

# À PROPOS D'Immobilier

En tant qu'experts de projets immobiliers de haute qualité dans les grandes villes européennes, nous créons des espaces urbains attrayants qui répondent aux attentes des clients et aux besoins d'aujourd'hui et de demain. Forts de plus de 150 ans d'expérience, nous n'hésitons pas à revendiquer notre agilité à investir et notre volonté d'améliorer les environnements de vie et de travail.

Une politique ESG ambitieuse reposant sur trois piliers :



**POUR**  
les usagers



**POUR**  
la communauté



**POUR**  
l'environnement

> EUR 725 millions  
de capitalisation  
boursière

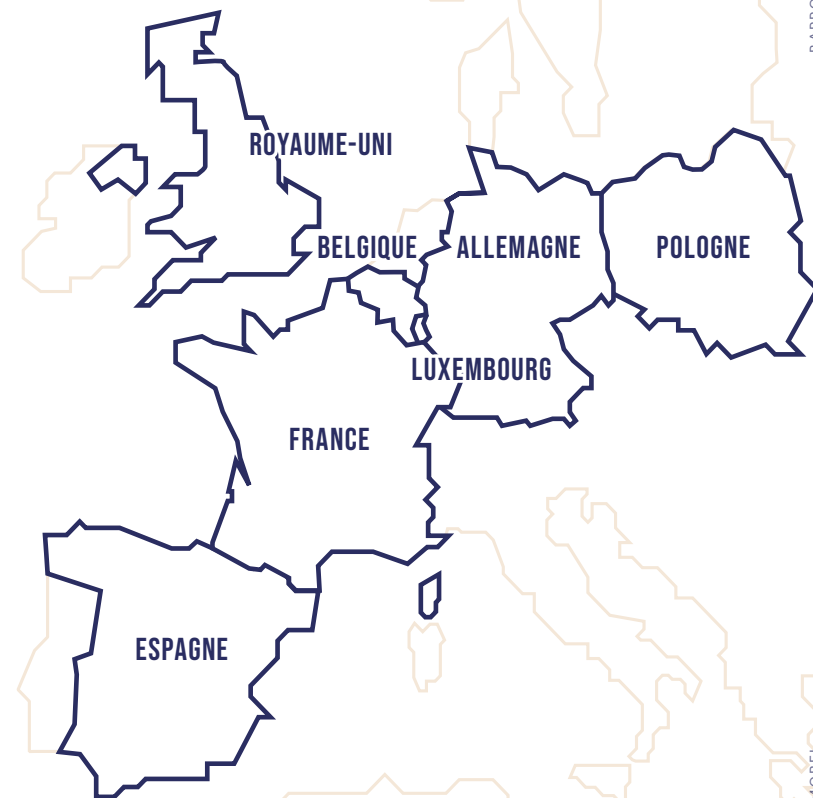
> 85  
projets en  
développement

1 600 000 m<sup>2</sup>  
en développement

EUR 5,5 milliards  
de valeur brute de  
développement

71 %  
de projets résidentiels  
en portefeuille

> 200  
collaborateurs  
dévoués en Europe













En 2021, nous avons élaboré un processus afin de préciser nos engagements en matière de développement durable et de les déployer dans l'ensemble du Groupe. Pour commencer, nous avons déterminé quels objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies devaient principalement orienter nos activités quotidiennes. Nous en avons identifié sept, à savoir ceux liés aux villes et communautés durables, à la santé et au bien-être, ainsi qu'aux mesures liées au changement climatique.

### NOS QUATRE OBJECTIFS SONT LIÉS AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DES NATIONS UNIES SUIVANTS



Nous considérons ces ODD comme ceux pour lesquels nous pouvons avoir un impact direct au niveau de nos actifs. En complément, au niveau du groupe, nous sommes convaincus que nous pouvons avoir un impact direct ou indirect sur les ODD 17, 5, 3, 9, 4.



Dans les pages suivantes, nous donnons un aperçu des points clés de notre stratégie ESG.



Isala, Bruxelles





## **POUR** les usagers

### ESPACES SAINS POUR LES USAGERS

Conception  
centrée sur  
l'humain

Mobilité  
douce

En tant que développeur et investisseur immobilier, Immobel joue un rôle de premier plan dans la construction d'un environnement de vie, de travail et de loisirs sain pour tous les usagers de la ville. Nos projets visent à créer des zones urbaines de haute qualité qui profitent à tous.

Dans cette optique, nous veillons à limiter autant que possible l'exposition aux facteurs de risque qui nuisent à la santé. Nous intégrons également à nos projets les nombreux facteurs secondaires qui contribuent au bien-être des populations urbaines : la proximité des services essentiels, l'accessibilité à la nature, la conception des espaces, le sentiment de sécurité et la possibilité de rencontres entre individus.

### CONCEPTION CENTRÉE SUR L'HUMAIN

Pour réussir notre mission de créer des espaces sains, nous veillons à l'excellence des techniques de construction et de la gestion des opérations.

Soucieux de se focaliser davantage sur le bien-être, Immobel a décidé d'obtenir la certification WELL pour ses grands projets de développement urbain. Pour l'ensemble de son portefeuille, Immobel a élaboré une liste de contrôle en matière de santé et de bien-être afin de garantir l'intégration des paramètres de santé et de bien-être dans ses conceptions. En intégrant des qualités environnementales dans nos cadres de vie et nos espaces de travail — lumière du jour, air frais, ventilation, conception sonore soignée, conception biophilique, vues sur un environnement vert et biodiversité intégrée —, nous créons de meilleures conditions pour la santé et le bien-être, tant mentaux que physiques, des usagers.

### LA MOBILITÉ DOUCE AU SERVICE DE LA PROXIMITÉ URBAINE

La distance qui sépare nos développements des transports publics d'une part, et des équipements et services d'autre part, est un paramètre déterminant dans notre choix de leur emplacement. Nous nous attachons à développer des projets à proximité des pôles de mobilité. Nous souhaitons également promouvoir l'accessibilité à pied ou à vélo des services de proximité. La réduction des besoins de mobilité se traduit par des modes de vie plus durables et une amélioration de la qualité de vie.

Le lancement de MyMove, avec sa flotte de voitures et de vélos électriques partagés, confirme la tendance à proposer des services qui incitent nos usagers à opter pour des solutions de mobilité douce.





Nous participons au développement des zones urbaines. Une responsabilité importante au regard de l'occasion unique qu'elle offre de créer des environnements qui auront un impact à long terme sur la vie des usagers. Nous concevons donc nos développements pour et avec toutes les parties prenantes concernées. Travailler pour la communauté signifie tenir compte autant que possible des besoins en services et en infrastructures exprimés par nos interlocuteurs. Travailler avec la communauté signifie la consulter et l'impliquer dans le processus de planification.

Notre participation active à plusieurs associations sans but lucratif, dont l'objectif est de repenser les quartiers par le dialogue public-privé/non lucratif, témoigne de notre engagement en faveur du bien-être général et de notre rôle d'expert régional.

## SOUTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE POUR DIVERSIFIER LE TISSU RÉGIONAL

Nous nous engageons à ce que nos développements, en répondant aux besoins de services exprimés par la communauté des habitants, contribuent à la diversification du tissu économique local. Nous sommes convaincus que la richesse des quartiers est proportionnelle à la diversité des activités qui s'y déroulent. Ces activités sont un facteur de cohésion sociale, car elles permettent à la population résidente de satisfaire ses besoins à l'échelle locale et elles attirent d'autres usagers. En réduisant la dépendance vis-à-vis des flux économiques externes, la diversité ouvre aussi la voie au développement d'une gamme d'activités locales.

Pour atteindre cet objectif, nous développons des outils d'analyse régionale et nous comptons sur la diffusion d'expériences d'urbanisme transitoire pour tester la pertinence de nouveaux services avant de les intégrer dans un projet final.

## IMPLICATION DU PUBLIC, S'OUVRIR AUX HABITANTS

Nous renforçons le dialogue avec les acteurs concernés, à tous les niveaux : des autorités territoriales aux habitants et des commerçants aux grandes entreprises. Nous tâchons d'inclure autant que possible nos parties prenantes dans nos projets, dès les phases de conception, en instaurant un écosystème capable d'alimenter notre activité de planification et d'apporter de la valeur à chaque projet.

Nous souhaitons que nos projets reflètent cet objectif d'ouverture par la planification d'espaces extérieurs et intérieurs ouverts et accessibles à tous. Nous sommes convaincus que la valeur économique et sociale d'un bien immobilier augmente lorsqu'il est intensivement utilisé par des usagers aux profils variés.

La volonté de définir des produits innovants se traduit également dans les pratiques internes du Groupe. C'est notamment le cas d'IMMPULSE, une approche centrée sur la conception qui vise à favoriser l'hybridation des équipes lors de la phase de planification.

## INCLUSION SOCIALE, SOUTIEN AUX GROUPES VULNÉRABLES

Un impact positif pour les communautés locales passe par le soutien aux groupes vulnérables, notamment en aidant les acteurs économiques qui s'engagent à favoriser l'insertion socioprofessionnelle et à lutter contre la pauvreté. Nous travaillons avec nos fournisseurs, prestataires de services et locataires pour appuyer et accompagner ces actions. Ce soutien passe notamment par notre Fonds Social Immobilier, qui représente 1 % de notre revenu net chaque année et qui aide les associations à but non lucratif et les acteurs de l'entrepreneuriat social.



Le secteur immobilier représentant environ 40 % de la consommation d'énergie et étant responsable de 36 % des émissions de CO<sub>2</sub> en Europe, son impact sur l'environnement est très important. Le secteur est donc directement visé par les stratégies nationales et européennes qui, par des modifications rapides et contraignantes de normes, visent à atténuer le changement climatique et à s'adapter à ses effets. En témoigne le travail en cours pour adopter la taxonomie européenne de la durabilité.

Nous nous efforçons d'anticiper les changements réglementaires qui ont des conséquences profondes sur notre façon de concevoir, de construire et de gérer les actifs immobiliers.

Nous mettons en place des outils nécessaires pour mesurer, réduire et compenser notre consommation et nos émissions, et pour inclure ces aspects dans une stratégie globale.

### VERS LA NEUTRALITÉ CARBONE

Depuis plusieurs années, nous utilisons des outils et étudions des initiatives d'avant-garde pour assurer la performance énergétique de nos actifs, à commencer par les pratiques de certification environnementale (BREEAM, Certification de haute qualité environnementale (HQE), DGNB, ou équivalent) qui sont systématiquement intégrées à nos projets.

Nos projets bénéficient de plusieurs certifications, ainsi que d'une série de labels, dont la certification WELL et les labels BiodiverCity, Effnergie et E+C- (bâtiment à énergie positive et réduction carbone) en France.

Afin de garantir la cohérence de nos initiatives internes, de les généraliser à l'ensemble de nos projets et de donner à l'entreprise une orientation stratégique plus large, Immoel définira en 2022 une trajectoire pour atteindre la neutralité carbone. Cette trajectoire nous permettra d'intégrer nos pratiques en matière de performance énergétique, de bilan carbone et de sélection des matériaux de construction.

Plusieurs de nos développements sont d'ores et déjà conçus pour devenir neutres en carbone en éliminant tout le carbone opérationnel, et neutres en énergie en produisant localement au moins l'équivalent de l'énergie qu'ils consomment.

### PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

Notre activité a un impact sur la biodiversité. À travers les choix de localisation de nos projets et l'inclusion d'espaces verts favorables à la faune et à la flore, nos activités tiennent compte de la préservation des êtres vivants. Nous travaillons régulièrement avec des paysagistes et des écologistes pour connaître précisément l'état de la biodiversité sur nos sites et mettre en place des instruments adaptés à sa préservation. Nous prévoyons également de généraliser des initiatives internes consistant à entretenir nos espaces verts dans le respect du vivant.

Immoel entend privilégier la création des espaces les plus favorables à la biodiversité.

### UNE APPROCHE CIRCULAIRE DE LA GESTION DE L'EAU

L'utilisation plus responsable de l'eau améliore notre performance environnementale. En recourant à des solutions d'optimisation de la consommation, nous favorisons l'émergence, au sein de nos projets immobiliers, de pratiques d'utilisation circulaire de l'eau, lesquelles sont moins dommageables que les pratiques traditionnelles.

### PROMOUVOIR LE RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX ET L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Nous travaillons sur des projets pilotes de restauration du patrimoine, de minage urbain et de réemploi des matériaux pour valoriser les ressources architecturales, humaines et matérielles locales. Notre action en ce sens nous permet de continuer à réduire l'extraction de matières premières et de maximiser l'ancrage local de notre activité.

En priorisant les projets de rénovation et sur la base des inventaires de réemploi établis pour ceux-ci, Immoel a mis en place un programme interne de minage urbain, qui lui permet d'identifier les matériaux potentiellement réexploitables sur ses propres projets ou ceux qui peuvent être valorisés par des tiers.