

# MVO- verslag

INTCEN

DU MATIN

Oxy, Brussel

# MVO-VERSLAG<sup>1</sup>

## Inhoudstafel

<b>I. DE STRATEGIE GEZONDE RUITES CREËREN</b> .....	<b>79</b>	4. PUBLIEKE BETROKKENHEID .....	90
A. De strategie .....	79	5. SOCIALE INCLUSIE .....	91
B. Dialoog met de stakeholders .....	80	<b>C. Voor het milieu</b> .....	<b>92</b>
C. De SDG's vertalen naar onze activiteiten .....	83	6. KOOLSTOFVOETAFDruk .....	92
D. Een gezamenlijk opgebouwde strategie .....	84	7. CIRCULARITEIT .....	94
E. Belangrijkste duurzaamheidsprestaties in 2021 .....	85	8. BIODIVERSITEIT .....	95
F. Een plaatselijk bestuur, een transversale samenwerking .....	86	9. WATERBEHEER .....	95
<b>II. ONZE WERKGEBIEDEN</b> .....	<b>87</b>	<b>D. Betrokkenheid van werknemers en partners</b> .....	<b>96</b>
<b>A. Voor gebruikers</b> .....	<b>87</b>	10. CULTUUR VAN DUURZAAMHEID .....	96
1. MENSGERICHT ONTWERP .....	87	11. DIVERSITEIT EN INCLUSIE .....	97
2. MOBILITEIT .....	88	12. EEN GEZONDE WERKPLEK .....	97
<b>B. Voor de gemeenschap</b> .....	<b>89</b>	13. ECOSYSTEEM .....	99
3. LOKALE ECONOMIE .....	89		

<sup>1</sup> Dit verslag moet samen worden gelezen met het hoofdstuk 'Wie zijn wij' van dit jaarverslag.

# I. De strategie Gezonde Ruimtes Creëren

## A. De strategie



De strategie “Gezonde Ruimtes Creëren”<sup>2</sup> wil een actiekader bieden voor alle ESG-initiatieven van Immobel (ecologisch, sociaal en governance).

We willen ons richten op de ontwikkeling van gezonde woonplaatsen die het welzijn van de gebruikers en de naburige gemeenschappen bevorderen en die tegelijk inzetten op voorbeeldigheid vanuit milieu-oogpunt.

<sup>2</sup> Voor meer informatie kunt u het hoofdstuk “Wie zijn wij” van dit Jaarverslag raadplegen.

“Gezonde Ruimtes Creëren” biedt ons een fundamenteel analysekader voor onze activiteiten, waardoor de groep haar ESG-rapportering vanaf 2022 beter zal kunnen structureren. De strategie heeft twee lagen: wat we doen op het niveau van onze activa en wat we doen op groepsniveau. Onze acties zijn voor elke laag samengebracht onder verschillende pijlers. Op het vlak van de activa: wat we doen voor de gebruiker, voor de gemeenschap en voor het milieu. En op het niveau van de groep: hoe we kijken naar het engagement van de medewerkers en de partners, de dialoog met de stakeholders en het sociaal engagement.

## B. Dialoog met de stakeholders

Immobel integreert de verantwoordelijkheid van continue dialoog met de interne en externe stakeholders in zijn dagelijkse activiteiten. Steden en gemeenschappen worden niet in silo's gebouwd. Wij zijn ervan overtuigd dat een nauwe dialoog met onze stakeholders de sleutel is om zowel risico's als opportuniteiten te identificeren en daarop in te spelen.

Immobel probeert ook de agenda van de sector te beïnvloeden, omdat we er een opportuniteit in zien om ook buiten onze directe projecten een positieve invloed uit te oefenen en binnen de sector een voortrekkersrol te spelen op het gebied van maatschappelijke en ecologische onderwerpen.

In het onderstaande overzicht wordt het type dialoog met zowel de interne als externe stakeholders verduidelijkt.



# Overzicht dialoog stakeholders

STAKEHOLDER	SOORT DIALOOG
<b>Interne stakeholders</b>	
<b>Voor ons personeel en voor het bedrijf:</b> Immobel is een onderneming die iedereen de mogelijkheid biedt om over zijn of haar job na te denken en er zin aan te geven, om in een zorgzame professionele omgeving te werken in evenwicht met het privéleven.	
<b>Personeel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interne communicatie: intranet</li> <li>• Workshops zoals CSR-bewustmaking en cocreatiesessies</li> <li>• Opleiding</li> <li>• Tevredenheidsenquête</li> <li>• Jaarlijkse en halfjaarlijkse evaluaties</li> <li>• Verschillende teamevenementen</li> <li>• Collaboratieve IT-tools</li> <li>• Onboardingproces voor nieuwe medewerkers</li> </ul>
<b>Raad van bestuur</b>	Het Directiecomité stelt de Raad van bestuur een beleid voor rond maatschappelijk verantwoord ondernemen (mvo), om te verzekeren dat er bij de activiteiten rekening wordt gehouden met ecologische, sociale, economische en ethische kwesties
<b>Directiecomité</b>	
<b>Externe stakeholders</b>	
<b>Voor gebruikers:</b> Immobel ontwerpt vastgoedprogramma's in functie van de gezondheid van de bewoners, om een gezondere en duurzamere levensstijl mogelijk te maken en om meer interactie met de omgeving te doen ontstaan.	
<b>Voor zakelijke klanten:</b> Immobel levert projecten op in levendige wijken, die bijdragen tot een moderne merkpositionering en die een engagement inhouden naar de samenleving.	
<b>Klanten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tevredenheidsenquêtes</li> <li>• Welkomspakket bij verkoopovereenkomst-vergaderingen</li> <li>• Regelmatige nieuwsbrieven voor follow-up</li> <li>• Marketing-automatiseringsstromen</li> <li>• SPOC klantenbegeleiding</li> <li>• Digitale verkoopovereenkomst</li> <li>• Vergaderingen met klantenbegeleiding</li> <li>• Digitale follow-up met een klantensoftware</li> <li>• Klachtenafhandelingsproces</li> <li>• Programma People for Excellence: een programma voor continue verbetering met de nadruk op klanttevredenheid, betrokkenheid van de medewerkers, een hogere efficiëntie en een snellere doorlooptijd</li> </ul>
<b>Voor investeerders:</b> Immobel bouwt kwalitatieve en aantrekkelijke gebouwen die waarde creëren door hun ligging en die die door een aanpasbaar ontwerp inzetten op toekomstige functies en maximalisatie van het gebruik.	
<b>Financiële gemeenschap: investeerders, individuele en institutionele aandeelhouders, banken en verzekeringsmaatschappijen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brief aan de aandeelhouders</li> <li>• Persberichten en financiële verslagen</li> <li>• Websites en sociale media</li> <li>• Conferenties/roadshows</li> <li>• Aandeelhouders identificeren en benaderen</li> <li>• Directe dialoog</li> <li>• Dag van de kapitaalmarkten in 2022</li> <li>• Jaarlijkse aandeelhoudersvergadering</li> </ul>
<b>Voor de wijken waarin we actief zijn:</b> Immobel ontwikkelt projecten die bijdragen tot de engagementen van de stad die gericht zijn op een ecologische en inclusieve transitie en rekening houden met de behoeften van het betrokken gebied.	
<b>Overheidsinstanties</b>	<p>Ondertekening van het handvest om tijdelijke bezetting te bevorderen in Parijs</p> <p>Actieve deelname aan initiatieven om maatschappelijke en ecologische transitie te stimuleren, zoals het ecosysteem RENOLAB dat is opgericht ter bevordering van circulaire projecten</p>
<b>Voor leveranciers:</b> Immobel zet zich in voor de ondersteuning van zijn leveranciers die efficiënte en gezonde producten en diensten ontwikkelen, evenals voor de ondersteuning van minder geavanceerde leveranciers	
<b>Partners en leveranciers: architecten, aannemers, industriële partners, start-ups enz.</b>	<p>Samenwerking met de start-up MyMove die een vloot van zachtmobiliteitsoplossingen aanbiedt in onze residentiële projecten</p> <p>Handvest voor lokale en duurzame aankopen</p> <p>Continue dialoog over het projectontwerp tussen het ontwikkelingsteam, de technische teams en de leveranciers met het design van de projecten en de duurzaamheidscertificaties: ontwerpvergaderingen, bezoeken ter plaatse enz.</p> <p>Partnerschappen met andere ontwikkelaars in een gezamenlijke aanpak voor acquisities en ontwikkelingen (bv. partnerschappen met Whitewood, Triple Living, Besix enz.)</p>

STAKEHOLDER	SOORT DIALOOG
<b>Externe stakeholders</b>	
<b>Voor lokale actoren:</b> om bij te dragen tot de sociale en economische diversificatie, wil Immobel samenwerken met het ecosysteem van bestaande lokale actoren en hun expertise integreren in de programmatiekeuzes van onze projecten. De gebouwen van Immobel hebben een positieve invloed op de plaatselijke gemeenschap en de lokale economie, en bieden een plaats aan projecten van plaatselijke actoren.	
<b>Verenigingen, uitwisselingsplatformen, ngo's, plaatselijke gemeenschappen, wijken</b>	Eén-op-één dialoog, workshops en informatiesessies met de wijken vóór en tijdens de (her)ontwikkeling (interne IMPULSE co-creatiemethodologie)
<b>Publiek-private partnerschappen</b>	<p>Actief lid van een aantal publiek-private partnerschappen als engagement om de wijken waarin wij actief zijn heruit te vinden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cocreatietraject met andere projectontwikkelaars en de stad Brussel om de gelijkvloerse verdiepingen en de openbare ruimten in en rond onze projecten in het centrum van Brussel opnieuw in te richten ("rez-de-ville")</li> <li>• Lid van de vereniging Up4North om de Brusselse Noordwijk te herdenken</li> <li>• Lid van de vereniging Biestebroeck om een prototype te maken van de nieuwe wijk Biestebroeck in Brussel</li> <li>• Lid van het European Quarter Fund in Brussel</li> </ul>
<b>Verenigingen, ngo's</b>	<p>Partner van "Reforestation" in Frankrijk</p> <p>Oprichter en sponsor van het Sociaal Fonds Immobel (beheerd door de Koning Boudewijnstichting)</p> <p>Sponsor van de Fondation Pallatio (FR)</p>
<b>Voor onze sector:</b> Immobel draagt bij tot de evolutie van de vastgoedsector en zijn vermogen om een antwoord te formuleren aan de grote sociale en milieu-uitdagingen van de komende jaren (dialoog met de sector)	
<b>Verenigingen</b>	<p>Madaster Max: partner voor de lancering van het platform Madaster in België</p> <p>Voorzitterschap en actief lid van het Urban Land Institute (productraden, ontkolingsprogramma enz.)</p> <p>Verschillende medewerkers zijn lid van Young ULI</p> <p>Samenwerking en lid van PropTechLab</p> <p>Dialoog met EPRA (European Public Real Estate Association)</p> <p>Actief lid van verschillende beroepskringen: UPSI / young UPSI - Beroepsunie van de vastgoedsector</p> <p>Lid van BIRA (Belgian Investor Relations Association)</p> <p>Lid van LuxReal, de Luxemburgse vereniging voor vastgoed</p> <p>Partner van het Pavillon de l'Arsenal (FR), dat belanghebbenden uit het stedelijke en architectuurmilieu, projectontwikkelaars en openbare en privéaannemers groepeerd en verenigt.</p>
<b>Academische sector</b>	<p>De CEO van Immobel België is gastdocent voor de Master in vastgoed aan de Universiteit Saint-Louis in Brussel</p> <p>Dialoog tussen de Vlerick Business School en het auditcomité over de integratie van ESG-doelstellingen in de directieverloning</p>

## C. De SDG's vertalen naar onze activiteiten



We hebben de Duurzame Ontwikkelingsdoelen (SDG's) van de Verenigde Naties geïntegreerd in onze ESG-strategie. Als grote vastgoedontwikkelaar werkt Immobel in het algemeen belang van steden en gemeenschappen om hen te ondersteunen bij hun ecologische en maatschappelijke transities (**SDG 11 - Duurzame steden en gemeenschappen**)

In ons ontwerp zal steeds meer belang worden gehecht aan **gezondheids- en welzijnsparameters (SDG 3 - Goede gezondheid en welzijn)**.

De gebruikers zijn tegenwoordig op zoek naar kwalitatievere woon- en werkruimten waar ze comfortabel en in goede gezondheid kunnen leven en werken. De manier waarop wij gebouwen, gebieden en de omliggende wijken ontwerpen, moet duurzame levensstijlen bevorderen en ondersteunen.

Immobel wil een leidende rol op zich nemen in de ecologische transitie. We zullen onze ecologische voetafdruk verkleinen door een doordacht **water- en energieverbruik en een lagere CO<sub>2</sub>-emissie (SDG 13 - Klimaatactie, inclusief SDG 7 - Energie, SDG 12 - materialen en SDG 6 - Water)**.

Maar de oplossingen om op de klimaatverandering te reageren blijven niet beperkt tot 'grijze technologieën' zoals hernieuwbare energiebronnen of materiaalgebruik. Zelfs als we nu volledig zouden overschakelen op hernieuwbare energie, hebben we nog

altijd de hulp van de natuur nodig. We kunnen **het verlies aan biodiversiteit (SDG 15)** niet aanpakken zonder de klimaatverandering aan te pakken, en omgekeerd is het onmogelijk om de klimaatverandering aan te pakken zonder het verlies aan biodiversiteit aan te pakken. Bescherming en herstel van ecosystemen kan ons helpen om de omvang van de klimaatverandering te beperken en de gevolgen op te vangen.

De toenemende bebouwde oppervlakte en de verstedelijking nopen tot nieuwe manieren van denken over biodiversiteit. **Ecosystemen en biodiversiteit** in steden zijn belangrijk, soms uniek, en moeten worden beschermd en verder uitgebreid. Immobel wil in zijn ontwikkelingen biodiversiteitsstrategieën toepassen als een sleutelement om de biodiversiteit te beschermen en te herstellen, en die biodiversiteit te gebruiken als een drijvende kracht tijdens de volledige levenscyclus van een gebouw of project.

We beschouwen de SDG's van de VN als doelstellingen waar wij met onze projecten een directe invloed op kunnen hebben. Bovendien zijn we er op groepsniveau van overtuigd dat we een directe of indirecte impact kunnen hebben op verschillende SDG's, en dan voornamelijk SDG 17 - Ecosysteem, SDG 5 - Diversiteit en inclusie, SDG 3 - Gezonde werkplek, SDG 9 - Duurzaamheidscultuur en SDG 4 - Opleiding kennisdeling/cultuur.



## D. Een gezamenlijk opgebouwde strategie

2021 was een bijzonder belangrijk jaar voor de integratie van de ESG-engagementen in onze activiteiten. We brachten een proces van cocreatie op gang om **een volwaardige strategie** vast te leggen die de koers van de groep uitstippelt voor de komende jaren, en dat rond **13 actiethema's op twee niveaus (onze goederen en onze groep)**.

Het idee en het werk achter de strategie is **sterk beïnvloed door de interne belanghebbenden** die we er absoluut bij wilden betrekken. Dat is belangrijk voor Immobel omdat we zo een werkingskader kunnen realiseren dat zowel een strategische als een operationele dimensie kan vormgeven, dat de medewerkers kan inspireren en hen tegelijkertijd instrumenten kan aanreiken om de ESG-verbintenissen te integreren in de uitvoering van hun job.

Na een eerste voorbereidende fase in de ESG-afdeling hebben we een coconstructie-traject opgezet rond **zeven workshops met de focus op diepgaand onderzoek, uitwisseling, en evaluatie van de bestaande praktijken bij Immobel**.

**Die zeven interne workshops** vonden plaats tussen maart en juni 2021. Om van deze aanpak een succes te maken, brachten ze vertegenwoordigers van de belangrijkste afdelingen bijeen: technische ontwikkeling, ontwikkelingsafdeling, hr, marketing en communicatie en financiën.

Dankzij deze workshops konden we de verantwoordelijken van al de landen waar we actief zijn samenbrengen, waardoor uitwisselingen konden ontstaan over toonaangevende ontwikkelingen en de mogelijke ambitie voor de komende jaren.

Tegelijkertijd was er gedurende het hele proces ook **een regelmatige dialoog met de management comités van de verschillende landen**.

Het werk voor dit strategische kader, dat in de herfst van 2020 van start ging, wordt op dit moment afgerond en zal Immobel in staat stellen om voor het eerst in zijn geschiedenis een volledige ESG-rapportering uit te voeren voor het jaar 2022.



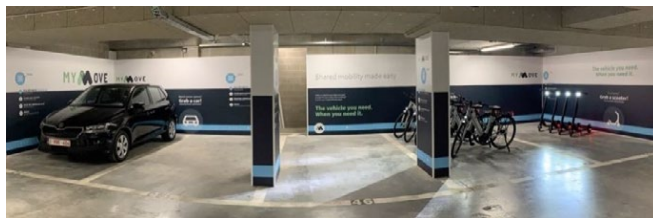


## E. Belangrijkste duurzaamheidsprestaties in 2021

- In 2021 legde Immobel zijn algemene duurzaamheidsaanpak en -prioriteiten vast (zie hierboven).
- Immobel ontwikkelde een Groen Financieringskader dat door Sustainalytics is beoordeeld en goedgekeurd, en dat fungeert als verlengstuk van alle duurzaamheids- en milieufacties die de onderneming onderneemt. In dit kader kunnen Immobel en zijn dochterondernemingen groene obligaties, groene onderhandse plaatsingen en groene (gesyndiceerde) leningen uitgeven om hun duurzaamheidsdoelstellingen te bevorderen. Zodoende verankert Immobel duurzaamheid in zijn financieringsactiviteiten.
- In oktober gaf Immobel een groene obligatie uit, waardoor we onze projecten met hoge duurzaamheidsvereisten verder kunnen ontwikkelen.
- Immobel nam deel aan de evaluatie van de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), wat leidde tot de bijwerking van de beleidslijnen op het vlak van milieu, maatschappij en goed bestuur.
- Er is een ESG-beheerstructuur opgezet om te verzekeren dat onze engagementen integraal deel worden van onze dagelijkse activiteiten in de landen waar we actief zijn.
- Er is een reeks proefprojecten opgestart om onze maatschappelijke en milieuverbintenissen aan te tonen
  - **Immobel urban mining (groepsniveau)** is een proefproject in het kader van het decarbonisatietraject van Immobel, gericht op de optimalisering van het hergebruik van materialen tussen onze eigen projecten, met als doel de 'embodied carbon' van de materialen te verminderen. De inventarissen van het hergebruiks- en recycleerbaarheidspotentieel van onze ontwikkelingen worden gecentraliseerd om transparantie te creëren over het hergebruikspotentieel tussen werven.
  - **Rez-de-Ville (Brussel)** is een experiment om ons publiek engagement en ons engagement voor een lokale economie te demonstreren (een gevarieerd aanbod van diensten en winkels, met opportuniteiten voor opkomende, innoverende economische actoren) door middel van een publiek-privaat cocreatiemodel dat leidt tot aanbevelingen voor de invulling van de gelijkvloerse verdiepingen en de openbare ruimtes in het hypercentrum van Brussel.
- Ons **project Horizon Nature in Montévrain**, Frankrijk (67 wooneenheden en 8 individuele huizen) is een **prototype van de nieuwe generatie duurzame woonprojecten**. Het project omvat een reeks duurzame experimenten (een groot aanbod van zachte mobiliteitsoplossingen, een innoverende aard-en-biogasplossing enz.), en werd in 2021 beloond met de 'Prix de l'Innovation Industrielle' (jury van experts) en de 'Prix du Grand Public' in de wedstrijd 'Pyramides Ile de France', georganiseerd door de Fédération Promoteurs Immobiliers.
- In het kader van de "low-carbon" roadmap van de groep en een roadmap om de biodiversiteit positief te beïnvloeden, heeft Immobel **een stedelijk voedselbos ontworpen** op een van de Belgische percelen in zijn portefeuille. Het voedselbos demonstreert een nieuwe innovatieve en duurzame vorm van landbouw die lokale, gezonde voeding voorziet en tegelijkertijd ruimte biedt voor natuur, biodiversiteit en CO<sub>2</sub>-vastlegging. De uitvoering is gepland voor 2022.



- De lancering van de **MyMove-oplossing** voor ons residentieel ontwikkelingsproject Royal Louise in Brussel: in het kader van onze samenwerking met de start-up MyMove, stelt Immobel een vloot van deelauto's, -fietsen en -steps ter beschikking voor de gebruikers van het project.



- **Communicatie:** in de landen zijn bewustmakingssessies over het ESG-kader georganiseerd als onderdeel van het proces om een cultuur van duurzaamheid te creëren. De sessies werden gehouden om trends op te sporen in de sociale en ecologische uitdagingen en in de nieuwe manieren van werken en leven, om de ESG-engagements van Immobel af te stemmen op die trends en om de beste ESG-praktijken die al op het terrein worden toegepast, te delen.



## F. Een plaatselijk bestuur, een transversale samenwerking

Naast de bepaling van de strategie werd 2021 gekenmerkt door een evolutie in het bestuur en het beheer van de ESG-strategie.

De **Head of ESG-functie op groepsniveau** is verantwoordelijk voor het ontwikkelen van de strategie en het uitwerken van de instrumenten en de systemen die nodig zijn om de afdelingen in staat te stellen om ernaar te handelen. De Head of ESG zet samenwerkingen op rond ESG-onderwerpen, lanceert proefprojecten en werkt samen met externe partners voor ESG-gerelateerde projecten en acties. De Head of ESG wordt ook uitgenodigd op het Uitvoerend Comité voor ESG-gerelateerde onderwerpen.

**Elk land** heeft een **ESG-contactpersoon** aangewezen die zorgt voor de plaatselijke uitvoering en follow-up van de ESG-strategie.

In 2022 zal de bestuursstructuur worden uitgebreid tot groepsniveau.

### Beleid inzake duurzaamheid

Volgend op het cocreatie-traject werkt Immobel het ESG-kader bij met verschillende **interne procedures en operationele documenten** die op hun beurt verwijzen naar externe omkaderingen, waaronder nationale wetgevingen, reglementeringen, internationale referenties op basis van EU- of VN-frameworks en kaders van de sectororganisaties. Dit instrumentarium zal in 2022 definitief vorm krijgen en geleidelijk worden geïmplementeerd in het dagelijks werk van de verschillende operationele teams.

ONDERWERP	INTERNE PROCEDURE
<b>Gezonde ruimtes</b>	Immobel "health & wellbeing" checklist
	Inspiratieboek 'hybride en gedeelde ruimtes'
	Diagnose tool voor de lokale economie
<b>Milieu</b>	Checklist voor ontwikkelaars
	Roadmap CO <sup>2</sup> -verlaging en positieve biodiversiteit
<b>Verantwoordelijk inkopen</b>	Lokaal inkoopbeleid / gedragscode voor leveranciers
<b>Inclusie en diversiteit</b>	Inclusiviteitsprogramma
<b>Bestuur</b>	Anticorruptie- en anti-omkopingsbeleid
	Code voor goed en ethisch gedrag

## II. Onze werkgebieden



### A. VOOR DE GEBRUIKERS

#### 1. Mensgericht ontwerp

#### Engagementen

De ruimtes in de gebouwen van Immobel dragen bij tot de gezondheid van de gebruikers. Zij zijn ook ontworpen om iedereen toegang te bieden tot duurzame manieren van leven en werken, en om de band met anderen, het buitenleven en de natuur aan te moedigen.

Tegen 2025 zullen we consequent de **WELL-certificering** toepassen voor grote kantoorprojecten.

In het ontwerpproces zullen we het gebruik van het **referentieboek 'stakeholders met positieve impact'** invoeren als hulpmiddel voor onze teams om dergelijke actoren in integreren in onze projecten. Tegelijkertijd gaan we deze parameter meten om een basis te hebben voor de doelstellingen voor de komende jaren.

Op een gelijkaardige manier gaan we het **referentieboek over hybride en gedeelde ruimtes** implementeren en onze actuele prestaties meten.

Beide referentieboeken zullen deel gaan uitmaken van de "health and well-being" design checklist, die zal worden gebruikt als leidraad in de ontwerpfase van alle ontwikkelingen.

#### Belangrijke projecten en voorbeelden

**A'Rive** (61.300 m<sup>2</sup> - residentieel, winkels en productieve functies in Brussel): een prototype van welzijn voor de gebruiker, met de nadruk op de relatie met het buitenleven en het creëren van gemeenschappelijke buitenruimten (zoals dakterrassen of tuinen die voor alle bewoners toegankelijk zijn) en de integratie van positieve stakeholders door een project te creëren waar woon- en productieve functies worden gecombineerd in een stedelijke context. Het project biedt ook een

gevarieerde veelheid aan semi-publieke ruimten, privéterrassen en balkons, en een platform voor stadslandbouw.

**ISALA** (33.000 m<sup>2</sup> - kantoren in Brussel): de architecturale keuzes dragen bij tot een betere gezondheid en een groter welzijn van de gebruikers:

- Verbreding van de perifere vleugels (houten constructie) naar de binnenkant van het eiland toe, om daglicht naar de kantoorverdiepingen te brengen en het werkcomfort te verhogen;
- Aanleg van een tuin in de open ruimte;
- Opening en activering van gevels;
- Aanleg van een wintertuin in het eiland: deze 'hybride' ruimte kan ook gebruikt worden als coworkingruimte, waar samenwerking en catering kunnen worden gecombineerd;
- Doordat de verdiepingen met elkaar verbonden zijn, zullen de gebruikers sneller voor de trap kiezen dan de lift;
- De beglazing van het dak biedt een constante en genereuze hoeveelheid natuurlijk licht;
- Buitenruimtes: op grondniveau +4 en +6 verdieping zijn terrassen gebouwd met uitkijkpunten.

Dit exemplarische renovatieproject zal een Well Platinum-certificering krijgen, evenals een BREEAM Outstanding-en een DGNB-certificaat.

**Montrouge** (8.700 m<sup>2</sup> - kantoren in Parijs) heeft ervoor gekozen om in de hoger gelegen ruimtes een restaurant ter beschikking te stellen van alle medewerkers. Op de begane grond profiteert de hoekreceptie van een dubbelhoge hal die veel ruimte en licht biedt, en van een hybride en flexibele ruimte die in verbinding staat met een tuin die kan worden aangepast voor velerlei gebruik en dienstverlening.

## Rapportering

### WELL-labels voor kantooroperaties in de ontwerpfase of vergunningsaanvraag

- **Oxy** (62.100 m<sup>2</sup> - gemengd gebruik in Brussel): WELL Platinum voor het kantoorgedeelte: 44.100 m<sup>2</sup>
- **Brouck'R**: (41.000 m<sup>2</sup> - gemengd gebruik in Brussel): WELL Platinum voor het kantoorgedeelte: 6.500 m<sup>2</sup>
- **Rueil** (26.800 m<sup>2</sup> - kantoren in Rueil-Malmaison, Frankrijk): WELL Gold
- **ISALA** (33.000 m<sup>2</sup> - kantoren in Brussel): WELL Platinum
- **Proximus** (Immobel is aangewezen als voorkeurskandidaat) (49.000 m<sup>2</sup> - gemengd gebruik in Brussel): WELL Platinum voor het kantoorgedeelte
- **Lebeau** (36.200 m<sup>2</sup> - gemengd gebruik in Brussel): WELL Platinum voor het kantoorgedeelte: 18.000 m<sup>2</sup>

Deze lopende WELL-certificeringsprocessen vertegenwoordigen 180.000 m<sup>2</sup>, hetzij al meer dan 80% van alle kantoorprojecten in de ontwerp- of vergunningsaanvraagfase.

Sommige ontwikkelingsprojecten zijn niet gericht op een WELL-certificering omdat ze zijn ontworpen volgens de eisen van de eindgebruikers.

Het is belangrijk om te vermelden dat alle bovengenoemde ontwikkelingen een extra BREEAM-score (minimaal Excellent) zullen hebben.



## A. VOOR DE GEBRUIKERS

### 2. Zachte mobiliteit

#### Engagementen

De activiteiten van Immobel bevorderen duurzame mobiliteit: de sites zijn bereikbaar met het openbaar vervoer, bevorderen het fietsgebruik en bieden mobiliteitsoplossingen met een lage impact. Ook de diversiteit en de nabijheid van essentiële diensten beperken het reizen.

Mobiliteit en goede verbindingen met het openbaar vervoer maken integraal deel uit van de ESG due diligence voor nieuwe overnames. Een haalbaarheidsstudie in de ontwerpfase zal uitwijzen of het mogelijk is om fietsenstallingen en elektrische oplaadpunten voor auto's en fietsen te integreren (althans in voorbereiding), en of er voorzieningen of oplossingen mogelijk zijn om alternatieve, toekomstbestendige mobiliteitsoplossingen te stimuleren: autovrije zones, gedeelde parkeerplaatsen, fietsreparatiediensten enz.

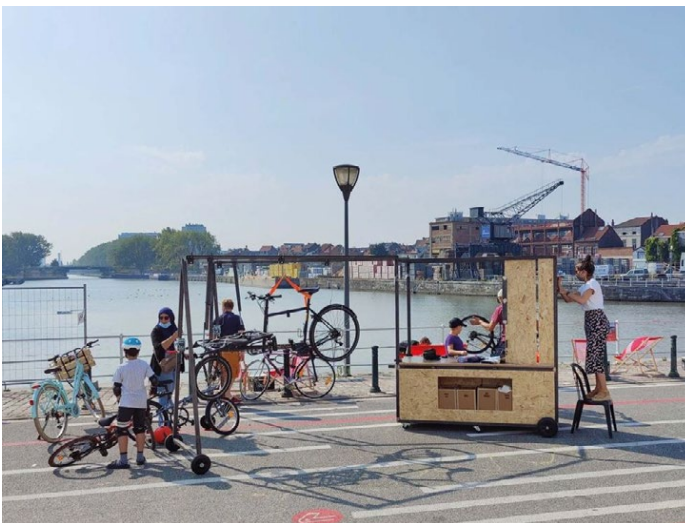
#### Belangrijke projecten en voorbeelden

De recent opgeleverde stadsontwikkelingsprojecten van Immobel liggen allemaal op multimodale mobiliteitsknooppunten.

- Het **MULTI project** (45.800 m<sup>2</sup> - kantoren in Brussel) ligt aan een mobiliteitshub met onder andere de metro, de tram en de bushalte De Brouckère
- **Central Point** (19.100 m<sup>2</sup> - kantoren in Polen) ligt op het kruispunt van de twee metrolijnen in Warschau
- Aan het **Infinity-gebouw** (33.300 m<sup>2</sup> - gemengd gebruik in Luxemburg) is een nieuwe tramhalte geopend

Tegelijk fungeren onze ontwikkelingsprojecten als een hefboom om de mobiliteit in de hele wijk te herdenken:

- **A'Rive:**
  - 982 fietsplaatsen, waarvan 138 voorbehouden voor bakfietsen.
  - stimulans om de mobiliteit in de hele wijk te herdenken: een cocreatieproces dat heeft geleid tot een reeks experimenten en prototypes, zoals een reparatiepunt voor bakfietsen (zie foto), die zullen leiden tot verdere aanbevelingen voor de gemeente en het gewest om de mobiliteit in de bredere omgeving te herdenken, met de nadruk op voetgangers en fietsers.
- **Lebeau** (36.200 m<sup>2</sup> - gemengd gebruik in Brussel): 313 fietsplaatsen en oplaadpunten voor auto's. Van de 190 parkeerplaatsen zullen er 130 openbaar zijn, waardoor de Zavelwijk een volledige transformatie zal ondergaan wat bovengrondse parkeerplaatsen betreft.



### Engagementen

De stadsprojecten van Immobel zijn geworteld in hun omgeving en katalyseren de lokale economie door de vestiging van lokale handelaars, ondernemingen of diensten te bevorderen evenals door samen te werken met lokale bedrijven en terug te vallen op lokale materialen. We gaan een methodologie uitwerken om de stakeholders van de lokale economie te identificeren en op te nemen in onze ontwikkelingsprojecten, en we zullen bijzondere aandacht besteden aan de integratie van **kmo's of lokale ondernemingen in onze handels- of tertiaire zones**.

De methodologie zal een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van het bestaande aanbod omvatten, wat resulteert in een overzicht van de gewenste functies of aspiraties. Een cocreatie-workshop zal onze analyse van de nabijheidsdiensten afronden.

We gaan partnerschappen opzetten met openbare diensten die (jonge) werklozen begeleiden om hen in te zetten in onze bouwwerkzaamheden. Het **beleid voor lokale inkoop** is bedoeld om lokale ondernemingen te bevoordelen voor de bouwfase.

### Belangrijke projecten en voorbeelden

- **Site Slachthuis:** het project wil buurtdiensten verlenen aan de wijkbewoners en omwonenden. Er loopt een haalbaarheidsstudie voor een innovatieve, stedelijke food hub waar voedselproductie, gemeenschappelijke tuinen/rooftops, detailhandel en voedingsgerelateerde evenementen deel gaan uitmaken van een lokale, circulaire voedingsketen.
- Het proefproject "**Rez-de-Ville**" zal zorgen voor de implementering van onze lokale diagnosemethode en leiden tot een sensibiliseringsprogramma rond het belang van de gelijkvloerse verdiepingen in het stadsweefsel.
- Het programma **Horizon Nature à Montévrain** heeft tot doel de lokale economie te ondersteunen door lokale leveranciers en dienstverleners te betrekken bij de aanbesteding en de bouw van de bebouwde oppervlakte. Daardoor hebben vijf lokale ondernemingen met hoofdkantoor in de buurt van de werf, deelgenomen aan de werkzaamheden van het Immobel-project.



## B. VOOR DE GEMEENSCHAP

### 2. Publieke betrokkenheid

#### Engagementen

Immobel ontwerpt stadsprojecten door de lokale bevolking te betrekken om de transitie te catalyseren en de levenskwaliteit te verbeteren. Openbare ruimten worden ontworpen als plaatsen om te leven. Privé- en openbare ruimten worden meer hybride gemaakt om de interactie tussen bewoners en gebouwgebruikers te bevorderen.

Ons publiek engagement zal vooral gericht zijn op het creëren van **inclusieve en gezonde openbare ruimten** in of in de nabijheid van onze ontwikkelingen en op de integratie van **openbare functies en voorzieningen**.

We passen een methodologie van **cocreatie** toe met alle stakeholders en we stimuleren **tijdelijke bezetting** in onze leegstaande gebouwen (in afwachting van een vergunning) om nieuwe bestemmingen te testen en om de lokale economie, het ondernemerschap of plaatselijke verenigingen te stimuleren.

#### Belangrijke projecten en voorbeelden

Ons magazine behandelt verschillende projecten die ons publiek engagement illustreren. Enkele voorbeelden daarvan staan hieronder opgesomd, evenals een aantal andere voorbeelden.

#### TIJDELIJKE BEZETTING

- Immobel heeft het **handvest voor tijdelijke en transitoir gebruik van de stad Parijs** ondertekend. Deze aanpak ligt in lijn met ons engagement om een tijdelijke functies op te nemen in onze projecten, zowel in Parijs als in de hele Parijse regio, met het oog op het testen van toekomstige functies en de bevordering van stadsprojecten met sociale externe effecten en milieuvoordelen voor het grondgebied. Die aanpak zal worden toegepast in het kader van de herontwikking van het gebouw **Tati Barbès**.
- **Lebeau**: in afwachting van de vergunning zijn de lege locaties ter beschikking gesteld van kunstenaars en verenigingen. Met een circulaire kledingwinkel (SE-EM), een plantenwinkel en een biodiversiteitscentrum (Espace Lebeau) of een

experimenteel cultureel centrum (Face B) wil Immobel experimenteren met functies die de wijk ondersteunen.

#### COCREATIEPROJECTEN

- Immobel is lid van het **European Quarter Fund** (een bedrijfsfonds in beheer van de Koning Boudewijnstichting) voor de herinrichting van de Europese wijk. Immobel is ook stichtend lid van de vzw **Up4north** voor de herinrichting van de Brusselse Noordwijk, en van de **vzw Biestebroek** die, samen met haar stakeholders, de nieuwe wijk aan het kanaal in het zuiden van Brussel herontwerpt.
- **Hoofdkantoor van de NMBS in Brussel**: Immobel en zijn partners hebben een wijklokaal gecreëerd ('café du midi') waar de bewoners hun ideeën voor de wijk kunnen delen en waar participatieve workshops zullen worden gehouden.
- **Cocreatie in Montrouge** voor een kantoorproject in Frankrijk: Immobel is van plan de manier van werken te verbeteren om een geïntegreerde aanpak aan te moedigen. De **Impulse** methodologie die is gebaseerd op de design thinking-aanpak, is ontwikkeld voor tertiaire projecten. Concreet houdt dat in dat we interne stakeholders (een ontwikkelaar, iemand van de technische diensten, een marketingmanager) en externe stakeholders (makelaars, een landschapsarchitect, een servicemanager en een communicatiebureau) gedurende enkele dagen samenbrengen voor een immersieve samenwerking.

#### PUBLIEKE TOEGANKELIJKHEID / FUNCTIES

- De projecten **Multi en Oxy** in het centrum van Brussel zijn een mooi voorbeeld van hoe gebouwen worden opengesteld voor het publiek en de voetgangers tussen hen in. Het project Multi, dat in 2017 een *be.exemplary-award* kreeg van het Brusselse Gewest, wil zijn verbindende rol met de buitenruimtes versterken door het publiek toegang te bieden tot het Atrium en het terras.
- In het voormalige Muntgebouw is een groene promenade geïntegreerd die een natuurlijke verlenging van de voetgangerszone moet worden.
- In de **Pacheco-site**, het voormalige Rijksadministratief Centrum, zal Immobel een middelbare school voor 350 leerlingen integreren, een lagere school voor 220

leerlingen, een crèche voor 72 kinderen en een sportinfrastructuur die na de schooltijd toegankelijk zal zijn voor het publiek.

- Immobel bespreekt ook proactief de aanwending van de stedenbouwkundige lasten. In het **A'Rive-project** zullen de belastingen worden besteed aan een schoolproject in de buurt.
- Dankzij zijn kennis van de omgeving en de cocreatie met de lokale autoriteiten, neemt Immobel in zijn vergunningsaanvraag proactief voorstellen op om de belastingen te laten bestemmen voor relevante openbare functies.



### Engagementen

Een positieve impact voor lokale gemeenschappen omvat de ondersteuning van kwetsbare groepen door economische spelers in het domein van sociale inschakelingstrajecten en armoedebestrijding te ondersteunen. We werken samen met onze leveranciers, dienstverleners en huurders om deze acties te steunen en te begeleiden, mede dankzij ons 'Sociaal Fonds Immobel', dat elk jaar tot 1% van ons netto-inkomen toegewezen krijgt ter ondersteuning van vzw's en sociaal ondernemerschap. Het gaat daarbij om organisaties en verenigingen die zich inzetten op het vlak van gezondheidszorg, cultuur en sociale inclusie.

Bovendien zullen we een roadmap rond inclusie ontwikkelen en realistische doelen formuleren met betrekking tot de sociale mix in onze ontwikkelingen en het voorzien van woningen voor specifieke groepen (sociale huisvesting, studenten, ouderen ...).

### Belangrijke projecten en voorbeelden

In 2021 steunde Immobel meerdere Brusselse organisaties die actief zijn op het gebied van **onderwijs en jeugd** zoals TADA, ToekomstATELIERdelAvenir (zie magazine), Calame ASBL, een vereniging die jongeren steunt tijdens hun schoolloopbaan, Youth Start, dat opleiding geeft aan jonge ondernemers met een toekomstig project, VUB Kinderuniversiteit, een project dat kinderen op jonge leeftijd

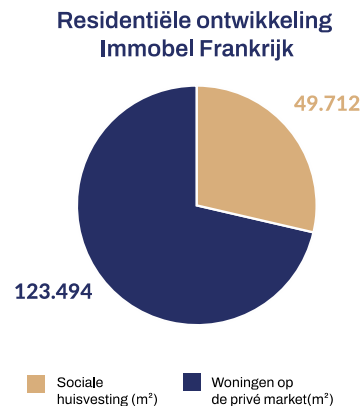
in contact laat komen met wetenschap en onderzoek, en Schola ULB, dat studenten in moeilijkheden ondersteunt om te voorkomen dat ze afhaken.

Immobel verleent ook steun met betrekking tot sociale integratie door organisaties en verenigingen te ondersteunen die actie ondernemen op het vlak van **cultuur en gezondheid**.

In 2021 sloot Immobel France zich aan bij de vereniging 'Tous le Monde contre le Cancer'. De aanpak en het goede doel van deze vereniging, voornamelijk kinderen, liggen ons na aan het hart. Aan het einde van het jaar namen we deel aan '100 Noël's dans 100 Hôpitaux', een actie die een beetje vreugde en magie brengt voor de 4.000 gehospitaliseerde kinderen zodat ook zij een mooie, betoverende en warme kerst kunnen beleven net zoals thuis.

### Sociale huisvesting

De situatie in Frankrijk (met socialehuisvestingsquota) toont aan dat het voordelig is om de particuliere sector te betrekken bij de ontwikkeling van sociale huisvesting, om zo een antwoord te kunnen bieden op het tekort aan sociale woningen. Immobel integreert sociale huisvesting in de meeste van zijn residentiële programma's, waarmee het plaatselijke overheden helpt om de wettelijke doelstellingen te bereiken: **29% van onze portefeuille aan woonprojecten in Frankrijk bestaat uit de bouw van sociale huisvesting.**



Binnen diezelfde context voldoet Immobel Frankrijk ook aan de regelgeving die door de ‘lokale integratieplannen’ (**Plan Local d’Intégration, PLI**) opgelegd worden. Het streeft er eveneens naar om op elk van zijn locaties systematisch een beroep te doen mensen die actief zijn in een herintegratietraject op de arbeidsmarkt.

Als onderdeel van ons inclusiviteitsprogramma zal Immobel, samen met de vastgoedfederaties van de landen waarin het actief is, bekijken hoe het verdere publiek-private partnerschappen kan ontwikkelen met het oog op de bouw van zowel conventionele als sociale woningen. Een voorbeeld is ons woonproject **Universalis Park in Brussel**, waar Immobel 32 sociale wooneenheden zal bouwen die aangekocht zullen worden door de BGHM (‘Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij’), de instelling van het Brusselse Gewest voor sociale huisvesting.

### Rapporteringselementen

In 2021 steunde de Immobel-groep (onder andere via het Sociaal Fonds) meer dan 25 structuren bij het uitvoeren van hun verenigingsprojecten en maatschappelijke projecten.



### Onze engagementen

Immobel verbindt zich ertoe om, op basis van een oorspronkelijke evaluatie van de koolstofvoetafdruk van de Groep (toepassingsgebieden 1/2/3), en op basis van een roadmap die op alle activiteiten van toepassing is, zijn broeikasgassen terug te dringen.

Wat de **operationele koolstof** (verbonden aan energie) van onze werking betreft, zullen we voor de tertiaire en residentiële sectoren een roadmap naar koolstofneutraliteit uittekenen.

De hoeveelheid aan ter plaatse gegenereerde hernieuwbare energie zal jaarlijks gemeten en gerapporteerd worden.

Wat de “**embodied**” koolstof (verbonden aan materialen) betreft, zullen we in 2022 de werkelijke prestaties van onze volledige portefeuille meten. We zullen ook een roadmap opstellen die voldoet aan een hele reeks internationale referenties en benchmarks, zoals de WorldGBC, RIBA-architecten, het Carbon Heroes Benchmark Programme (Europa en wereldwijd), het Franse E+C-project van ADEME ter voorbereiding van de aankomende RE2020-wetgeving, de World Business Council on Sustainable Development (WBCSD) en Arup.

### Belangrijke projecten en voorbeelden

#### GEMENGDE KANTOREN/PROJECTEN VRIJ VAN FOSSIELE BRANDSTOFFEN

- **Project Brouck’R** (41.000 m<sup>2</sup> - gemengd gebruik - vergunning hangende, in Brussel): zal een geothermisch energiesysteem gebruiken om het gebouw vrij van fossiele brandstoffen te maken.
- **Project Lebeau** (36.200 m<sup>2</sup> - gemengd gebruik - vergunning hangende, in Brussel): er zal een open geothermische installatie gebruikt worden die verbonden wordt met zonnepanelen en warmtepompen om er een gebouw van te maken dat vrij is van fossiele brandstoffen.
- **Project OXY** (62.100 m<sup>2</sup> - gemengd gebruik - vergunning hangende, in Brussel), een toekomstbestendig concept met energie vrij van fossiele brandstoffen.
- **Project MULTI** (45.800 m<sup>2</sup> - kantoren in aanbouw in Brussel): het eerste CO<sub>2</sub>-neutrale kantoorgebouw in gebruik in Brussel.
- **Project ISALA** (33.000 m<sup>2</sup> - kantoor - vergunning hangende, in Brussel): zal een energiepositief gebouw worden met een primair energieverbruik van -0,1 kWh/m<sup>2</sup>.

#### ENERGIEPRESTATIES VOOR RESIDENTIËLE ONTWIKKELINGEN

- **Epinay-sur-Orge** (3.800 m<sup>2</sup> - residentiële locatie in aanbouw in Frankrijk): warmtepomp en zonnepanelen in alle collectieve woningen (44 wooneenheden - gebouwen A en B).



- Project Panorama (58.100 m<sup>2</sup> - residentiële locatie, vergunning hangende in Brussel): vrij van fossiele brandstoffen dankzij een combinatie van lucht-waterwarmtepompen en zonnepanelen.
- De mogelijkheden van deze hernieuwbare energieën zullen in de ontwerpfase van elke nieuwe ontwikkeling geanalyseerd worden. De 3e fase van de O'Sea (33.600 m<sup>2</sup> - residentieel project in aanbouw in Oostende, België) is dankzij een ondergrondse warmte- en koudeopslag in combinatie met warmtepompen ook geëvolueerd naar een gebouw dat vrij is van fossiele brandstoffen.

**'Embodied' koolstof (materialen)** Binnen onze ontwikkelingsprojecten geven we eveneens voorrang aan renovaties, om de CO<sub>2</sub>-uitstoot door materiaalgebruik (embodied koolstof) te verlagen. Er worden LifeCycleAssessments gebruikt om materiaalkeuzes te optimaliseren en om de impact van CO<sub>2</sub> te verkleinen.

Het **MULTI-gebouw**, dat vanaf 2022 de hoofdzetel van Immobel zal worden, heeft een 'embodied' koolstof van 181 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> over 60 jaar (tegenover een huidige marktstandaard van ongeveer 1000 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) en is in zijn werking koolstofneutraal. Het **ISALA-project** in de Europese wijk in Brussel (vergunning hangende) streeft naar een 'embodied' koolstof van max. 220 kg CO<sub>2</sub>eq./m<sup>2</sup> over 60 jaar.

Het ISALA-project (33.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte - vergunning hangende in Brussel) bereikt dit door meer dan de helft van het gebouw te behouden, door zowel materialen van de huidige locatie als van andere projecten te hergebruiken, door in nieuwe structuren het gebruik van kruislaaghout (CLT) te maximaliseren en door materialen van biologische oorsprong (38%) en gerecycleerde materialen (24%) te gebruiken.

Andere voorbeelden waarbij op LifeCycleAssessment gebaseerde ontwerpprocessen tot de integratie van houten (CLT of kruislaaghout) constructies geleid hebben:

De **MAMER**-ontwikkeling (13.800 m<sup>2</sup> residentieel project in ontwerp in Luxemburg) zal een reeks eengezinswoningen en residenties bieden die ontworpen zijn om aan de behoeften van elke generatie te voldoen. Het project zal bij benadering het volgende integreren:

- 1.400 m<sup>3</sup> CLT-vloeren (20 cm dik)
- 1500 m<sup>3</sup> CLT-muren (12 cm dik)

Het **RiverPlace**-project (7.900 m<sup>2</sup> - residentieel project in ontwerp in Luxemburg) voorziet een houten façade van 5.850 m<sup>2</sup>.

## Overeenkomst tussen Immobel Frankrijk en GRDF

Immobel Frankrijk en GRDF ondertekenden in 2021 een partnership-overeenkomst waarin ze zich ertoe verbinden om in Île-de-France vernieuwende vastgoedprogramma's te ontwikkelen waarin ze de energietransitie van gebouwen versnellen en kwaliteit in nieuwbouw centraal stellen door met nieuwe verwarmingsopties te experimenteren.

Deze overeenkomst heeft een tweeledig doel. Ten eerste: innovatieve bouwgerelateerde oplossingen met aardgas en biogas promoten. Daarnaast ook deelnemen aan de creatie van duurzame huisvesting, binnen een context die gekenmerkt wordt door een verhoogd risico op tekorten en een stijging van de kostprijs voor fossiele energie.

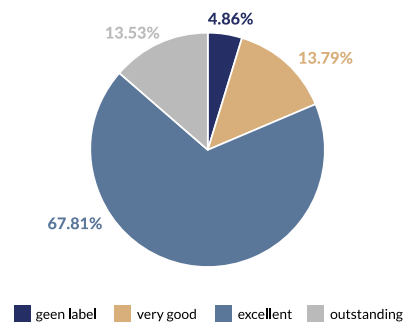
## Rapportering

### CERTIFICERINGEN

Het aantal projecten (ontwerp - vergunning - bouw) die in het proces voor een BREEAM-certificering zitten, vertegenwoordigt

- 30% van de totale portefeuille, uitgedrukt in m<sup>2</sup>
- 95% van de kantoorportefeuille, uitgedrukt in m<sup>2</sup>

### BREEAM-certificering van onze kantoorprojecten



Enkele van deze projecten zullen ook een bijkomende HQE- (meestal in Frankrijk) en/of DNGB-certificering krijgen.

De woonsector is minder onderhevig aan een cultuur van energieprestatie-certificering. Woonprojecten zijn daarom niet per definitie onderworpen aan een certificeringsprogramma, hoewel ze de engagementen van het Immobel ESG framework naleven. Op individuele basis worden daarenboven plaatselijke certificaties toegepast (NF habitat, label E+C-, Habitat & Environnement). In Frankrijk, bijvoorbeeld, richt 50% van de ontwikkelingen (uitgedrukt in m<sup>2</sup>) zich op de NF habitat HQE-certificering.



### Engagementen

We willen onszelf opwerpen als een vastgoedspeler die plaatselijke architecturale, menselijke en materiële hulpbronnen kan optimaliseren om grondstoffenextractie te minimaliseren en lokale verankering te maximaliseren.

We stellen een inventaris voor hergebruik op in de ontwerpfase van elk van onze projecten om hergebruik en recycling op de projectlocatie zelf of elders te maximaliseren.

Met daadwerkelijke metingen (renovatie tegenover nieuwbouw) zullen we ook een stapsgewijze het aandeel van renovaties laten toenemen. Bij nieuwe bouwwerken zullen we milieuverklaringen voor producten ('Environmental Product Declarations') en levenscyclusanalyses gebruiken als instrumenten om het aandeel van hergebruikte, gerecyclede en gezonde materialen te vergroten.

### Belangrijke projecten en voorbeelden

Immobel wil het hergebruik van materialen op zijn bouwerven doen toenemen door een circulaire logica te omarmen bij het definiëren van zijn programma's.

De levenscyclusanalyse (LCA) voor het **ISALA-project** toonde aan dat de verhoogde vloeren van de kantoorgebouwen van het ISALA-complex in grote mate de milieupact van de bouwmaterialen bepalen. Daarom bekijkt het team de mogelijkheden om de verhoogde vloeren in het bestaande gebouw of andere gebouwen te hergebruiken, met name via het Urban Mining-programma dat Immobel ontwikkelde. Zo zal de gevelbekleding (natuursteen) van een deel van het afgebroken gebouw hergebruikt worden voor de bekleding van het nieuwe gebouw. Daarnaast biedt een inventaris van de binnenmaterialen ook potentieel voor het hergebruik van een groot deel van het niet-verwijderbare meubilair, zoals deuren of zelfs toiletten.

Bij het **MULTI-programma** blijft 89% van de materialen ter plaatse behouden in de herinrichting en renovatie van het gebouw. Bovendien is ongeveer 2% van de materialen die hergebruikt worden in het project afkomstig van 'urban mining': meestal komen ze van andere locaties of werven.

Het voorstel van het **Tati Barbès-project**, dat als onderdeel van de wedstrijd 'Réinventer Paris' werd aanvaard, behoudt de identiteit van het gebouw omdat het uitgaat van de kleinst mogelijke afbraak van het gebouw: zo wordt 65% van de vloeren en 84% van de bestaande façades bewaard, net als het volledige Haussmann-gebouw.

De site van **Îlot Saint-Roch te Nijvel** (een residentieel project van 31.500 m<sup>2</sup> in aanbouw in België) is emblematisch voor de ambitie om de ter plaatse beschikbare materialen maximaal te gebruiken. Het industriële gebouw bevindt zich op een perceel dat in het verleden volledig is dichtgegooid. Bij de uitgravingen kwamen er dus talrijke blokken beton en metselwerk tevoorschijn. Omdat er voor de ontwikkeling van Îlot Saint Roch bestaande pakhuizen afgebroken moesten worden, konden we gerecycleerd grind samenstellen om het vervolgens te gebruiken voor de bouw van onderfunderingen voor toekomstige wegen en gebouwen.

Ook te **Bussy-Saint-Georges** (een 7.300 m<sup>2</sup> grote woonsite in aanbouw in Frankrijk) werden afbraakmaterialen gebruikt om (met gemalen beton) werfwegen aan te leggen.



## C. VOOR HET MILIEU

### 3. Biodiversiteit

#### Engagementen

De activiteiten van Immobel dragen bij tot betere leefomstandigheden voor dieren- en plantensoorten in stedelijke omgevingen. Zo wordt de nabijheid tot de natuur en tot alle levende wezens een essentiële component van de menselijke levenskwaliteit.

Immobel zal biodiversiteit in al zijn activiteiten verder ontwikkelen en integreren door ze als een drijvende kracht te gebruiken gedurende de volledige levenscyclus van een gebouw of ontwikkeling. Omdat de **biodiversiteitscrisis en de klimaatcrisis zo sterk met elkaar verbonden zijn, is het onze overtuiging dat ze samen benaderd moeten worden**. Dankzij deze benadering, en door de doelstellingen rond biodiversiteitsverbetering en CO<sub>2</sub>-vermindering/-opvang te combineren, wordt Immobel een actieve en positieve partner om onze steden en gemeenschappen veerkrachtiger en klimaatbestendig te maken.

Als uitbreiding op de Biotoop Oppervlaktefactor (dat enkel op de oppervlakte focust) zal Immobel een meetmethode ontwikkelen door parameters inzake kwaliteit en diversiteit van de habitats te integreren. Het instrument zal op de biodiversiteitswaarde (natuurlijke habitats/ecosystemen), op de milieuwaarde (matiging hitte-eiland, CO<sub>2</sub>-opslag, luchtfiltering, waterfiltering ...) en op de gebruikerservaring focussen.

Met betrekking tot onze algemene ambitie om het bebouwen van rurale of natuurlijke oppervlakken te beperken, zullen we een roadmap "net-zero ontharding" ontwikkelen.

#### Belangrijke projecten en voorbeelden

Het **Oxy-project** (62.100 m<sup>2</sup> gemengde ontwikkeling, vergunning hangende in Brussel) is een mooi voorbeeld van hoe Immobel de **biodiversiteit in een dichte, stedelijke omgeving wil vergroten**. De hoofdtuin zal zich uitstrekken over alle openbare terrassen van bovenaan de toegangstrap tot het einde van het terras met zicht op de opera. Tot op de 4de verdieping wordt er in totaal 2.256 m<sup>2</sup> aangeplant, verdeeld over 920 m<sup>2</sup> aan intensieve en 1.336 m<sup>2</sup> aan extensieve oppervlakte.

In 2021 ontving Immobel een 'omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden' voor een splinternieuw groen district te **Tielt** in België (een woonproject van 30.000 m<sup>2</sup> met 106 huizen en 88 appartementen). Het project is een voorbeeld van hoe Immobel zijn toekomstige voorstedelijke woonprojecten op het gebied van biodiversiteit zal ontwikkelen. De projectsite in Tielt werd ontworpen om binnen een ecologisch netwerk te passen. Het groene raamwerk dat in de projecten aangebracht werd, plaatst de gebouwen tussen twee locaties van ecologisch belang. Het project voorziet een park van meer dan 49.000 m<sup>2</sup> groot, dat uit extensief grasland (> 33.000 m<sup>2</sup>) en intensief grasland (> 16.000 m<sup>2</sup>) bestaat.



## C. VOOR HET MILIEU

### 4. Waterbeheer

#### Engagementen

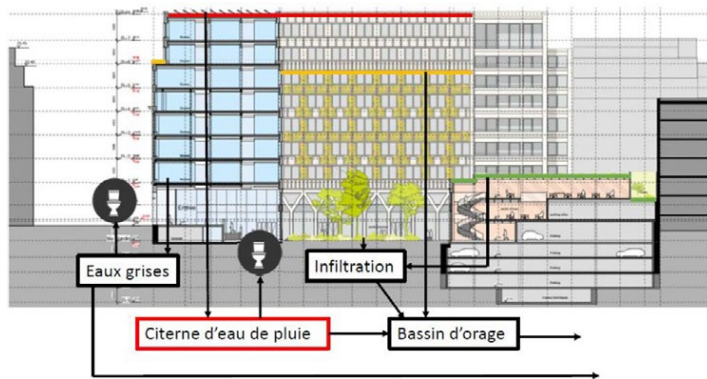
De activiteiten van Immobel, die op de natuurlijke watercyclus gebaseerd zijn, zetten aan tot een sober gebruik van waterhulpbronnen. Immobel wil het circulaire gebruik van water in harmonie met de natuurlijke omgeving maximaliseren.

#### Belangrijke projecten en voorbeelden

##### ISALA

In het **Isala**-project werden verschillende maatregelen geïmplementeerd om de (drink)watervraag van het gebouw te beperken. Ten eerste zorgen de verschillende uitrustingen van het gebouw voor een drastische daling van het waterverbruik. Ten tweede wordt er een onderscheid gemaakt tussen uitrustingen die drinkwater nodig heeft en andere uitrustingen waarvoor dat niet nodig is. Zo wordt het gebruik van regenwater en grijs water gemaximaliseerd, waardoor het drinkwaterverbruik aanzienlijk beperkt kan worden.

Regenwater dat op het hoogste dak van het gebouw valt, wordt verzameld in een 170 m<sup>3</sup> grote regenwatertank in de kelder van het gebouw. Voor het grijs water wordt het water van douches en wastafels in een aparte tank verzameld en vervolgens hergebruikt voor toiletten.



## MONTÉVRAIN

Immobel integreert in het ontwerp van zijn gebouwen waterafvoeren die ontworpen zijn om het verbruik van deze hulpbron te verkleinen. In het Montévrain-project vermindert de installatie van speciale kranen het waterverbruik van de woningen. Bovendien heeft elke woning een regenwatertank van 350 liter waarmee bewoners hun planten of groentetuinen kunnen besproeien.

## EEN NETWERK VAN WADI'S EN AANGELEGDE BASSINS.

Een netwerk van wadi's en bassins, die aangelegd zijn met het oog op ecologie en de versterking van biodiversiteit, worden een onderscheidend element in het ontwerp van onze voorstedelijk woonprojecten.

De **Tielt- en Mamer-sites** zijn speciaal ontworpen om het beheer van regenwater te bevorderen, in het bijzonder met wadi's die bij zware regenval en vooral tijdens onweersbuien wateropvangbassins worden. Deze bassins kennen een dubbel gebruik: ten eerste temporiseren ze de regenwaterstroom naar de stedelijke rioleringsnetwerken, die vaak onder druk komen te staan, en ten tweede staan ze ook in voor de watervoorziening van de omringende biodiversiteit, omdat deze bassins zich in openlucht bevinden.



## D. BETROKKENHEID VAN WERKNEMERS EN PARTNERS

De projecten die we ontwikkelen zijn van zulke hoge kwaliteit dankzij de professionele en menselijke kwaliteiten van onze werknemers. Daarom verbinden wij ons ertoe om voor alle Immobel-werknemers een gezonde werkplek te creëren, een omgeving waarin de interesses en creativiteit van iedereen gestimuleerd worden, die opleidingskansen biedt en die bewustmaakt over de belangrijkste kwesties die de ontwikkelingen binnen onze sector bepalen: de evolutie inzake de vraag en behoeften van onze klanten, en ook de milieugerelateerde noodzaak.



## D. BETROKKENHEID VAN WERKNEMERS EN PARTNERS

### 1. Cultuur van duurzaamheid

#### De visie van Immobel

De werknemers van Immobel delen de ambitie van de Groep om stedelijke projecten met een positieve impact te creëren. De Groep schenkt bijzondere aandacht aan opleiding en aan het ontplooiën van vaardigheden.

#### Belangrijke voorbeelden en voornaamste werklocaties

#### 'AU PAIR TRAINING' BELGIË

Via de 'Au pair training' binnen de technische teams en ontwikkelingsteams, krijgt een groep collega's de kans om informatie uit te wisselen en vooruitgang te boeken. De training maakt het mogelijk om de integratie van nieuwkomers te ondersteunen, maar ook om de voornaamste beroepsgerelateerde ontwikkelingen op het gebied van programmering, ontwikkeling en duurzaamheid te delen.

## LEARN AT LUNCH BELGIË

Er wordt de teams een lunch aangeboden waarbij ze in een gemeedelijke omgeving hun kennis over een in de sector actueel onderwerp kunnen bijspijkeren. Immobel heeft het met zijn werknemers over een actueel onderwerp en de concrete implicaties ervan op de bedrijfsprojecten. Een prima kans voor training, verbetering en toe-eigening van de voornaamste projecten van de Groep.

## TESTEN VAN DE KWALITEIT FRANKRIJK

Voorafgaand aan de oplevering van de woonfaciliteiten organiseert Immobel Frankrijk een sessie om de kwaliteit van het project en de faciliteiten te testen. Eerst wordt aan alle werknemers gevraagd zich als vrijwilliger te melden, vervolgens worden tien van hen geselecteerd om ter plaatse op de site de productkwaliteit te controleren. Dit vergroot de tevredenheid van de klant, maar het is tegelijk een teambuildingsoefening en een leerrijke ervaring voor sommige werknemers die doorgaans geen veldactiviteiten bijwonen.



### D. BETROKKENHEID VAN WERKNEMERS EN PARTNERS

#### 2. Diversiteit en inclusie

#### De visie van Immobel

Immobel versterkt zijn engagement tegen elke vorm van discriminatie tegen werknemers, sollicitanten of partners en bouwt diversiteit in binnen zijn teams en management.

#### Engagementen en doelstellingen

- De professionele integratie van jongeren en mensen met een beperking ondersteunen
- Gelijke m/v-vertegenwoordiging bereiken in directiecomités op nationaal niveau en op Groepsniveau.
- Genderongelijkheid bestrijden

## Belangrijke voorbeelden en voornaamste werklocaties

### IMMOBELLES LUXEMBURG

Een interne bewustmakingscampagne over genderongelijkheid in Luxemburg, via gedeelde verhalen van ervaringen van vrouwelijke professionals bij Immobel.



### D. BETROKKENHEID VAN WERKNEMERS EN PARTNERS

#### 3. Een gezonde werkplek

#### De visie van Immobel

Immobel bouwt aan een organisatie die de ontwikkeling en gezondheid van mensen en van de groep bevordert. Deze aandacht voor gezondheid, veiligheid en kwalitatieve werkomstandigheden is er doorheen de hele waardeketen.

#### Engagementen en doelstellingen

- Een jaarlijkse interne enquête organiseren

## Belangrijke voorbeelden en voornaamste werklocaties

### BEDRIJFSSPORTEN

Een partnerschap met een sporthal (Luxemburg) om sporten te bevorderen en het ImmoRUN-initiatief bieden mogelijkheden voor teambuilding maar ook voor het aanmoedigen van een gezonde levensstijl.

### ONDERSTEUNING VOOR WERKNEMERS BELGIË

Aan werknemers ouder dan 45 jaar worden extra medische onderzoeken en pensioensvoorbereidende workshops aangeboden.

### GEMOEDELIJKE MOMENTEN OM DIALOOG TE BEVORDEREN

Er worden regelmatig ontbijten en afterworks georganiseerd, zowel in de faciliteiten van Immobel als erbuiten.





## D. BETROKKENHEID VAN WERKNEMERS EN PARTNERS

### 4. Ecosysteem

#### De visie van Immobel

Met de steun van partners, plaatselijke overheden, architecten, bedrijven, verenigingen enz. implementeert Immobel ambitieuze engagementen. Immobel deelt zijn ervaring ook via projectbezoeken, publicaties en interventies binnen beroepsorganen of stakeholders.

#### Engagementen en doelstellingen

- Een comité van stakeholders oprichten
- Een verantwoorde aankoopprocedure bestendigen
- Een charter voor duurzame werven opstellen
- Werkgroepen over prioriteitskwesties (openbare ruimten, stedelijke gezondheid) bij partners bevorderen
- Hackathons organiseren in partnerschap met instellingen voor hoger onderwijs
- Toetreden tot en deelnemen aan de activiteiten van thematische werkgroepen (Business4Biodiversity, Sustainable Building Plan enz.)

#### Belangrijke voorbeelden en voornaamste werklocaties

Immobel is zowel op nationale als op internationale schaal een stakeholder in verschillende thematische werkgroepen.



#### PROPTechLAB

De Belgische community van innovators in de vastgoedwaardeketen die vernieuwing in de bouw- en vastgoedsector wil bevorderen en die de digitale transformatie naar een duurzame toekomst wil faciliteren. BVS



UPSI-BVS



MADASTER



Urban Land Institute



De Beroepsvereniging van de Vastgoedsector vertegenwoordigt de belangrijkste projectontwikkelaars, projectontwikkelaars en vastgoedinvesteerders in België bij de federale en regionale autoriteiten. Ze werkt samen met de overheden en adviseert hen. Immobel is ook partner van YUB - Young UPSI BVS, het Belgische netwerk van jonge vastgoedtalenten (25-35 jaar oud).

#### MADASTER

##### HET KADASTER VOOR MATERIALEN

Immobel is een partner van de startup Madaster, die een inventaris maakt van het bestaande bouwvergoed op het Brusselse grondgebied. Dit online platform registreert gebouwen en de materialen en producten die ze bevatten. Elk gebouw wordt zo een onderdeel van een databank van grondstoffen. De kennis over het erfgoed vergroten is een cruciale stap in het verkleinen van de materiaalvoetafdruk bij bouwactiviteiten.

#### ULI

##### URBAN LAND INSTITUTE

ULI is het oudste en grootste interdisciplinaire netwerk ter wereld van experts in vastgoed en landgebruik. Het Europese voorzitterschap van het netwerk wordt waargenomen door Marnix Galle, CEO van de Immobel-groep. Verschillende werknemers zijn leden van het Young ULI-netwerk voor jonge talenten.

#### UP4NORTH

Immobel is lid van de vereniging die pleit voor de ontwikkeling van de Brusselse Noordwijk. Dit project wil een hernieuwde diversiteit creëren door grote bedrijven en startups, maar ook culturele groepen en verenigingen, bewoners en bezoekers, lokale, nationale en internationale actoren samen te brengen.



### **VZW BIESTEBROECK**

Immobel is lid van de vereniging die de toekomstige Biestebroeckwijk wil vormgeven in samenspraak met alle betrokken stakeholders



### **FONDS EUROPESE WIJK**

Immobel is lid van het directiecomité van het Fonds Europese Wijk, dat alle private en publieke belangen samenbrengt om de Europese wijk van Brussel harmonieus te ontwikkelen. Via raadpleging en coördinatie wordt ervoor gezorgd dat het algemeen belang verdedigd wordt.



### **STAD PARIJS**

#### **HANDVEST VOOR TIJDELIJKE BEZETTING**

Immobel is medeondertekenaar van het handvest voor tijdelijke bezetting, dat door de stad Parijs gelanceerd werd om het gebruik van tijdelijke invullingen in het kader van stads- en vastgoedontwikkeling te promoten bij de vastgoedsector.