

# N'CO

CONSEIL

A vos côtés pour un  
immobilier responsable

## RAPPORT SOCIETE A MISSION

### Exercice 2024

*Avec ses 4 700 ans, la durabilité du Pinus Aristata nous inspire...*

# SOMMAIRE

## 01 Qui sommes-nous ?

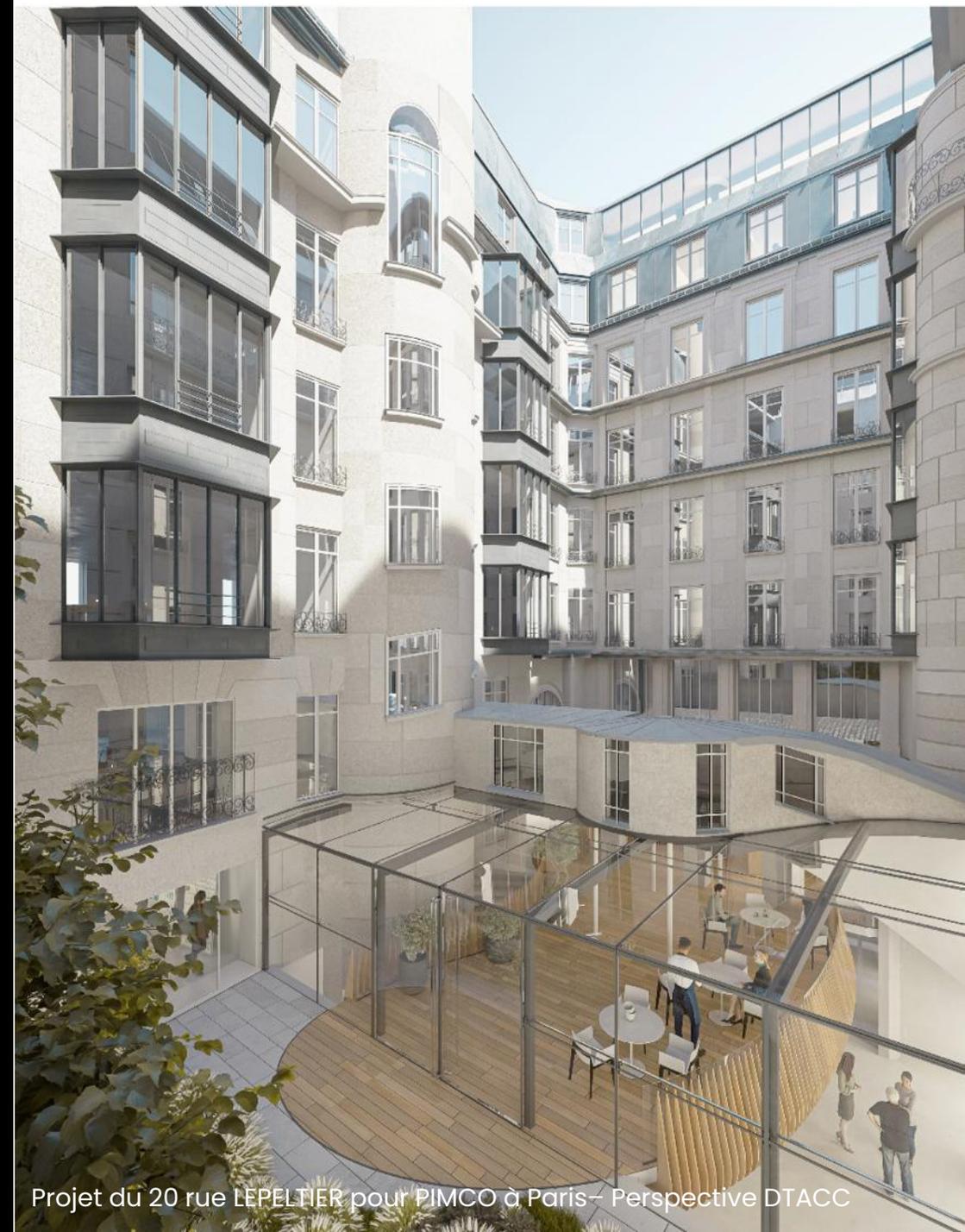
Notre activité, notre volonté, notre raison d'être, notre organisation, notre écosystème et nos objectifs statutaires

## 02 Nos objectifs et performances

Synthèse pour l'exercice  
Description par objectif statutaire

## 03 Rapports du Comité de mission et de l'OTI

# 01. QUI SOMMES-NOUS ?



# EN QUELQUES MOTS

**N'CO**  
CONSEIL

A vos côtés pour un  
immobilier responsable

**Accompagner tous les  
acteurs dans leur démarche  
d'immobilier responsable.**

*... et rendre l'immobilier positif pour  
les Hommes et l'environnement !*

INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS ET  
FONCIÈRES\*

SOCIÉTÉS DE GESTION D'ACTIFS\*

AMÉNAGEURS, DÉVELOPPEURS ET  
PROMOTEURS IMMOBILIERS\*

CABINETS D'ARCHITECTURE ET MAITRE  
D'ŒUVRE

ENTREPRISES DE TRAVAUX

FACILITY ET PROPERTY MANAGERS

OCCUPANTS ET DIRECTIONS IMMOBILIÈRES

\* Les donneurs d'ordres sont les investisseurs, sociétés de  
gestion, aménageurs, développeurs et les promoteurs

**S**

STRATÉGIE RSE

**Mi**

MISE EN ŒUVRE

**E**

ECHANGES,  
EXPLICATIONS, SUIVI

**L**

LABEL(S) ET  
CERTIFICATION(S)



Energie et Carbone



Bien-être des occupants



Biodiversité



Ressources



Parties prenantes

# LES MOTS DES DIRIGEANTS



Nous sommes nés pendant cette période si particulière du confinement, comme le symbole de notre volonté de construire ce « monde d'après » que nous avons appelé de nos vœux depuis si longtemps.

**Aurélie  
Rebaudo-Zulberty**  
*Dirigeante associée*



Si le « temps est venu », ce n'est pas l'opportunisme qui nous meut, mais la conscience profonde que l'immobilier a un rôle central à jouer dans cette nouvelle ère. Représentatifs de nos modes de vie, concentrateurs de nos impacts, les villes et les bâtiments qui les composent se construisent aujourd'hui dans la perspective de ce que nous souhaitons pour l'avenir.



**Stéphane Carpier**  
*Dirigeant associé*

Et parce qu'une vision n'est rien sans sa mise en œuvre, et que la communication est vide sans le sens qui la nourrit et le respect des parties prenantes à qui elle s'adresse, nous souhaitons accompagner les acteurs de l'immobilier à tout niveau de leurs démarches.



# L'ÉVOLUTION DE NOTRE MISSION



Si l'expression de notre raison d'être a évolué en 2022 pour s'enrichir de notre expérience et s'adapter à notre matérialité, nos actions se sont inscrites depuis lors sur une trajectoire de continuité, dessinée par nos quatre objectifs statutaires déclinés en neuf objectifs opérationnels.

En 2024 notre Comité de Mission a accueilli deux nouveaux membres. Il est à présent composé de cinq représentants de clients, des collaborateurs et d'experts de l'immobilier durable.

Sous l'impulsion de ce dernier, et soucieux d'améliorer continuellement nos pratiques, nous avons travaillé, cette année, à une meilleure adaptation de notre indicateur de transformation. Un nouveau process sera ainsi mis en place à partir de 2025... et un nouvel objectif devra y être associé.

Tout au long de cette année, et malgré une conjoncture délicate, nous avons eu à cœur d'améliorer nos performances partout où 2023 avait marqué un retrait. Nous sommes fiers que ces efforts aient porté leurs fruits, et les poursuivrons en 2025 pour l'ensemble de nos objectifs !



# NOTRE RAISON D'ÊTRE

« Transformer les pratiques immobilières pour un impact positif sur les Hommes et leur environnement »

Conscients que la **mobilisation de tous les acteurs du bâtiment et de l'immobilier est indispensable** pour réussir la transition écologique et sociale, nous œuvrons au quotidien à transformer les pratiques immobilières pour un impact positif sur les Hommes et leur environnement.

Par un regard décroisé, nous apportons des conseils pragmatiques pour construire des démarches stratégiques et une vision stratégique aux sujets opérationnels, de la conception à l'occupation des bâtiments.

**Engagés et parfois décalés**, nous guidons nos clients vers des pratiques transparentes, durables et régénératrices.

Et parce que nous pensons que des solutions porteuses de valeur se construisent à plusieurs, nous développons **avec notre écosystème de pairs et de partenaires, des approches sur-mesure** pour relever les défis de la neutralité carbone, de la préservation de la biodiversité et du bien-être des occupants.



# NOS OBJECTIFS STATUTAIRES...

## ...ET OPÉRATIONNELS

**1** Embarquer tous les acteurs du bâtiment et de l'immobilier, quel que soit leur niveau de maturité



**100 % des catégories d'acteurs de l'immobilier représentées/an**

40 à 60 % de donneurs d'ordre entre 2020 et 2025

**2** Transformer les pratiques de nos clients sur les enjeux ESG



**70 % des missions à haute transformation entre 2020 et 2025\***

90 % des missions à haute transformation en lien avec le changement climatique et la biodiversité entre 2020 et 2025\*

Plus de 90 % des clients satisfaits chaque année

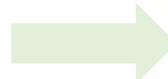
**3** Cultiver l'engagement et la singularité de l'équipe N'CO Conseil



**Plus de 90 % des salariés satisfaits chaque année**

Maîtriser notre bilan carbone et séquestrer a minima 100% des GES entre 2020 et 2025

**4** Partager la création de valeur au sein de notre écosystème



**30 à 40 % des missions en partenariat entre 2020 et 2025\***

S'investir chaque année auprès des acteurs du secteur (temporellement ou financièrement)

*\*en montant facturé*

# NOTRE ORGANISATION ET NOTRE GOUVERNANCE

Le cabinet est dirigé par les 2 associés fondateurs.

Un **Comité de direction** assure la gestion des opérations. Ses membres assurent également le développement commercial du cabinet.

Le **Comité de mission** et le **Comité stratégique** sont 2 organes de gouvernance dont l'objectif est d'éclairer les décisions et de challenger les réalisations du cabinet en regards de sa raison d'être et de ses objectifs de développement.

### Comité de mission



Nathalie BARDIN  
[in](#)



Jean-Eric FOURNIER  
[in](#)



Michel SAPRANIDES  
[in](#)



Clémentine CAULIER  
[in](#)



Adrien SANCHEZ  
[in](#)

### Comité stratégique



Pierre GUILHEM  
[in](#)



Marc PUCHE  
[in](#)



Michel ZULBERTY  
[in](#)

### Dirigeants



Aurélie REBAUDO-ZULBERTY  
[in](#)



Stéphane CARRIER  
[in](#)

### Comité de direction



Clémentine CAULIER  
[in](#)



Mohamed HAMMACHE  
[in](#)

### Equipe opérationnelle

## 6 collaborateurs

mobilisés sur les missions auprès des clients

Profils disponibles sur le site internet : [www.ncoconseil.com](http://www.ncoconseil.com)

### Chief Happiness Officer



Oban  
[in](#)

# NOTRE ECOSYSTEME DANS LA CHAÎNE DE VALEUR IMMOBILIÈRE

ENTREPRISES  
DE TRAVAUX  
ET INDUSTRIELS  
DU BÂTIMENT

CABINETS  
D'ARCHITECTURE  
MAÎTRES D'OEUVRES

SOCIÉTÉS DE  
GESTION D'ACTIFS

FACILITY ET  
PROPERTY  
MANAGERS

INVESTISSEURS  
INSTITUTIONNELS  
ET FONCIÈRES

OCCUPANTS/  
UTILISATEURS  
ET DIRECTIONS  
IMMOBILIÈRES

AMÉNAGEURS  
DÉVELOPPEURS  
PROMOTEURS

## LES ENJEUX



### QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR

5 à 7 fois plus de pollution à l'intérieur



### BRUIT

57 Mds d'€ = coût social du bruit



### ENERGIE

Bâtiment = 45% de l'énergie nationale consommée (2e secteur)



### CARBONE

Bâtiment = 1/3 des émissions de CO<sub>2</sub> nationales  
70% des villes subissent les effets du changement climatique



### BIODIVERSITÉ

Artificialisation d'un département tous les 20 ans  
Contribution de la Nature = 1,5 fois le PIB mondial



### DÉCHETS ET RÉEMPLOI

Entreprises = 130 kg de déchets par an et par collaborateur  
Bâtiment = 42 Mt de déchets/an



### RESSOURCES

Bâtiment = 50% des matières premières consommées



### EAU

Fuites = 20% de la consommation nationale



### ACHATS RESPONSABLES

Fournisseurs > 50% de l'impact d'une entreprise



### MOBILITÉ

Transport = 30% du bilan CO<sub>2</sub> d'un site



### BIEN-ÊTRE, SANTÉ

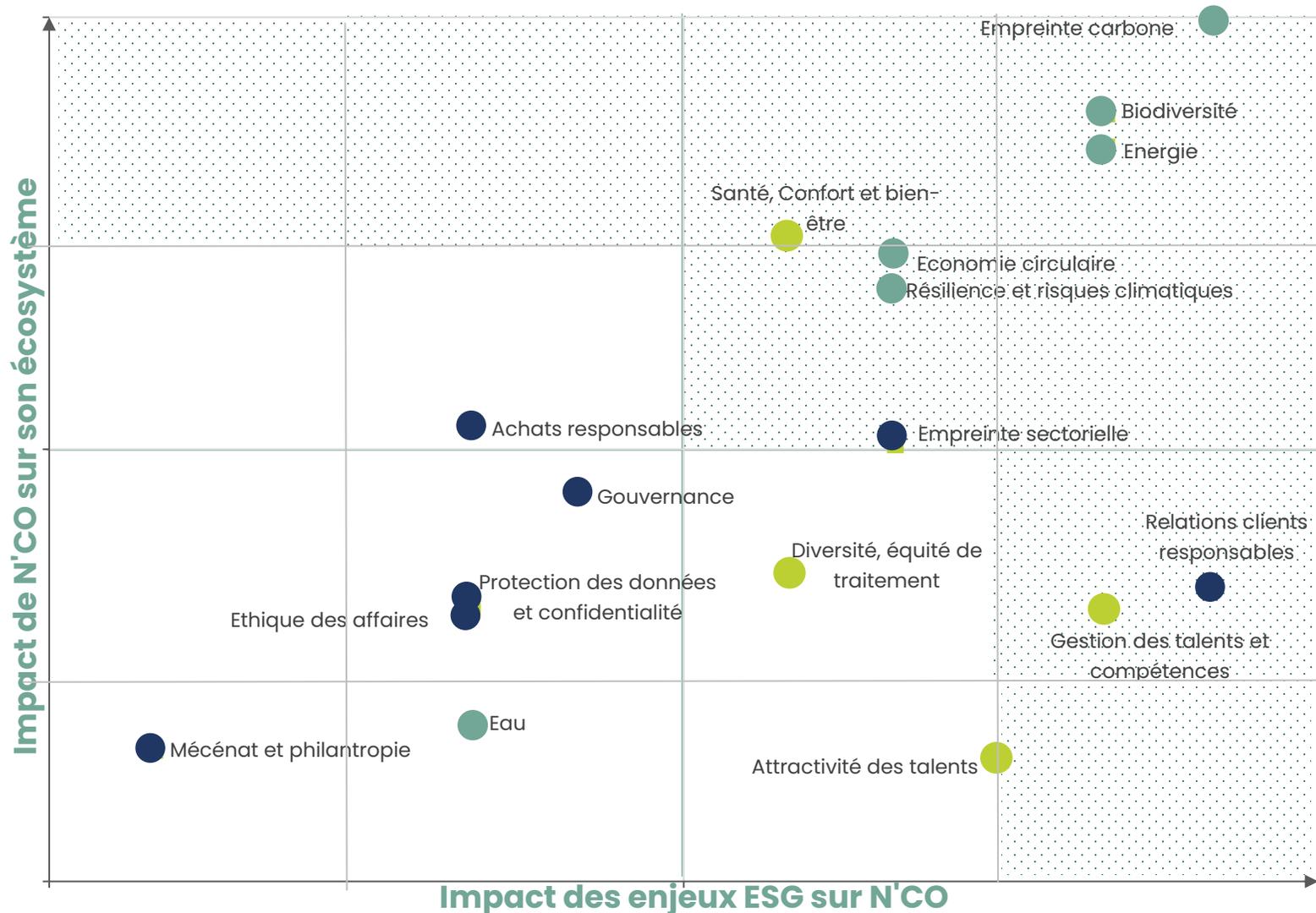
26% d'amélioration des capacités cognitives dans des bâtiments performants



### SÉCURITÉ

8 300 000 journées d'ITT = 4 Mds d'€/an

# NOTRE MATRICE DE MATÉRIALITÉ



En 2022, nous avons réalisé notre analyse de matérialité pour hiérarchiser l'importance des enjeux ESG dans notre activité.

Construite avec notre comité stratégique et les collaborateurs, cette analyse a alimenté la reformulation de notre raison d'être et la révision de notre mission.

- Environnementaux
- Sociétaux
- Gouvernance
- Enjeux jugés importants

# 02. OBJECTIFS ET PERFORMANCES



# OBJECTIFS ET PERFORMANCES 2024

	KPI et Objectifs opérationnels	Performances et Indicateurs d'avancement
1	Indicateur 1.1 : Part des catégories de clients représentées (%) • <b>Objectif : 100 % des catégories d'acteurs de l'immobilier représentées / an</b>	✓ ✓ ✓ ✓ ✓
	Indicateur 1.2 : Part des donneurs d'ordre dans les clients (%) • <b>Objectif : 40 à 60 % de donneurs d'ordre entre 2020 et 2025</b>	 51 56 55 73 58% entre 2020 et 2024
2	Indicateur 2.1 : Part du CA facturé sur des missions à forte transformation, soit niveau 2 ou 3 (%) • <b>Objectif : 70 % du CA facturé entre 2020 et 2025</b>	 61 62 63 65 64% entre 2020 et 2024
	Indicateur 2.2 : Part du CA facturé sur des missions à forte transformation en lien avec la réduction des GES* et la biodiversité (%) • <b>Objectif : 90 % des missions entre 2020 et 2025</b>	 91 89 98 96 94% entre 2020 et 2024
	Indicateur 2.3 : Taux de clients satisfaits (%) • <b>Objectif : Plus de 90 % des clients satisfaits chaque année</b>	 100 94 100 85
3	Indicateur 3.1 : Taux de salariés satisfaits (%) • <b>Objectif : Plus de 90 % des salariés satisfaits chaque année</b>	 100 100 86 100
	Indicateur 3.2 : Quantité de GES séquestrés (t éq. CO <sub>2</sub> ) • <b>Objectif : Maitriser notre bilan carbone et séquestrer a minima 100 % des GES entre 2020 et 2025</b>	✓ ✓ ✓ ✓ ✓
4	Indicateur 4.1 : Part du CA facturé sur des missions en partenariat (%) • <b>Objectif : 30 à 40 % du CA facturé sur missions en partenariat entre 2020 et 2025</b>	 50 53 44 36 44% entre 2020 et 2024
	Indicateur 4.2 : Montant donné et heures de travail dédiées à une association en lien avec l'immobilier et le soutien social (€ et h) • <b>Objectif : S'investir chaque année auprès des acteurs du secteur (temporellement ou financièrement)</b>	✓ ✓ ✓ ✓ ✓

# 1. Objectif statutaire 1 « Embarquer tous les acteurs du bâtiment et de l'immobilier, quel que soit leur niveau de maturité »

## 2 OBJECTIFS OPÉRATIONNELS



Chaque année, **100 %** des catégories d'acteurs représentées dans les clients



Entre 2020 et 2025, **40 À 60 %** de donneurs d'ordre\* parmi nos clients

## RÉSULTATS DE L'EXERCICE

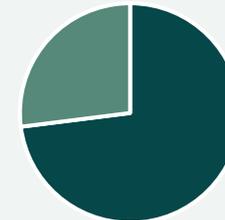
**100 %** des catégories d'acteurs de la chaîne immobilière étaient représentées dans nos clients



- A- Investisseurs institutionnels et foncières
- B- Sociétés de gestion d'actifs
- C- Aménageurs, développeurs et promoteurs
- D- Cabinets d'architecture et maîtres d'œuvre
- E- Entreprises de travaux et industriels
- F- Facility, property managers et conseils
- G- Occupants utilisateurs et directions immobilières

Les donneurs d'ordre\* ont représenté **73 %** des clients sur l'exercice.

Pour la première fois, le cabinet n'atteint pas son objectif ! Un contexte de marché tendu explique une partie du recul relatif des entreprises de travaux, property managers et cabinet d'architectes.



### Evolution indicateurs entre 2020 et 2025 :

- 100% des catégories d'acteurs représentés chaque année ✓
- Part des données d'ordre :



### Avis du comité de mission :

Le comité salue la volonté d'avoir une représentation équilibrée des clients. Cependant, dans le contexte de crise actuel, le modèle offre la flexibilité nécessaire pour répondre en priorité aux donneurs d'ordre, déjà engagés sur les sujets ESG.

L'objectif d'équilibre semble donc plus atteignable en sortie de crise.

# FOCUS SUR NOS CLIENTS 2024

Nous souhaitons embarquer tous les acteurs de la chaîne immobilière sur le chemin de la durabilité pour faciliter l'intégration des enjeux ESG de manière durable à toutes les étapes du processus de gestion immobilière, et nous veillons à adapter nos méthodes au degré de maturité de chacun de nos clients.

**Travailler avec tous les acteurs de la chaîne est nécessaire et cohérent pour une transition réelle de l'ensemble du secteur immobilier.**

Conscients de l'impact que revêtent les décisions des donneurs d'ordres\* dans l'évolution de la chaîne immobilière, nous souhaitons travailler avec une proportion représentative de ces derniers.

## 37 CLIENTS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN 2024

**S** STRATÉGIE RSE / ISR – TRAJECTOIRE  
ENERGIE / CLIMAT - CARBONE

**Constructa**  
Les Éditeurs  
Urbains.



**Mi** ANIMATION DE DÉMARCHE ET  
COMITÉS – OUTILS ET GRILLES  
D'ÉVALUATION ESG



**L** BREEAM NC / RFO / IN-USE – WELL  
– BBKA – WIREScore – LABEL ISR



**E** ELABORATION / RÉDACTION DE CSRD –  
SFDR - RÉPONSE AGENCE DE NOTATION –  
FORMATION



## 2. Objectif statutaire 2 : « Rechercher la transformation des pratiques de nos clients sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance »

### 3 OBJECTIFS OPÉRATIONNELS



Entre 2020 et 2025, **70 %** du chiffre d'affaires facturé sur des missions à forte transformation (NIVEAUX 2 ET 3).

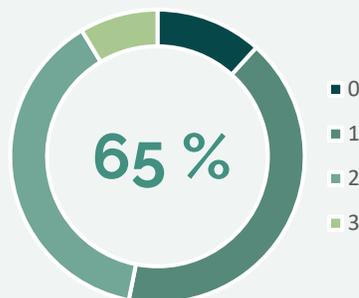


Entre 2020 et 2025, **90 %** du CA facturé sur des missions à forte transformation en lien avec la biodiversité et la réduction des émissions de GES.



Plus de **90 %** des clients satisfaits\*\* chaque année.

### RÉSULTATS DE L'EXERCICE



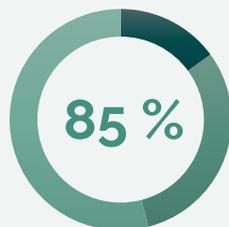
- 0
- 1
- 2
- 3

N'CO Conseil se situe cette année encore en-dessous de l'objectif fixé. En plus de travailler constamment à renforcer son travail de transformation auprès de ses clients, N'CO Conseil révisera les modalités de suivi de son indicateur.

Cette année nous nous situons au-dessus de l'objectif fixé pluri-annuellement.



- Oui
- Non



- Moyennement satisfaits
- Satisfaits
- Très satisfaits

Pour la première année, des clients se sont avérés moyennement satisfaits. Nous avons analysé en détail leurs réponses et partagé les situations particulières rencontrées pour apporter des solutions adaptées. *Merci à tous nos clients pour leur confiance et merci à ceux qui ont répondu à notre enquête de satisfaction.*

\*\*sur les clients ayant répondu à l'enquête.

### Evolution indicateurs entre 2020 et 2025 :

- Part du CA facturé sur des missions à forte transformation



- Part du CA sur des missions à forte transformation en lien avec la biodiversité et la réduction GES



- Part de clients satisfaits



### Avis du comité de mission :

Les 3 indicateurs sont challengés par le comité en 2024/2025.

L'indicateur de transformation a été remis en question, tant dans sa définition que son évaluation. Jusqu'à présent basé sur une autoévaluation de l'équipe, il intègrera désormais l'avis des clients à la fin de chaque mission. L'objectif pourra être révisé si nécessaire. Le taux de satisfaction client, actuellement peu représentatif (30 % de réponses), sera également précisé grâce au questionnaire de transformation administré à la fin de chaque mission. Le dernier indicateur sera revu en 2025.

# 2. L'INDICE DE TRANSFORMATION



A travers nos conseils et notre engagement, notre capacité à transformer nos clients est la clé de voûte de notre raison d'être !  
Notre rôle est d'insuffler le changement et d'inciter nos clients à améliorer leurs pratiques en les accompagnant vers des projets ambitieux et soutenables.

## L'indicateur

Montant du CA facturé annuellement sur des missions à fort niveau de transformation et part concernant le carbone et la biodiversité.

## Quel procédé pour évaluer la transformation apportée par nos missions ?

2 fois par an, l'ensemble des collaborateurs se réunissent pour évaluer le niveau de transformation des missions menées pendant la période.

Le directeur de mission présente le déroulement de la mission aux collaborateurs n'ayant pas été impliqués dans la mission, qui évaluent le degré de transformation apporté au client le cabinet.

## La nomenclature

Pour évaluer les missions, une nomenclature a été élaborée pour l'ensemble des types de missions :

- 40 types de missions identifiés
- 4 niveaux de transformation notés de 0 à 3

*Le niveau 0 correspondant à l'absence d'impact sur les processus et pratiques du client et le niveau 3 le plus élevé. En fonction du type de mission, il qualifie un apport différent de la part du cabinet.*

## L'avis du Comité de mission



Face à la complexité du processus et la difficulté de suivre l'évolution de la perception du niveau de transformation dans le temps, le Comité de mission a suggéré que seules les missions clôturées dans l'année soient évaluées, que l'avis du client soit utilisé pour affiner la perception et que sa maturité et ses attentes soient prises en compte, la nomenclature devant viser à être indicative. Le nouveau process sera mis en place pour 2025.

# 2. ZOOM SUR LE NIVEAU DE TRANSFORMATION PAR TYPE D'ACTEURS



Indicateur de transformation des pratiques par l'intervention de N'CO CONSEIL

- Niveau de transformation maximum = 3
- Niveau de transformation minimum = 0

# 3. Objectif statutaire 3 : « Cultiver l'engagement et la singularité de l'équipe N'CO Conseil »

## 2 OBJECTIFS OPÉRATIONNELS



Plus de **90 %** des salariés satisfaits\* chaque année



Maîtriser notre bilan carbone et séquestrer a minima **100 %** des GES entre 2020 et 2025

## RÉSULTATS DE L'EXERCICE



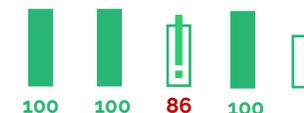
Nous sommes très heureux que notre objectif soit atteint cette année, le bien-être et la satisfaction collaborateurs étant essentiel pour nous !

Le bilan carbone du cabinet a été réalisé sur l'exercice 2022 par notre partenaire Riposte verte. Ayant pris la décision de le mettre à jour tous les 3 ans, nous appliquons annuellement le ratio à notre chiffre d'affaires. En 2024, notre empreinte carbone correspond ainsi à 45,7 tCO2 !



### Evolution indicateurs entre 2020 et 2025 :

- Taux de salariés satisfaits



- Séquestration de 100% des émissions GES ✓

### Avis du comité de mission :

Il faut saluer la progression de l'indicateur de satisfaction, portée par la stabilisation et l'engagement de l'équipe.

Les pratiques des salariés sont en cohérence avec les recommandations faites à leurs clients et se reflètent dans le bilan carbone. Certains d'entre eux parcourent même plus de 10 km à vélo pour se rendre au bureau.

\*sur les salariés ayant répondu à l'enquête.

# 3. ZOOM SUR NOS ACTIONS ENVERS LES COLLABORATEURS

Le bien-être et l'épanouissement sont tout aussi importants à intégrer dans nos conseils auprès de nos clients, qu'au quotidien dans nos modes de management et nos relations au sein du cabinet.



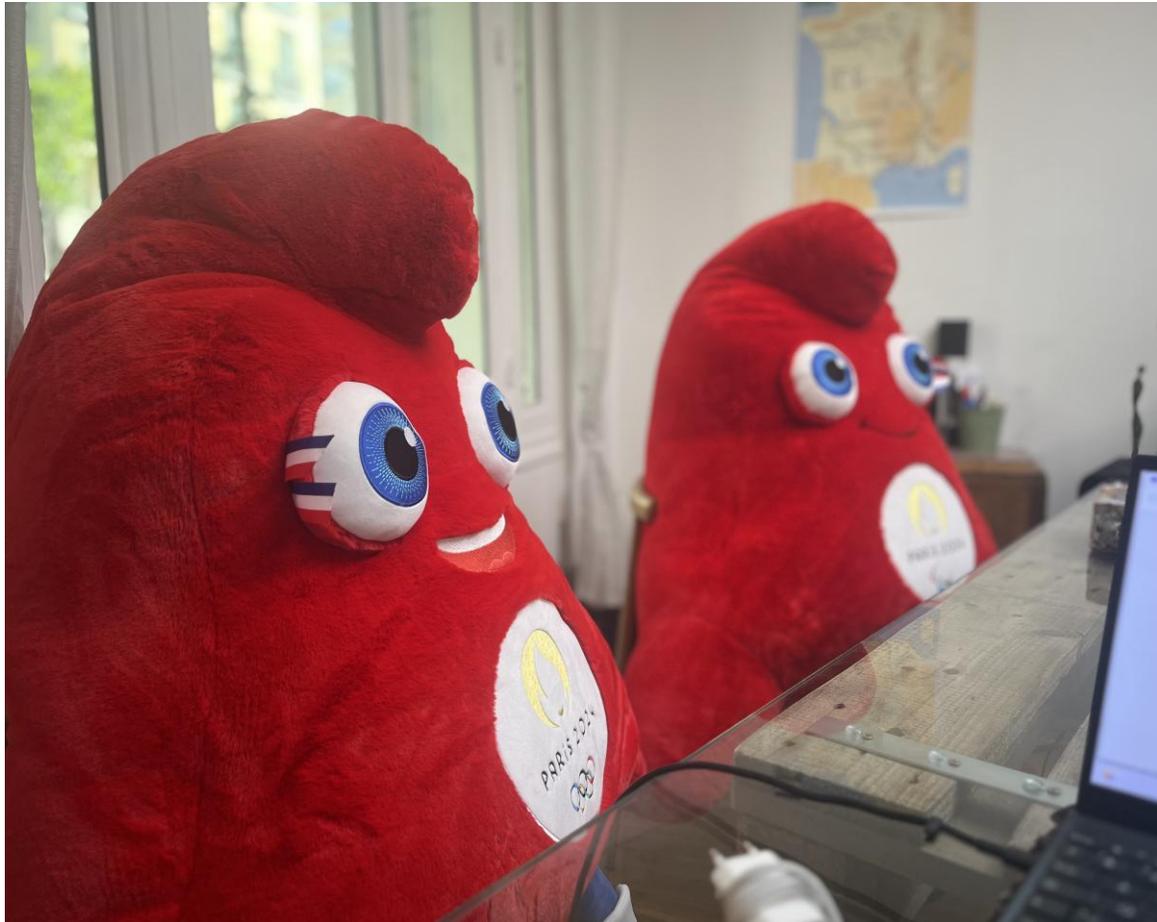
## La vie au sein du cabinet...

est rythmée par des temps de convivialité et l'organisation d'activités fédératrices et porteuses de sens. L'épanouissement passe aussi par des échanges transparents, une juste rémunération et des attentions au quotidien :

- **Points équipes** bimensuels et **entretiens individuels** biannuels pour prendre du recul sur les missions, identifier les points forts et se donner les moyens de progresser ensemble
- Etude de rémunération régulière et ajustements, distribution de **primes de partage des résultats**
- **Télétravail** (≥ 2 jours hebdo.) pour l'ensemble des collaborateurs (y compris félins...)
- Activité sportive hebdomadaire (en extérieur) pour les volontaires et forfait mobilité durable pour favoriser les déplacements doux (au cabinet, on aime le vélo !)
- **Séminaire d'équipe annuel** : organisé en décembre pour célébrer l'année 2024, avec au programme un travail d'équipe sur nos valeurs, notre fonctionnement et nos perspectives, une soirée dans une cave à vin rythmée d'ateliers créatifs décalés (dont une N'Comédie musicale 🎭), un « escape game » (on a sauvé le monde... avec des chats ! 🐱), un déjeuner (végétarien dans une belle adresse parisienne) et une visite d'opération !
- **Célébrations** des anniversaires (même ceux qui ont beaucoup d'allergies 🤧)... et de tellement d'autres occasions !
- En 2024, nous avons en plus : installé des **luminaires** qui reproduisent fidèlement le ciel bleu (Chez N'CO à présent, il fait toujours beau ☀️), des œuvres d'art (avec clin d'œil à Oban 🐱) et avons adopté des collègues Phryges en souvenir des mémorables JO 2024 !

# 3. ZOOM SUR NOS ACTIONS ENVERS LES COLLABORATEURS

Et les moments de convivialités sont nombreux et essentiels !



# 3. LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

*Parce qu'on ne conseille pas avec conviction si on ne s'applique pas les principes qu'on revendique, nous œuvrons pour la neutralité carbone à travers nos missions et en veillant à limiter l'empreinte carbone de nos activités.*

## Notre démarche bas-carbone en 3 étapes

1. Un bilan carbone réalisé début 2023 sur l'année représentative 2022 (à mettre à jour en 2026 sur l'exercice 2025)
2. Un plan de maîtrise des émissions de GES que nous générons
3. Le financement d'un projet de séquestration de nos émissions résiduelles

→ Cf. page suivante



## Nos conseils pour réduire l'empreinte carbone

Participer à l'atténuation du changement climatique c'est aussi (et surtout, compte-tenu de l'impact du secteur) travailler avec nos clients sur leur empreinte et entreprendre des projets ambitieux à leurs côtés !

C'est pourquoi nous avons pour objectif que 90 % de notre CA soit réalisé sur des missions très transformatives en lien avec le carbone et la biodiversité.



## La biodiversité

Conscients de l'importance des services écosystémiques rendus par la biodiversité (approvisionnement, régulation et support, récréation et culture) et du rôle de l'immobilier pour la préserver (l'immobilier exerçant des pressions sur chacun des 5 facteur de dégradation de la biodiversité), nous œuvrons pour renforcer la compréhension et la prise en compte de la protection de la biodiversité par nos clients.

# 3. ZOOM SUR LE PROJET DE SÉQUESTRATION DE NOS ÉMISSIONS DE GES

## 1. Mesurer

Le cabinet **Riposte Verte** nous a accompagné dans l'établissement de notre **bilan carbone** sur l'année 2022 (année normale et complète !).

L'activité du cabinet a généré alors 33 tonnes équivalent CO<sub>2</sub>. En appliquant ce ratio au chiffre d'affaires 2024, nous obtenons un montant de **45,7 tonnes équivalent CO<sub>2</sub>**.

## 2. Maîtriser

*Pour maîtriser l'empreinte carbone de l'entreprise, nous avons mis en place un plan transport en 2022 pour inciter les collaborateurs à utiliser la mobilité douce pour se déplacer (depuis leur domicile et chez les clients). Le cabinet propose un remboursement du pass navigo à hauteur de 75 % et une aide vélo.*

## 3. Séquestrer

**45,7 tonnes de CO<sub>2</sub>**, c'est le total des émissions que nous avons émis sur l'année 2024. Comme les années précédents, nous apportons notre contribution à la séquestration de l'équivalent de ce volume, par le financement d'un projet de séquestration de GES, labélisé Bas-Carbone, avec la plateforme Agoterra (ex-TerraTerre).



# 3. ZOOM SUR LE PROJET DE SÉQUESTRATION DE NOS ÉMISSIONS DE GES

## Financement du projet 100% séquestration dans l'Eure (à Acquigny)

Projet certifié



Cette ferme, en grandes cultures, s'étend sur une surface de 39 hectares à Acquigny (27 400). L'exploitation s'est engagée à partir de 2023, aux côtés de Sysfarm, dans un projet de réduction de son empreinte carbone. L'objectif est de séquestrer 85 tCO<sub>2</sub>eq d'ici 5 ans.

Pour cela, elle met en place des mesures précises avec des objectifs chiffrés pour augmenter la quantité de biomasse produite et restituée par les couverts végétaux, permettant d'améliorer la qualité du sol et sa capacité à séquestrer du carbone.

Productions de l'exploitation :



### Les co-bénéfices de sa transition sont les suivants :

Qualité de l'eau



*Rétention d'eau plus efficace et eau de ruissellement plus pure et saine*

Couvert végétal



*Limitation de l'érosion du sol et de la lixiviation des nitrates, fertilisation des parcelles, lutte contre les bioagresseurs et protection de la biodiversité.*

Erosion



*Amélioration de la productivité de la terre, contribution à la dépollution des cours d'eau, des terres humides et des lacs adjacents.*

# 4. Objectif statutaire 4 : « Partager la création de valeur au sein de notre écosystème »

## 2 OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

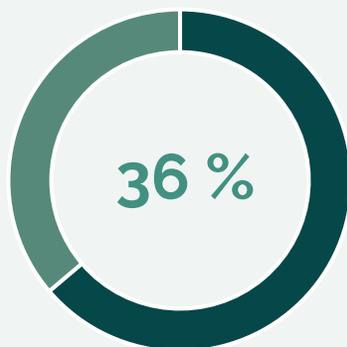


Entre 2020 et 2025, **30 % À 40 %** du CA facturé sur les missions en partenariat.



S'investir chaque année auprès des acteurs du secteur (temporellement ou financièrement)

## RÉSULTATS DE L'EXERCICE



- Non
- Oui

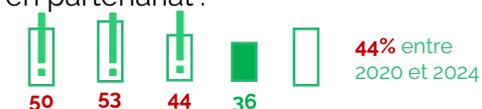
Cette année, nous atteignons l'objectif fixé, équilibrant ainsi notre recours à des partenaires pour réaliser nos missions. *La qualification de cet indicateur sera l'objet d'un travail particulier du Comité de mission en 2025 !*

Cette année, après avoir soutenus les athlètes paralympiques début septembre et organisé un Jeu-di/scute dédié à l'accessibilité dans les immeubles début novembre, nous avons souhaité soutenir une association en lien avec le sport et le handicap : CAP SAAA... Pour compléter, nous avons également choisi d'apporter notre soutien à association dédiée à la rénovation d'espaces de repos des personnels soignants des hôpitaux publics français, Architectes Solidaires. Cf. page 28



## Evolution indicateurs entre 2020 et 2025 :

- Part du CA facturé sur les missions en partenariat :



- Investissement annuel auprès des acteurs du secteur ✓

## Avis du comité de mission :

Les partenariats apportent de la flexibilité et permettent de répondre efficacement aux besoins d'une structure de 10 personnes. L'objectif a été atteint cette année, mais l'indicateur actuel ne distingue pas clairement partenariat et sous-traitance. En 2025 l'enjeu sera d'aller vers une co-construction créatrice de valeur.

Concernant le mécénat, les deux formes envisagées – mécénat de compétence et mécénat financier – offrent également une souplesse, adaptée aux spécificités du secteur et à l'évolution du contexte actuel.

# 4. S'OUVRIR ET CO-CONSTRUIRE, ÇA COMMENCE PAR NOUS



*Nous souhaitons garantir les meilleures performances aux prestations que nous délivrons à nos clients. Et il faut être honnête : on ne peut pas toujours tout savoir ni tout maîtriser tout seul. Souvent, nous avons besoin d'expertises spécifiques ou d'aide pour démultiplier le déploiement des missions, et nous pensons que la co-construction est une source d'enrichissement et de performance.*

*Créer de la valeur par des réussites collectives engendre les plus grandes joies, de celles qui rendent fiers et fournissent l'énergie d'avancer encore plus loin.*

## Un indicateur

le % de CA facturé sur des missions réalisées en partenariat avec un ou plusieurs autres acteurs.

## Qu'entend-on par partenariat ?

- toute mission menée avec d'autres acteurs dans le cadre :
- d'une coopération commerciale, dans ce cas la mission est effectuée conjointement (facturation indépendante, groupement, etc.),
  - d'une coopération opérationnelle, dans ce cas une partie de la mission est déléguée (sous-traitance).

## Une création de valeur

par les échanges d'expertises et l'enrichissement des connaissances !

**« TOUT SEUL ON VA PLUS VITE, ENSEMBLE ON VA PLUS LOIN ! »**



*nous n'hésitons pas à mettre nos partenaires en relation : pour l'exercice 2024, De nombreux contrats ont ainsi été conclus !!*

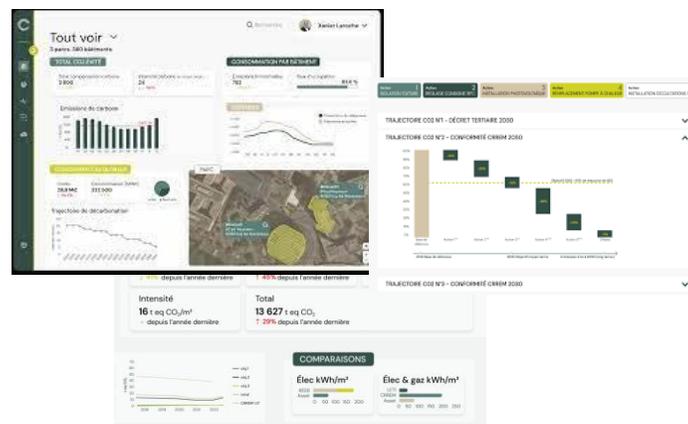
# 4. EXEMPLE DE PROJET EN PARTENARIAT

TRANSFORMER ENSEMBLE LES PRATIQUES DE L'IMMOBILIER, N'CO CONSEIL S'Y ENGAGE.

En 2024, notre partenariat le plus emblématique est celui avec Cedrus Solutions, start-up basée sur une technologie d'IA « légère » pour identifier rapidement la performance énergétique d'un immeuble ou d'un parc, tracer une trajectoire bas-carbone (1,5°C / CRREM / DEET) et identifier les plans d'actions avec les budgets associés.

Cet outil a été utilisé dans plusieurs due diligence pour des clients, cette année, et pour la structuration du plan de travaux de deux actifs de Belambra dans la perspective d'extension et de rénovation de ses sites.

La solution a été présentée lors d'une conférence au SIMI et nous avons répondu à de nombreuses consultations en partenariat avec Cedrus Solutions dans la perspective de faciliter le passage à l'action d'amélioration de la performance énergétiques et carbone du secteur immobilier.



# 4. CAP SAAA ET ARCHITECTES SOLIDAIRES



**SOUTENIR DES ASSOCIATIONS EN LIEN AVEC L'IMMOBILIER ET L'ACTION SOCIALE (1% DE NOS BÉNÉFICES).**

Cette année, après avoir pleinement soutenus les athlètes paralympiques début septembre et organisé un Jeu-di/scute dédié aux enjeux d'accessibilité dans les immeubles début novembre, nous avons souhaité soutenir une nouvelle association en lien avec le sport et le handicap : CAP SAAA, dont l'un des objectifs est de promouvoir l'exemplarité en matière de fonctionnement inclusif, notamment via la sensibilisation à la perception et l'accueil du handicap !

👉 Pour en savoir plus : <https://capsaaa.net/>



En complément, nous avons également choisi d'apporter un soutien financier à l'association Architectes Solidaires, qui – depuis 2020 – regroupe des agences d'architecture désireuses de s'associer à des actions solidaires et bénévoles en contribuant gratuitement à la rénovation gracieuse d'espaces de repos des personnels soignants des hôpitaux publics français.

👉 Pour en savoir plus : <https://www.helloasso.com/associations/architectes-solidaires>

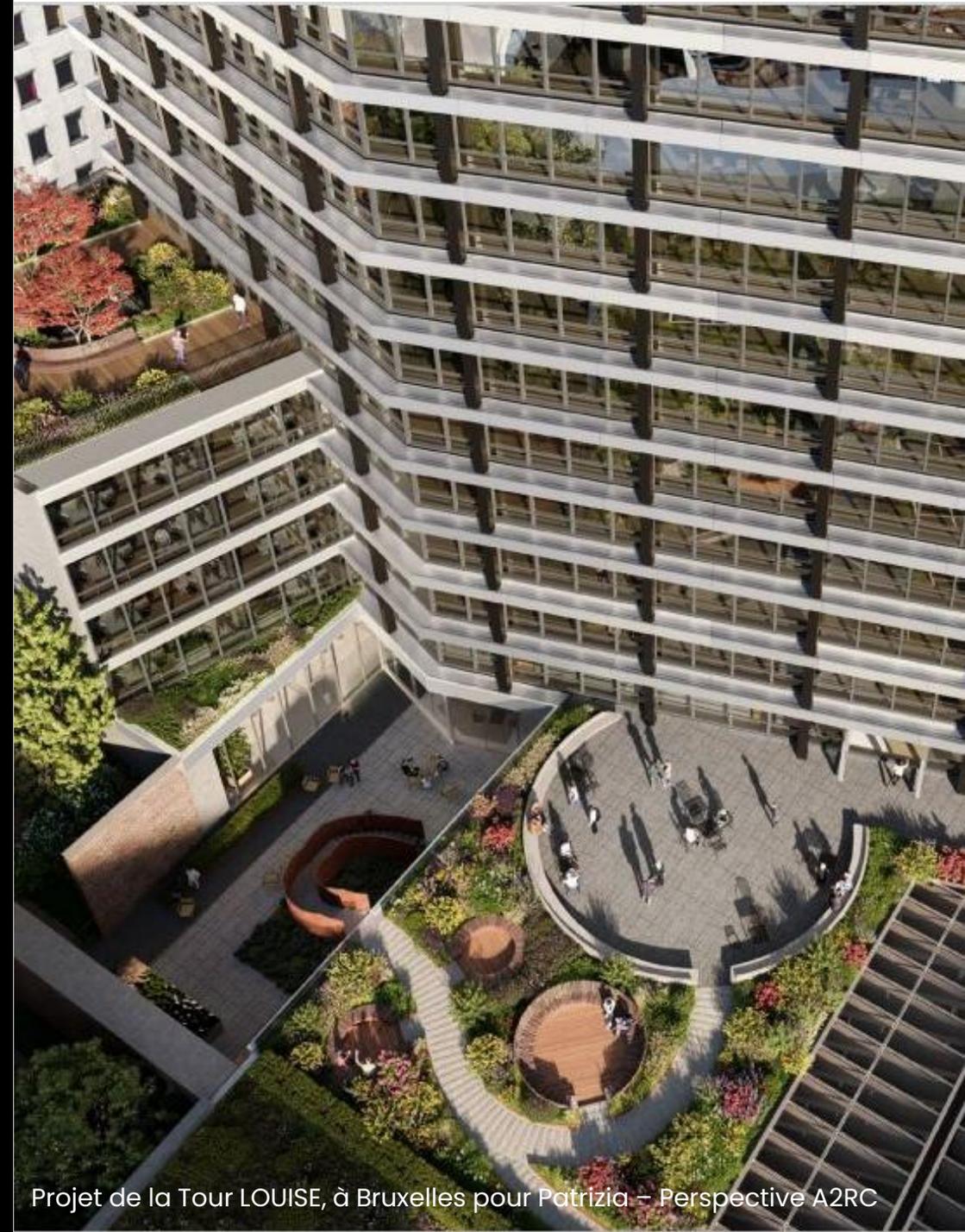


CAP SAAA – Actions de sensibilisation à l'accueil de personnes en situation de handicap et soutien au handisport



Architectes Solidaire – Chantier de l'hôpital Avicenne et rénovation de l'espace repos de l'hôpital Louis-Mourier

# 03. RAPPORTS DU COMITÉ DE MISSION ET DE L'OTI



## RAPPORT DU COMITÉ DE MISSION – CONCLUSION

Dans un contexte de crise, le cabinet N'CO Conseil a su maintenir et même améliorer ses performances et son chiffre d'affaires, tout en restant fidèle à ses ambitions et à sa raison d'être. Elle a démontré une grande capacité d'adaptation face aux évolutions du marché et devra continuer à le faire face à l'ESG *bashing* et au « rétropédalage » ambiant. Il est crucial de maintenir des positions convaincues et de proposer des solutions adaptées aux besoins du marché.

N'CO Conseil porte des exigences élevées pour rester en ligne avec sa mission. Les dirigeants montrent un réel engagement, fondé sur une démarche sincère et cohérente avec l'esprit même de la société à mission. Les sujets abordés et le niveau d'engagement sont ambitieux, accompagnés d'un réel effort de structuration. Cette rigueur interne se retrouve, par symétrie, dans le niveau d'exigence des missions réalisées par N'CO Conseil pour ses clients.

La vision à moyen terme de l'entreprise est claire, avec des employés alignés sur les objectifs et qui se sentent bien dans leur environnement de travail.

Les échanges avec le comité de mission sont directs et sincères, avec une volonté de transparence et une qualité d'écoute qui permettent de questionner et de faire progresser les indicateurs de performance. Ces échanges sont agréables et donnent au Comité de mission un sentiment d'utilité.

En 2024, l'entreprise a ainsi travaillé sur plusieurs indicateurs, notamment le processus d'évaluation de la transformation ainsi que celui de la satisfaction client. Ce travail sera poursuivi en 2025 en réorientant l'indicateur sur le positionnement stratégique de l'entreprise –plus cabinet de conseil que bureau d'études spécialisé en certifications. Le partenariat reste également un axe de réflexion.

Le Comité de mission salue les efforts continus de N'CO Conseil et encourage toute l'équipe à poursuivre dans cette voie pour maintenir et renforcer les engagements pris.

# EXTRAIT DE L'AVIS DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT – CABINET DE SAINT-FRONT



[Retrouvez l'avis sur notre site internet](#)

## Conclusion :

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause, sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission et à la fin de la période couverte par notre vérification :

- le fait que l'entité ait mis en œuvre des moyens adéquats pour chaque objectif social et environnemental retenu en application du 2° de l'article L. 210-10 et inscrit dans ses statuts,
- le fait que l'entité ait atteint les résultats qu'elle a définis à la fin de la période couverte par la vérification, pour chaque objectif social et environnemental retenu en application du 2° de l'article L. 210-10 et inscrit dans ses statuts, et que

par conséquent, la société N'CO CONSEIL respecte chacun des objectifs sociaux et environnementaux qu'elle s'est donné pour mission de poursuivre, en cohérence avec sa raison d'être et son activité au regard de ses enjeux sociaux et environnementaux.

## Commentaires :

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous formulons les commentaires suivants :

- Nous soulignons que l'entreprise a mis en œuvre des actions et des moyens adéquats pour l'ensemble de ses objectifs opérationnels sur la période couverte par notre vérification

# MERCI À TOUS !

*À NOTRE COMITÉ DE MISSION,  
À NOTRE COMITÉ STRATÉGIQUE,  
À NOS COLLABORATEURS,  
À NOTRE CHIEF HAPPINESS OFFICER,  
À NOTRE ORGANISME TIERS INDÉPENDANT,  
À NOS CLIENTS,  
À NOS PARTENAIRES,  
AUX ACTEURS DE LA CHAÎNE IMMOBILIÈRE...*

*AVEC QUI NOUS VOULONS TRANSFORMER LES  
PRATIQUES DE L'IMMOBILIER POUR UN IMPACT  
POSITIF SUR LES HOMMES ET LEUR  
ENVIRONNEMENT.*





Aurélie REBAUDO-ZULBERTY  
arz@ncoconseil.com

+33 (0)6 78 93 43 79



Stéphane CARPIER  
sc@ncoconseil.com

+33 (0)6 70 27 17 25



**N'CO**  
CONSEIL

17 rue Dupin  
75 006 PARIS

[www.ncoconseil.com](http://www.ncoconseil.com)

 N'CO Conseil