



Implenia



wincasa

L'IMMOBILIER, VECTEUR DE DYNAMIQUE SOCIALE

Une approche pour
améliorer la valeur
sociale au sein des
communautés

Introduction

En réponse à la densification de l’urbanisation, le secteur de l’immobilier se doit non seulement de répondre aux enjeux écologiques, mais aussi aux besoins sociaux contemporains. Dans ce contexte, Implenia développe, réalise et gère des espaces de vie, des univers de travail et des infrastructures pour les générations futures. Cette vision s’appuie sur la stratégie de durabilité du groupe et tout au long du cycle de vie de nos projets.

En complément du livre blanc édité en 2023 «Net-zero, comment s’engager sur la voie des bâtiments à zéro émission de carbone», cette seconde publication propose une approche de la durabilité sous l’angle social, soulignant les besoins des individus et des communautés. Elle est organisée autour de neuf objectifs et est déclinée en 33 mesures qui contribuent à la qualité sociale des bâtiments, des sites et des villes.

Ces mesures sont classées en fonction de leur portée et de leur niveau d’application, ainsi que de leurs responsabilités parmi les différentes parties prenantes de la chaîne de valeur. Dans la version en ligne, toutes les mesures sont décrites en détail et complétées par des exemples pratiques et des indicateurs pour en démontrer l’impact et l’efficacité. La méthodologie et les mesures ont été développées au sein du groupe Implenia grâce à la collaboration d’experts de la division Real Estate et de Wincasa.

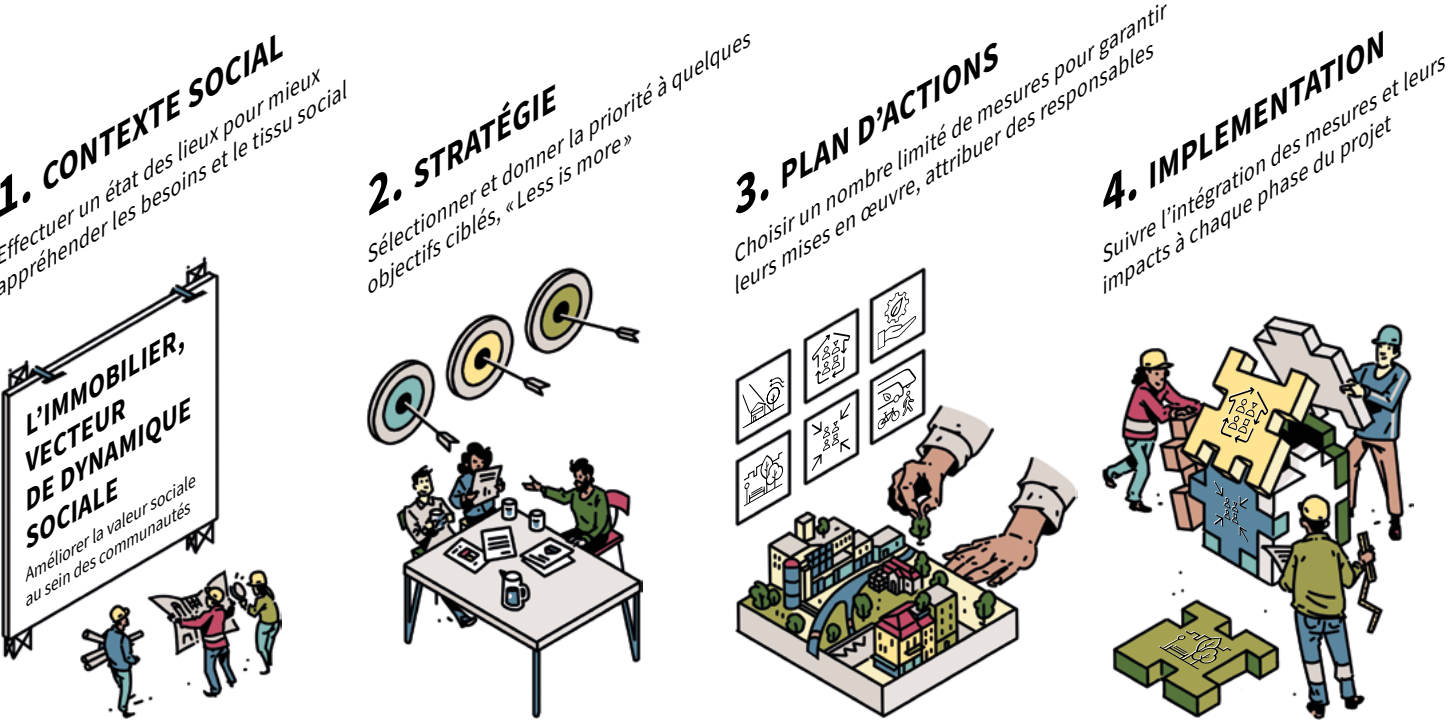
Périmètre d’application

Comme pour un bilan CO₂, les mesures sociales peuvent être catégorisées en trois scopes. Ce document s’appuie sur la méthodologie de Zimraum GmbH et Stratcraft GmbH, qui distingue trois domaines d’application : la gouvernance d’entreprise, l’investissement immobilier et la gestion des actifs. L’accent est mis sur ces deux derniers domaines, car ce n’est pas l’entreprise qui est mise en avant dans cette approche, mais la qualité sociale d’un actif immobilier. La perspective de l’entreprise est exclusivement considérée au niveau de la société (ex : chaînes d’approvisionnement, conditions de travail), car celles-ci influencent, la qualité sociale d’un bien immobilier lors de la phase de construction.

	Gouvernance d'entreprise	Investissement immobilier	Gestion des actifs
Scope 1	Salariés	Utilisateurs	Locataires
Scope 2	Clients et fournisseurs	Parties prenantes (locales)	Quartiers
Scope 3	Parties prenantes et société	La société dans son ensemble	

Texte grisé : non considéré dans cette approche

Comment utiliser cet outil ?



Vue d’ensemble et description des objectifs et mesures sociales



Garantir un accès égal et équitable pour tous

Fournir des espaces inclusifs et multiculturels, garantir un accès équitable aux infrastructures, mettre en œuvre des lignes directrices pour faciliter l’accès des groupes cibles.

- Promotion du multiculturalisme
- Règles de location fondées sur l’égalité d’accès
- Variété de fonctions et de services

Adapter les espaces aux besoins sociaux

Améliorer l’accessibilité des bâtiments, offrir des espaces publics inclusifs, aligner l’attribution des espaces sur les tendances socio-économiques, proposer des espaces partagés.

- Espaces intérieurs sans obstacles
- Infrastructures publiques sans obstacles
- Salles communes et espaces partagés
- Cohérence socio-économique / socio-démographique



Favoriser et préserver la cohésion sociale

Préserver le tissu social, organiser des activités, exploiter des espaces accessibles, encourager la collaboration et l’innovation.

- Transformation en site occupé
- Lieux de rencontre sociale
- Activités d’engagement communautaire
- Collaboration intersectorielle et interculturelle

Impliquer les parties prenantes pour améliorer l’acceptation

Renforcer l’engagement des locataires, établir des canaux de communication, inviter des représentants des communautés locales à participer à la cocréation de projets.

- Engagement des locataires
- Renforcement de la capacité d’action des communautés
- Gestion des demandes et des plaintes

Établir un sentiment de sécurité

Assurer la sécurité des résidents, développer des stratégies de résilience climatique, mettre en place un système de surveillance et protéger les locataires vulnérables lors de rénovations.

- Prévention des risques et dangers
- Coopération en matière de sécurité
- Conception résiliente
- Protection des locataires vulnérables

Soutenir le développement économique local

Favoriser l’échange de ressources, créer un environnement propice à la croissance économique locale, concevoir des villes accessibles en mettant l’accent sur les services quotidiens.

- Mutualisation des ressources locales
- La ville du quart d’heure
- Création d’emplois au niveau local

Offrir des services durables et sensibiliser le public

Fournir des services durables, assurer un accès facile aux informations, établir un réseau de mobilité douce, promouvoir la sensibilisation et l’engagement du public.

- Accès à des services durables
- Solutions de mobilité
- Accès à l’information
- Promotion des initiatives



Créer et maintenir un environnement bâti de haute qualité

Prioriser la durabilité, la qualité du bâti, les espaces verts et la préservation du patrimoine pour créer des environnements bâtis sains et esthétiques.

- Architecture saine et de qualité
- Espaces verts et récréatifs
- Maintien du niveau de qualité
- Préservation du patrimoine

Garantir la justice, la sécurité et l’équité dans l’approvisionnement

Prioriser la transparence et l’intégrité de la chaîne d’approvisionnement, protéger les travailleurs et atténuer les impacts environnementaux et sociaux en adoptant des pratiques durables.

- Acquisition éthique
- Protection des écosystèmes
- Conditions de travail



L'IMMOBILIER,
VECTEUR
DE DYNAMIQUE
SOCIALE

Améliorer la valeur sociale
au sein des communautés

« Pour créer une dynamique sociale cohérente à tous les niveaux, je dois comprendre le contexte local et les besoins sociaux, identifier les objectifs prioritaires, en déduire les mesures sociales correspondantes pour garantir leur implémentation à chaque phase du projet. »

J'aimerais :

1 Favoriser et préserver la cohésion sociale	2 Offrir des services durables et sensibiliser le public	3 Garantir un accès égal et équitable pour tous	4 Impliquer les parties prenantes pour améliorer l'acceptation	5 Adapter les espaces aux besoins sociaux	6 Établir un sentiment de sécurité	7 Créer et maintenir un environnement bâti de haute qualité	8 Soutenir le développement économique local	9 Garantir la justice, la sécurité et l'équité dans l'approvisionnement
1.1 Transformation en site occupé S1	2.1 Accès à des services durables S1	3.1 Promotion du multiculturalisme S2	4.1 Engagement des locataires S1	5.1 Espaces intérieurs sans obstacles S1	6.1 Prévention des risques et dangers S1	7.1 Architecture saine et de qualité S1	8.1 Mutualisation des ressources locales S2	9.1 Acquisition éthique S3
1.2 Lieux de rencontre sociale S2	2.2 Solutions de mobilité S3	3.2 Règles de location fondées sur l'égalité d'accès S3	4.2 Renforcement de la capacité d'action des communautés S2	5.2 Infrastructures publiques sans obstacles S3	6.2 Coopération en matière de sécurité S2	7.2 Espaces verts et récréatifs S2	8.2 La ville du quart d'heure S3	9.2 Protection des écosystèmes S3
1.3 Activités d'engagement communautaire S2	2.3 Accès à l'information S2	3.3 Variété de fonctions et de services S3	4.3 Gestion des demandes et des plaintes S1	5.3 Salles communes/espaces de travail partagés S2	6.3 Conception résiliente S1	7.3 Maintien du niveau de qualité S2	8.3 Création d'emploi au niveau local S2	9.3 Conditions de travail S3
1.4 Collaboration intersectorielle / culturelle S2	2.4 Promotion des initiatives à des fins de sensibilisation S2			5.4 Cohérence socio-démographique S3	6.4 Protection des locataires vulnérables S1	7.4 Préservation du patrimoine S3		
				5.5 Cohérence socio-économique S3				

Aperçu détaillé des mesures sociales



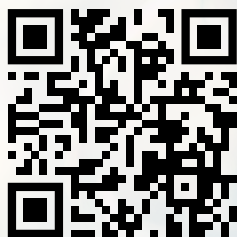
Scope 1 : Utilisateurs / Locataires	S1
Scope 2 : Parties prenantes (locales) / Quartiers	S2
Scope 3 : Parties prenantes et société / La société dans son ensemble	S3
Niveaux et champs d'application des mesures sociales	Scopes

Remerciements

Ce document est le fruit d'une collaboration entre Implenia et Wincasa, avec le soutien de différents acteurs internes et externes, notamment des sociologues, psychologues, experts immobiliers, représentants de coopératives d'habitation et d'associations de quartier durable, professeurs d'université et certains de nos pairs dans l'immobilier et la construction. L'équipe qui a œuvré à la production de ce document exprime sa gratitude à tous les experts et praticiens qui ont participé aux entretiens, apportant des informations et commentaires précieux pour élaborer cette approche de la durabilité sociale au sein de l'immobilier.

Version en ligne

Cette brochure offre l'aperçu d'un panel de mesures définies dans le contexte de l'immobilier social. La version en ligne est accessible et fournit des informations détaillées pour chaque mesure sociale.



Contacts

Pour plus d'informations, veuillez contacter :

Implenia :
sustainability@implenia.com

Wincasa :
sustainability@wincasa.ch