

Le point de vue Jean-François Colle

**DIRECTEUR ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL ET
INFRASTRUCTURES – MALAKOFF HUMANIS**

Thierry Thomas

**DIRECTEUR DE L'IMMOBILIER
D'EXPLOITATION - MALAKOFF HUMANIS**

Qui est Malakoff Humanis ?

Malakoff Humanis est un **Groupe de Protection Sociale**. Nous accompagnons les entreprises et les personnes (salariés, particuliers, retraités et indépendants) afin qu'elles soient protégées au mieux pour leur santé, leur prévoyance, leur retraite complémentaire et leur épargne. Aujourd'hui, **environ 10 000 collaborateurs travaillent pour Malakoff Humanis**.

Nous sommes présents sur **l'ensemble du territoire français** au travers d'une centaine d'implantations de tailles diverses. Nous disposons d'une **dizaine de grands sites tertiaires**, les campus, localisés en Ile de France, à Lille et en région Centre. Nous sommes bien évidemment présents **dans plusieurs métropoles régionales** : Bordeaux, Lyon, Marseille, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Rouen,...

Nous disposons de quelques centres logistiques notamment pour nos archives. Et nous gérons un réseau d'une cinquantaine d'agences conseil-retraite répartie sur tout le territoire. Il s'agit d'établissements recevant du public.

Fait notable, nous pouvons être aussi bien locataire que propriétaire des surfaces que nous occupons.

Quels sont vos projets immobiliers actuels ?

Actuellement, nous avons plusieurs « chantiers » :

- La **rénovation de notre réseau d'agences** conseil-retraite qui nous conduit soit à déménager soit à rénover nos sites.
- La **transformation de nos espaces de travail** dans le cadre de notre projet NET (Nouveaux Environnements de Travail, adapté au nouveau mode de travail).
- La **sobriété énergétique** et la performance environnementale de notre parc immobilier grâce à un meilleur pilotage au quotidien de nos sites et une sensibilisation de nos collègues. Mais également, une attention particulière lors de la prise à bail de nouveaux sites. Enfin, nous élaborons un **plan pluriannuel de travaux** visant à améliorer la performance des sites (y compris l'obtention de nouvelles certifications).

« Notre démarche de sobriété énergétique s'appuie à la fois sur un pilotage attentif des sites au quotidien et sur des choix à moyen - long terme performants, comme une rénovation ou un déménagement. »

Concernant nos ambitions de sobriété énergétique, les objectifs 2030 du **décret tertiaire** nous fournissent une démarche (consommations réelles) et des objectifs intéressants à moyen terme.

Le principal enjeu est d'arriver à combiner les **opérations de modernisation des espaces de travail et de rénovation énergétique des locaux**. Nous sommes particulièrement sensibles à la notion de « durée de vie » des travaux que nous réalisons. Nous ne souhaitons pas rénover des espaces de travail dans des sites qui nécessiteront des travaux importants de sobriété énergétique. Et vice versa, nous ne souhaitons pas réaliser des travaux de sobriété dans des espaces que nous aurons à rénover en profondeur prochainement.

Lors de ces opérations de rénovation, de bonnes conditions de travail de nos collègues demeurent **une priorité**. Sauf travaux de faible ampleur et de courte durée, nous évitons les interventions en milieu occupé et nous installons temporairement nos équipes sur d'autres espaces ou d'autres sites.

C'est ce que nous avons réalisé notamment pour la **rénovation lourde de notre siège parisien actuellement en travaux**. Nos collègues se sont provisoirement installés, pour la durée du chantier, sur plusieurs de nos campus franciliens, notamment ceux de Malakoff (92) et de Paris Chevaleret (Paris 13).

Lorsque la rénovation d'un immeuble s'avère trop complexe à mettre en œuvre ou insuffisante pour répondre à l'ensemble de nos ambitions, la deuxième approche est le **déménagement**.

Les sites que nous recherchons doivent répondre à plusieurs critères, dont notamment :

- **L'accessibilité et la proximité** avec les transports en commun et des axes de circulation douce pour donner accès à nos collègues à des alternatives à l'automobile et les inciter à les utiliser.
- **L'efficacité énergétique**, pour répondre à nos exigences environnementales. Nous privilégions à ce titre des immeubles récents, au plus près des dernières normes, bénéficiant de **labels environnementaux** et déjà en ligne avec l'objectif 2030 du décret tertiaire. Nous nous positionnons parfois aussi sur des programmes à construire.
- **La qualité de vie au travail**, avec des bâtiments agréables et une offre de services.
- **La flexibilité** des espaces afin de pouvoir les adapter facilement aux besoins actuels et futurs du Groupe.
- **La maîtrise des coûts**, avec des charges optimisées.

Concernant l'adaptation de vos espaces de travail, que mettez-vous en œuvre ?

Là aussi, plusieurs éléments sont pris en compte. Les modalités de travail dont la **transformation s'est accélérée avec la crise sanitaire**. En particulier le télétravail. Les attentes de nos collègues vis-à-vis de leur lieu de travail avec des espaces de partage et de convivialité. Et enfin, l'évolution de nos métiers avec une **digitalisation croissante** et par conséquent des espaces de stockage et de rangement qui ont quasiment disparu.

Nous **adaptions donc nos espaces** et veillons également à les rendre évolutifs pour répondre aux besoins de demain.

Quelles sont les problématiques que vous rencontrez en tant qu'utilisateur ?

Engagé depuis de nombreuses années dans une **démarche de respect de l'environnement**, nous avons été parfois confrontés à **une sensibilité moindre** de la part de certains acteurs. Principalement pour deux raisons.

En premier lieu, **l'échéance 2030 du décret tertiaire a pu paraître très lointaine à certains bailleurs**. Ces derniers ont tardé à engager des évaluations et des actions concrètes sur leur patrimoine vieillissant, réduisant de fait l'offre de sites susceptible de nous intéresser.

En second lieu, la réduction des consommations énergétiques bénéficiant principalement aux locataires. Les bailleurs ne voyaient donc pas d'intérêt économique à réaliser des travaux coûteux.

Mais **la tendance a changé**. En effet, outre la réglementation de plus en plus contraignante et l'échéance 2030 qui se rapproche, la **prise de conscience** et la demande croissante pour des immeubles plus vertueux ont conduit investisseurs et bailleurs à intégrer pleinement cette dimension dans leurs parcs.

« Pour la prise à bail de nouveaux locaux, nous nous intéressons systématiquement à la performance énergétique. Nous demandons à avoir accès aux diagnostics et à l'historique des consommations : données qui restent encore difficiles à obtenir. »