

Rapport d'évaluation

Plan d'action D'UN SEUIL A L'AUTRE



Avril 2026

Rapport d'évaluation des engagements pris par l'entreprise D'UN SEUIL A L'AUTRE dans le cadre du programme Entreprises engagées pour la nature

D'UN SEUIL A L'AUTRE			
Date d'adhésion au programme	15/06/2022	Date d'engagement dans le programme	06/04/2023
Durée prévue pour la mise en œuvre du plan d'action déposé	5 ans (2022-2026)		

Date de transmission du rapport de suivi	30/01/2026
Plan d'action évalué	1 ^{er} plan d'action
Période couverte par ce rapport (période de référence)	04/2023-01/2026
Date de publication du rapport d'évaluation	04/2026

Méthodologie d'évaluation

L'attribution de la reconnaissance est basée sur une évaluation du plan d'action déposé par l'entreprise lors de son engagement dans le programme et de son rapport de suivi transmis après deux ans de mise en œuvre. L'évaluation est basée uniquement sur les éléments transmis par l'entreprise dans ce cadre, elle se déroule en deux étapes :

1. **L'analyse technique** du plan d'action : assurée par un bureau d'études mandaté par l'OFB, elle permet d'apprécier le caractère significatif de l'engagement et la mise en œuvre du plan d'action selon 9 critères détaillés dans la partie II de ce présent rapport. Pour chaque critère, l'entreprise se voit attribuer une classification (à renforcer, suffisant, exemplaire).
2. **La relecture de l'analyse technique** : assurée par un collectif d'acteurs représentatif des trois collèges de la gouvernance du programme (*Représentants d'entreprises, associations d'entreprises et entreprises; ONG, fondations; Autorités publiques, collectivités locales, établissement de recherche et personnalités qualifiées*), elle permet de compléter ou d'amender l'analyse technique en ajoutant des **avis motivés et pluriels des différentes parties prenantes des entreprises**. Ces avis sont à retrouver en partie IV de ce présent rapport.

L'évaluation permet ainsi d'attribuer à l'entreprise **des recommandations** dans une démarche d'amélioration continue.

Table des matières

I. Présentation de l'entreprise et du plan d'action	4
I.1 Engagements préexistants.....	5
I.2 Synthèse des principaux enjeux identifiés par l'entreprise	5
I.3 Cadre mis en place et description des actions	7
II. Evaluation	9
II.1 Synthèse de l'évaluation	9
II.1.1 Adéquation des informations fournies	9
II.1.2 Résultats synthétiques de l'analyse.....	9
II.1.3 Conclusion évaluative.....	9
III. Recommandations	10
III.1 Recommandations relatives à la significativité.....	10
III.2 Recommandations relatives à la mise en œuvre	10
IV. Synthèse des retours du jury	11

I. Présentation de l'entreprise et du plan d'action

Organisation et zone géographique

18 Rue Adonis 31200 Toulouse

Le groupe D'un Seuil à l'autre a pour objet social : Profession d'architecte. A cette fin, la société peut accomplir toutes opérations, concourant directement ou indirectement à la réalisation de son objet social ou susceptible d'en favoriser le développement et notamment holding animatrice, la prise de participation ou d'intérêts directe ou indirecte dans toutes sociétés et entreprises commerciale, industrielles, financières, mobilières ou immobilières par voie de création de sociétés nouvelles. Entreprise créée en 02/2019.

D'un seuil à l'autre est la société mère qui comprend les 3 filles suivantes : Seuil architecture, Agence d'urbanisme et architecture sensible et sobre, adepte d'une approche co-constructive et écosystémique au service de la régénération des milieux : pour penser et bâtir une ville et des bâtiments vertueux et durables. Entreprise historique du groupe créée en 02/2007.

Secteurs d'activité

UNA Ingénierie : Atelier de réalisation et suivi technique de projets à haute teneur participative et environnementale, faisant la part belle à la maîtrise d'usage. Elle remplit le rôle de maîtrise d'œuvre d'exécution, d'économie, et d'assistance à maîtrise d'usage afin d'accompagner nos maîtres d'ouvrage vers des constructions participatives. Una ingénierie est également une société d'accompagnement à la transition environnementale et au réemploi des matériaux et matériels dans les projets. Entreprise créée en 12/2018.

LHAB réalisations : Producteur de projets immobiliers remarquables par la prise en compte de la transition climatique, des attentes des habitants et par leurs services associés. La société accompagne ses clients dans l'acquisition d'un bien, et se base sur une démarche de promotion inédite, de la co-conception du projet jusqu'au service de gestion d'entretien et d'animation. LHAB réalisations partage ses valeurs d'écoresponsabilité et d'innovation. Entreprise créée en 03/2016.

Chiffre d'affaires

425K€ de Chiffre d'Affaires en 2023

Nombre d'employés

23 collaborateurs en 2023

Site web de l'entreprise

<https://www.groupe-seuil.com/>

I.1 Engagements préexistants

2021

Lauréat du TERRAFIBRA Award 2021, projet Aerem, Usine BEPOS en bois et en paille, catégorie "Bâtiment d'activités" ; Lauréat

2020

Prix du Projet Citoyen 2020, UNSFA, projet Aerem, l'usine du futur ; Mention Labellisation démarche BDO 2020, projet « Eco Campus » à Lasbordes ; Niveau Argent Subvention NO WATT 2020, 1 040 510 €, projet « Eco Campus » à Lasbordes (démarche éco-responsable, projet participatif de conception et de réalisation, matériaux biosourcés et issus du réemploi, géothermie, ...)

2019

Palmarès de la construction bois occitanie 2019, Fibois occitanie, projet Aerem, l'usine du futur ; Mention Spéciale « Bâtiment industriel »

OFF du développement durable 2019, Objectif final frugalité, Projet Abricoop, coopérative d'habitants ; Coup de cœur

OFF du développement durable 2019, Objectif final frugalité, projet Aerem, l'usine du futur ; Lauréat Green Solutions Awards, 2019, Construction 21 International, projet Aerem, l'usine du futur ; Prix Bas Carbone (prix national) + Low Carbon (prix international)

Trophées de la construction 2019, Batiactu – SMA BTP, projet Aerem, l'usine du futur ; Grand Prix du Jury + Prix Construction bâtiments tertiaires

Pyramides 2019, Fédération Promoteurs Immobiliers, Icade, Wood'Art La Canopée ; Grand prix régional Prix Architecture Occitanie 2019, Projet Abricoop, coopérative d'habitants ; mention

2018

Prix entreprise & environnement 2018, Ministère de la transition écologique et solidaire, Projet Aerem, l'usine du futur ; Nomination « Lutte contre le changement climatique » Labellisation démarche BDO 2018, projet WOOD'ART / La Canopée, Commerces – Logements - Hôtel ; Niveau Argent

Subvention NO WATT 2020, 2 111 000 €, projet WOOD'ART / La Canopée, Commerces – Logements - Hôtel

2017

Certificat Habitat & Environnement Effinergie + 2017, Projet Abricoop, coopérative d'habitants

Subvention Fond de Chaleur 2017, 112 000 €, projet Aerem, l'usine du futur

Subvention Bâtiments exemplaires 2017, 445 000 €, projet Aerem, l'usine du futur

Subvention Bâtiments économes 2018, 200 000€, Projet Abricoop, coopérative d'habitants

I.2 Synthèse des principaux enjeux identifiés par l'entreprise

Notre entreprise agissant dans le secteur du bâtiment a relevé une forte dépendance au service d'approvisionnement et de régulation du fait de l'utilisation de ressources cultivées (choix des matériaux), de choix énergétiques (énergie renouvelables) pour leurs propriétés (renouvelables, bilan carbone faible, puit de carbone, participant au confort et à la qualité d'air intérieure...) ainsi qu'une dépendance au service culturel associé aux modes de construction ancestraux. Nous avons également noté l'impact de nos activités sur le changement des sols avec l'artificialisations des sols par l'acte de bâtir, sur la surexploitation des ressources ainsi que la production de déchets (démolition, déconstruction, déchets de chantiers), sur les pollutions de l'eau et des sols avec la réalisation des chantiers et le déplacement d'espèces invasives et sur le changement climatique avec l'utilisation du transport routier avec véhicules thermiques quasi exclusif pour l'approvisionnement des matériaux, avec les consommations d'énergie et avec le calcul des bilans carbone de nos projets.

À partir de ces dépendances et impacts, notre entreprise a identifié ses risques et opportunités associés à la biodiversité :

- Risques opérationnels liés à la pénurie d'approvisionnement de certains matériaux (dont pénuries, notamment dues au changement climatique, à la crise sanitaire actuelle, aux fluctuations des marchés et à la surexploitation de la ressource mais également aux espèces exotiques envahissantes - exemple du bois et de la problématique des scolytes)
 - Risque juridique lié à la pollution des terres et nappes sur et à proximité immédiate des chantiers et lieu d'intervention et par extension risque alimentaire dans le cas de pollution de terre à destination de potager ou de terre cultivable
 - risques réglementaires avec coûts de dépollutions, de décontaminations et d'indemnisation
 - Risques d'image liés aux controverses possibles sur les matériaux utilisés et l'empreinte carbone, aux déchets dangereux ou semi-dangereux, à l'empreinte carbone des transports utilisés, à des controverses sur la surproduction de déchets, sur la qualité des projets d'un point de vue durable et écoresponsable
 - Risques et opportunités de marché liés à l'utilisation des savoir-faire ancestraux et des innovations (assurances, responsabilité, exigences techniques)
 - Opportunités de marché liées au développement des connaissances sur la biodiversité et notamment de nouvelles espèces en concordances avec le changement climatique (utilisation d'espèces plus durable moins gourmandes en eau dans les zones où les canicules deviennent régulières), pour le confort des usagers et le développement de projet en accord avec le concept de biophilie.
- Nous avons donc défini plusieurs enjeux à traiter en priorité dans le plan d'action volontaire :
- La diminution des surfaces artificialisées
 - L'empreinte carbone, de nos projets, de notre activité et de nos locaux
 - Notre gestion de l'eau dans nos projets, notre activité et nos locaux (eau de process, eaux usées et phyto-épuration, économie d'eau...)
 - La gestion des déchets, notamment de nos projets et issus de la filière du bâtiment (réemploi...)
 - La recherche et la protection de la biodiversité avec, notamment, de belles opportunités d'innovations par l'utilisation des plantes (confort, qualité d'air intérieur, comestible, ...), si possible locales et fruitières et par une meilleure compréhension des mécanismes utilisés par le vivant pour se nourrir, s'adapter aux milieux pollués (cosmétique urbaine) et aux variations saisonnières (besoins en eau). Principe de mimétisme.
 - les économies d'énergies et le recours aux énergies renouvelables
 - développer les synergies locales par l'ancrage territorial, la recherche de l'indépendance alimentaire des territoires, le développement de boucles énergétiques et de réseau de chaleur partagé, la mise en réseau d'espace paysagers et de biodiversité, mutualisé des services (stationnement, crèche, restaurant d'entreprise, ...).

I.3 Cadre mis en place et description des actions

Périmètre du plan d'action	Le périmètre de notre plan d'action s'applique en priorité à la région Occitanie car il s'agit de notre périmètre d'action principal pour la réalisation de nos projets. Ce périmètre pourra être étendu à chaque lieu dans lequel s'implantera nos réflexions et réalisations (concours Les Bretonnières à Angers (49), opération immobilière à St-Lary (65), prix international avec l'usine du futur AEREM (32), développement du groupe à la Réunion). Le Groupe SEUIL est impliqué dans la démarche pour toutes les actions portant sur le site du siège de la société ainsi que les sites de développement. Le Groupe SEUIL s'attachera particulièrement aux actions à mener in-situ. A leur échelle, les entités SEUIL Architecture (agence d'architecture), LHAB Réalisations (société de promotion) et Una Ingénierie (société d'ingénierie dans l'économie, le suivi de travaux, les matériaux biosourcés et géosourcés, l'économie circulaire et l'assistance à maîtrise d'usage) sont impliqués dans le plan d'action sur les niveaux amont et aval de la chaîne de valeur.
-----------------------------------	--

Durée prévue pour la mise en œuvre	5 ans (2022-2026)
---	-------------------

Nombre d'actions cœur de métier	15	Nombre d'actions complémentaires	7
--	----	---	---

Actions cœur de métier	• 1. Mise en œuvre de la politique Trame Verte, Bleue et brune au cœur de nos projets à partir de 2022 • 2. Offrir la plantation de 50 à 100 arbres à nos clients pour la livraison de leur projet d'ici 5 ans • 3. Mise à disposition d'un vélo électrique de type VAE à l'ensemble des collaborateurs du Groupe SEUIL - Phase 1 d'expérimentation Année 2022 • 4. Sensibiliser, concevoir et réaliser 100% de nos projets avec une frugalité énergétique • 5. Augmenter et démocratiser une démarche de gestion de projet systématique d'Assistance à Maîtrise d'Usage (AMU) en 2025 • 6. Création d'un plan de mobilité pour les collaborateurs du Groupe SEUIL - 2ème trimestre 2022 • 7. Intégrer dans nos constructions au moins 20% de la fourniture nos matériaux issus de l'économie circulaire et du réemploi d'ici 2025 • 8. Recherche et développement systématiques de nos projets et opérations immobilière en réhabilitation plutôt qu'en démolition - A partir de 01/01/2022 jusqu'au 01/01/2026 (évaluation tous les 6 mois) • 9. Création de notre première micro-forêt au sein d'un projet du Groupe SEUIL ou de manière autonome (hors projet) en 2024 • 10. Concilier Biodiversité et construction par la réalisation de nichoirs, gîtes et abris et en évitant de créer des aménagements dangereux pour la faune - • 11. Mener une réflexion sur le choix des matériaux biosourcés et géosourcés pour 100% de nos projets à partir de 2022 et diminuer l'empreinte carbone de nos projets • 12. Respecter la TRAME NOIRE en réduisant la pollution lumineuse de nos projets à partir de Janvier 2022
-------------------------------	---

- 13. Remplacer le jardin sec par la création d'un potager sur le site du Groupe SEUIL au premier trimestre 2022.
- 14. Réduire les pollutions par la mise en place systématique d'une Charte Chantier Propre au sein de nos projets d'ici 2026
- 15. Réalisation diagnostic biodiversité + intégration d'un•e écologue dans 100% de nos projets / opérations à partir de Janvier 2022

Observations

L'entreprise SEUIL a défini 15 actions cœur de métier faisant le lien avec ses enjeux identifiés dans l'état des lieux et couvrant à la fois son fonctionnement et ses activités propres, l'impact potentiel positif comme négatif de ses projets lors de la réalisation et conception, ainsi que les approvisionnements sur sa chaîne amont.

Actions complémentaires

- 1. Création d'une Plateforme Solidaire Internationale à l'horizon 2026
- 2. Réalisation d'un inventaire biodiversité sur le site du Groupe SEUIL en 2022 (4 saisons) et devenir "Refuge de Biodiversité" en 2023
- 3. Acquérir une forêt patrimoniale et l'utiliser pour la sensibilisation à la biodiversité, la gestion des ressources et l'exploitation raisonnée à un horizon 2028
- 4. Défi vélo par le Groupe SEUIL à l'occasion de la journée mondiale du vélo
- 5. Créer une soirée événementielle sur le thème de la Biodiversité en 2022 ou 2023
- 6. Mener une réflexion sur la résilience alimentaire de nos territoires en favorisant les synergies locales à l'échelle de nos projets
- 7. Mise en place d'un compost pour les collaborateurs du Groupe SEUIL - 1er trimestre 2022

II. Evaluation

II.1 Synthèse de l'évaluation

II.1.1 Adéquation des informations fournies

Le dossier déposé par l'entreprise est clair et détaillé. L'état des lieux est fourni, le mode de pilotage de gouvernance et le détail des actions sont correctement complétés. Pour aller plus loin, l'entreprise pourrait donner des informations sur les moyens financiers à solliciter pour la mise en œuvre du plan d'action.

II.1.2 Résultats synthétiques de l'analyse

Significativité du plan d'action initial

Spécifique	Mesurable	Additionnel / Pertinent	Réaliste	Temporellement cadré
Exemplaire	Suffisant	Exemplaire	Suffisant	Suffisant

Mise en œuvre à 2 ans

Parties prenantes	Amélioration continue	Suivi indicateurs / Planning	Cohérences Résultats / Enjeux
Exemplaire	Exemplaire	Suffisant	Suffisant

II.1.3 Conclusion évaluative

L'entreprise SEUIL a conduit un état des lieux large et détaillé, qui lui a permis d'identifier 6 enjeux de biodiversité liés à son activité. Elle a ainsi construit un plan d'action ambitieux, comprenant 21 actions différentes dont 15 cœur de métier, qui lui permet de couvrir les 6 enjeux identifiés. Les actions sont bien liées à la biodiversité et permettent bien pour les actions cœur de métier d'adresser les impacts négatifs ou positifs de l'entreprise. Les actions ont des objectifs précis pour la plupart, et les moyens matériels et humains pour y répondre ont bien été identifiés.

Dans le cadre de sa mise en œuvre, l'entreprise a renforcé sa démarche biodiversité en définissant sa mission, liée à la biodiversité. Le plan d'action est bien avancé, et les éventuels reports ou abandons d'actions sont bien justifiés. L'entreprise fait toutefois part de difficultés économiques en 2025, ce qui l'a amené à se concentrer davantage sur les actions cœur de métier.

III. Recommandations

Sur la base de l'évaluation réalisée, des points d'amélioration ont été détectés. Des recommandations sont dès lors émises afin de permettre à l'entreprise de s'inscrire dans une logique d'amélioration continue. Ces recommandations doivent permettre à l'entreprise de renforcer son engagement en faveur de la biodiversité. Elles visent à faciliter la mise en œuvre des points d'amélioration mais ne constituent pas l'ensemble des réponses à apporter pour accéder au niveau de reconnaissance supérieur.

III.1 Recommandations relatives à la significativité

Pour faciliter le déploiement et le suivi du plan d'action, il serait pertinent de préciser les points suivants :

- Les actions cœur de métier 2, 11 et 12 n'ont pas d'objectifs chiffrés associés, l'entreprise peut ainsi préciser s'il s'agit d'un objectif de 100% de projets par exemple
- Les moyens financiers n'ont pas été renseignés pour la plupart des actions et pour certaines actions, un investissement financier ou a minima un investissement en temps semble nécessaire pour le suivi de l'action (action 12 et 13 qui impliquent respectivement de réaliser un diagnostic biodiversité et un inventaire de la faune et flore avant/après).

Pour faciliter la mesure des résultats sur l'état de la biodiversité, l'entreprise pourrait suivre certains indicateurs plus précis :

- Sur les émissions de CO2 évitées par exemple dans le cadre des actions 3 et 6
- Sur certains indicateurs clés en lien avec la Trame Verte (action 1) pour quantifier davantage l'impact positif

III.2 Recommandations relatives à la mise en œuvre

Pour mieux suivre l'impact potentiel de ses actions sur la biodiversité, et en lien avec sa mission, l'entreprise SEUIL pourrait suivre certains indicateurs de suivi davantage en lien avec la biodiversité sur ses actions 1, 3 et 6 (en suivant le CO2 évité par exemple), sur l'action 9 avec un inventaire faune/flore, et sur l'action 12.

IV. Synthèse des retours du jury

La relecture est effectuée par des représentants de 3 collèges :

- *Collège « représentants d'entreprises, associations d'entreprises »*
- *Collège « ONG, fondations »*
- *Collège « Autorités publiques, collectivités locales, établissements de recherche et personnalités qualifiées ».*

Cette relecture vise à aboutir à une évaluation équilibrée et n'est pas une contre – expertise d'où une restitution synthétique de la part des relecteurs.

Les résultats sont retranscrits de manière synthétique ci-après.

CONCLUSIONS EVALUATIVES

L'ensemble des membres du jury était en accord avec les conclusions évaluatives.

Les membres du jury ont émis les avis complémentaires suivants :

Le jury à l'unanimité a souligné la richesse, la pertinence et l'ambition de ce plan d'action. Il a mis en avant le large spectre couvert par l'ensemble des actions qui apparaissent concrètes et avec un fort lien à la biodiversité. Par ailleurs, la réorientation de certaines actions témoigne du pilotage habile de la démarche. Le jury encourage très fortement l'entreprise à poursuivre sur cette voie.

RECOMMANDATIONS

L'ensemble des membres du jury était en accord avec les recommandations.