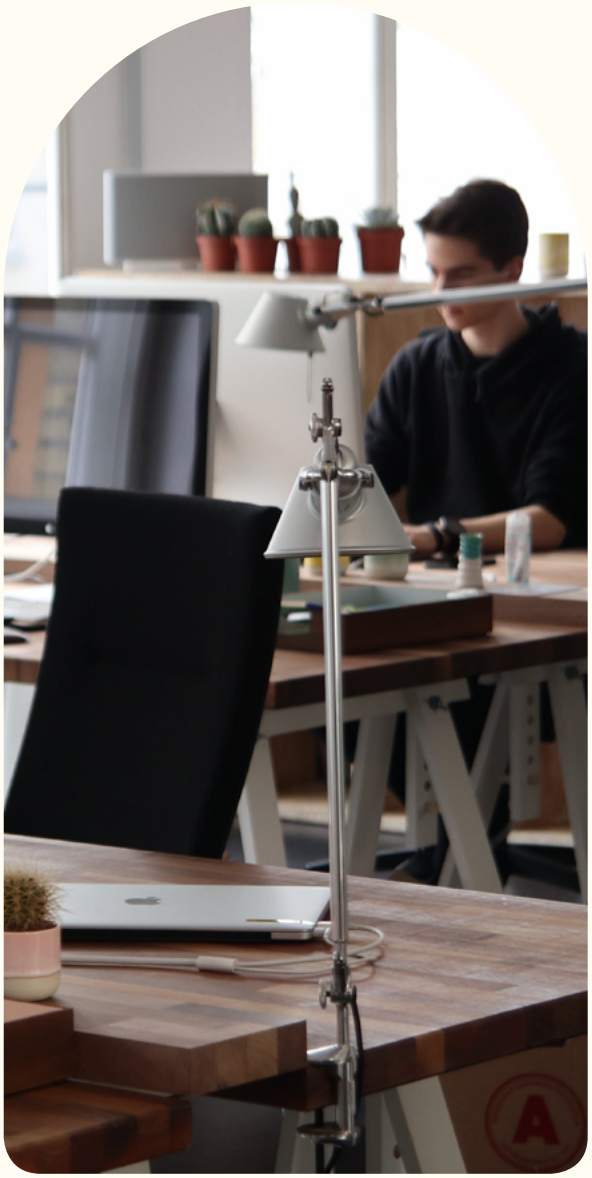
Ce présent guide cherche donc à mettre en avant un panel de bonnes pratiques et d'actions à mettre en place au sein de votre organisation avec un double objectif : d'une part diminuer votre consommation énergétique sans impacter votre activité et d'autre part sensibiliser les usagers des locaux à la notion du développement durable.

Ce guide s'intéresse avant tout à la vie au bureau : en effet, en France les salariés passent plus de 200 jours par an au bureau. Au-delà du lieu de vie et de partage que sont vos locaux, le confort et la qualité de ceux-ci sont une question importante et jouent sur la qualité de votre travail, il est donc nécessaire que ceux-ci s'articulent en fonction des besoins des usagers. Toutefois, à l'heure où tant l'énergie que les matières premières voient leurs prix exploser, les entreprises doivent intégrer la notion de sobriété. A l'heure où plus de 70% des entreprises se destinent à l'activité tertiaire, le bureau est inévitablement un lieu où des efforts doivent être menés.

Et vos efforts ne seront pas vain ! Bien que la problématique environnementale puisse paraitre accablante, et l'action sembler vaine, il est nécessaire de croire en sa capacité d'être acteur du changement.

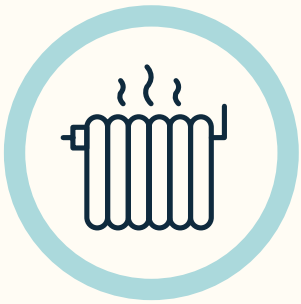
Ces **capacités d'actions** peuvent ainsi se développer dans un lieu dont l'importance est si singulière, le lieu de travail, avec l'objectif de faire naitre un autre sentiment, celui de la **puissance d'agir**.

L'action locale est donc puissante en ce qu'elle génère un sentiment d'efficacité voire d'accomplissement qui vient contrarier le sentiment d'impuissance face à cette crise globale. Le bureau devient ainsi un formidable lieu pour transformer ses habitudes.



7

gestes pour faire des économies d'énergie dans les entreprises



Adapter la température du chauffage
de l'immeuble ou du lot à 19°C maximum, et pour les pièces occupées. 1°C de température en moins, c'est 7% d'économies par an.

L'entretien de vos équipements de froid et de chaud
vous permet également d'éviter les déperditions thermiques.

Optimiser les dépenses d'eau chaude
en vérifiant que la température du chauffe-eau collectif n'excède pas 55°C ou encore en équipant les robinets d'équipement hydro-économes comme des réducteurs de débits.

Réduire la consommation de l'éclairage
à travers des gains d'efficacité en déployant des LED ou des éclairages basse consommation, en réduisant l'éclairage extérieur ou encore en éteignant lors des périodes de fermetures.

Mettre en place des mesures de sobriété numérique
en éteignant ou en paramétrant les écrans et les ordinateurs la nuit et/ou lors des absences.

Impliquer l'ensemble des usagers du bâtiment
en sensibilisant aux questions d'énergie l'usager quotidien comme ponctuel.

S'engager dans une démarche de responsabilité
en développant une politique environnementale ou de durabilité. Votre bailleur Aestiam, comme des organismes à l'image de l'ADEME peuvent vous aider.

1

Adapter la température du chauffage de l'immeuble ou du lot à 19°C maximum, et pour les pièces occupées. 1°C de température en moins, c'est 7% d'économies par an.

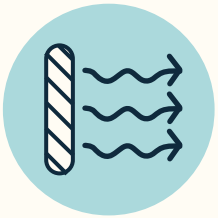
Le chauffage compte pour 42% de la consommation énergétique totale d'une entreprise et peut monter jusqu'à 50%. Il est donc important d'optimiser au mieux la consommation de chauffage de votre environnement de travail.

Pour cela, différentes solutions existent :

Si le chauffage est équipé de thermostat, **réglez un programme horaire afin de le faire fonctionner selon les heures de travail.**
- - - ▷ Cette solution peut présenter des économies à hauteur de 20% de la consommation de chauffage.

Il est important d'éteindre les radiateurs d'une pièce avant de l'aérer.
- - - ▷ En effet, cette action permet de renouveler l'air de la pièce et de l'assainir sans gaspiller d'énergie.

Fermez les volets, les stores et/ou les rideaux pendant la nuit.
- - - ▷ Une protection adéquate (volet roulant baissé) peut réduire de 60% la déperdition de chaleur d'une fenêtre.



Dégagez les radiateurs mais également les zones situées devant afin de leur permettre de diffuser pleinement la chaleur dans le local.

Fermez les portes de communication avec les espaces peu ou pas chauffés (locaux de rangement, escaliers…) dans lesquels une température de 16°C peut suffire.

2

L'entretien de vos équipements de froid et de chaud vous permet également d'éviter les déperditions thermiques.

L'entretien de votre équipement de chaud comme de froid est également à prendre en compte pour mieux maitriser sa consommation. L'entretien passe là aussi par des actions simples :

- **Videz régulièrement vos radiateurs à eau chaude.**

  En effet, à chaque début de saison de chauffage, pensez à purger vos radiateurs pour permettre d'enlever l'air qui s'y accumule et qui limite ses performances.

- **Vérifiez l'entretien ainsi que le bon réglage...**

  ...des chaudières, des pompes de circulation d'eau chaude, les pompes à chaleur ou encore des systèmes de climatisation : c'est nécessaire pour s'assurer de leur efficacité tout au long de leur durée de vie.

- **Effectuez des analyses de combustion...**

  ...afin de là aussi optimiser son fonctionnement.

3

Optimiser les dépenses d'eau et d'eau chaude en équipant les robinets d'équipements hydro-économes comme des réducteurs de débits et en vérifiant que la température du chauffe-eau collectif n'excède pas 55˚C.

Une entreprise composée d'une centaine de personnes consomme 2000 à 5000 m3 d'eau par an. À l'échelle du salarié, c'est près de 10 à 30 litres/jours.

- - - ▷ Installer des équipements de réduction de la consommation d'eau : limiteur de débit, mitigeur sur robinet, etc…

- - - ▷ Signalez les fuites dès que vous les repérer au service d'entretien ou à votre bailleur.

Moins d'eau chaude consommée, c'est moins d'énergie dépensée pour la chauffer : 10L d'eau chauffée en moins par jour, c'est 10% d'économies d'énergie sur le chauffe-eau par an.

- - - ▷ Fermez les robinets mitigeurs en position froide pour éviter de solliciter le chauffe-eau inutilement.

4

Réduire la consommation de l'éclairage à travers des gains d'efficacité en déployant des LED ou des éclairages à basse consommation, en réduisant l'éclairage extérieur ou encore en éteignant lors des périodes de fermeture.

Une meilleure maitrise de l'éclairage dans vos locaux peut entraîner jusqu'à 70% de dépenses en moins sur ce poste.

- **N'oubliez pas d'éteindre les lumières dans les bureaux et salles de réunion quand vous les quittez.**

  À titre de comparaison, 10 minutes d'éclairage inutile 3 fois par jour, équivaut au bout d'un an, à 5 jours d'éclairage en continu.

- **Éteignez dès que la luminosité est meilleure.**

- **Installez votre poste de travail afin de profiter au mieux de la lumière du jour.**

- **Dégagez les fenêtres de ce qui fait obstacle à l'éclairage naturel.**

- **Recyclez vos lampes.**

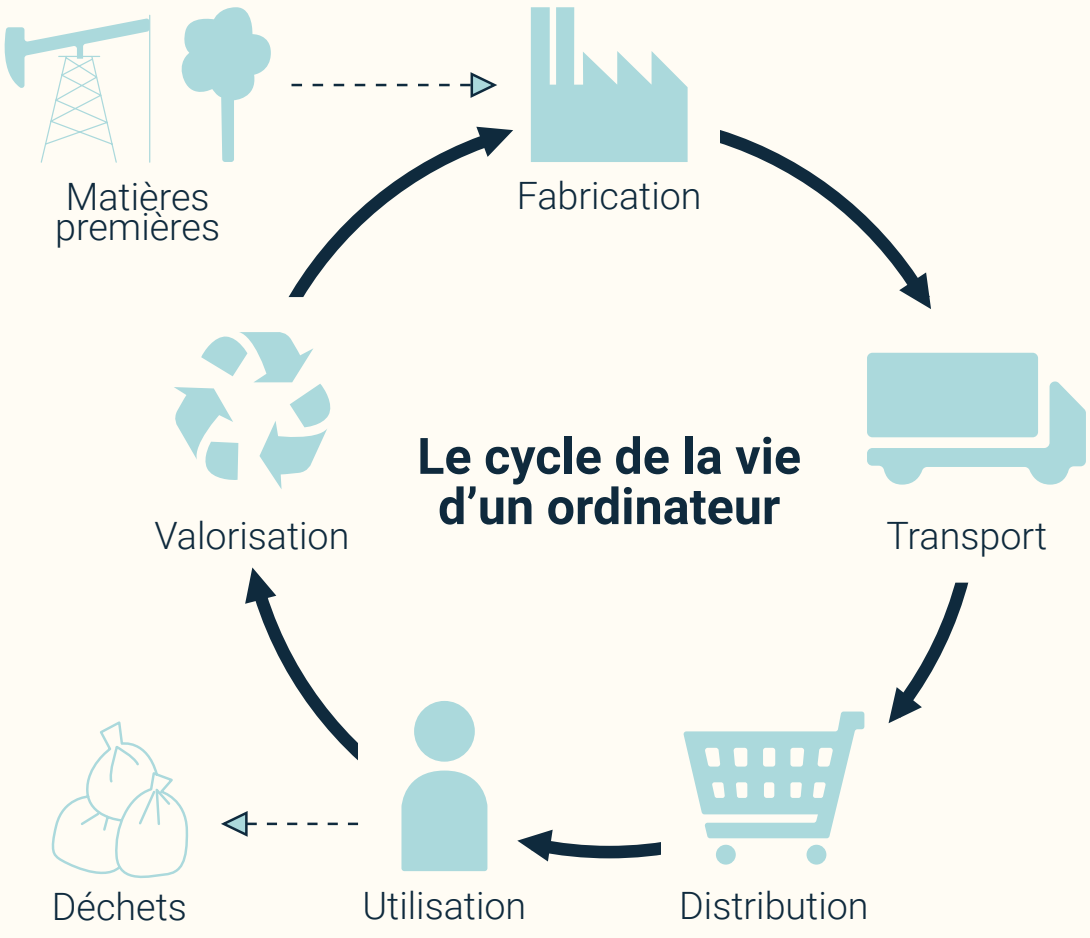
  Les lampes à basse consommation et à LED, les tubes fluorescents sont recyclables en quasi-totalité. Déposez-les dans le bac de recyclage adéquat. Quant aux lampes halogènes*, elles doivent être jetées dans la poubelle normale.

*Les lampes halogènes, très gourmandes en énergie, ne seront bientôt plus fabriquées. Les remplacer par des lampes à basse consommation ou des lampes à LED (qui en plus ont une durée de vie plus longue), c'est faire des économies pour le même confort visuel. Certains dispositifs permettent de sérieuses économies d'énergie en assurant l'extinction automatique des lampes (détecteur de présence, minuterie, programmateur d'extinction la nuit et le week-end).

5

Mettre en place des mesures de sobriété numérique en éteignant ou en paramétrant les écrans et les ordinateurs la nuit et/ou lors des absences.

Les activités tertiaires passent inévitablement pas l'utilisation de matériels informatiques (ordinateurs, téléphone, imprimante, etc…) qui ont de réels impacts environnementaux tout au long de leur durée de vie : en plus des consommations énergétiques que ces appareils requièrent, ils nécessitent des matières premières et sont une source de production de déchets. De plus en plus présent dans notre quotidien et parfois en fonctionnement 24h/24, ces appareils peuvent consommer bien plus qu'on ne le croit : en veille, ils peuvent représenter j**usqu'à 10% de votre facture d'électricité.**

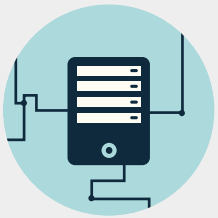


D'autres actions rapides permettent une réduction immédiate de vos consommations d'énergie :

Réduire la consommation des appareils informatiques

Paramétrer la veille des ordinateurs

Éteindre complètement les écrans la nuit



Optimiser le fonctionnement des serveurs informatiques

Optimiser les usages

Moins de consommation de vidéos

Optimisation par l'éco-conception des codes des applications et sites Web.

En effet, votre consommation d'énergie peut augmenter sans même vous en rendre compte : le nombres d'onglets ouverts, l'accumulation de fichier dans le cloud ou la multitube de recherche internet que vous effectuez sont des actions qui requièrent beaucoup d'énergie et qui passent bien souvent inaperçues.

Vider votre boîte mail peut également avoir un impact non-négligeable.

Un mail consommerait 10g de CO_2 par an, soit l'équivalent d'une ampoule basse consommation pendant 1 heure. Face à l'importance de ceux-ci dans nos boites mails, pensez donc à effectuer régulièrement le nettoyage de votre boîte mail !

Limiter le nombre d'équipements électriques

et éviter leur surdimensionnement

(nombre et taille d'écrans, puissance du matériel informatique par rapport au besoin...).

En effet, l'empreinte carbone d'un appareil électronique est générée durant sa fabrication. Dès lors, en connaissant vos besoins et en optimisant votre demande, vous intégrer avec justesse la notion de sobriété numérique.

Réduire ou arrêter les systèmes audiovisuels non indispensables

tels que les projecteurs ou écrans des halls d'accueil ou des cafétérias.

6

Impliquer l'ensemble des usagers du bâtiment, en les sensibilisant aux questions climatiques et énergétiques.

La crise écologique et énergétique nous pousse à revoir nos habitudes et à accélérer pour sortir, plus vite, de la dépendance aux énergies fossiles.
L'une des solutions, au-delà des caractéristiques propres du bâtiment, est la place accordée à l'utilisateur de celui-ci, qu'ils soient quotidiens ou ponctuels.

Ainsi, les changements de comportement, comme les appels à la sobriété, évoquée précédemment, font parties des réponses pour faire face à l'urgence climatique, mais sont également des remparts à des solutions plus contraignante (à l'image de coupure forcée).

D'autres actions types existent :

Sensibiliser les salariés

aux coûts du gaspillage et aux enjeux de l'efficacité énergétique.

Établir des bonnes pratiques

pour éteindre les équipements non utilisés en fin d'utilisation journalière ou le week-end.

Mettre en place du télétravail

lorsque c'est possible, peut permettre de contribuer à la réduction des consommations de carburant ou de chauffage.

Inciter les salariés à réduire l'impact environnemental

de leur déplacement via le forfait mobilité durable en incitant au covoiturage, aux mobilités actives ou aux transports en commun.

Relayer les alertes relatives aux périodes de tension sur le réseau

pour que les salariés soient plus vigilants sur les écogestes.
Les alertes peuvent être reçues en s'inscrivant sur le site Ecowatt de RTE.

7

S'engager dans une démarche de responsabilité en développant une politique environnementale ou de durabilité. Votre bailleur Aestiam, comme des organismes à l'image de l'ADEME peuvent vous aider.

Une démarche d'éco-responsabilité oriente les entreprises ou tout autre organisme vers une forme d'exemplarité en termes de développement durable.
De ce fait, la rédaction d'une politique environnementale est le fondement des améliorations environnementales effectuées par votre organisation. Elle met en avant tant vos objectifs que les principes clés.
Intégrer une politique environnementale peut offrir des avantages significatifs à votre entreprise : elle peut être une aide afin de respecter la loi, une amélioration des relations avec vos employés, une amélioration de la gestion des coûts,
une meilleure gestion de l'énergie, etc...

Pour donner à cette politique les meilleures chances de réussir, il est nécessaire de la planifier avec attention, mais également de la personnaliser, afin que celle-ci reflète votre entreprise et votre culture.

Il existe ainsi quelques règles de base à suivre :

L'énoncé de votre politique doit être **bref et destiné à être vu de tous**, il doit donc être facile à lire et à comprendre. Il doit ainsi intégrer :

- la ou les **missions de l'entreprise**
- l'engagement d'une **amélioration continue** et les méthodes pour y parvenir
- **le respect des lois pertinentes** en manière environnementale (le secteur de l'immobilier et le décret tertiaire, par exemple)
- **la formation des employés** sur cette thématique et enfin la manière dont vous fera état de **vos avancements par rapport aux objectifs initiaux**.

L'énoncé doit également être réaliste, atteignable et pertinent en accord avec l'activité et les pratiques de votre organisation.

Cette politique est une preuve de votre engagement :
en plus d'être connu de tous, elle doit être adossée par la direction de votre société, elle doit également être publiée sur votre site internet.

Les problématiques environnementales auxquelles votre organisation peut faire face sont nombreuses : réduction des déchets, utilisation optimale de l'eau et de l'énergie, alternative au mode de déplacement carbonée, recyclage, etc…

Si votre entreprise souhaite aller plus loin dans cette démarche, avec l'objectif de diminuer son impact sur l'environnement, il est peut être intéressant d'intégrer le management environnemental à travers :

- L'obtention des normes **ISO 14001**
  (référentiel de règles liés à l'environnement)

- L'adhésion au référentiel **EMAS**
  (outils d'évaluation des entreprises pour cadrer les démarches d'éco-management)

- L'obtention de la marque **EnVol** (le label des PME qui s'engagent pour l'environnement)

- En adhérant au dispositif **1.2.3 environnements** ou au dispositif **RSE**.

Lexique

- **Accord de Paris**
  Traité international juridiquement contraignant sur les changements climatiques signé en 2015 à Paris. Son objectif est de limiter le réchauffement climatique à un niveau bien inférieur à 2 degré, de préférence à 1,5 degré Celsius, par rapport au niveau préindustriel.

- **Développement durable**
  Pour reprendre la définition de l'ONU, le développement durable est « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ». Il repose sur 3 piliers : un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable.

- **Dispositif Éco Énergie Tertiaire**
  Réglementation fixant des objectifs de réduction de la consommation énergétique pour les bâtiments tertiaires de plus de 1000m², à hauteur de -40% en 2030, -50% en 2040 et -60% en 2050.

- **Économie circulaire**
  Approche considérant l'ensemble du cycle de vie d'un produit et l'optimisation des ressources par leur intégration dans des boucles de création de valeur continue. L'économie circulaire repose sur 7 piliers à prendre en compte dans sa démarche.

- **ESG**
  Cet acronyme signifie Environnement, Social et Gouvernance (en lien avec les piliers du développement durable). Ils sont les fondamentaux de l'investissement responsable et s'intègre comme des critères dans la gestion (ex : l'analyse des émissions de gaz à effets de serre d'un actif et la promotion des énergies renouvelables dans le mix énergétique de l'actif) qui constituent la base de la performance extra-financière.

- **Gaz à effet de serre**
  Ensemble des gaz participants à l'effet de serre : présents naturellement dans l'atmosphère, c'est l'augmentation de leur concentration dans l'atmosphère qui est responsable du dérèglement climatique. En plus de la vapeur d'eau, les plus souvent cités sont le dioxyde de carbone (CO2) et le méthane (CH4), mais ils ne sont pas les seuls.

- **ISR**
  L'investissement Socialement Responsable (ISR) vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises qui contribuent au développement durable dans tous les secteurs d'activité. Ainsi, le choix d'un investissement ne sera pas uniquement dicté par des considérations financières de court terme mais prendra également en compte des critères extra-financiers, comme le respect de l'environnement, le bien-être des salariés dans l'entreprise ou la bonne gouvernance au sein de cette dernière.

- **RSE**
  La Responsabilité Sociétale des Entreprises est la mise en pratique du développement durable par les entreprises. C'est une démarche volontaire, où une entreprise va chercher à avoir un impact positif sur la société, à respecter l'environnement tout en étant économiquement viable.

Aller plus loin

Pour aller plus loin… de nombreux guides ou outils peuvent vous être utile pour vous aiguiller.

Différents organismes publics comme privés proposent des guides ou mettent à disposition sur le site web des outils pour intégrer ces notions au sein de votre organisation.

Vous trouverez ainsi sur l'ADEME et sur des sites connexes :

- **La face cachée du numérique**
- **Réduire sa facture d'électricité**
- **Choisir son éclairage**
- **Gaspillage et déchets : Ça suffit le gâchis**
- **Sur le tri des déchets : que faire de mes déchets**

Des sites pour comprendre les impacts de la vie de bureau :

- **www.greenit.fr**
- **www.hespul.org.fr**

Nous contacter

N'hésitez pas à contacter notre référent RSE & développement durable :

Malo Gerbert
malo.gerbert@aestiam.com
01 70 83 30 72

S.A.S au capital de 400 000 € - RCS PARIS n°642 037 162
Société de Gestion de Portefeuille - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM
Agrément AMP n°GP-14000024 du 11 juillet 2014 , mis à jour le 4 juin 2024
Service relation clients : 90, rue de Miromesnil 75008 Paris
01 55 52 53 16 - scpi@aestiam.com