

Rapport ESG

INT CENTD

DU MATIN

Oxy, Bruxelles

RAPPORT ESG¹

Table des matières

I. LA STRATÉGIE « CRÉER DES ESPACES SAINS »	79		
A. La stratégie	79		
B. Dialogue avec les parties prenantes	80		
C. Transposer les ODD dans nos activités	83		
D. Une stratégie co-construite.....	84		
E. Principales réalisations en matière de durabilité en 2021	85		
F. Une gouvernance locale, une coopération transversale	86		
II. NOS DOMAINES D'ACTIVITÉ	87		
A. Pour les usagers	87		
1. CONCEPTION CENTRÉE SUR L'HUMAIN	87		
2. MOBILITÉ.....	88		
B. Pour les communautés	89		
3. ÉCONOMIE LOCALE	89		
		4. IMPLICATION DU PUBLIC.....	90
		5. INCLUSION SOCIALE	91
		C. Pour l'environnement	92
		6. EMPREINTE CARBONE.....	92
		7. CIRCULARITÉ.....	94
		8. BIODIVERSITÉ	95
		9. GESTION DE L'EAU.....	96
		D. Engagement des collaborateurs et des partenaires	97
		10. CULTURE DE DURABILITÉ.....	97
		11. DIVERSITÉ ET INCLUSION.....	98
		12. LIEU DE TRAVAIL SAIN	98
		13. ÉCOSYSTÈME.....	100

¹ Ce rapport doit être lu en combinaison avec le chapitre « Notre identité » du présent rapport annuel.

I. La stratégie « Créer des espaces sains »

A. La stratégie



La stratégie « Créer des espaces sains »² vise à fournir un cadre d'action pour toutes les initiatives ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) d'Immobel.

Nous souhaitons orienter notre action vers le développement de lieux de vie sains, en favorisant le bien-être des usagers et des communautés voisines par notre rôle exemplaire pour les aspects environnementaux.

² Pour de plus amples informations, veuillez consulter le chapitre « Notre identité » du présent rapport annuel.

La création d'espaces sains nous fournit un cadre d'analyse fondamental pour nos activités, qui permettra au Groupe de structurer plus efficacement ses rapports ESG à partir de 2022. La stratégie est divisée en deux couches : ce que nous faisons au niveau de nos actifs et ce que nous faisons au niveau du Groupe. À chaque niveau, nos actions sont regroupées autour de différents piliers : ce que nous mettons en œuvre pour l'usager, pour la communauté et pour l'environnement au niveau des actifs, et notre manière d'envisager l'engagement des collaborateurs et des partenaires, le dialogue avec les parties prenantes et le parrainage social au niveau du Groupe.

B. Dialogue avec les parties prenantes

Le maintien du dialogue avec les parties prenantes internes et externes est une responsabilité qu'Immobel intègre dans ses activités quotidiennes. Les villes et les communautés ne se construisent pas en silos. Nous sommes convaincus qu'un dialogue étroit avec nos parties prenantes est essentiel pour identifier à la fois les risques et les opportunités et agir en conséquence.

Nous cherchons également à influencer le programme du secteur au sens large, considérant qu'il s'agit d'une occasion importante d'exercer un impact positif au-delà de nos projets directs et de jouer un rôle de premier plan au sein du secteur sur des sujets sociétaux et environnementaux.

L'aperçu ci-dessous précise le type de dialogue avec les parties prenantes internes et externes.



Aperçu du dialogue avec les parties prenantes

PARTIE PRENANTE	TYPE DE DIALOGUE
Parties prenantes internes	
Pour nos collaborateurs : Immobel est une entreprise qui permet à chacun de réfléchir à son métier et de lui donner du sens, de travailler dans un environnement professionnel bienveillant et d'avoir une vie personnelle équilibrée.	
Personnel	<ul style="list-style-type: none"> • Communication interne : intranet • Ateliers tels que la sensibilisation à l'engagement ESG et les sessions de co-création • Formation • Enquête de satisfaction • Évaluations annuelles et semestrielles • Plusieurs événements d'équipe • Outils informatiques collaboratifs • Processus d'intégration des nouveaux collaborateurs
Conseil d'administration	Le comité exécutif propose au conseil d'administration la mise en œuvre d'une politique de responsabilité sociale de l'entreprise (ESG) afin de garantir la prise en compte des questions environnementales, sociales, économiques et éthiques dans les activités de la société
Comité exécutif	
Parties prenantes externes	
Pour les usagers : Immobel conçoit des programmes immobiliers pour préserver la santé des occupants, faciliter des modes de vie plus sains et plus durables et développer les échanges avec le territoire. Pour les entreprises clientes : Immobel propose des biens immobiliers situés dans des quartiers vivants, qui contribuent à un positionnement moderne de leur marque d'entreprise et à l'ouverture de leur organisation sur la société.	
Clients	<ul style="list-style-type: none"> • Enquêtes de satisfaction • Pack de bienvenue lors de la réunion de compromis de vente • Newsletters périodiques pour le suivi • Flux d'automatisation du marketing • Interlocuteur unique pour épauler le client • Contrat de vente numérique • Réunions de conseil au client • Suivi numérique au moyen d'un logiciel client • Processus de traitement des plaintes • Programme People for Excellence : un programme d'amélioration continue axé sur la satisfaction des clients, l'engagement des collaborateurs, l'augmentation de l'efficacité et la réduction des délais.
Pour les investisseurs : Immobel construit des bâtiments de qualité et attractifs, qui créent de la valeur par leur positionnement, et qui sont conçus pour s'adapter à l'évolution des usages et maximiser l'intensité d'usage.	
Communauté financière : investisseurs, actionnaires individuels et institutionnels, banques et compagnies d'assurance	<ul style="list-style-type: none"> • Lettre aux actionnaires • Communiqués de presse et rapports financiers • Sites web et médias sociaux • Conférences/tournées de représentation • Identification et ciblage des actionnaires • Dialogue direct • Journée consacrée aux marchés des capitaux en 2022 • Assemblée générale annuelle des actionnaires
Pour nos territoires : Immobel développe des projets qui contribuent aux engagements de la ville, qui participent à une transition écologique et solidaire et qui tiennent compte des besoins du territoire.	
Autorités publiques	<ul style="list-style-type: none"> Signature de la charte lancée par la Ville de Paris pour stimuler l'occupation temporaire Participation active à des initiatives visant à encourager les transitions sociétales et environnementales telles que l'écosystème RENOLAB, mis en place pour stimuler les projets circulaires
Pour les fournisseurs : Immobel s'engage à soutenir ses fournisseurs qui développent des produits et services performants et à épauler les fournisseurs moins avancés.	
Partenaires et fournisseurs : architectes, entreprises de construction, partenaires industriels, start-up, etc.	<ul style="list-style-type: none"> Collaboration avec MyMove, start-up qui fournit une flotte de solutions de mobilité douce dans nos développements résidentiels Charte d'approvisionnement local et responsable Dialogue permanent entre les équipes de développement, les équipes techniques et les fournisseurs concernant la conception des projets Certifications de durabilité : réunions de conception, visites sur site, etc. Partenariats avec d'autres développeurs dans le cadre d'une approche commune pour les acquisitions et les développements (par ex. les partenariats avec Whitewood, Triple Living, Besix, etc.)

PARTIE PRENANTE	TYPE DE DIALOGUE
Parties prenantes externes	
Pour les collectivités locales : pour participer à la diversification sociale et économique de nos territoires d'intervention, Imobel souhaite s'appuyer sur les acteurs locaux, en intégrant leur expertise dans les choix de programmation de nos projets. Les immeubles d'Imobel ont un impact positif sur la communauté et l'économie locale et hébergent des projets portés par des acteurs locaux.	
Associations, plateformes d'échange, ONG, communautés locales, quartiers	Dialogue, ateliers et séances d'information avec les intervenants des quartiers avant et pendant le (re)développement (méthodologie interne de co-création IMPULSE)
Partenariats public-privé	<p>Membre actif de plusieurs partenariats public-privé afin de repenser les quartiers dans lesquels nous sommes actifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcours de co-création avec d'autres promoteurs et la Ville de Bruxelles pour repenser les rez-de-chaussée et les espaces publics dans et autour de nos développements dans le centre de Bruxelles (« Rez-de-Ville ») • Membre de l'association Up4North pour redessiner le quartier Nord de Bruxelles • Membre de l'association Biestebroek afin de prototyper le nouveau quartier de Biestebroek à Bruxelles • Membre du Fonds Quartier Européen à Bruxelles
Associations, ONG	<p>Partenaire de Reforestation en France</p> <p>Fondateur et parrain du Fonds Social Imobel (géré par la Fondation Roi Baudouin)</p> <p>Parrain de la Fondation Pallatio (FR)</p>
Pour notre secteur : Imobel contribue à l'avancement du secteur immobilier et de sa capacité à faire face aux grands défis sociaux et environnementaux des années à venir (dialogue sectoriel).	
Associations	<p>Madaster Max : partenaire pour le lancement de la plateforme Madaster en Belgique</p> <p>Présidence et membre actif de l'Urban Land Institute (Conseils des produits, programme de décarbonation, etc.)</p> <p>Plusieurs collaborateurs sont membres de Young ULI</p> <p>Collaboration avec PropTechLab et membre de l'organisation</p> <p>Dialogue avec l'EPRA (European Public Real Estate Association)</p> <p>Membre actif de plusieurs cercles professionnels : UPSI/Young UPSI – Union professionnelle du secteur immobilier</p> <p>Membre de la BIRA (Belgian Investor Relations Association)</p> <p>Membre de LuxReal, l'association immobilière luxembourgeoise</p> <p>Partenaire du Pavillon de l'Arsenal (FR), qui regroupe et fédère les acteurs des secteurs de l'urbanisme et de l'architecture, les promoteurs, et les entreprises générales publiques et privées</p>
Secteur académique	<p>Le CEO d'Imobel Belgique est professeur invité pour le Master en Immobilier de l'Université Saint-Louis à Bruxelles</p> <p>Dialogue entre Vlerick et le comité de rémunération au sujet de l'intégration d'objectifs ESG dans la rémunération des cadres</p>

C. Transposer les ODD dans nos activités



Nous avons intégré les objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies dans notre stratégie ESG. En tant que développeur immobilier de premier plan, Immoel œuvre dans l'intérêt général des villes et des communautés pour les accompagner dans leurs transitions écologique et sociétale (**ODD 11 – Villes et communautés durables**).

Dans nos conceptions, nous accorderons une importance croissante aux **paramètres de santé et de bien-être (ODD 3 –**

Bonne santé et bien-être). Les usagers recherchent désormais des espaces de vie et de travail plus qualitatifs, dans lesquels ils peuvent vivre et travailler confortablement et en bonne santé. La façon dont nous concevons les bâtiments, de même que les zones et le quartier environnants, doit encourager et favoriser les modes de vie véritablement durables.

Immoel souhaite jouer un rôle prépondérant dans la transition environnementale. Nous réduirons notre empreinte écologique par une **consommation d'eau et d'énergie** raisonnée, et par la **réduction de nos émissions de CO₂ (ODD 13 – Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques, y compris ODD 7 – Énergie, ODD 12 – Matériaux, et ODD 6 – Eau)**.

Mais les solutions pour répondre aux changements climatiques ne ciblent pas seulement les technologies « grises », en cherchant à les remplacer par des énergies

renouvelables et à repenser l'utilisation des matériaux. Même si nous passons totalement aux énergies renouvelables dès aujourd'hui, nous aurons toujours besoin de l'aide de la nature. Nous ne pouvons pas travailler sur la **perte de biodiversité (ODD 15)** sans agir sur les changements climatiques. Mais il est tout aussi impossible de s'attaquer aux changements climatiques sans nous pencher sur le problème de la perte de biodiversité. La protection et la restauration des écosystèmes peuvent nous aider à réduire l'ampleur des changements climatiques et à faire face à leur impact.

L'augmentation continue de la surface bâtie et de l'urbanisation induit de nouvelles façons de réfléchir à la biodiversité. **Les écosystèmes et la biodiversité** au sein des villes sont importants, et parfois uniques. À ce titre, ils doivent être protégés et développés. Dans ses développements, Immoel entend mettre en œuvre des stratégies clés visant à protéger et restaurer la biodiversité. Celle-ci jouera véritablement un rôle moteur pendant tout le cycle de vie d'un bâtiment ou d'un développement.

Selon nous, ces ODD des Nations Unies sont ceux sur lesquels nos projets peuvent avoir un impact direct. En outre, à l'échelle du Groupe, nous sommes convaincus de pouvoir exercer un impact direct ou indirect sur plusieurs ODD, à savoir, principalement, l'ODD 17 – Écosystèmes, l'ODD 5 – Diversité et inclusion, l'ODD 3 – Lieu de travail sain, l'ODD 9 – Culture de la durabilité et l'ODD 4 – Partage des connaissances/culture de formation.



D. Une stratégie co-construite

L'année 2021 a été particulièrement importante pour l'intégration des engagements ESG dans nos activités. Nous avons lancé un processus de co-création afin de définir **une stratégie complète**, qui définira l'orientation du Groupe pour les années à venir sur **13 thèmes d'action à deux niveaux (nos biens et notre Groupe)**.

Ce travail a été mené avec une intention ferme : **associer les parties prenantes internes à la définition de la stratégie**. Pour Immobil, il s'agit d'une démarche significative, car elle permet de se doter d'un cadre d'action capable d'articuler une dimension stratégique et une dimension opérationnelle, et d'inspirer les collaborateurs tout en leur offrant des outils permettant d'intégrer les engagements ESG dans l'exercice de leurs activités.

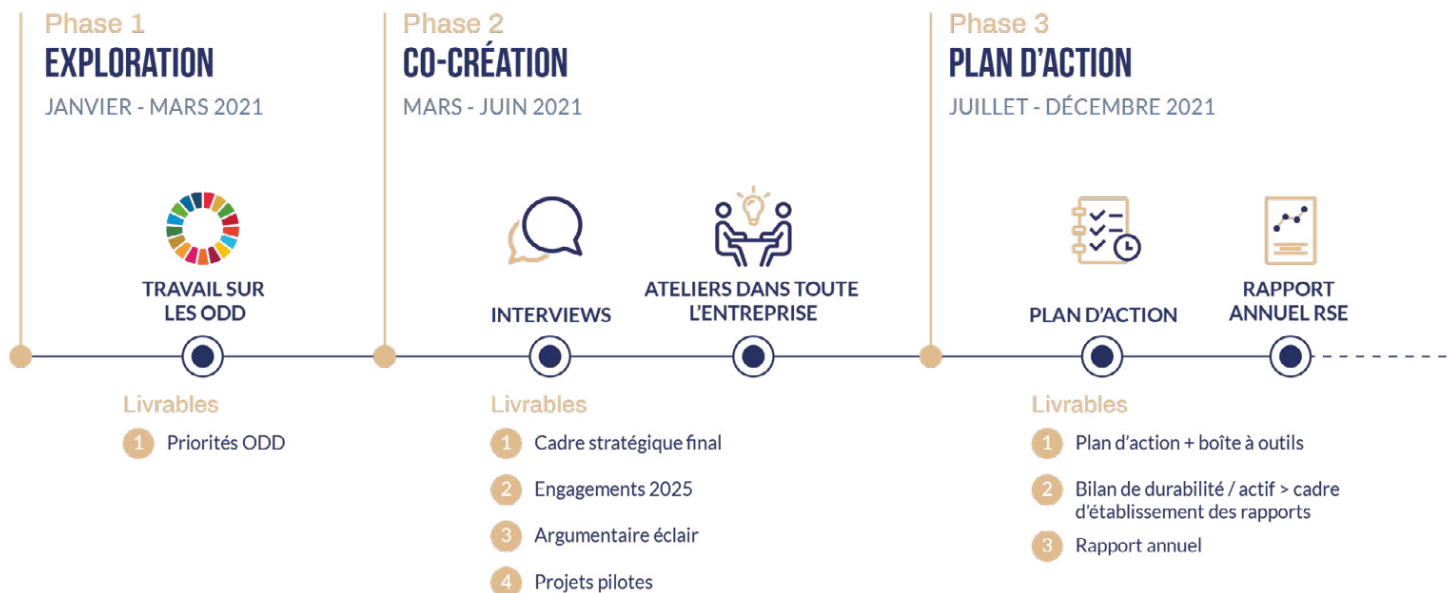
Après une première étape préparatoire réalisée au sein du département ESG, nous avons donc mis sur pied un parcours de co-construction structuré autour de **sept ateliers axés sur l'approfondissement, l'échange et l'évaluation des pratiques existantes au sein d'Immobil**.

Les **sept ateliers internes** ont eu lieu entre mars et juin 2021 et ont réuni des représentants des professions clés pour la réussite de cette approche : développement technique, département des développements, ressources humaines, marketing et communication, et finances.

Les ateliers nous ont permis de réunir les responsables commerciaux de chacun de nos pays d'opération, qui ont pu discuter des principaux développements et des ambitions envisageables pour les années à venir.

Simultanément et tout au long du processus, un **dialogue régulier a été entretenu avec les comités de direction des différents pays**.

Le travail sur ce cadre stratégique, qui a débuté à l'automne 2020, est en cours de finalisation et permettra à Immobil d'établir un rapport ESG complet pour l'année 2022, ce qui constitue une première dans l'histoire du Groupe.



E. Principales réalisations en matière de durabilité en 2021

- En 2021, Immobel a défini son approche globale de la durabilité et ses priorités (voir ci-dessus).
- Immobel a mis au point un **cadre de financement vert**, revu et approuvé par Sustanalytics, comme une prolongation de toutes les actions environnementales et de durabilité entreprises par la société. Ce cadre permet à Immobel et à ses filiales d'émettre des obligations vertes, des placements privés verts et des prêts (syndiqués) verts afin d'atteindre les objectifs de durabilité. Ce faisant, Immobel ancre la durabilité dans ses activités de financement.

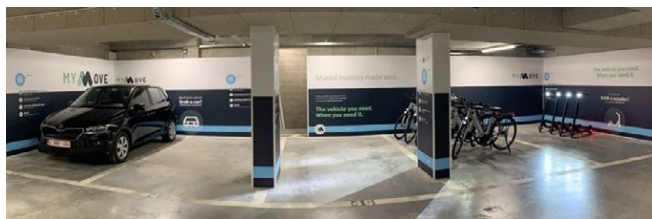
En octobre, Immobel a émis avec fruit une **obligation verte**, qui contribuera à la poursuite du développement de nos projets dans le respect d'exigences élevées en matière de durabilité.

- Immobel a participé à l'évaluation du **GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)**, ce qui a conduit à la mise à jour des politiques environnementales, sociales et de gouvernance.
- Une **structure de gouvernance ESG** a été mise en place afin que nos engagements deviennent une partie intégrante de nos activités quotidiennes dans tous les pays où nous opérons.
- Une série de **projets pilotes** a été lancée afin de démontrer nos engagements sociétaux et environnementaux dans la pratique.
 - **Le minage urbain par Immobel (à l'échelle du Groupe)** : expérience dans le cadre du parcours de décarbonation d'Immobel. Ce projet pilote vise à optimiser la réutilisation des matériaux entre nos propres sites de construction afin de réduire le carbone intrinsèque des matériaux. Les inventaires du potentiel de réutilisation et de recyclabilité de nos développements sont centralisés pour gagner en transparence quant au potentiel de réutilisation entre les sites.
 - **Rez-de-Ville (Bruxelles)** : expérience pour démontrer notre engagement en faveur du public et de l'économie locale (offre diversifiée de services et de commerces, synonyme d'opportunités pour les acteurs économiques émergents et innovants) au moyen d'un modèle de co-création public-privé débouchant sur des recommandations relatives à la programmation des rez-de-chaussée et des espaces publics de l'hypercentre de Bruxelles.

- **Notre développement « Horizon Nature » à Montévrain, France** (67 unités logement et 8 maisons individuelles) comme **prototype des projets résidentiels durables de nouvelle génération**. Ce projet consiste en une série d'expérimentations sur le thème de la durabilité : une vaste offre de solutions de mobilité douce, une solution innovante basée sur le gaz naturel et le gaz vert, etc. En 2021, il a été récompensé par le « Prix de l'Innovation Industrielle » (jury d'experts) ainsi que par le « Prix du Grand Public » dans le cadre du concours « Pyramides Île-de-France » organisé par la FPI (Fédération des promoteurs immobiliers de France).
- Dans le cadre de la feuille de route du Groupe visant à limiter ses émissions de carbone et de sa feuille de route visant à exercer un impact positif sur la biodiversité, Immobel a **conçu une forêt alimentaire urbaine** sur l'une des parcelles belges de son portefeuille. La forêt alimentaire se veut la démonstration d'une nouvelle forme d'agriculture, innovante et durable, qui fournit des aliments locaux et sains tout en offrant des espaces pour la nature, la biodiversité et la séquestration du CO₂. La mise en œuvre est prévue en 2022.



- Le lancement de la **solution MyMove** dans notre projet de développement résidentiel Royal Louise à Bruxelles : dans le cadre de sa collaboration avec la start-up MyMove, Immobilier a déployé une flotte de voitures, vélos et scooters électriques partagés. Ces véhicules ont été mis à la disposition des usagers du projet résidentiel Royal Louise à Bruxelles.



- **Communication** : des sessions de sensibilisation au cadre ESG ont été organisées dans les pays dans l'optique de créer une culture de la durabilité. Les sessions ont été organisées afin de détecter les tendances en matière de défis sociaux et environnementaux et de nouveaux modes de travail et de vie, d'aligner les engagements ESG d'Immobilier sur ces tendances et de partager les meilleures pratiques ESG déjà mises en œuvre sur le terrain.



F. Une gouvernance locale, une coopération transversale

Parallèlement à la définition de la stratégie, l'année 2021 a été marquée par une évolution de la gouvernance et de la gestion de la stratégie ESG.

La **fonction ESG** implique d'établir et de faire évoluer la stratégie, les outils et les systèmes nécessaires pour permettre aux lignes d'activité d'agir. Le responsable ESG développe des partenariats autour des sujets ESG, lance des projets pilotes et collabore avec des partenaires externes dans le cadre de projets et d'actions liés aux aspects ESG. Le responsable ESG est également invité au comité de direction lorsque des aspects ESG sont abordés. **Chaque pays** a désigné un **point de contact ESG** pour assurer une mise en œuvre et un suivi locaux de la stratégie ESG.

En 2022, la structure de gouvernance sera étendue au niveau du Groupe.

Politiques de durabilité

Sur la base du parcours de co-création, Immobilier met à jour le cadre ESG avec plusieurs **politiques internes et documents opérationnels** qui, à leur tour, se réfèrent à des cadres externes, y compris les législations et réglementations nationales, des références internationales qui s'appuient sur les cadres de l'Union Européenne ou des Nations Unies, et les cadres de l'industrie. Cet ensemble d'outils sera finalisé en 2022 et progressivement mis en œuvre dans les tâches quotidiennes des différentes équipes opérationnelles.

SUJET	POLITIQUE INTERNE
Espaces sains	Liste de contrôle de conception favorable à la santé et au bien-être Livre d'inspiration "espaces hybrides et partagés" Outil de diagnostic de l'économie locale
Environnement	Liste de contrôle pour les équipes développement Feuille de route pour la réduction des émissions de CO ₂ et la biodiversité positive
Approvisionnement responsable	Politique d'achats locaux/code de conduite du fournisseur
Inclusion et diversité	Programme d'inclusivité
Gouvernance	Politique anti-corruption et anti-pots-de-vin Code de conduite et d'éthique

II. Nos domaines d'activité



A. POUR LES USAGERS

1. Conception centrée sur l'humain

Nos engagements

Les bâtiments d'Immobel sont garants d'une très haute qualité sanitaire des espaces. Ils sont également conçus pour faciliter l'accès de tous à des modes de vie et de travail durables et pour promouvoir les relations avec les autres, les activités en plein air et la nature.

À l'horizon 2025, nous appliquerons systématiquement la **certification WELL** pour le développement de grands projets de bureaux.

Dans le processus de conception, nous introduirons l'utilisation d'un **livre de référence sur l'impact positif des parties prenantes** en vue de faciliter le travail de nos équipes lorsqu'il s'agit d'intégrer ces parties prenantes dans la programmation. Simultanément, nous commencerons à mesurer nos performances réelles afin de fixer les objectifs pour les années à venir.

Dans le même ordre d'idées, nous mettrons en pratique les principes du **livre de référence concernant les espaces hybrides et partagés** et nous commencerons à mesurer nos performances réelles.

Ces deux ouvrages de référence seront intégrés dans une liste de contrôle de conception favorable à la santé et au bien-être, qui sera utilisée comme principe directeur lors de la phase de conception de chaque développement.

Projets clés et exemples

A'Rive (61 300 m² – résidentiel, commerces et fonctions productives à Bruxelles) ; un prototype en matière de bien-être pour l'utilisateur, qui met l'accent sur la relation avec les espaces en plein air et l'aménagement d'espaces extérieurs partagés tels

que des toitures-terrasses ou des jardins accessibles à tous les résidents, en plus d'intégrer les parties prenantes positives en créant un projet où les fonctions résidentielles et productives sont combinées dans un contexte urbain. Le projet offre également une multitude d'espaces semi-publics variés, de terrasses et de balcons privés, ainsi qu'une plateforme pour l'agriculture urbaine.

ISALA (33 000 m² – bureaux à Bruxelles) ; les choix architecturaux contribuent à la santé et au bien-être des usagers :

- Élargissement des ailes périphériques (construction en bois) vers l'intérieur de l'îlot afin d'apporter de la lumière naturelle aux étages de bureaux et d'améliorer le confort de travail.
- Création d'un jardin en pleine terre.
- Ouverture et activation des façades.
- Création d'un jardin d'hiver à l'intérieur de l'îlot : ce lieu « hybride » peut aussi être utilisé comme un espace de co-working combinant collaboration et restauration.
- Le fait que les étages soient reliés reflète la priorité donnée à la circulation par les escaliers.
- Le toit vitré permet un apport de lumière naturelle aussi constant que généreux.
- Espaces extérieurs : des terrasses sont aménagées aux 4^e et 6^e étages, offrant des points de vue.

Ce projet de rénovation exemplaire obtiendra un certificat WELL « Platine », le niveau « Outstanding » selon la certification BREEAM, de même que la certification DGNB.

Montrouge (8 700 m² – bureaux à Paris) ; l'étage supérieur d'un immeuble mis à la disposition de tous les employés sous la forme d'un restaurant d'entreprise. Au rez-de-chaussée, la réception, qui prend la forme d'un espace hybride et flexible relié à un jardin, est installée dans l'angle. Elle bénéficie d'un hall double hauteur, qui apporte beaucoup d'espace et de lumière. Le jardin peut lui aussi être adapté à de multiples usages et services.

Rapports

CLASSIFICATION WELL des opérations de bureaux dans la phase de conception ou de demande de permis

- **Oxy** (62 100 m² – usage mixte à Bruxelles) : WELL Platine pour la partie bureaux, soit 44 100 m²
- **Brouck'R** (41 000 m² – usage mixte à Bruxelles) : WELL Platine pour la partie bureaux, soit 6 500 m²
- **Rueil** (26 800 m² – bureaux à Rueil-Malmaison, France) : WELL Or
- **ISALA** (33 000 m² – bureaux à Bruxelles) : WELL Platine
- **Proximus** (Immobel a été désigné comme candidat préféré) (49 000 m² – usage mixte à Bruxelles) : WELL Platine pour la partie bureaux
- **Lebeau** (36 200 m² – usage mixte à Bruxelles) : WELL Platine pour la partie bureaux, soit 18 000 m²

Ces processus de certification WELL en cours représentent 180 000 m², soit déjà plus de 80 % de tous les projets de bureaux en phase de conception ou de demande de permis.

Certains projets de développement ne visent pas l'obtention d'une certification WELL, car ils sont conçus en fonction des exigences des utilisateurs finaux.

Il est important de noter que tous les développements ci-dessus se verront en plus attribuer un score BREEAM (minimum Excellent).



A. POUR LES USAGERS

2. Mobilité douce

Nos engagements

Les opérations d'Immobel favorisent la mobilité durable : les sites sont accessibles en transports en commun, encouragent l'utilisation du vélo et proposent des solutions de mobilité plus respectueuses de l'environnement. La diversité et la proximité des services essentiels réduisent également les déplacements.

La mobilité et de bonnes connexions entre les moyens de transport font partie intégrante de la diligence raisonnable ESG pour les nouvelles acquisitions. En phase de conception, une étude de faisabilité indiquera la possibilité d'intégrer des parkings pour vélos et des bornes de recharge électrique pour voitures et vélos (au moins un pré-équipement) ainsi que la possibilité d'aménagements ou de solutions pour stimuler la mobilité alternative et tournée vers l'avenir : zones sans voiture, mutualisation des places de stationnement, services de réparation de vélos, etc.

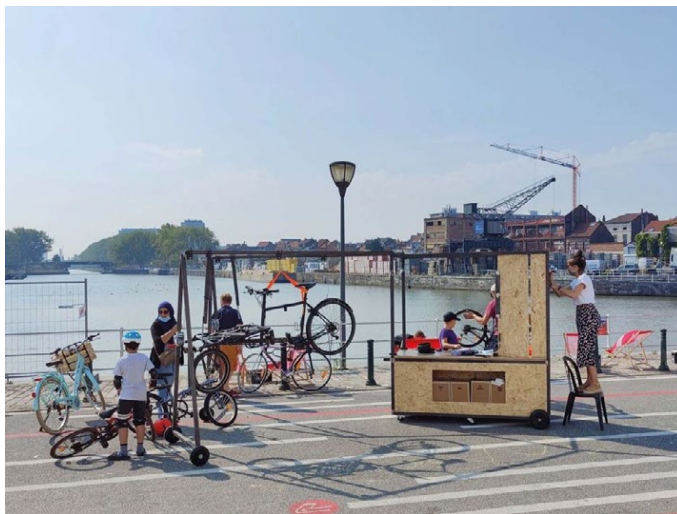
Projets clés et exemples

Les projets de développement urbain récemment livrés par Immobel sont tous situés sur des pôles de mobilité multimodale.

- Le projet **MULTI** (45 800 m² – bureaux à Bruxelles) est situé à un carrefour important, où l'on trouve aussi la station de métro et les arrêts de tram et de bus « De Brouckère »
- **Central Point** (19 100 m² – bureaux en Pologne) est situé à l'intersection des deux seules lignes de métro de Varsovie
- **Immeuble Infinity** (33 300 m² – usage mixte au Luxembourg) : un nouvel arrêt de tram a été installé en face

Dans le même temps, nos projets de développement servent de levier pour repenser la mobilité dans l'ensemble du quartier :

- **A'Rive**
 - 982 places pour les vélos, dont 138 seront réservées aux vélos cargos.
 - stimulateur pour reconsidérer la mobilité dans l'ensemble du quartier : un processus de co-création a conduit à une série d'expériences et de prototypes, tels qu'un centre de réparation de vélos cargos (voir photo), qui déboucheront sur d'autres recommandations à l'intention du conseil communal et de la Région en vue de reconsidérer la mobilité au-delà des abords du projet en mettant l'accent sur les piétons et les cyclistes.
- **Lebeau** (36 200 m² – usage mixte à Bruxelles) : 313 places pour les vélos ainsi que des points de recharge pour les voitures. Sur les 190 places de stationnement, 130 seront publiques, permettant une transformation complète du quartier du Sablon en ce qui concerne les places de stationnement en surface.



B. POUR LA COMMUNAUTÉ

1. Economie locale

Nos engagements

Les projets urbains d'Immobel sont ancrés dans leur environnement et servent de catalyseur à l'économie locale en favorisant l'installation de commerçants, d'entreprises ou de services locaux et en encourageant le recours aux entreprises et matériaux existant à proximité.

Une méthodologie sera mise au point afin d'identifier les acteurs de l'économie locale à intégrer dans nos projets de développement. Une attention particulière sera accordée à l'intégration **des PME ou des entreprises locales dans nos zones commerciales ou tertiaires**.

La méthodologie comprendra une analyse quantitative et qualitative de l'offre existante qui débouchera sur un aperçu des fonctions ou aspirations souhaitées. Un atelier de co-création conclura notre analyse concernant le caractère local et la proximité des services publics.

Pour nos projets de construction, nous mettrons en place des partenariats avec les services publics chargés d'accompagner les (jeunes) demandeurs d'emploi, qui se verront offrir du travail sur nos chantiers.

Une **politique d'achats locaux** vise à privilégier les entreprises locales dans la phase de construction.

Projets clés et exemples

- **Site de Slachthuis** : le projet a pour but de fournir des services de proximité aux résidents et aux habitants du quartier. Une étude de faisabilité est en cours concernant la création d'un centre alimentaire urbain innovant où la production alimentaire, les jardins communautaires/rooftops, la vente au détail et les événements liés à l'alimentation seraient intégrés dans une chaîne alimentaire locale et circulaire.

- Le projet pilote **Rez-de-Ville**, qui conduira à la mise en œuvre de notre méthodologie de diagnostic local et d'un programme de sensibilisation à l'importance des rez-de-chaussée dans le tissu urbain.
- Le programme **Horizon Nature à Montévrain** vise à soutenir l'économie locale en intégrant des fournisseurs et des prestataires de services locaux dans le commissionnement et la construction de l'espace bâti. Cinq entreprises locales, dont le siège se trouve à proximité du chantier, ont dès lors participé aux travaux du projet d'Immobel.



Nos engagements

Immobel conçoit des projets urbains en impliquant les personnes de la région. Cette démarche permet d'accélérer la transition et d'améliorer la qualité de vie. Les espaces publics sont conçus comme des lieux de vie. L'hybridation des espaces privés et publics favorise les interactions entre les habitants et les usagers des bâtiments.

Notre engagement public se concentrera sur la création de **lieux publics inclusifs et sains** au sein de nos développements ou à proximité de ceux-ci, et sur l'intégration de **fonctions et d'équipements publics**.

Nous appliquons une méthodologie de **co-création** avec toutes les parties prenantes et nous encourageons l'**occupation temporaire** de nos bâtiments vides (dans l'attente d'un permis) afin de tester de nouvelles fonctions, et de stimuler l'économie locale, l'entrepreneuriat ou les associations locales.

Projets clés et exemples

Notre magazine présente plusieurs exemples de projets qui illustrent notre engagement public. Certains d'entre eux, ainsi que d'autres exemples, sont énumérés.

OCCUPATION TEMPORAIRE

- Immobel a signé **la charte pour l'occupation temporaire et transitoire, créée par la Ville de Paris**. Cette démarche répond à notre engagement de développer l'urbanisme transitoire et de le mettre au programme de nos opérations, tant à Paris qu'en région parisienne, afin d'esquisser le prototype des usages futurs et de promouvoir des projets urbains synonymes d'externalités sociales et de bénéfices environnementaux pour le territoire. C'est l'approche que nous avons mise en œuvre notamment dans le cadre du projet de transformation du magasin **Tati Barbès**.
- **Lebeau** : en attendant le permis, les espaces vides ont été mis à la disposition d'artistes et d'associations. Avec une boutique de vêtements circulaire (SE-EM), un magasin de plantes et un centre de biodiversité (Espace Lebeau) ou encore un site culturel expérimental (Face B), Immobel souhaite expérimenter des usages qui soutiennent le quartier.

PROJETS DE CO-CRÉATION

- Immobel est membre du **Fonds Quartier Européen** (un fonds d'entreprise géré par la Fondation Roi Baudouin), qui a pour objectif de repenser le quartier européen. Immobel est également membre fondateur de l'ASBL **Up4north** afin de redessiner le quartier nord de Bruxelles, ainsi que de l'ASBL **Biestebroeck** qui, avec ses parties prenantes, dynamise le nouveau quartier sur la section sud du Canal de Bruxelles.
- **Siège de la SNCB à Bruxelles** : Immobel et ses partenaires ont créé un local de quartier (le « café du midi ») où les habitants peuvent partager leurs idées relatives au quartier et où des ateliers participatifs seront organisés.
- **Co-création à Montrouge** sur une opération de bureaux en France : Immobel entend améliorer la façon de travailler pour favoriser une approche intégrée. Avec « **Impulse** », nous avons développé une méthodologie de design thinking au service des projets tertiaires. Concrètement, nous réunissons pendant quelques jours, selon une approche immersive, des parties prenantes internes (un promoteur, un responsable des services techniques, un responsable marketing) et des parties prenantes externes (des courtiers, un paysagiste, un gestionnaire de services et une agence de communication).

ACCESSIBILITÉ PUBLIQUE/FONCTIONS

- Les projets **Multi** et **Oxy** au centre de Bruxelles sont des exemples d'ouverture au public et aux piétons entre les deux bâtiments. Le projet Multi, lauréat du prix *be.exemplary* en 2017 décerné par la Région bruxelloise, entend renforcer son rôle de connexion avec les espaces extérieurs en autorisant l'accès du public à l'Atrium et à la terrasse.
- L'ancien bâtiment de la Monnaie a intégré une promenade verte, qui vise à devenir une extension naturelle de la zone piétonne.
- Sur le site **Pacheco**, ancien Centre administratif de l'État, Immobel intégrera une école secondaire pour 350 élèves, une école primaire pour 220 élèves, une crèche pour 72 enfants et des infrastructures sportives accessibles au public après l'école.
- Par ailleurs, Immobel discute proactivement de l'affectation des charges d'urbanisme à payer. Dans le projet **A'Rive**, elles seront dédiées à un projet d'école dans le quartier.
- Sur la base de sa connaissance du territoire et en co-création avec les autorités locales, Immobel inclut dans sa demande de permis des propositions proactives pour que ces taxes soient affectées à des fonctions d'intérêt public.



B. POUR LA COMMUNAUTÉ

3. Inclusion sociale

Nos engagements

Un impact positif pour les communautés locales passe par le soutien aux groupes vulnérables, notamment en aidant les acteurs économiques qui s'engagent en faveur de l'insertion socioprofessionnelle et de la lutte 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 Immobel, qui représente jusqu'à 1 % de notre revenu net chaque année et qui aide les associations à but non lucratif et les acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS). Il s'agit d'organisations et d'associations œuvrant notamment dans les domaines de la santé, de la culture et de l'inclusion sociale.

Nous allons en outre mettre au point une feuille de route pour l'inclusion et définir un objectif réaliste de mixité sociale dans nos développements et de mise à disposition d'une offre résidentielle pour des groupes spécifiques (logements sociaux, étudiants, personnes âgées, etc.).

Projets clés et exemples

En 2021, Immobel a soutenu financièrement plusieurs associations professionnelles bruxelloises actives dans le domaine de l'éducation et de la jeunesse. Parmi ces associations, citons : ToekomstATELIERdelAvenir (TADA, voir magazine), Calame ASBL (une association qui soutient les jeunes dans leur parcours scolaire), Youth Start (qui offre une formation aux jeunes ayant un projet d'avenir), VUB Kinderuniversiteit (un projet qui donne aux enfants la chance d'entrer en contact avec la science et la recherche dès leur plus jeune âge) et Schola ULB (qui soutient les élèves en difficulté afin d'éviter le décrochage scolaire).

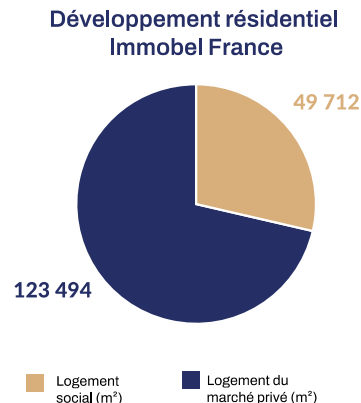
Outre son soutien à des acteurs de l'intégration sociale, Immobel épaulé également des organisations et associations actives dans le domaine de **la culture et de la santé**.

En 2021, Immobel France a rejoint l'association Tout le monde contre le cancer, dont la démarche et la cause, notamment le soutien aux enfants, nous tiennent particulièrement à cœur. En fin d'année, nous avons participé à l'opération « 100 Noëls dans 100 hôpitaux », visant à apporter un peu de joie et de

magie aux 4 000 enfants malades hospitalisés et à leur permettre de vivre un Noël féerique, presque comme à la maison.

Logements sociaux

En France, la situation (liées aux quotas) des logements sociaux montre qu'une participation du secteur privé dans le développement de ce type de logements peut contribuer à répondre aux problèmes de pénurie. Immobel prévoit des logements sociaux dans la plupart de ses projets résidentiels, aidant ainsi les autorités locales à atteindre les objectifs légaux. **En France, 29 % de la part résidentielle de notre portefeuille consiste en la construction de logements sociaux.**



Dans ce même contexte, Immobel France se conforme également aux règles imposées par les **plans locaux d'intégration** et tâche de faire systématiquement appel à des personnes en insertion professionnelle sur chacun de ses sites.

Dans le cadre de son programme d'inclusion, Immobel examinera, avec les fédérations immobilières des pays où il est présent, comment développer davantage les partenariats public-privé en matière de construction de logements conventionnels et sociaux. Notre projet résidentiel **Universalis Park, à Bruxelles**, est un excellent exemple de cette démarche sociale : Immobel y développera 32 logements sociaux,

qui seront acquis par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), l'institution régionale bruxelloise pour le logement social.

Éléments de rapport

En 2021, le Groupe Immobel a aidé (notamment via le **Fonds Social**) plus de 25 structures à concrétiser leurs projets associatifs et civiques.



Nos engagements

Immobel s'engage à réduire ses émissions de gaz à effet de serre. Pour ce faire, il se basera sur un premier bilan carbone du Groupe (Scopes 1/2/3) et élaborera une feuille de route applicable à toutes ses activités.

Dans le cas du **carbone opérationnel** (lié à l'énergie) de nos opérations, nous élaborerons une feuille de route devant mener à la neutralité carbone des secteurs tertiaire et résidentiel.

La quantité d'énergie renouvelable produite sur site sera mesurée et consignée chaque année.

Quant au **carbone intrinsèque** (lié aux matériaux), nous mesurerons en 2022 notre performance réelle sur l'ensemble du portefeuille et définirons une feuille de route alignée sur une série de références et de benchmarks internationaux, tels que : le World Green Building Council, le Royal Institute of British Architects, le Carbon Heroes Benchmark Programme (Europe et monde), le projet E+C- en France de l'ADEME en préparation de la future législation RE2020, le World Business Council on Sustainable Development (WBCSD) et le Groupe Arup.

Projets clés et exemples

BUREAUX/PROJETS MIXTES EXEMPTS D'ÉNERGIE FOSSILE

- Le **projet Brouck'R** (41 000 m² — usage mixte — demande de permis en cours, à Bruxelles) utilisera un système d'énergie géothermique qui permettra au bâtiment d'être exempt d'énergie fossile.
- Le **projet Lebeau** (36 200 m² — usage mixte — demande de permis en cours, à Bruxelles) utilisera une installation géothermique ouverte qui sera reliée à des panneaux solaires et des pompes à chaleur pour une énergie propre et moins chère, ce qui en fera un bâtiment totalement exempt d'énergie fossile.
- Le **projet OXY** (62 100 m² — usage mixte — demande de permis en cours, à Bruxelles) est un concept résolument tourné vers l'avenir qui sera exempt d'énergie fossile.
- Le **projet MULTI** (45 800 m² — bureaux — en construction, à Bruxelles) sera le premier immeuble de bureaux neutre en carbone en service à Bruxelles.
- Le **projet ISALA** (33 000 m² — bureaux — demande de permis en cours, à Bruxelles) deviendra un bâtiment à énergie positive avec une consommation d'énergie primaire de -0,1 kWh/m².

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE POUR LES DÉVELOPPEMENTS RÉSIDENTIELS

- Le **projet d'Épinay-sur-Orge** (3 800 m² — site résidentiel — en construction, en France) prévoit l'installation de pompes à chaleur et de panneaux solaires dans tous les logements collectifs (44 logements — bâtiments A et B).
- Le **projet Panorama** (58 100 m² — projet résidentiel — demande de permis en cours, à Bruxelles) sera exempt d'énergie fossile grâce à une combinaison de pompes à chaleur air-eau et de panneaux solaires.
- Chaque nouveau développement en phase de conception analysera la possibilité d'utiliser ces énergies renouvelables. La troisième phase du projet O'Sea (33 600 m² — site résidentiel — en construction à Ostende, Belgique) a également évolué vers un bâtiment exempt d'énergie fossile grâce à un accumulateur de chaleur souterrain combiné à des pompes à chaleur.

Carbone intrinsèque (matériaux) Dans le cadre de nos développements et afin de réduire les émissions de CO₂ liées à l'utilisation des matériaux (carbone intrinsèque), nous privilégions également les rénovations. Des analyses de cycle de vie sont réalisées afin d'optimiser les choix de matériaux et de réduire l'impact du CO₂.

Le bâtiment **MULTI**, qui deviendra le siège d'Immobel dès 2022, affiche un carbone intrinsèque de 181 kg CO₂/m² sur 60 ans (la norme actuelle sur le marché étant d'environ 1 000 kg CO₂/m²) et ne produit aucune émission de carbone. Le projet **ISALA**, situé dans le quartier européen de Bruxelles (en attente de permis), vise un carbone intrinsèque de maximum 220 kg d'équivalent CO₂/m² sur 60 ans.

Pour y parvenir, le projet ISALA (33 000 m² — bureaux — demande de permis en cours, à Bruxelles) conservera plus de la moitié du bâtiment, réutilisera des matériaux du site actuel et des matériaux provenant d'autres projets, maximisera l'utilisation de bois lamellé-croisé dans les nouvelles structures et utilisera des matériaux biosourcés (38 %) et recyclés (24 %).

Voici d'autres exemples où le processus de conception basé sur l'analyse du cycle de vie a conduit à l'intégration de constructions en bois (lamellé-croisé) :

Le projet **MAMER** (13 800 m² — site résidentiel — en cours de conception, au Luxembourg), qui proposera une gamme de maisons unifamiliales et de résidences conçues pour répondre aux besoins de toutes les générations. Le projet intégrera environ :

- 1 400 m³ de revêtement de sol en bois lamellé-croisé (de 20 cm d'épaisseur)
- 1 500 m³ de revêtement mural en bois lamellé-croisé (de 12 cm d'épaisseur)

Le projet **River Place** (7 900 m² — projet résidentiel — en cours de conception, au Luxembourg), qui prévoit une façade en bois de 5 850 m².

Convention entre Immobel France et GRDF

En 2021, Immobel France et GRDF ont signé une convention de partenariat à travers laquelle ils s'engagent à développer en Île-de-France des programmes immobiliers innovants, qui accélèrent la transition énergétique des bâtiments et placent la qualité au cœur de la construction neuve en expérimentant de nouvelles solutions de chauffage.

Cette convention poursuit un double objectif : d'abord, promouvoir les solutions innovantes liées au gaz naturel et au gaz vert à l'échelle du bâtiment ; ensuite,

participer à la création de logements durables, dans un contexte marqué par un risque accru de pénurie et d'augmentation du coût des énergies fossiles.

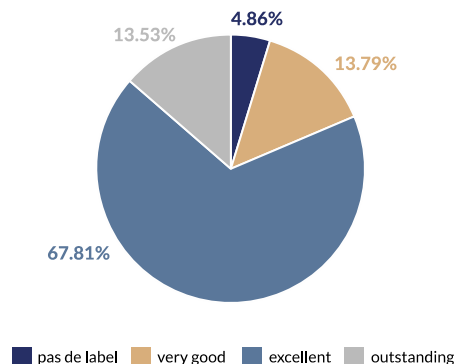
Rapports

CERTIFICATIONS

Le nombre de projets (conception — permis — construction) en cours de certification BREEAM représente :

- 30 % du portefeuille global exprimé en mètres carrés
- 95 % du portefeuille de bureaux exprimé en mètres carrés

Niveau de certification BREEAM de nos projets de bureaux



Certains de ces projets recevront également une certification complémentaire HQE (principalement en France) et/ou DGNB.

Le secteur résidentiel est moins soumis à une culture de certification de la performance énergétique. Ainsi, les projets résidentiels, bien qu'ils respectent les engagements ESG d'Immobel, ne sont pas, par définition, soumis à un programme de certification. Par ailleurs et au cas par cas, des programmes de certification locaux peuvent être appliqués (NF habitat, Label E+C-, habitat et environnement). À titre

d'exemple, 50 % des projets (exprimés en mètres carrés) en France visent la certification HQE de NF habitat.



Nos engagements

Immobel souhaite se positionner comme un acteur immobilier capable de valoriser les ressources architecturales, humaines et matérielles locales, en vue de limiter l'extraction de matières premières et de maximiser l'ancrage local.

À cette fin, tous les projets de rénovation en phase de conception seront soumis à un inventaire de réemploi afin d'optimiser la réutilisation et le recyclage valorisant des matériaux provenant du site et d'ailleurs.

Sur la base de mesures réelles (rénovation vs neuf), nous augmenterons également progressivement les rénovations. Dans le cas des nouvelles constructions, nous optimiserons la quantité de matériaux réutilisés, recyclés et sains sur la base des déclarations environnementales des produits et en procédant à des analyses du cycle de vie.

Projets clés et exemples

En adoptant une logique circulaire dans la définition de ses programmes, Immobel entend maximiser la réutilisation des matériaux sur ses chantiers.

L'analyse du cycle de vie (ACV) du projet **ISALA** a révélé que les faux planchers des bureaux participaient largement à l'impact environnemental des matériaux de construction. C'est pourquoi l'équipe examine les possibilités de réemploi de ces planchers dans le bâtiment même ou dans d'autres bâtiments, conformément au programme de minage urbain développé par Immobel. Par ailleurs, le revêtement de façade (pierre naturelle) d'une partie du bâtiment démolie sera réutilisé pour le revêtement du nouveau bâtiment. Enfin, une grande partie des matériaux intérieurs ou du mobilier fixe inventoriés, comme les portes ou encore les toilettes, est elle aussi potentiellement réutilisable.

Dans le cadre de la rénovation et du réaménagement du bâtiment **MULTI**, 89 % des matériaux sur site sont conservés. De plus, environ 2 % des matériaux réutilisés dans le projet sont issus du minage urbain, la plupart provenant de sites extérieurs.

Pour le projet **Tati Barbès**, la proposition retenue dans le cadre du concours « Réinventer Paris » préserve au mieux l'identité du bâtiment, puisqu'elle prévoit le moins de démolition possible et conserve 65 % des sols et 84 % des façades existantes. Le bâtiment haussmannien est ainsi intégralement préservé.

Le site de l'**Illôt Saint-Roch à Nivelles** (31 500 m² — projet résidentiel — en construction, en Belgique) illustre parfaitement la volonté de conserver autant que possible les matériaux existants sur le site. Le bâtiment industriel étant situé sur une parcelle entièrement remblayée par le passé, les travaux d'excavation ont mis au jour de nombreux blocs de béton et de maçonnerie. En outre, l'aménagement de l'illôt Sain-Roch a nécessité la démolition des entrepôts existants, ce qui a permis de reconstituer des gravats recyclés et de les utiliser pour la construction de sous-fondations pour les routes et bâtiments futurs.

De même, à **Bussy-Saint-Georges** (7 300 m² — projet résidentiel — en construction, en France), les matériaux de démolition ont été utilisés pour créer les routes du chantier (en utilisant du béton concassé).



Nos engagements

Les activités d'Immobel contribuent à l'amélioration des conditions de vie des espèces animales et végétales en milieu urbain. Ainsi, la proximité de la nature et du vivant devient une composante essentielle de la qualité de vie des populations.

Immobel va continuer à développer son approche d'intégration de la biodiversité dans toutes ses activités en l'utilisant comme force motrice tout au long du cycle de vie d'un bâtiment ou d'un développement. Nous sommes convaincus que **la crise de la biodiversité et la crise climatique sont profondément liées et qu'elles doivent être appréhendées conjointement**. Cette approche permettra à Immobel de devenir un partenaire actif et favorable à l'amélioration de la résilience et de la

résistance au changement climatique de nos villes et communautés, en associant les objectifs d'amélioration de la biodiversité et de réduction/capture du CO₂.

Nous développerons une méthode de mesure de la qualité et de la diversité de l'habitat (dans le prolongement du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), qui se concentre uniquement sur la surface). L'outil se concentrera sur la valeur de la biodiversité (habitats naturels/écosystèmes), la valeur environnementale (atténuation des îlots de chaleur urbains, stockage du CO₂, filtration de l'air, infiltration de l'eau, etc.) ainsi que sur l'expérience de l'usager.

Quant à l'ambition globale de limiter les constructions sur des surfaces agricoles ou naturelles, nous élaborerons une feuille de route « zéro artificialisation nette ».

Projets clés et exemples

Le **projet Oxy** (62 100 m² — usage mixte — demande de permis en cours, à Bruxelles) est un exemple de la manière dont Immobel entend augmenter **le niveau de biodiversité dans une zone urbaine très dense**. Le jardin principal s'étendra sur la totalité des esplanades publiques, du haut de l'escalier d'accès jusqu'à l'extrémité de la terrasse, face à l'opéra. Les aménagements prévoient un total de 2 256 m² de plantations jusqu'au quatrième étage, répartis comme suit : 920 m² de surfaces intensives et 1 336 m² de surfaces extensives.

En 2021, Immobel s'est vu accorder le permis de lotir pour le développement d'un tout nouveau quartier vert à **Tielt** en Belgique (un projet résidentiel de 30 000 m² comprenant 106 maisons et 88 appartements). Ce projet illustre parfaitement comment Immobel développera la biodiversité de ses futurs projets résidentiels périurbains. Le site du projet de Tielt est conçu pour s'intégrer dans un réseau écologique. Le cadre de verdure prévu par le projet placera les bâtiments entre deux lieux d'intérêt environnemental. Le projet prévoit la création d'un parc de plus de 49 000 m², composé d'une prairie extensive (> 33 000 m²) et d'une prairie intensive (> 16 000 m²).



Nos engagements

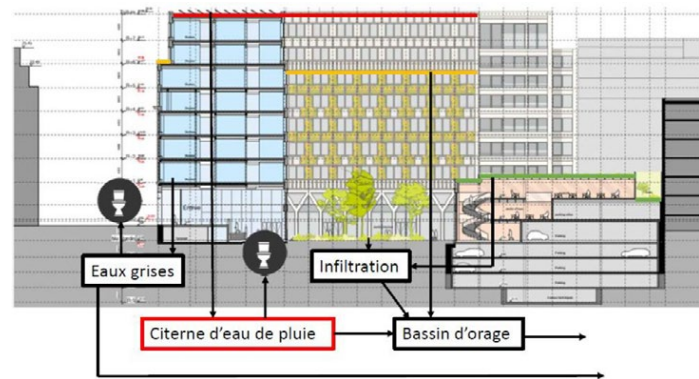
Les activités d'Immobel s'inspirent du cycle naturel de l'eau et permettent une utilisation modérée des ressources en eau. Elles visent à maximiser l'utilisation circulaire de l'eau, en relation avec les milieux naturels.

Projets clés et exemples

ISALA

Dans le cadre du projet **ISALA**, diverses mesures sont mises en œuvre pour réduire la demande en eau (potable) du bâtiment. Tout d'abord, les équipements ont été sélectionnés de manière à réduire significativement la consommation d'eau du bâtiment. Ensuite, une distinction est faite entre les équipements nécessitant de l'eau potable et ceux qui n'en ont pas besoin, afin de maximiser l'utilisation des eaux de pluie et des eaux grises et de diminuer fortement la consommation d'eau potable.

L'eau de pluie tombant sur le toit le plus élevé du bâtiment est collectée dans une citerne d'eau de pluie de 170 m³ située au sous-sol du bâtiment. Quant aux eaux grises, les eaux des douches et des éviers seront collectées dans une citerne séparée et réutilisées pour les toilettes.



MONTÉVRAIN

Lorsqu'il conçoit ses bâtiments, Immobel prévoit l'installation de sorties d'eau pensées pour réduire la consommation de cette ressource. Ainsi, dans le projet de Montévrain, des robinets spéciaux permettant de limiter la consommation d'eau des logements seront installés. De plus, chaque logement disposera d'une citerne d'eau de pluie de 350 litres, permettant aux résidents d'arroser leurs plantes ou potagers.

UN RESEAU DE NOUES ET DE BASSINS PAYSAGERS

Nos projets résidentiels périurbains se distinguent aussi par leur conception axée sur le renforcement de la biodiversité ainsi que par la création d'un réseau de noues et de bassins paysagers à vocation écologique.

Les sites de **Tielt et Mamer** sont conçus pour faciliter la gestion des eaux de pluie, notamment grâce aux noues, des bassins de rétention d'eau utiles en cas de fortes pluies et spécifiquement lors des orages. Ces bassins ont une double utilité : d'abord, ils temporisent le débit des eaux de pluie dans les réseaux d'écoulement urbains souvent mis sous pression ; ensuite, ces bassins étant ouverts sur l'extérieur, ils représentent une source d'eau pour la biodiversité environnante.



D. ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS ET DES PARTENAIRES

L'excellente qualité des espaces créés par Immobel ne serait pas possible sans le professionnalisme et l'humanité de ses collaborateurs. C'est pourquoi Immobel s'engage à créer un lieu de travail sain pour tous ses collaborateurs, un environnement qui stimule l'intérêt et la créativité de chacun et offre des opportunités de formation et de sensibilisation aux grands enjeux déterminants pour le futur de nos métiers : l'évolution de la demande et des besoins de nos clients et l'impératif environnemental.



D. ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS ET PARTENAIRES

1. Culture de durabilité

La vision d'Immobel

Les collaborateurs d'Immobel participent à l'ambition du Groupe de créer des projets urbains ayant un impact positif. Le Groupe porte une attention particulière à la formation et au développement des compétences.

Exemples clés et principaux chantiers

FORMATION « AU PAIR » BELGIQUE

Promue au sein des équipes techniques et de développement, la formation « Au Pair » donne l'opportunité à un groupe de collègues d'échanger et de progresser. La formation permet de soutenir l'intégration des nouveaux arrivants, mais aussi de partager les principales évolutions du métier en matière de programmation, de développement et de durabilité.

LEARN AT LUNCH BELGIQUE

Un repas offert aux équipes leur permettant de renforcer leur compréhension d'un sujet d'actualité du secteur, et ce, dans un contexte convivial. Les collaborateurs d'Immobel présentent un sujet d'actualité et ses implications concrètes dans les projets menés par Immobel. Une occasion de formation, de valorisation et d'appropriation des principaux projets du groupe.

TESTS DE QUALITÉ FRANCE

Avant la livraison des logements, Immobel France organise une séance pour tester la qualité des équipements et des aménagements qui seront livrés. Les collaborateurs sont invités à se porter volontaires et une dizaine d'entre eux sont sélectionnés pour se rendre sur place afin de vérifier la qualité du produit. Cette démarche permet de maximiser la satisfaction des clients. Elle est aussi un véritable exercice de *team building* et une expérience de formation pour certains collaborateurs qui n'ont pas l'habitude d'assister aux opérations.



D. ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS ET PARTENAIRES

2. Diversité et inclusion

La vision d'Immobel

Immobel renforce son engagement contre toute forme de discrimination à l'égard des travailleurs, des candidats ou des partenaires et favorise la diversité au sein des équipes et de la direction.

Engagements et objectifs

- Soutenir l'intégration professionnelle des jeunes et des personnes handicapées
- Atteindre une représentation paritaire hommes/femmes au sein des comités de direction nationaux et du Groupe
- Lutter contre les inégalités de genre

Exemples clés et principaux chantiers

IMMOBELLES LUXEMBOURG

Au Luxembourg, une campagne interne de sensibilisation à l'égalité des sexes, à travers la narration d'expériences professionnelles féminines chez Immobel.



D. ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS ET PARTENAIRES

3. Lieu de travail sain

La vision d'Immobel

Immobel construit une organisation favorable au développement et à la santé des personnes et du Groupe. Cette attention à la santé, à la sécurité et à la qualité des conditions de travail s'applique à l'ensemble de sa chaîne de valeur.

Engagements et objectifs

- Réaliser une enquête interne annuelle

Exemples clés et principaux chantiers

SPORTS D'ENTREPRISE

Un partenariat avec une salle de sport (Lux) pour faciliter la pratique du sport et l'initiative ImmoRUN constituent des opportunités de *team building* afin d'encourager un mode de vie sain.

SOUTIEN AUX COLLABORATEURS BELGIQUE

Des visites médicales complémentaires et des ateliers de préparation à la retraite sont proposés aux collaborateurs de plus de 45 ans.

DES MOMENTS CONVIVIAUX POUR FAVORISER LE DIALOGUE

Des petits déjeuners et des afterworks sont organisés régulièrement, tant dans les locaux d'Immobel qu'à l'extérieur.





D. ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS ET PARTENAIRES

4. Écosystème

La vision d'Immobel

Immobel poursuit des engagements ambitieux avec le soutien de partenaires, d'autorités locales, d'architectes, d'entreprises, d'associations, etc. et partage son expérience par des visites de sites, des publications et des interventions auprès d'organismes professionnels ou de parties prenantes.

Engagements et objectifs

- Mettre en place un comité de parties prenantes
- Consolider une procédure d'achat responsable
- Établir une charte de chantier responsable
- Promouvoir des groupes de travail avec des partenaires sur des sujets prioritaires (espaces publics, santé urbaine)
- Réaliser des hackathons en partenariat avec des établissements d'enseignement supérieur
- Adhérer et participer à l'activité de groupes de travail thématiques (Business4Biodiversity, Plan Bâtiment Durable, etc.).

Exemples clés et principaux chantiers

Immobel participe à plusieurs groupes de travail thématiques, à l'échelle nationale et internationale.



PROPTECHLAB

La Communauté belge des innovateurs de la chaîne de valeur immobilière, qui vise à favoriser l'innovation dans la construction et l'immobilier et à faciliter la transformation numérique du secteur, pour un avenir durable.



UPSI-BVS

UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER (UPSI)

L'Union professionnelle du secteur immobilier représente les principaux promoteurs-constructeurs, développeurs et investisseurs immobiliers de Belgique auprès des autorités fédérales et régionales, collabore avec les pouvoirs publics et leur donne des conseils. Immobel est également partenaire de YUB - Young UPSI BVS, le réseau des jeunes talents de l'immobilier (25-35 ans) en Belgique.



MADASTER

MADASTER

LE CADASTRE DES MATÉRIAUX

Immobel est partenaire de la start-up Madaster, qui réalise un inventaire du patrimoine immobilier existant sur le territoire de la région bruxelloise. Cette plateforme en ligne répertorie les bâtiments et les matériaux et produits qu'ils contiennent. Chaque bâtiment devient ainsi un élément d'une base de données de matériaux. L'amélioration de la connaissance du patrimoine est une étape clé pour réduire l'empreinte matérielle des activités de construction.



Urban Land Institute

URBAN LAND INSTITUTE (ULI)

L'ULI est le plus ancien et le plus vaste réseau au monde d'experts pluridisciplinaires de l'immobilier et de l'aménagement du territoire. La présidence européenne du réseau est assurée par Marnix Galle, CEO du Groupe Immobel. Plusieurs collaborateurs sont membres du réseau de jeunes talents de l'ULI.



UP4NORTH

Immobel est membre de l'association, qui prône le développement du quartier nord de Bruxelles.. Ce projet vise à recréer de la diversité en réunissant des grandes entreprises et des start-up, des groupes culturels et associatifs, des résidents et visiteurs, ainsi que des acteurs locaux, nationaux et internationaux.



ASBL BIESTEBROECK

Immobel participe au travail de l'association, qui vise à rassembler toutes les parties prenantes pour prototyper le nouveau quartier de Biestebroeck.



FONDS QUARTIER EUROPÉEN

Immobel est membre du comité de direction du Fonds Quartier Européen, qui réunit tous les intérêts publics et privés pour le développement harmonieux du quartier européen de Bruxelles et qui veille à défendre l'intérêt général par la concertation et la coordination des actions.



CHARTRE POUR L'OCCUPATION TEMPORAIRE ET TRANSITOIRE DE LA VILLE DE PARIS

Immobel est signataire de la Charte pour l'occupation temporaire et transitoire de la Ville de Paris, qui vise à promouvoir auprès du secteur immobilier le recours à des pratiques d'urbanisme temporaire et transitoire dans le développement urbain et immobilier.