RAPPORT ESG 2022

IMMOBEL
SINCE 1863

T-Park, Tielt

SOMMAIRE

FEUILLE DE ROUTE DE LA DURABILITÉ 3

CALENDRIER DE LA DURABILITÉ 3

PRINCIPALES RÉALISATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ EN 2022 5

FONDEMENTS ESG 6

INTÉGRATION DES ODD DE L'ONU DANS NOTRE STRATÉGIE 6

MATRICE DE MATÉRIALITÉ 7

STRATÉGIE ESG 9

CRÉER DES ESPACES SAINS 11

POUR LES USAGERS FINAUX 11

POUR LES QUARTIERS 19

POUR L'ENVIRONMENT 30

MONTRER L'EXEMPLE 56

ENVERS NOS COLLABORATEURS 56

DANS LE SECTEUR 62

POUR LA COMMUNAUTÉ 68

RISQUES ESG 71

GOUVERNANCE ESG 75

STRUCTURE DE GOUVERNANCE 75

GOUVERNANCE DES QUESTIONS ESG 78

I. FEUILLE DE ROUTE de la durabilité

A. Calendrier de la durabilité

Année après année, nos activités s'articulent de plus en plus autour des préoccupations environnementales et sociales. L'urgence climatique est devenue une priorité générale, nous traversons une crise du coût de la vie et le COVID-19 continue d'affecter nos communautés. Immobel et le secteur de la construction dans son ensemble ont la possibilité de contribuer largement à la réduction des émissions de carbone et à l'utilisation durable des matériaux, tout en veillant à la protection de la biodiversité. En 2022, nous avons travaillé à l'élaboration d'outils et de feuilles de route pour réduire le carbone intrinsèque de nos développements, et à la conception de processus de modernisation des bâtiments existants pour qu'ils soient neutres en carbone. Nous avons également analysé l'empreinte carbone de notre entreprise afin de nous fixer un objectif de neutralité carbone qui soit à la fois ambitieux et réalisable. En 2022 toujours, nous avons mis en route les premiers projets pilotes qui nous guideront dans la réalisation de futurs projets garantissant un gain net de biodiversité. Ces éléments font partie intégrante du plan de biodiversité nette et positive décrit dans ce document.

La pandémie mondiale nous a poussés à être encore plus attentifs à la santé et au bien-être des personnes dans nos bâtiments, tout en prenant conscience de nos responsabilités quant à l'intégration de nos bâtiments dans les communautés locales et les espaces publics.

Cette approche holistique de la durabilité est appliquée au quotidien par une équipe passionnée, guidée par les principes ESG d'Immobel et une structure de gouvernance. Dans ce rapport ESG, nous expliquons les différents engagements pris dans le cadre de notre stratégie ESG visant à « créer des espaces sains », que nous illustrons par des exemples de projets, d'initiatives et des rapports d'avancement. ▶

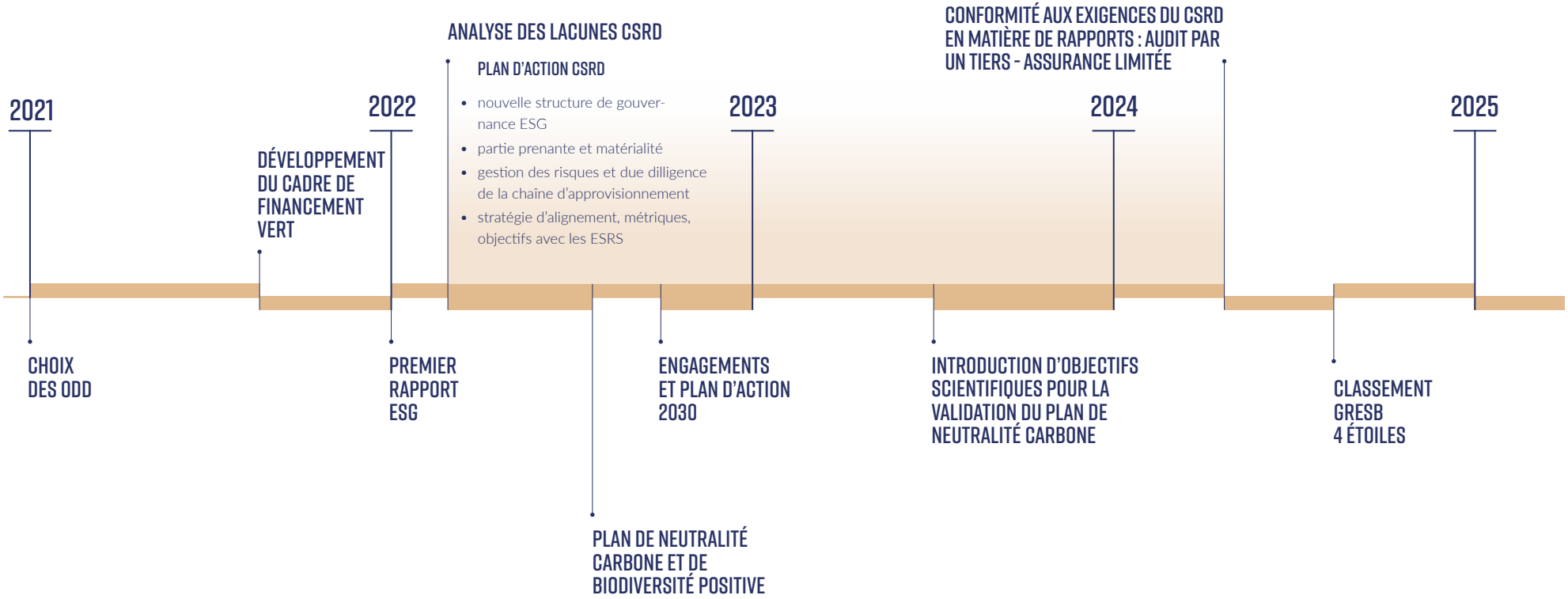
T-Park, Tielt

Ce cadre stratégique nous aide à mieux nous concentrer sur les domaines essentiels pour notre entreprise et nos parties prenantes, et à renforcer notre engagement à apporter des changements positifs à travers nos activités.

En 2022, Immobel a mené une analyse approfondie des lacunes qu'elle doit combler pour se conformer à la future directive relative à la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (CSDR). Un plan d'action et des groupes de travail ont été constitués afin d'être en conformité avec la future réglementation d'ici 2024, soit un an avant la date limite.

En outre, dans les années à venir, nous démontrerons notre rôle de leader environnemental et social par l'obtention de validations internationales reconnues. En 2023, Immobel entamera le processus de validation de ses objectifs climatiques par l'initiative Science Based Target (SBT) tout en se hissant au sommet du classement du GRESB, un référentiel international qui mesure et évalue les initiatives de durabilité des sociétés immobilières et des fonds immobiliers.

Immobel ayant intégré pleinement l'ESG à sa stratégie, ce rapport ESG doit être lu comme le prolongement naturel du rapport annuel. ■



B. Principales réalisations en 2022

Développements durables (principales réalisations)

- Immobel a déposé le permis de bâtir pour transformer les tours Proximus (immeuble de bureaux) à Bruxelles en un développement mixte habitable, tourné vers l'avenir et inclusif (WELL Platine, BREEAM Outstanding, DGNB Platine, BiodiverCity).

- Immobel a déménagé son siège social dans le bâtiment « Multi » (livraison en 2022), un bâtiment entièrement rénové, certifié BREEAM, circulaire (89 % de matériaux réutilisés), ainsi que le premier immeuble de bureaux (au fonctionnement) neutre en carbone à Bruxelles. Multi est le premier projet de rénovation en Belgique à recevoir un passeport numérique pour les matériaux sur la plateforme Madaster.

- Immobel France a lancé la construction de ses deux immeubles résidentiels dans l'écoquartier mixte du Fort d'Aubervilliers à Paris (label Biosourcé niveau 2, label NH HABITAT HQE niveau Excellent, RT 2012 -10 %)

- Lancement de la phase travaux de notre opération de mixité Immside à Saint-Antoine à Paris (BREEAM Excellent, label Bâtiment bas carbone (BBCA) niveau « performance », HQE Excellent, Wiredscore Silver (digital), OSMOZ Levier 1)

- Obtention du premier permis de construire du projet « La Passerelle Néo Barbès » à Paris (BREEAM et HQE Excellent)

- Démarrage des travaux préliminaires de « Liewen » (Luxembourg) : nouveau quartier résidentiel articulé autour d'un arbre centenaire et pensé dans une approche écoresponsable.

Neutralité carbone et biodiversité positive

- Immobel a finalisé sa stratégie de neutralité carbone et de biodiversité positive : tous les développements utilisent systématiquement une approche standardisée concernant l'analyse du cycle de vie, la performance énergétique, la circularité et la biodiversité positive. Tous les nouveaux permis sont conçus avec des solutions d'énergie exemptes de combustibles fossiles. Les objectifs climatiques seront validés en 2023 par les Science Based Targets et seront conformes aux normes européennes en matière de reporting de durabilité (***European Sustainability Reporting Standards***, ESRS).

Pour la communauté

- Sur le plan de l'engagement social, les conséquences dévastatrices de la guerre en Ukraine ont amené Immobel à se joindre au mouvement mondial de donateurs. Immobel a identifié la Fondation Roi Baudouin (FRB) comme partenaire de confiance pour coordonner l'allocation des fonds et soutenir l'Ukraine à travers quatre canaux.

- Nos collaborateurs ont fait des dons généreux en faveur des opérations Shoe-Box Arc-en-Ciel et Les Samaritains.

Un leadership positif au niveau sectoriel

- Immobel a participé activement à « C Change », un programme dirigé par l'Urban Land Institute (ULI) visant à mobiliser le secteur immobilier européen en faveur de la décarbonation. Le sommet C Change en 2022 a constitué une étape importante et un appel à la collaboration.

- Immobel Capital Partners est devenu membre de Real Estate Balance, qui œuvre pour améliorer la diversité et l'inclusion dans le secteur immobilier.

Financement vert

- Obligations vertes : Le 15 juin 2022, Immobel a annoncé le lancement d'une offre publique en Belgique d'obligations vertes à 4 ans à destination des investisseurs particuliers et qualifiés. Le cadre de financement vert d'Immobel garantit la sélection de développements éligibles et durables.

Reconnaissance du marché

- Immobel France a reçu les prix de l'innovation (Argent en Ile-de-France et Or au niveau national) de la Fédération des Promoteurs Immobiliers pour « les Dryades » à Avon.

- Immobel France a été désignée lauréat en novembre du concours pour la réhabilitation de la « Résidence Maurice Ravel » qui accueillera des jeunes-actifs et étudiants.

- Immobel s'est vu décerner le prix Bronze de la catégorie « Résidentiel » par le jury du FIABCI Prix d'Excellence Allemagne 2022 pour sa tour résidentielle « Eden » à Francfort Le jury a salué le caractère innovant de la façade végétalisée ainsi que le défi technique.

- La rénovation de l'emblématique Centre Monnaie en un projet mixte a été reconnue par le certificat « Renolab » de la Région bruxelloise pour ses ambitions holistiques durables et circulaires (BREAAM « Outstanding » et WELL Platine). ■

II. FONDEMENTS ESG

Notre stratégie ESG repose sur deux piliers : nous aligner sur les objectifs de développement durable de l'ONU et définir les aspects de la durabilité sur lesquels nous voulons nous concentrer.

A. Intégration des ODD de l'ONU dans notre stratégie

Nous avons intégré les objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies dans notre stratégie ESG. En tant que développeur immobilier de premier plan, Immobel 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, les espaces et les quartiers environnants, doit encourager et favoriser les modes de vie véritablement durables.

Immobel 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 CO_2 (ODD 13 – Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques, ODD 7 – Énergie, ODD 12 – Ressources, et ODD 6 – Eau)**.

Cependant, 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 le changement climatique. Mais il est tout aussi impossible de s'attaquer au changement climatique 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 encourage 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, Immobel 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.

Nous considérons que 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. Les principaux sont, selon nous, **l'ODD 17 – Ecosystème, l'ODD 5 – Diversité et inclusion, l'ODD 3 – Lieu de travail sain, l'ODD 9 – Culture et leadership durables, et l'ODD 4 – Formation/partage des connaissances.** ■

B. Matrice de matérialité

Afin de concevoir et d'améliorer ses initiatives en matière de durabilité, Immobel étudie et analyse continuellement et systématiquement les impacts — économiques, environnementaux, sociétaux et en matière des droits humains — positifs et négatifs de ses activités sur son environnement commercial. La contribution apportée régulièrement par nos parties prenantes dans diverses situations et par divers canaux facilite, entre autres, notre analyse des questions importantes en matière de durabilité. Ces questions sont examinées régulièrement, par exemple lors des réunions du Conseil d'administration, des réunions du Comité exécutif et des réunions avec les actionnaires, ainsi que dans le cadre d'une communication bidirectionnelle quotidienne avec les clients, les travailleurs, les partenaires, les fournisseurs et les diverses parties prenantes de la société. Les thématiques suivantes sont considérées comme des questions importantes en matière de durabilité (sujets matériels) : ▶

Domaine d'intervention	Enjeu de durabilité
Bien-être	Santé et bien-être des occupants
Quartier	Promotion d'une mobilité à faible carbone
Quartier	Soutien aux communautés/à l'économie locale(s)
Quartier	Logements à finalité sociale
Environnement	Protéger, restaurer et améliorer la biodiversité et les services écosystémiques
Environnement	Accroître la circularité
Environnement	Énergie renouvelable
Environnement	Utilisation responsable de l'eau dans la construction et l'exploitation des bâtiments
Environnement	Adaptation au changement climatique et résilience
Environnement	Technologie et bâtiments intelligents
Environnement	Énergie et émissions de carbone
Environnement	Matériaux de construction durables et circulaires
Environnement	Certification et labellisation des bâtiments
Environnement	Flexibilité et adaptabilité des bâtiments
Environnement	Risques climatiques
Engagement envers les parties prenantes	Formation et engagement des travailleurs
Engagement envers les parties prenantes	Lieu de travail attrayant
Engagement envers les parties prenantes	Achats responsables
Engagement envers les parties prenantes	Assurer des chaînes d'approvisionnement durables
Engagement envers les parties prenantes	Participation des parties prenantes
Responsabilité sociale/communautaire	Bonne éthique des affaires et lutte contre la corruption
Responsabilité sociale/communautaire	Diversité et égalité des chances
Responsabilité sociale/communautaire	Financement durable
Responsabilité sociale/communautaire	Respect des droits humains

Sur la base d'un dialogue continu avec les différentes parties prenantes, Immobel examine ses enjeux de durabilité et leur priorité dans une analyse de matérialité. Une veille stratégique et des échanges avec des experts internes et externes alimentent également l'analyse de matérialité.

L'impact — positif ou négatif — que les différents enjeux de durabilité ont sur l'environnement de l'entreprise est représenté sur l'axe x de la matrice de matérialité. L'axe y représente l'importance de la thématique pour les parties prenantes internes et externes.

En 2023, Immobel procédera à une vaste consultation des parties prenantes afin de déterminer les enjeux qu'elles considèrent comme plus ou moins importants. Immobel consultera un panel diversifié de parties prenantes externes et internes afin de recueillir divers points de vue intéressants concernant ses priorités. Pour ce faire, elle organisera des entretiens, des ateliers et une enquête en ligne. ■

Les thématiques suivantes sont considérées comme des enjeux de durabilité importants :

Immobel considère tous les enjeux de durabilité de l'analyse comme importants, mais dans la matrice, ces enjeux sont évalués du point de vue de leur importance et de leur impact, respectivement de plus faible à plus élevé.

III. STRATÉGIE ESG

Notre stratégie visant à « créer des espaces sains » nous fournit un cadre d'analyse fondamental pour nos activités. 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 les quartiers dans lesquels nous sommes actifs, pour l'environnement au niveau des actifs, et notre manière d'envisager l'engagement des collaborateurs et des partenaires, le leadership et l'engagement communautaire au niveau du Groupe.

Nous avons défini nos objectifs sur la base de divers projets pilotes que nous avons menés sur nos développements actuels afin de disposer d'une base de référence, combinée à une analyse approfondie des tendances et à des discussions avec diverses parties prenantes. ▶

Créer des espaces sains

Pour les usagers finaux

- Bien-être
- Mobilité durable

Pour les quartiers

- Finalité sociale
- Diversité résidentielle

Pour l'environnement

- Carbone intrinsèque
- Carbone opérationnel
- Biodiversité
- Leadership environnemental

Montrer l'exemple

Envers nos collaborateurs

- Diversité et égalité
- Environnement de travail sain

Dans le secteur

- Leadership positif

Pour la communauté

- Immobel Engagement Fund

Au cours de l'année à venir, nous allons continuer à déployer notre programme ESG sur la base de la stratégie que nous avons mise au point ces douze derniers mois. Il s'agira notamment de créer des capacités pour atteindre ces objectifs et de publier un cadre interne pour guider notre travail.

Le but de notre programme ESG est de s'assurer que toutes les activités d'Immobel aient un impact positif.

Nous savons que nous ne pouvons pas y parvenir seuls ; nous avons besoin de l'aide de tous nos partenaires. Nous allons donc renforcer les capacités au moyen de formations internes destinées au personnel et à travers notre chaîne d'approvisionnement, ainsi que d'événements de leadership éclairé sur les principaux défis — tels que l'économie circulaire et la biodiversité — auxquels le secteur immobilier est confronté.

La réalisation sera soutenue par des normes et des directives internes ambitieuses pour l'engagement communautaire, les dossiers de conception et les opérations de construction, qui seront déployées à travers une approche cohérente et mesurable.

Notre stratégie ESG doit pouvoir progresser et se développer en fonction de l'évolution de notre compréhension de l'impact de l'environnement bâti. Pour nous appuyer sur notre tradition de leadership éclairé, nous allons mettre en place des groupes de travail tournés vers l'avenir et axés sur le carbone, la biodiversité, l'économie circulaire, la santé et le bien-être, et l'énergie. ■

CRÉER DES ESPACES SAINS pour les usagers finaux

	Objectif actuel	2025	2030
Investir dans la santé et le bien-être des usagers finaux	Basée sur la certification WELL, **une checklist interne sur la santé et le bien-être** sera développé et appliqué à tous les projets.	**Certification WELL Platine** pour **tous** les permis de développement de bureaux	**Certification WELL Platine** pour **tous** les développement de bureaux livrés
Encourager la mobilité durable	**Distance des arrêts de transport public** inférieure à 750 m ou 5 minutes de marche pour toutes les nouvelles acquisitions	**Mobilité durable comme condition préalable à** tout nouveau permis d'aménagement : • **Bornes de recharge électriques** - 100 % pré-équipé[1] • **Parkings et installations pour vélos** dans tous les aménagements • Le cas échéant, d'autres **solutions d'écomobilité** supplémentaires (quartiers sans voiture, solutions de stationnement, services de réparation de vélos, etc.)	

1 Le prééquipement implique la présence d'installations de câblage - la cible dépend de la législation locale - applicable à tous les développements : bureaux et résidentiels

Pour les usagers finaux **1. Bien-être**

Importance de la thématique

Se sentir bien chez soi et dans son environnement de travail est une prérogative essentielle. En effet, nous passons en moyenne 80 % de notre temps dans des lieux fermés, dont 67 % à notre domicile. C'est dans ce contexte que la santé et le bien-être sont des critères essentiels dans la conception de nos programmes.

La crise du COVID-19 nous a montré à quel point nous avions besoin d'interactions sociales et de nouveaux types d'espaces pour rendre ces interactions possibles. Une utilisation plus intensive des bâtiments est une façon de répondre aux défis de l'urbanisation et de la préservation de l'environnement.

Dans le cas des constructions de bureaux, nous visons toujours la certification WELL de l'aménagement. WELL est un système de certification qui vise à promouvoir la santé et le bien-être des personnes qui occupent le bâtiment. En ayant recours à ce système basé sur la recherche, nous pouvons créer des espaces professionnels sains qui aident les occupants à travailler efficacement et à performer. En obtenant la certification WELL pour ses propriétés, Immobel contribue en outre activement à la réalisation des objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment le troisième : « Bonne santé et bien-être ».

Pour les développements résidentiels où la certification WELL n'est pas spécifiquement applicable, nous appliquons tout de même une liste de contrôle couvrant les paramètres de santé et de bien-être suivants :

- **QUALITÉ DE L'AIR :** Veiller à l'apport d'air frais, assurer une bonne qualité de l'air intérieur grâce à la ventilation, et éviter les matériaux et les produits chimiques à l'origine d'émissions nocives ou toxiques.
- **ÉCLAIRAGE :** Faire entrer la lumière naturelle et prévoir une vue vers l'extérieur pour assurer le confort des usagers du bâtiment et leur permettre de profiter de leur environnement, tout en réduisant les besoins d'énergie pour l'éclairage.
- **CLIMAT INTÉRIEUR :** Garantir le confort des personnes dans leur environnement quotidien en atteignant la bonne température intérieure grâce à une conception passive ou à des systèmes de gestion et de contrôle du bâtiment.
- **QUALITÉ SONORE :** L'acoustique et une bonne isolation sonore favorisent considérablement la concentration, la récupération et le plaisir d'occuper un immeuble.
- **SE CONNECTER À LA NATURE :** La pandémie de COVID-19 a révélé l'importance des espaces verts urbains pour la santé humaine.
- **ESPACES EXTÉRIEURS :** Disponibilité de terrasses et de balcons, création d'espaces extérieurs partagés tels que des toits-terrasses ou des jardins accessibles à tous les résidents.
- **ESPACES COMMUNS À USAGE HYBRIDE :** intégrer des espaces ouverts pour différents usages et usagers (intensité d'usage, espaces hybrides, espaces mutualisés)
- **MOBILITÉ :** Nos bâtiments doivent inciter les usagers à faire le choix de déplacement le plus sain. Pour ce faire, les concepteurs et les architectes s'attachent à concevoir les bâtiments, les escaliers, les couloirs, les espaces urbains et les infrastructures de manière invitante et innovante. Des places de stationnement pour les vélos sont prévues.
- **ALIMENTATION ET SANTÉ :** Nos projets comprennent, dans la mesure du possible, une source de production alimentaire de petite taille, servant à la fois de ressource et de plateforme sociale. ■

Objectifs

Notre principal objectif est d'obtenir la certification WELL pour notre portefeuille de bureaux. Le label WELL promeut la conception et l'exploitation de bâtiments respectueux de l'environnement, ainsi que le confort et le bien-être des usagers. Dans le cadre de nos activités, nous créons des solutions pour le bien-être des occupants.

Cette attention portée aux aspects liés aux usagers se traduit également dans les services et la flexibilité des espaces que nous développons : des espaces qui permettent des usages partagés par la mutualisation des sites et des services. Il s'agit par exemple d'espaces extérieurs de quartier, de centres de fitness, de lavoirs, d'ateliers de bricolage ou encore de terrasses partagées.

Enfin, notre attachement au bien-être de nos usagers se traduit par une équipe dédiée à l'orientation de la clientèle résidentielle, qui offre un soutien personnalisé et des conseils à long terme. ■

3 BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE

Zoom sur les projets clés

Multi, Bruxelles

Développement de bureaux orienté vers la santé des usagers

Situé dans le cœur historique de Bruxelles, le projet « Multi » donne une seconde vie à cette tour en forme de H reposant sur une assise de trois étages construite dans les années 1960. Le bâtiment offre une vue panoramique sur la ville dans un environnement urbain revitalisé. Le bâtiment de 19 étages, d'une superficie de 46 000 m², offre une flexibilité maximale pour différents espaces de travail.

Le projet a été conçu de sorte à appliquer des normes de santé et de bien-être élevées pour les occupants des bureaux.

- **CONFORT VISUEL :** Pénétration importante de la lumière du jour grâce à un vitrage sur toute la hauteur. Le vitrage ayant un excellent facteur solaire (g) de 21 %, des volets extérieurs ne sont pas nécessaires pour assurer le confort des occupants. Cependant, un panneau MDF est prévu au plafond sur le périmètre du bâtiment pour servir de support à un éventuel système d'ombrage interne.

- **QUALITÉ ACOUSTIQUE :** Confort acoustique optimisé grâce à des matériaux absorbant les sons et une isolation performante entre les espaces //Entre les étages : 50 dB(A) // Entre les cloisons d'un même étage, insonorisation basée sur trois catégories, selon la fonction.

- **QUALITÉ DE L'AIR :** Système de double filtrage : proche des normes hospitalières (10 % de plus que la plupart des autres bâtiments)

- **TERRASSE POUR LA DÉTENTE DES OCCUPANTS :** Les occupants peuvent profiter d'un jardin suspendu au troisième étage.

Multi, Bruxelles

- **SOUTIEN AUX TRANSPORTS ALTERNATIFS** par la mise à disposition de places de stationnement pour vélos et de douches à l'intérieur du bâtiment

- **ESPACES ET SERVICES PARTAGÉS** tels qu'une réception, un café, des boutiques et une zone de rencontre extérieure sont disponibles dans le bâtiment

- **ACCÈS AUX TRANSPORTS PUBLICS** à proximité du bâtiment ■

Rapports

Afin de maintenir un haut niveau de qualité de service et de produit, Immobel mène systématiquement une série d'enquêtes, tant en interne au sein de ses équipes qu'en externe auprès de ses clients, pour évaluer leur satisfaction. Les enquêtes auprès des équipes mesurent l'efficacité des processus, la charge de travail, les métriques, les objectifs et les compétences, entre autres. Les résultats sont traduits en programmes d'amélioration interne, dirigés par le Continuous Improvement Manager.

Plus de

170 000 M²

de projets de bureaux sont en cours d'obtention d'un certificat WELL.

En ce qui concerne nos clients, l'ensemble du parcours d'orientation des clients a été analysé et les étapes importantes ont été cartographiées dès le premier contact d'un client avec son équipe d'orientation. Un échantillon de clients est constamment interrogé afin de mesurer le niveau de satisfaction de chaque besoin et de recueillir des informations qualitatives. Voici quelques exemples d'indicateurs clés de performance (KPI) qui sont suivis et traduits en plan d'action :

Type	KPI
Satisfaction client	Pourcentage de clients satisfaits
	Moyenne de satisfaction client
Service (SLA – Service Level Agreement)	Temps de réponse moyen
	Pourcentage de réponses dans le cadre du SLA
Livraison	Nombre moyen de remarques lors de la réception provisoire
	% d'obtention des attestations de levée des remarques
	Délai moyen de remise de décompte

Le rapport de base sera disponible au premier trimestre de 2023 et sera utilisé pour mesurer nos progrès.

Pour les usagers finaux **2. Mobilité durable**

Importance de la thématique

Les transports, et les voitures en particulier, représentent une part importante de l'empreinte carbone. Pour limiter son impact, Immobel s'efforce d'implanter ses bâtiments à proximité des réseaux de transports publics et de développer des solutions innovantes de mobilité durable. Si aucun transport public n'est disponible, Immobel incite les autorités à créer un hub de transport public supplémentaire.

À la suite de la crise sanitaire, le statut du vélo a changé ; il est devenu une solution crédible pour se déplacer en ville. Aujourd'hui, plus de 65 % des habitants des grandes villes sont favorables à la réduction de la présence de la voiture en ville. Nos développements contribuent à notre objectif de réinventer la mobilité afin de réduire notre dépendance à la voiture et de fournir des services qui contribuent à réduire l'empreinte environnementale des usagers. Le Groupe travaille ainsi à optimiser la proximité des transports en commun, la disponibilité des bornes de recharge électrique, les partenariats spécifiquement adaptés à chaque site, etc.

Objectifs

Immobel développe des opérations permettant de réduire le recours à des mobilités fortement carbonées

1. Garantir l'accessibilité des sites Immobel en transport en commun et en vélo: le choix du foncier est le premier levier d'action : la stratégie de développement du Groupe le conduit à sélectionner des sites bien connectés aux réseaux de transports en commun

2. Favoriser l'usage de véhicules électriques (100% des places de parking pré-équipées pour des bornes de recharge)

3. Garantir des parkings vélos et cheminements piétons sécurisés et agréables

4. Si cela s'avère pertinent, d'autres solutions d'écomobilité — telles que des quartiers sans voiture, des solutions de stationnement mutualisées ou des services de réparation de vélos — seront intégrées dans nos aménagements.

Pour nos projets de développement en milieu périurbain, nous utilisons le cadre des « quartiers durables » (des variantes locales existent en Flandre, en Wallonie, au Luxembourg et en France) comme condition d'acquisition, lequel peut spécifier que :

- le site doit être situé à moins de 1 500 mètres d'une gare

- le site doit être situé à moins de 750 mètres des transports publics. ■

Projets clés

La Passerelle Néo Barbès, Paris

Zéro parking automobile

Situé dans le nord de Paris, le projet « La Passerelle » vise à réhabiliter l'ancien magasin Tati bien connu à Barbès. Implanté aux portes d'une station de métro et à distance de marche de deux gares internationales, le projet s'inscrit dans la politique actuelle en matière de mobilité de la Ville de Paris et ne comporte aucun parking. Afin de répondre aux préoccupations de mobilité douce et d'espaces actifs en rez-de-chaussée, deux parkings à vélos — un pour la partie résidentielle et un autre pour la partie de bureaux — sont prévus en sous-sol. Chaque espace comprend un poste de réparation et des casiers équipés de points de charge, pour ranger les casques de vélo, les gilets de sécurité et les batteries. Le parking à vélos du bureau est équipé d'un vestiaire, avec douche et toilettes.

Cette approche zéro parking est également appliquée dans nos autres développements en Ile-de-France.

La Passerelle Néo Barbès, Paris

Oxy, Bruxelles

Multi, Oxy et Brouck'R

Encourager la mobilité douce

Le projet « Multi » est situé dans le cœur historique de Bruxelles. Le bâtiment offre une vue panoramique sur la ville dans un environnement urbain revitalisé. Le bâtiment de 19 étages, d'une superficie de 46 000 m², offre une flexibilité maximale pour différents espaces de travail. Le projet présente des espaces de bureaux, mais aussi des surfaces commerciales.

Le projet est situé dans la zone piétonne autour de la place de Brouckère et de la Bourse, à proximité immédiate d'une station de métro. Avec 230 emplacements pour vélos au rez-de-chaussée, « Multi » est particulièrement adapté à la mobilité douce. Pour les automobilistes, des bornes de recharge pour voitures électriques sont prévues.

Le projet « Oxy » consiste en la rénovation complète d'un immeuble de bureaux et cherche à concilier un bâtiment datant du ▶

début des années 1970 avec les attentes de la ville d'aujourd'hui, tout en s'inscrivant dans une démarche qui s'appuie sur les principes d'une approche d'économie circulaire améliorant la performance énergétique du bâtiment et sa relation avec l'environnement hyper-urbain.

Le bâtiment est situé dans une zone particulièrement bien desservie par les transports en commun, avec une station de métro dans son sous-sol. Un grand parking à vélos pouvant accueillir 715 deux-roues a été intégré au sous-sol. Les parkings à vélos des unités résidentielles sont séparés et sont conçus pour accueillir 174 vélos, soit un vélo par unité. En outre, 18 places pour vélos-cargos sont prévues.

Le réaménagement du projet « Brouck'R » consiste en la transformation des anciens bureaux d'Allianz qui surplombent la place de Brouckère dans le centre-ville de Bruxelles. Le projet durable à usage mixte « Bourck'R » répond à la demande actuelle d'environnements de vie et de travail de haute qualité dans la ville. Le projet est situé dans le centre-ville de Bruxelles, un lieu populaire, animé et sans voiture. La facilité d'accès et la mobilité douce sont donc des aspects essentiels du projet. Dans ce contexte, le projet prévoit pas moins de 550 places de stationnement pour vélos (dont 52 pour les vélos-cargos). ■

Brouck'R, Bruxelles

CRÉER DES ESPACES SAINS

Pour les quartiers

	Objectif actuel	2025	2030
Finalité sociale pour les parties prenantes locales	100 % des bâtiments vides disponibles prévoient une **occupation temporaire**	Au moins une des **finalités sociales** suivantes est définie pour chaque développement : • **économie locale :** intégrer les entreprises locales, les associations dans la programmation[1] • **intérêt public :** intégrer des fonctions d'intérêt public[2] • **emploi** : intégrer dans les travaux de construction des personnes en insertion professionnelle	
Augmenter la diversité résidentielle	Instaurer **un dialogue avec de multiples parties prenantes** afin de créer des conditions plus équitables pour améliorer **le logement abordable.**	• Augmenter la **diversité sociale** de l'offre résidentielle, tant en ce qui concerne les logements abordables que l'offre résidentielle pour des groupes spécifiques (seniors, étudiants, etc.).	Dépasser les normes relatives à **l'accessibilité financière des logements** imposées par les autorités

1 Entrepreneurs, commerces de proximité, acteurs de l'économie sociale et solidaire, start-up locales, filières courtes.
2 Mettre l'espace à disposition de la communauté locale.

Pour les quartiers **1. Finalité sociale**

Importance de la thématique

Notre activité ne se limite pas à la construction de grands bâtiments. Nous avons à cœur de comprendre les principales problématiques et opportunités des communautés autour de chacun de nos sites et de collaborer activement afin d'avoir le plus grand impact possible à chaque endroit.

Immobel est convaincue que la proximité des services et des activités, ainsi que la mixité des usages, améliorent la qualité de vie des citadins. La mixité fonctionnelle peut avoir des effets concrets sur le dynamisme d'un secteur et l'appropriation de l'espace disponible par les citoyens. Elle encourage la consommation locale, les déplacements actifs et divers équipements qui favorisent la création d'une vie de quartier. Cette proximité permet de créer des villes centrées sur les personnes qui aident les résidents à développer leur identité.

La crise sanitaire a mis en évidence le problème de la dépendance totale à l'échelle internationale — et c'est l'économie locale qui a su réagir le plus rapidement. En effet, la résurgence de la communauté locale est une dynamique intéressante qui remet en question notre modèle de production et de consommation.

Nous nous attacherons à développer des projets mixtes avec une programmation qui tient compte des exigences du quartier et qui stimule le développement local. Les activités des rez-de-chaussée doivent contribuer à la proximité des services et des commerces locaux (« Rez-de-Ville ») ou faire preuve d'inclusivité envers les communautés environnantes. L'accessibilité des bâtiments et l'aménagement d'équipements publics est la meilleure façon d'intégrer les bâtiments dans les villes. Cela signifie que nos développements offrent des services partagés accessibles à tous : restaurants, centres de fitness ou terrasses, par exemple. ▶

The Muse, Bruxelles

En parallèle, nous sommes un important créateur d'emplois dans le secteur de la construction immobilière et nous avons un rôle important à jouer dans la création d'une économie plus juste et plus inclusive. Une économie qui contribue à lutter contre les inégalités sociales propres à nos quartiers et qui répond aux besoins de compétences actuels et futurs. Notre approche sociale vise donc à donner aux personnes confrontées à des obstacles les compétences et les opportunités nécessaires pour entrer dans le monde du travail.

Objectifs

À travers l'analyse des quartiers et les tables de co-création, Immobel veut comprendre les besoins de chaque communauté locale. Immobel souhaite contribuer au développement de l'économie locale à travers ses projets (1) en intégrant des entreprises locales dans le programme (entrepreneurs, commerces de proximité, acteurs de l'économie sociale et solidaire et start-up locales), ainsi qu'en organisant de courtes formations ; (2) en intégrant des fonctions publiques ; et (3) en intégrant des personnes en cours d'insertion professionnelle dans la construction afin de stimuler l'emploi.

Pour les bâtiments vides qui sont en attente d'un permis, un programme d'occupation temporaire est mis en place (lorsque cela est techniquement possible). Nous privilégions les pratiques d'urbanisme temporaire de telle sorte que le projet temporaire contribue à la configuration future du site. L'urbanisme temporaire repose sur la capacité à promouvoir des projets urbains ayant des retombées sociales et environnementales positives pour le quartier. ■

Occupation temporaire à Lebeau en collaboration avec 'Plant en Houtgoed'.

Zoom sur les projets clés

La Passerelle Néo Barbès, Paris

Un développement qui démontre un fort engagement envers l'économie locale : tiers lieu culturel de 800 m²

Paris étant souvent qualifiée de « ville du quart d'heure » — puisqu'elle entend permettre aux Parisiens d'avoir accès à tous les commerces et services de première nécessité dans un rayon de 15 minutes —, les architectes ont analysé l'offre commerciale déjà présente dans le quartier et ont proposé des locaux commerciaux de différentes tailles. Des activités commerciales de tous types pourront donc s'y installer : boulangerie, fleuriste ou marchand de fruits et légumes, mais aussi de plus grands commerces tels que des magasins de meubles ou de mode. Le bâtiment d'angle, avec sa façade haussmannienne emblématique, abritera un espace culturel au rez-de-chaussée et aux étages souterrains.

La Passerelle Néo Barbès, Paris

Proximus Towers, Bruxelles

Proximus Towers, Bruxelles

Un développement qui démontre un engagement envers le quartier : 11 462 m² d'équipements publics

11 462 M²
d'équipements publics

Nous considérons que l'aménagement d'équipements publics doit répondre aux besoins des jeunes générations. Bruxelles est une ville à la population jeune ; l'âge moyen y est inférieur à celui des autres régions de Belgique. Ceci est particulièrement vrai dans le quartier Nord, où les jeunes constituent une partie importante du tissu social et forment un groupe très diversifié. Par l'aménagement d'équipements publics, nous souhaitons créer des espaces inspirants pour les jeunes générations : des espaces leur permettant d'acquérir des compétences entrepreneuriales et de développer leurs compétences numériques ; des espaces inspirant les enfants et aidant les jeunes à accéder au marché de l'emploi ; des espaces qui, à travers l'éducation, renforcent la cohésion sociale entre les jeunes ; et des espaces où de jeunes entreprises peuvent entrer en contact avec un écosystème d'entrepreneurs et d'acteurs académiques. ▶

Brouck'R, Bruxelles

Un espace de proximité au service des habitants

L'ensemble des espaces le long de la rue de Laeken et autour de la place sont destinés aux habitants du quartier. Ils doivent promouvoir les savoir-faire locaux et créer du lien entre Anspach et Sainte-Catherine en brisant la barrière que représente la rue de Laeken. La programmation sera attentive au contexte environnant (chantiers, la rénovation du Grand Hospice, arrivée de nouveaux habitants, etc.) et devra prendre en compte la réduction du trafic sur la rue de Laeken.

L'occupation des sites passera par un programme accessible pour permettre des activités solidaires et innovantes afin de revitaliser la zone et de répondre au mieux aux besoins du quartier.

Key West, Bruxelles

Encourager la mixité des fonctions en favorisant une meilleure intégration d'une variété d'activités artisanales dans l'environnement urbain

Le projet « Key West » est situé dans le quartier ouest de Bruxelles, à côté du Canal. Il s'inscrit dans le cadre de la reconversion d'une ancienne zone industrielle. Le secteur a été défini comme une zone résidentielle tout en conservant son caractère industriel. Dans ce contexte, Immobel et son partenaire BPI ont intégré 2 800 m² d'activités de type « artisanal » dans le bâtiment B.

Le bâtiment B possède un socle particulièrement large qui accueille des activités productives (nécessitant une surface au sol importante) et abrite une ferme urbaine sur son toit. ■

Rapport

100 % de nos projets vacants sont en préconfiguration ou en occupation temporaire

Buttes-Chaumont - France

Sur notre projet des Buttes-Chaumont, situé dans le 19e arrondissement de Paris, nous avons de nouveau fait appel à l'expertise et au réseau de Agence Forest pour l'occupation temporaire de l'immeuble de 4300 m². Y sont accueillies diverses activités culturelles -des ateliers de costumes et des plateaux de tournage pour des sociétés audiovisuelles-, permettant à ces acteurs de louer à Paris des lieux abordables et adaptés à leur activité, principalement constituée de projets à court terme sur des budgets limités.

La Passerelle Néo Barbès - France

Dans le 18e arrondissement, dans le cadre du projet de transformation du magasin Tati Barbès, nous rendons accessible ce lieu chargé d'histoire en confiant à titre gracieux le bâtiment à Forest, acteur de l'occupation temporaire et transitoire. En coordination avec Maison Château Rouge et l'association Les Oiseaux Migrateurs, ils élaborent des projets et activités diversifiés, gratuits et constamment renouvelés sur les trois niveaux de l'immeuble. Expositions, workshops, conférences-débats… réunissent des publics variés dans une ambiance interculturelle et font émerger les idées, les talents, et développent l'inspiration.

Immside - France

Sur notre projet Immside, situé dans le 4e arrondissement parisien, nous mettons à disposition de notre partenaire Nestore, le commerce donnant sur la rue Saint-Antoine. Nestore, réseau de pop-up stores laboratoires, accompagne les marques en mouvement et les acteurs de l'économie sociale et solidaire par la data et le test & learn. Ces entreprises engagées et associations ont ainsi la possibilité de s'implanter plusieurs semaines sur cette artère historique du Marais et l'opportunité de se faire connaître, de parler de leur projet et de leurs engagements ou de donner de la visibilité à leurs causes. ▶

Occupation temporaire :
La Passerelle Néo Barbès, Paris

Occupation temporaire : Oxy, Bruxelles

Occupation temporaire : Key West, Bruxelles

Lebeau - Belgique

Les différents rez-de-chaussé du projet ont été mis à disposition pour promouvoir et mettre en avant des artistes et entrepreneurs partageant leurs valeurs de durabilité : un acteur actif dans la réutilisation de matières et à la circularité, un centre autour de la biodiversité, un centre culturel inclusif, une salle d'exposition pour des étudiants etc. Autour de notre développement, Immobel a lancé plusieurs prototypes afin de réfléchir à l'avenir de l'espace public.

Oxy - Belgique

Le bâtiment « Oxy », situé au cœur de Bruxelles, a ouvert ses portes aux étudiants durant la période d'examens. Le principal objectif du hub étudiant « De Post » était d'offrir aux étudiants un espace de qualité pour leur permettre d'étudier pour leurs examens. Au total, Brik a mis à disposition des étudiants jusqu'à 150 places assises durant seize semaines.

Key West - Belgique

Mise à disposition du hangar du projet Key West pour des formations de Médecin sans Frontières. Pendant l'été, le hangar était accessible gratuitement aux habitants et associations du quartier pour une série d'activités sportives.

Issy-les-Moulinaux - France

Notre projet à Issy-les-Moulinaux accueille un centre de formation des apprentis qui prépare les étudiants à entrer dans la vie active, notamment en électro-mécanique. ■

Pour les quartiers **1. Diversité résidentielle**

Importance de la thématique

La pandémie de COVID-19 a montré l'impact que l'environnement bâti peut avoir sur la diversité et l'inclusion, et le rôle que les développeurs et les professionnels de la planification peuvent jouer dans la promotion et le maintien de la diversité et de l'inclusion dans les communautés.

Historiquement, l'offre de logements sociaux et intermédiaires dans la plupart des pays relève de la responsabilité du secteur public ou d'organismes à but non lucratif tels que les associations de logement, ou des deux.

Le secteur public joue un rôle clé dans la mise à disposition de logements sociaux et intermédiaires en fournissant une vision à long terme avec un alignement clair des politiques aux niveaux national, régional et local.

Dans de nombreuses villes, étant donné les contraintes budgétaires et les décisions politiques qui ont découragé la construction de logements par les autorités locales, le secteur public collabore de plus en plus avec d'autres fournisseurs de logements, qu'il s'agisse d'organisations à but lucratif ou non lucratif, pour fournir ces logements. Un nombre croissant d'organismes du secteur public ont compris les multiples opportunités apportées par les partenariats dans l'offre de logements sociaux ou temporaires.

Immobel souhaite que son offre résidentielle contribue à augmenter la diversité sociale. Nous comptons mener activement la discussion au niveau du secteur et chercher des outils et des solutions avec les autorités et les associations du secteur pour augmenter la diversité des développements de logements dans les villes dans lesquelles nous sommes actifs.

Objectifs

Immobel s'engage à augmenter l'offre de logements sociaux, intermédiaires, étudiants, intergénérationnels et autres en fonction des besoins locaux. Immobel entend travailler avec les associations de logement et les autorités publiques pour aider à augmenter l'offre de logements vendus ou loués à des prix réellement abordables. Cela permettra de lutter contre les inégalités dont souffrent certains groupes touchés par la pénurie de logements abordables.

Immobel multiplie actuellement ses partenariats public-privé avec des acteurs tels que la SLRB à Bruxelles et va se pencher sur une meilleure exploitation du permis de bâtir pour la construction de logements conventionnels. ■

Zoom sur les projets clés

Universalis Park, Bruxelles

Une mixité de fonctions

« Universalis Park » prévoit le développement de deux projets sur le site du Campus de la Plaine. Le premier projet (Universalis Park 2), est divisé en quatre lots et offre les fonctions suivantes :

Lot A : Logements sociaux
Lot B :
- Résidence-services
- Maison de repos et de soins
- Studios d'étudiants

Lot C : Logements conventionnels
Lot D : Chambres d'étudiants

Le site offrira donc plus de cinq fonctions différentes avec une mixité sociale et générationnelle au sein de quatre bâtiments. En parallèle, des espaces publics (place, aire de jeux, verdure) ont été pensés sur ce site qui abritait auparavant un bâtiment universitaire désaffecté, aujourd'hui démoli.

Le **lot A** comprend 32 logements sociaux. Ce projet a été proposé à la SLRB dans le cadre de son offre « clé sur porte » pour une vente en bloc. Les permis sont maintenant tous délivrés. Le **lot B**, qui accueille lui-même trois établissements distincts au sein du même bâtiment, comprend une maison de repos et de soins (63 lits), 64 appartements de service dont les occupants bénéficieront de certains services communs et 61 studios étudiants. Il s'agit de grands studios destinés aux étudiants étrangers qui n'ont pas d'autre endroit où aller le week-end, ou aux doctorants. Le **lot C** se compose de 120 appartements conventionnels avec un programme mixte allant du studio aux appartements à trois

chambres. Le **lot D** comporte 314 chambres d'étudiants ainsi qu'un service de conciergerie et un programme complet de commodités pour les étudiants : salle de loisirs, salles de jeux, salles d'étude, cuisines collectives.

Le programme du deuxième projet (Universalis Park 3) est en cours d'élaboration. Il proposera des logements classiques et étudiants ainsi qu'un parc public de plus de deux hectares sur le site. Des équipements publics seront également prévus.

Slachthuis, Anvers

Vie intergénérationnelle

Dans le cadre de nos développements résidentiels, nous cherchons toujours à intégrer dans nos projets différents types de logements.

Notre développement sur le site de Slachthuis à Anvers est un exemple de la création d'un projet intergénérationnel intégrant quatre typologies de logements : des maisonnettes/duplex (15 %), ▶

des appartements traversants compacts (46 %), des unités de logement modestes (29 %) et des logements sociaux (10 %) avec une moyenne au niveau du projet de 66,5 m² de surface de plancher nette. La compacité est un principe de base pour toutes les typologies de logement. Nous y parvenons en repoussant les limites des surfaces et des dimensions optimales des espaces de vie et en intégrant une utilisation flexible. Les relations entre les espaces intérieurs et l'espace extérieur, ainsi que le concept d'ensoleillement, revêtent ici une grande importance.

Nous réalisons ainsi un projet de logements intergénérationnels avec un programme diversifié destiné à des résidents de différentes catégories d'âge et compositions familiales : des petites unités pour les primo-accédants afin de faciliter l'accès des jeunes, des logements pour personnes seules et des maisons familiales. Le projet prévoit un grand jardin intérieur collectif et des espaces communs tels que des lavoirs, un atelier, un abri à vélos commun, des entrées couvertes et des passerelles qui offrent de l'espace et des possibilités de contact social entre les résidents. Ces espaces partagés viennent étendre et maximiser l'espace de vie et sont alimentés par des systèmes d'énergie collectifs (libérant de l'espace dans les logements mêmes).

Les habitations destinées au logement social sont entièrement conçues selon les directives de la société de logement social et sont donc conformes au logement social contemporain. ■

Typologies de logements de Slachthuis (240 000 m² au total)

		Villas sur le toit (maisonnettes)	*Appartements compacts*	*Logements modestes*	*Logements sociaux*
Pourcentage	100 %	15 %	46 %	29 %	10 %

Rapport

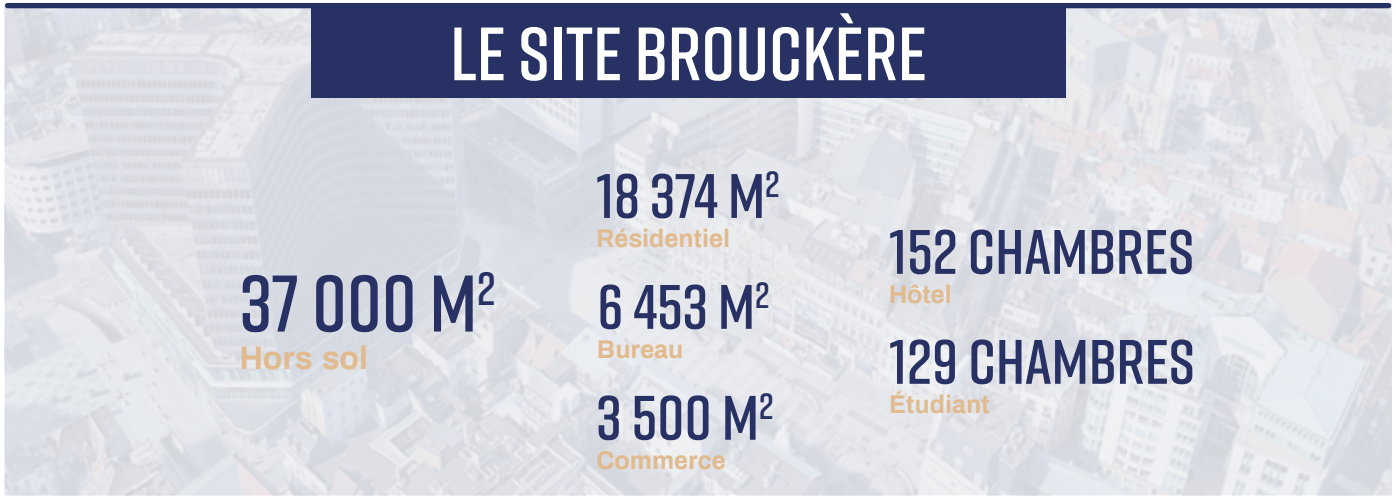
Création/Intégration de logements accessibles

Actuellement, 7 % de l'ensemble du portefeuille résidentiel en cours d'obtention de permis ou de développement en 2022 est composé de logements sociaux ou intermédiaires avec un accès spécifique pour les personnes à faibles revenus.

Cela représente un total de > **90 000 m²** de logements abordables dans les différents pays où nous sommes actifs.

Immobel se concentre également sur les logements destinés à des groupes spécifiques tels que les personnes âgées ou les jeunes :

- Notre récent réaménagement des tours de bureaux Proximus (Bruxelles) comprend la création de 42 156 m² d'unités résidentielles, dont 300 appartements et 93 chambres d'étudiants.
- Le réaménagement du **site de Brouckère** au cœur de Bruxelles comprend également 129 chambres d'étudiants.
- Les projets résidentiels « M1 » et « Riverplace » à Luxembourg comprennent respectivement 2 639 m² et 3 735 m² d'appartements en coliving.
- Dans le quartier résidentiel qu'Immobel envisage à Chaumont-Gistoux (Belgique), nous prévoyons un espace pour quatre *tiny houses* sur un terrain dédié de 1 897 m².
- Notre projet résidentiel « 5 Sapins » à Wavre prévoit deux « maisons kangourou »,représentant 642 m².



CRÉER DES ESPACES SAINS Pour l'environnement

	Objectif actuel	2025	2030
Réduire le carbone intrinsèque	**Carbone intrinsèque**[1] : • **Nouvelles constructions** 1 000 kg de CO_2/m^2 max. • Projets de **rénovation** : – objectif de 500 kg de CO_2/m^2 – Plafonnement à 750 kg de CO_2/m^2 en fonction du périmètre défini	• **Documentation CO_2**[2] pour chaque nouveau permis • **Circularité,** chaque projet de rénovation : – dispose d'un **passeport des matériaux** – dispose d'un **inventaire de réemploi** servant de base pour maximiser la réutilisation et le surcyclage des matériaux (sur site ou hors site)	• **Carbone intrinsèque**[1] **:** – Nouvelles constructions max. 650 kg de CO_2/m^2 – Plan de réduction pour les rénovations[3] sur la base de mesures de données continues • Circularité - pour chaque développement, un objectif sur mesure a été défini concernant l'intégration de **matériaux réutilisés, recyclés et biosourcés**
Neutralité carbone opérationnelle	• Réduire **la demande énergétique** • Tous les nouveaux permis de construire sont **exempts d'énergie fossile**	• **La demande d'énergie primaire et les CPE** pour de nouveaux développements sont entièrement alignés sur les exigences de la **taxonomie de l'UE** • Promouvoir la **neutralité carbone opérationnelle** en : – Maximisant la production d'électricité sur site – Encourageant les locataires à souscrire des contacts auprès de fournisseurs d'énergie verte	• Tous les projets livrés sont **exempts d'énergie fossile**
Protection et restauration de la biodiversité		• Atteindre un **gain net de biodiversité (BNG) de minimum** 10 % pour tous les nouveaux permis et un objectif moyen pour le Groupe de 25 % de BNG	Mise en place d'une **compensation** annuelle des émissions excédentaires de carbone intrinsèque (avec des **partenaires locaux** actifs dans l'agriculture régénérative, la reforestation, etc.)

1 Moyenne maximale au niveau du Groupe.
2 Par le recours systématique à des études ACV - Analyse du cycle de vie.
3 Les gains possibles se situent principalement au niveau du choix des matériaux de la sous-structure et de la superstructure.

CRÉER DES ESPACES SAINS Pour l'environnement

	Objectif actuel	2025	2030
Faire preuve d'un leadership environnemental	L'impact environnemental comme critère pour toutes les décisions d'investissement : • Nette préférence pour les **rénovations** et les reconversions de friches industrielles[1] • Intégration de la **résilience climatique** et des **évaluations des risques climatiques** • Garantir la **durabilité environnementale** en se conformant aux critères de la taxonomie Tous les développements de bureaux en phase de conception visent l'un des certificats suivants : • BREEAM minimum Excellent • HQE minimum Excellent ou • DGNB Platinum. Cadre de financement vert mis en place	• Certification de la stratégie climatique du Groupe par l'initiative **Science Based Targets** (scope 1, 2 et 3) • Réduction de l'impact environnemental des activités de l'équipe/de l'entreprise (scope 1 et 2) • Rapports de taxonomie disponibles à l'échelle du groupe • Tous les développements de bureaux en phase de conception visent un certificat **BREEAM Outstanding** ou équivalent	• 100 % des projets livrés sont alignés sur la taxonomie

1 Reconversion de friches industrielles : terrains qui ont déjà été aménagés auparavant

Pour l'environnement **1. Carbone intrinsèque**

Importance du thème

L'environnement bâti est un secteur critique auquel il convient de s'attaquer si nous voulons atteindre les objectifs d'atténuation du changement climatique fixés dans l'Accord de Paris, étant donné qu'il représente près de 40 % des émissions mondiales de carbone liées à l'énergie.

En tant que développeur de premier plan, nos principaux impacts environnementaux sont liés à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre pendant les travaux de construction, dans les matériaux de construction que nous utilisons, ainsi qu'à la consommation d'énergie opérationnelle d'un bâtiment tout au long de sa durée de vie.

Le secteur a dès lors besoin de meilleures méthodes de développement, de construction et d'exploitation des bâtiments, en se concentrant à la fois sur le carbone opérationnel et le carbone intrinsèque.

De nouvelles réglementations ont poussé, d'une part, le secteur à concevoir de nouveaux bâtiments proches de la neutralité carbone sur le plan opérationnel et, d'autre part, les propriétaires à améliorer l'efficacité énergétique de leurs portefeuilles pour attirer des locataires prêts à mettre le prix. Toutefois, il convient aussi d'accorder une attention particulière au carbone intrinsèque des matériaux de construction et des matières premières.

Cela signifie mener des projets pilotes qui repoussent les limites des bâtiments neutres en carbone et économes en ressources de manière à apporter plus de valeur aux investisseurs et aux communautés. Cela passe également par une collaboration avec des partenaires industriels afin d'atteindre les objectifs climatiques locaux et mondiaux en créant des feuilles de route pour la rénovation des bâtiments d'aujourd'hui au profit de la population de demain.

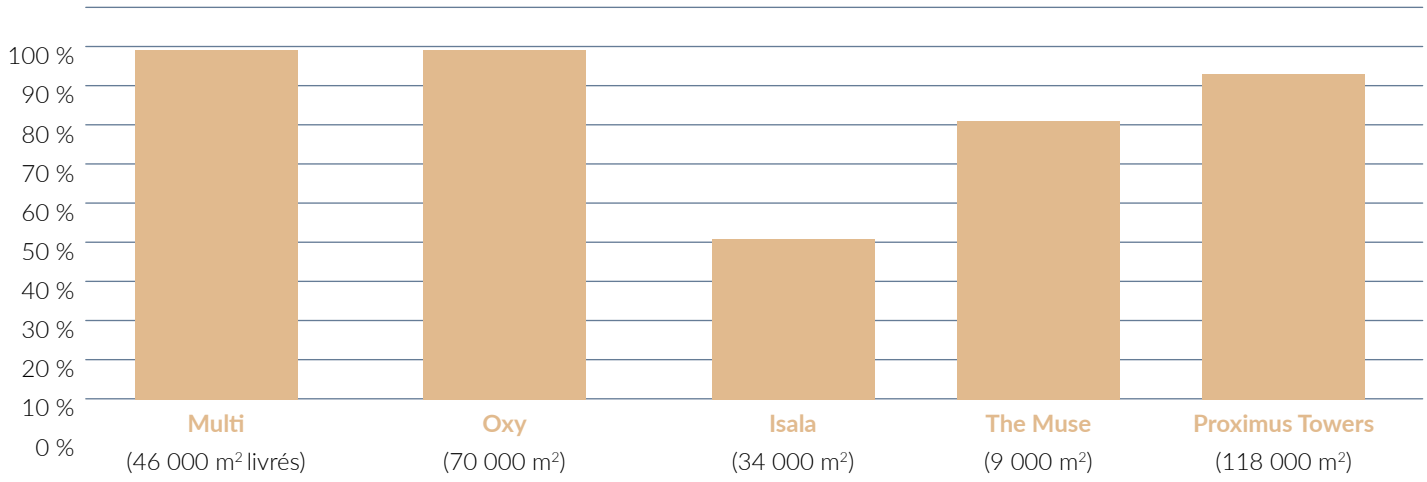
Les projets de reconversion urbaine, tels qu'Isala et Oxy à Bruxelles, KIEM au Luxembourg (principe de construction bois-acier) ou La Passerelle Néo Barbès et Immside à Paris, visent à minimiser autant que possible les émissions de carbone intrinsèque et à adopter un concept d'énergie sans fossile dans le cadre d'une approche holistique de la durabilité reconnue par des labels internationaux tels que BREEAM ou HQE et WELL.

Le carbone intrinsèque : objectifs et rapports

Immobel applique une politique d'acquisition basée sur le « recyclage » ou la « réaffectation » de surfaces bâties ou sur la transformation d'actifs existants dans la ville. Cela se traduit par une préférence marquée pour la rénovation de bâtiments existants plutôt que leur démolition (combinée à une approche circulaire pour minimiser le carbone intrinsèque) dans les environnements urbains. C'est une façon d'éviter l'utilisation de nouveaux matériaux et d'énergie qui va habituellement de pair avec des projets de démolition et de reconstruction.

Dans les projets de rénovation, nous nous efforçons de préserver autant que possible le bâtiment d'origine. Le pourcentage de préservation (exprimé en poids par rapport au poids total du bâtiment) de nos plus grands projets de rénovation est repris ci-dessous. ▶

% de conservation (exprimé en poids)



Dans la plupart des développements, nous obtenons en général des scores supérieurs à 70 % de préservation (avec des scores exceptionnels de 89 % pour les rénovations Multi et Oxy) de la structure existante. Le projet de rénovation Isala (41 % de préservation) constitue toutefois une exception étant donné que nous avons décidé de supprimer la partie intérieure de la parcelle pour créer un jardin intérieur en pleine terre, ce qui permettra d'améliorer à la fois la biodiversité et le bien-être des utilisateurs.

Les calculs de poids exacts sont en cours pour les projets de rénovation Lebeau en Belgique, Immside et La Passerelle Néo Barbès à Paris, mais ils obtiendront tous un score avoisinant les 70 % de préservation de la structure existante.

Mesurer et réduire le carbone intrinsèque par l'utilisation systématique d'ACV comme outil de conception

Pour améliorer ses méthodes de construction, Immobel utilise des **analyses de cycle de vie (ACV)** comme méthodologie dès les premières phases de la conception. Cette approche peut sembler évidente, pourtant elle n'a toujours pas été normalisée par le secteur alors que la nécessité de travailler avec des normes communes est indéniable. Vu que les études ACV vont inciter le secteur à calculer les émissions, ces calculs ne devraient pas se limiter à la documentation de l'empreinte carbone d'un bâtiment. L'étude ACV a le potentiel de devenir un outil de conception progressif, qui aide nos équipes à améliorer l'efficacité énergétique ou à se diriger vers des choix alternatifs à l'acier, au ciment et à d'autres matériaux à fortes émissions de carbone. ▶

Les émissions de carbone intrinsèque sont un paramètre important qui peut être obtenu au moyen de l'étude ACV. Il s'agit des émissions et absorptions de GES associées aux matériaux et aux processus de construction tout au long du cycle de vie d'un actif (modules A1-A5, B1-B5, C1-C4). En 2022, nous avons commencé à explorer des pistes pour la création d'une base de données sur le carbone intrinsèque de manière à mesurer et gérer le carbone intrinsèque dans les projets d'Immobel. Nous avons également commencé à réclamer à certains fabricants et fournisseurs des déclarations environnementales de produits (DEP) vérifiées par des tiers afin de comprendre l'empreinte carbone des nouveaux développements tout au long de leur cycle de vie.

L'utilisation systématique d'études ACV en tant qu'outil de conception actif nous a permis de définir les objectifs actuels suivants :

- Nouvelles constructions : 1 000 kg de CO_2/m^2 max.
- Projets de rénovation : objectif de 500 kg de CO_2/m^2 avec un plafonnement à 750 kg de CO_2/m^2 en fonction du périmètre des travaux de rénovation.

D'ici 2030, le carbone intrinsèque pour les nouvelles constructions devrait être réduit à 650 kg de CO_2/m^2. Ces chiffres se rapportent à des projets livrés, ce qui signifie que les objectifs seront appliqués dans le processus de conception au cours des années à venir.

Réduire les émissions de carbone intrinsèque dans les projets de rénovation s'avère plus difficile, car la plupart des gains potentiels résident dans le choix des matériaux de la sous-structure et de la superstructure. Les objectifs de réduction seront définis au moyen de futures mesures de données. ▶

The Muse, Bruxelles

Objectifs d'Immobel en matière de carbone intrinsèque

A1-C4 Carbone intrinsèque [1]

	Nouvelles constructions	Rénovation
	Dans les nouvelles constructions, nous nous efforcerons d'améliorer nos émissions de carbone intrinsèque par le choix des matériaux de construction, la réutilisation et le recyclage de matériaux.	Réduire les émissions de carbone intrinsèque dans la rénovation s'avère plus difficile, vu que la plupart des gains potentiels résident dans le choix des matériaux de la sous-structure et de la superstructure. Les objectifs de réduction seront définis au moyen de futures mesures de données.
2023[2]	1,000 kg éq. CO_2/m^2	500 - 750 kg éq. CO_2/m^2
2025[2]	800 kg éq.CO_2/m^2	TBC kg éq. CO_2/m^2
2030[2]	650 kg éq.CO_2/m^2	TBCkg éq. CO_2/m^2

Objectif de 500 kg éq. CO_2/m^2 avec un plafonnement à 750 kg éq. CO_2/m^2 en fonction du périmètre des travaux de rénovation

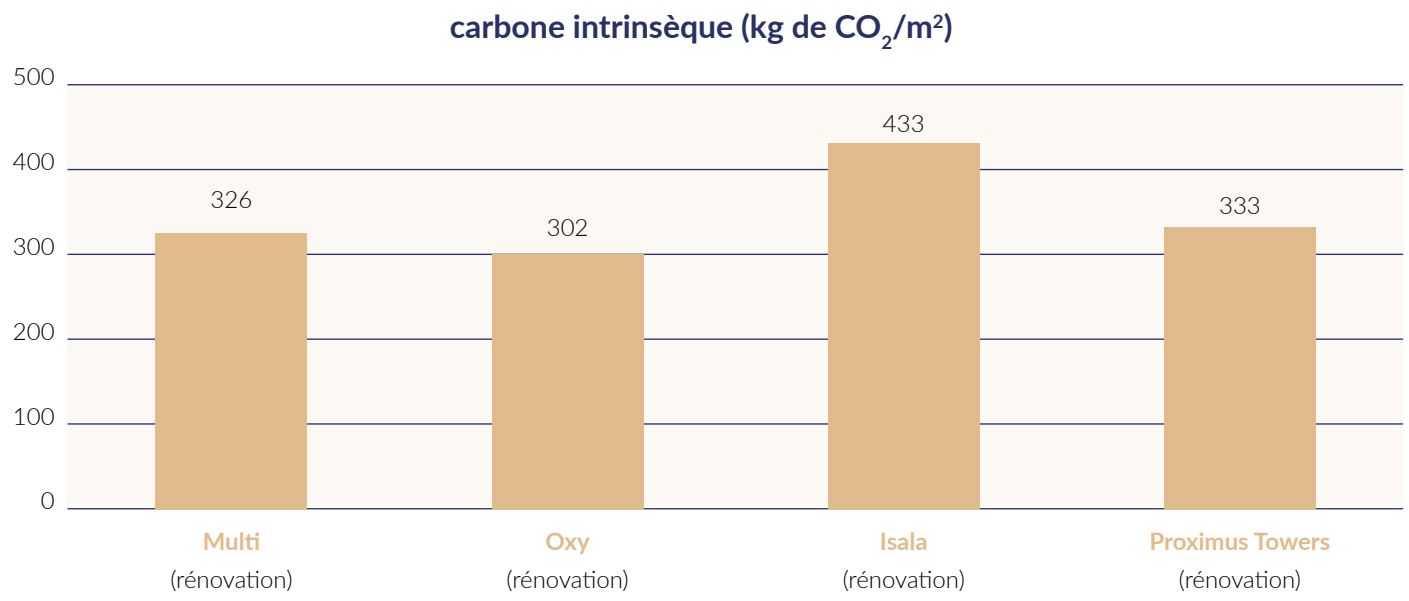
Aucune donnée n'est actuellement disponible sur le marché concernant d'éventuelles réductions.

Le plan d'amélioration sera basé sur des mesures de données continues.

1 Hors carbone opérationnel (B6 et B7)
2 Les dates cibles font référence à la date d'achèvement prévue du bâtiment.

Immobel a constaté qu'il n'existe pas de norme mondiale, ce qui rend la comparaison difficile. Les analyses du carbone intrinsèque dans le contexte d'une certification BREEAM ne couvrent pas l'intégralité du périmètre des émissions de carbone, vu que les installations techniques ne sont pas prises en compte. Afin de remédier à cela et d'éviter l'écoblanchiment par la prise en compte d'une partie du périmètre d'émissions, nous avons défini un cadre holistique auquel tous les développements d'Immobel doivent se conformer lors de la réalisation d'une étude ACV (base de données, périmètre des matériaux, familles de matériaux, utilisations de DEP, etc.). Les résultats seront ensuite centralisés dans un outil de reporting dynamique qui permettra de comparer toutes les études ACV réalisées.

Les chiffres ci-dessous sont basés sur cette approche standard qui tient compte du cycle de vie complet, à savoir les phases A1-A3, A4-A5, B1-B5, B6-B7 (rapportées séparément dans le carbone opérationnel), la phase C1-C4 basée sur 60 ans, sur une superficie brute en m² et couvrant tous les éléments du bâtiment, les techniques de construction et le scénario de transport, comme spécifié par « LEVELS », le nouveau cadre européen pour les bâtiments durables. ■



Les données montrent clairement que les projets de rénovation parviennent à rester sous le seuil des 500-750 kg de CO_2/m^2 (Multi, Oxy, Isala, Proximus Towers). Dans ces projets de rénovation, un lien direct peut être observé entre le carbone intrinsèque et le degré de préservation du bâtiment existant (Isala a le taux de préservation le plus faible) en raison du besoin réduit de nouveaux matériaux.

Nos projets de rénovation en France ne peuvent pas être comparés directement avec les données belges, vu que les deux pays utilisent différents outils et bases de données. Pour nos deux plus gros projets de rénovation en Île-de-France, le carbone intrinsèque représente 634 kg de CO_2/m^2 pour Immside et 450 kg de CO_2/m^2 pour La Passerelle Néo Barbès. La différence peut s'expliquer en partie par l'utilisation de réfrigérants à Immside (représentant 15 % de la totalité du carbone intrinsèque), car il n'était pas possible de recourir à une solution de chauffage urbain, contrairement à La Passerelle Néo Barbès.

Pour les nouvelles constructions, nous arrivons à rester bien en dessous de notre base de référence de 1 000 kg de CO_2/m^2. Le projet mixte Brouck'r présente un résultat de 614 kg de CO_2/m^2, tandis que le projet résidentiel Keywest affiche un résultat de 777 kg de CO_2/m^2. ▶

Pour notre développement résidentiel à Avon (820 kg de CO_2/m^2) en France, Immobel a choisi d'aller plus loin que la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire (la RT2012), en se portant volontaire pour un projet RE2020 avant la date officielle d'entrée en vigueur. Nous avons également remplacé la solution 100 % béton par une solution en briques de terre cuite qui est plus optimale en termes d'émissions de carbone, même si ce choix s'est fait au détriment d'une perte d'espace habitable (20 cm de brique par rapport à un mur en béton de 16 cm). Une partie des murs extérieurs est innovante grâce à l'installation de murs préfabriqués en briques.

Pour mettre ces données en perspective, nous pouvons nous référer aux normes de carbone intrinsèque définies par des parties prenantes telles que :

- Royal Institute of British Architects (RIBA) : il s'agit du principal organisme professionnel représentant les architectes au Royaume-Uni : Carbone intrinsèque : 1 100 kg de CO_2e/m^2 comme référence « business as usual » sur toute la durée de vie, avec un objectif de bonnes pratiques de conception fixé à 500 kg de CO_2e/m^2 d'ici 2030 pour les bâtiments non résidentiels.
- London Energy Transformation Initiative (LETI) : cette initiative regroupe des professionnels de l'environnement bâti désireux d'engager Londres sur une voie exemplaire en matière de réduction des émissions de carbone. Ils recommandent ce qui suit : Carbone intrinsèque : base de référence de 1 000 kg de CO_2e/m^2 et objectif de bonnes pratiques 2030 pour la phase de conception< 530 kg de CO_2e/m^2 pour les immeubles de bureaux.
- RE2020 : réglementation environnementale en France (applicable aux nouveaux permis à partir de 2022)

Immobel utilisera les études ACV comme outil standard pour dépasser les normes du marché comme celles mentionnées ci-dessus. Dans le même temps, les études ACV font partie des paramètres obligatoires pour que nos actifs soient alignés sur la taxonomie. ▶

Valeur de la construction maxmoyen				
Usage de la partie de bâtiment	2022 à 2024	2024 à 2027	2028 à 2030	À partir de 2031
Logements collectifs	740 kg éq. CO_2/m^2	650 kg éq. CO_2/m^2	580 kg éq. CO_2/m^2	490 kg éq. CO_2/m^2
Bureaux	980 kg éq. CO_2/m^2	810 kg éq. CO_2/m^2	710 kg éq. CO_2/m^2	600 kg éq. CO_2/m^2

Objectifs selon la RE2020 (France)

Isala, Bruxelles

Réduire le carbone intrinsèque par une approche circulaire

En plus de l'étude ACV, chez Immobel, chaque projet de rénovation est également soumis, lors de la phase de conception, à un **inventaire de réemploi** qui nous permet d'optimiser la réutilisation et le surcyclage des matériaux sur site ou ailleurs. Les objectifs de groupe suivants ont été définis à cet égard :

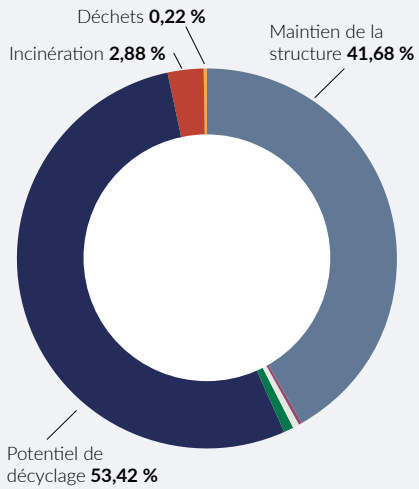
D'ici 2025 : chaque projet de rénovation dispose d'un passeport des matériaux et dresse un inventaire de réemploi servant de base pour maximiser la réutilisation et le surcyclage des matériaux (sur site ou hors site).

D'ici 2030 : les matériaux réutilisés, recyclés et biosourcés doivent représenter une part importante dans tous les projets.

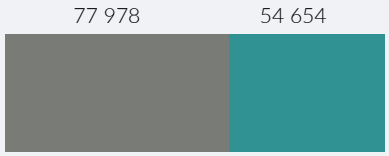
Il convient en priorité de conserver les matériaux sur site et de les réutiliser dans le cadre du projet de rénovation.

Vous trouverez ci-dessous, pour le **projet Isala**, un aperçu du potentiel de réutilisation des matériaux dans le nouveau projet de développement. ▶

Répartition du poids total du bâtiment existant



Classification des matériaux	Poids (kg)	Pourcentage
Maintien de la structure	19 967 715	41,68 %
Potentiel de réutilisation sur site	**132 632**	0,28 %
Potentiel de réutilisation hors site	382 286	0,80 %
Potentiel de réutilisation site Immobel	-	0,00 %
Potentiel de surcyclage	348 108	0,73 %
Potentiel de décyclage	25 596 037	53,42 %
Incinération	1 378 175	2,88 %
Déchets	107 756	0,22 %
Total	**47 912 709**	**100,00 %**

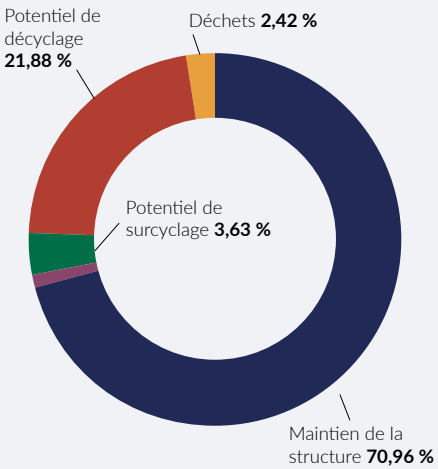


Total 132 632

Finitions des murs	77 978	58,80 %
Finitions des sols	54 654	41,20 %
Total	**132 632**	**100,00 %**

Pour le développement **The Muse** , il s'agit de 171 tonnes de matériaux.

Répartition du poids total du bâtiment existant



Classification des matériaux	Poids (kg)	Pourcentage
Maintien de la structure	10 941 538	70,96 %
Potentiel de réutilisation sur site	**171 422**	1,11 %
Potentiel de réutilisation hors site	-	0,00 %
Potentiel de réutilisation site Immobel	-	0,00 %
Potentiel de surcyclage	560 144	3,63 %
Potentiel de décyclage	3 372 896	21,88 %
Déchets	372 617	2,42 %
Total	**15 418 616**	**100,00 %**

Pour exploiter toutes les autres possibilités de réutilisation et de recyclage (en donnant la priorité au surcyclage) dans des projets autres que ses propres développements, Immobel recherche des sociétés de recyclage et des fabricants qui peuvent récupérer les matériaux en vue de leur réutilisation. Des sessions sont organisées, au cours desquelles des matériaux sont distribués à de petites associations et même aux voisins. Avant que les travaux de rénovation du développement Oxy ne commencent, un événement a été organisé au cours duquel des particuliers et des associations ont eu la possibilité de récupérer des miroirs, des éviers, des luminaires, des tables, des chaises, etc. ▶

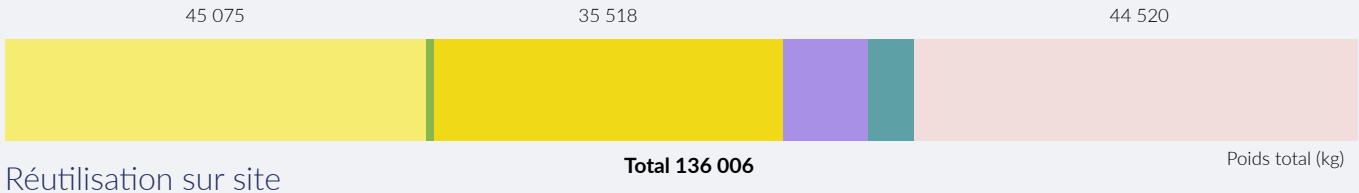
En ce qui concerne l'intégration de matériaux réutilisés et recyclés dans le nouveau projet, une étude de marché est systématiquement réalisée afin d'évaluer le potentiel et la disponibilité des matériaux réutilisés et recyclés qui peuvent être intégrés dans le nouveau développement.

À titre d'exemple, notre nouveau siège, le bâtiment Multi à Bruxelles, a réutilisé 59 tonnes de matériaux provenant du bâtiment existant et 136 tonnes de matériaux provenant de projets externes.

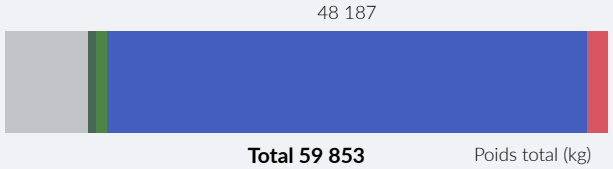
Sur chaque site, Immobel évalue également la possibilité de réutiliser des matériaux spécifiques dans d'autres projets de développement lorsque cela est techniquement faisable. Le plancher surélevé provenant des Tours Proximus sera ainsi réutilisé pour la partie bureaux, tandis que le plancher surélevé de la deuxième tour (destinée à devenir résidentielle) sera intégré dans d'autres développements de bureaux d'Immobel.

Pour la rénovation du Centre Monnaie en plein cœur de Bruxelles (projet Oxy), le trottoir public qui deviendra une extension de la zone piétonne sera réalisé avec des pierres naturelles qui ont été récupérées dans des développements existants en France et qui auront ainsi une seconde vie à Bruxelles. ■

Réutilisation hors site



Réutilisation sur site



Nom du matériau	
Ascenseurs	Carreaux muraux en pierre (Blue Color)
Profilés métalliques Façade - réutilisés comme éclairage	Terrasse +3 - Dalles de sol en pierre naturelle
Profilés métalliques Façade - réutilisés comme garde-corps	Terrasse +3 - Dalles de sol en pierre naturelle
Carreaux de sol en pierre naturelle Atrium	Terrasse +3 - Dalles de sol en pierre naturelle de couleur rose
Plinthes en pierre naturelle (Petit Granit)	Panneau de revêtement mural (couleur noire)
Plancher récupéré, avec bandes de bordure (Jules Wabbes)	

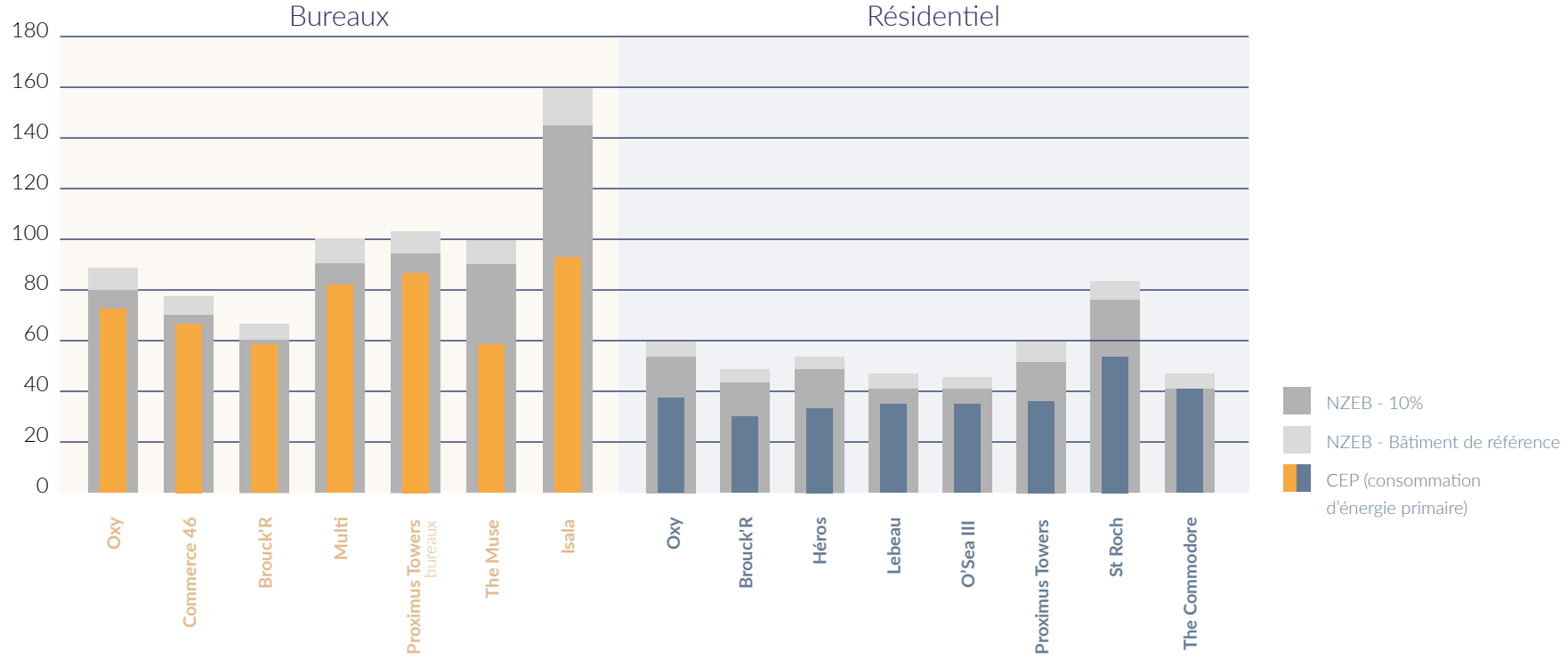
Pour l'environnement **2. Carbone opérationnel**

Efficacité énergétique et carbone opérationnel : les objectifs

Une solution sans énergie fossile est la norme obligatoire pour tous les nouveaux permis introduits. Dans la phase de conception, une attention particulière est accordée au remplacement des combustibles fossiles par des alternatives telles que l'énergie géothermique, les pompes à chaleur, les panneaux solaires et l'optimisation des techniques visant à réduire au maximum la consommation d'énergie pendant la phase d'exploitation. Immobel s'est fixé pour objectif d'avoir en 2025 un portefeuille totalement aligné sur la taxonomie en ce qui concerne la consommation d'énergie. Immobel veut par ailleurs arriver à une neutralité carbone opérationnelle totale dans ses développements en maximisant la production d'électricité sur site et en encourageant les locataires à souscrire des contrats auprès de fournisseurs d'énergie verte.

Efficacité énergétique et carbone opérationnel : les rapports

Vous trouverez ci-dessous un aperçu de la consommation d'énergie primaire pour les grands développements résidentiels et de bureaux du portefeuille d'Immobel par rapport à la valeur de référence imposée par la norme Nearly Zero Energy Building (NZEB). En préparation de notre alignement sur la taxonomie, nous avons également indiqué notre *alignement sur l'objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique* qui est fixé à 10 % en dessous de la norme NZEB. ▶



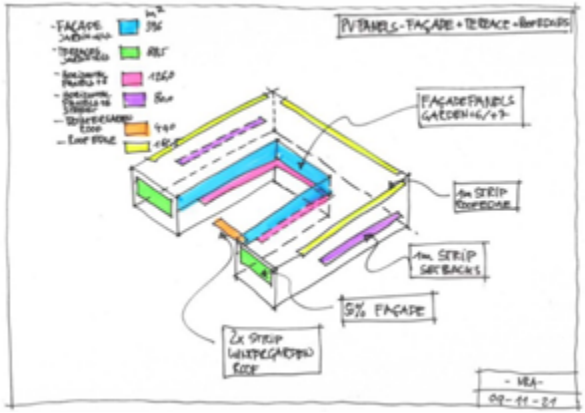
Notre décision de développer des bâtiments sans énergie fossile implique automatiquement des changements de sources d'énergie, le remplacement des chaudières au gaz par des pompes à chaleur électriques ou par du chauffage urbain, et une augmentation de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique.

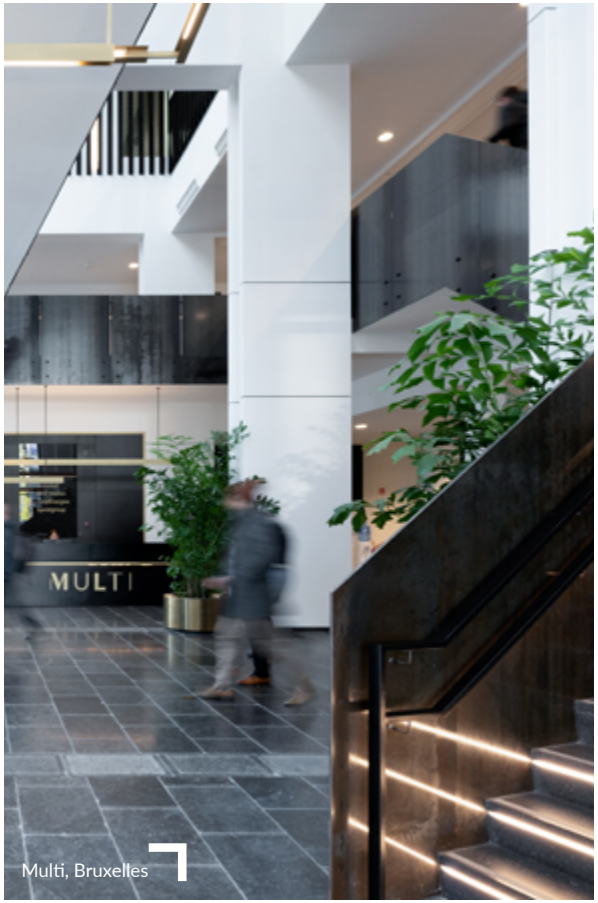
Dans la feuille de route vers la neutralité carbone, la production d'électricité sur site jouera un rôle essentiel pour limiter la dépendance à l'électricité (grise) du réseau.

En éliminant progressivement le gaz non vert, 100 % de nos projets livrés seront exempts d'énergie fossile d'ici 2030 et seront moins dépendants du réseau grâce à une maximisation de la production d'électricité sur site pour couvrir la demande sur site. Immobel établira des pistes d'alignement avec de grands locataires et des acheteurs résidentiels, afin de stimuler l'achat d'électricité verte et de se rapprocher d'une neutralité carbone totale.

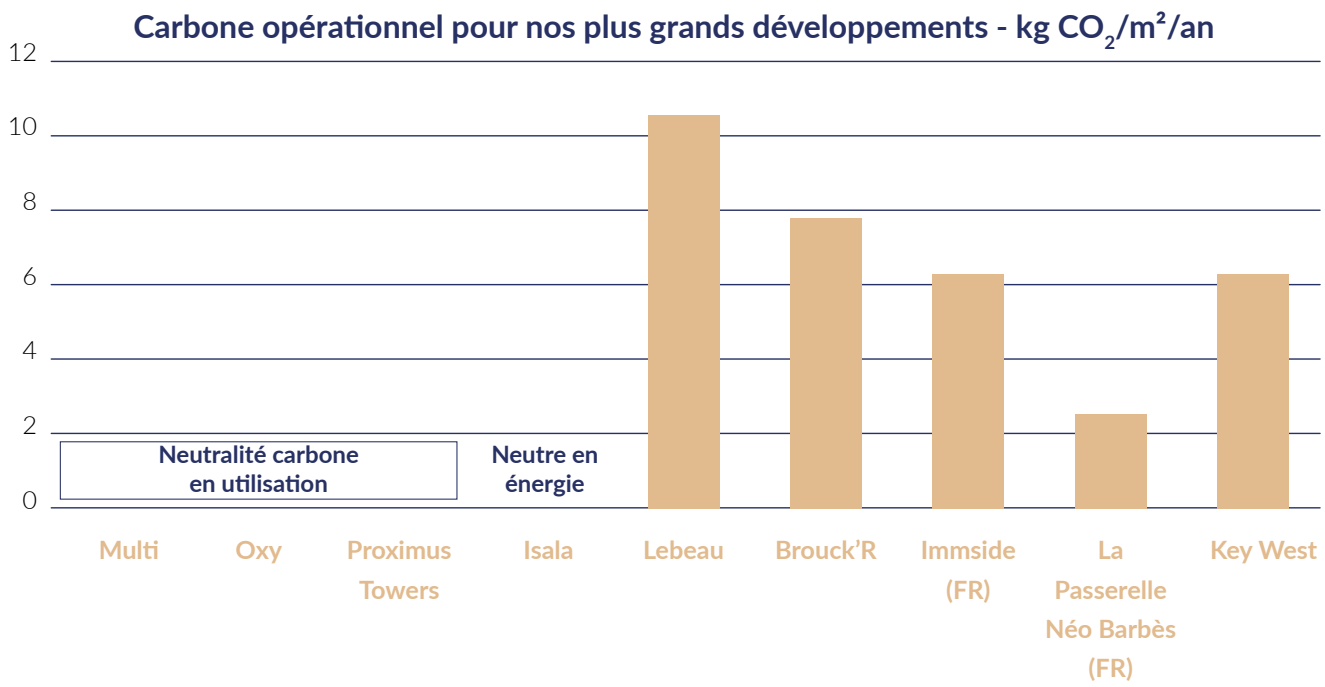
En ce qui concerne ce carbone opérationnel (limité à l'électricité du réseau), notre objectif consiste à atteindre un maximum de 10 kg de CO_2/m^2 pour les développements dont les permis sont introduits à partir de 2022. Nous assurerons un suivi permanent de nos performances et mettrons en œuvre des programmes d'alignement avec les locataires afin que les contrats d'énergie verte deviennent la norme et présentent une neutralité carbone sur le plan opérationnel.

Des projets de développement pour lesquels une analyse de cycle de vie a été réalisée présentent des résultats égaux ou inférieurs à 10 kg de $CO_2/m^2/an$, ce qui est bien en deçà de la trajectoire de décarbonation du CREEM. Vu que tous les développements sont exempts d'énergie fossile, le carbone opérationnel se rapporte à l'électricité provenant du réseau et échappe dès lors au contrôle direct d'Immobel. Dans la mesure du possible et en étroite collaboration avec les futurs locataires, nous mettrons en place des contrats d'énergie verte afin d'atteindre la neutralité carbone en phase d'exploitation (Multi et Proximus Towers). Le projet Isala est neutre en énergie sur une base annuelle, vu que la production des panneaux photovoltaïques couvre la totalité de la consommation d'énergie : l'ensemble du toit (70-80 %) est recouvert de panneaux PV à haut rendement tandis que des panneaux BIPV sont intégrés sur les façades supérieures du jardin (voir le visuel). ▶





Multi, Bruxelles



Les systèmes de chauffage et de refroidissement urbain joueront un rôle essentiel dans la décarbonation de nos bâtiments. Un réseau de chauffage ou de refroidissement implique une distribution d'énergie thermique sous forme de vapeur, d'eau chaude ou de liquides refroidis depuis une installation centrale de production à travers un réseau de canalisations vers plusieurs bâtiments ou sites, pour le chauffage ou le refroidissement de locaux.

Nous allons nous focaliser sur deux développements Immobel qui auront recours à ces solutions de chauffage collectif : le site de Slachthuis à Anvers et La Passerelle Néo Barbès à Paris. ■

Focus sur des projets clés - chauffage urbain

Slachthuis, Anvers

Le site de Slachthuis à Anvers sera totalement indépendant du gaz grâce à l'intégration d'alternatives énergétiques innovantes et durables (énergie verte).

L'envergure du site de Slachthuis, avec un potentiel de développement de ± 240 000 m², permet d'envisager l'intégration d'un réseau de chaleur basé sur la riothermie, une source d'énergie verte et durable. Le réseau de chaleur pourra alimenter l'ensemble du nouveau développement en chauffage et en refroidissement (passif) grâce à la récupération de chaleur des eaux usées. La chaleur résiduelle est amenée à la bonne température à l'aide de pompes à chaleur et sert à chauffer (et à refroidir) les bâtiments du site de Slachthuis, tout en garantissant une neutralité climatique.

Les 2 500 futurs ménages pourront bénéficier de ce système efficace, indépendant des combustibles fossiles, à un prix avantageux. ■

Slachthuis, Anvers

Les atouts environnementaux du projet :

Le projet de restructuration de La Passerelle Néo Barbès s'inscrit dans une démarche environnementale plus large, visant à obtenir les certifications et labels suivants :

- HQE Bâtiment Durable
- BREEAM International Refurbishment and Fit Out
- Label BEE, Profil Ville de Paris, mention Effinergie Rénovation

Social

- 30% préservés pour le logement social
- plusieurs commerces de proximité
- un projet d'occupation temporaire en guise de prototype

Biodiversité et eau

- Traitement de l'eau : réutilisation de l'eau de pluie
- Patio extérieur dans le cadre d'un projet paysager visant à améliorer la biodiversité urbaine

Préservation - circularité

- Toutes les façades existantes sont soit conservées, soit réalisées en bois.
- Le projet de restructuration prévoit une ossature en bois pour la façade rénovée.
- 75% des planchers en bois existants ont été conservés
- L'enlèvement minutieux de matériaux et d'équipements spécifiques lors du décapage du site a permis de faire don de ces matériaux pour être réutilisés dans d'autres projets de rénovation.

Mobilité

- Le projet ne dispose pas de places de stationnement
- Une station de métro et 2 gares ferroviaires internationales accessibles à pied
- Deux espaces de stationnement pour vélos (117 places), y compris une plate-forme pour l'entretien et la réparation des vélos, ainsi que des casiers, équipés de bornes de recharge, pour ranger les casques de vélo, les gilets de sécurité et les batteries.

Énergie

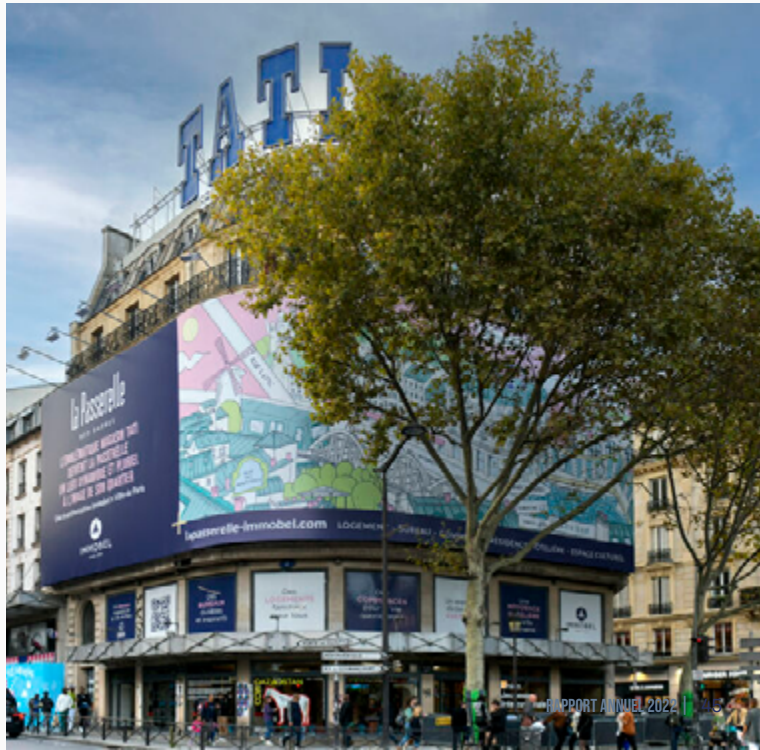
- Le développement fait partie d'un projet de rénovation énergétique, en accord avec les objectifs nationaux du "Dispositif Eco-Energie Tertiaire " et s'appuie sur les frigories et les calories de l'eau non potable de la Ville de Paris.
- Le projet s'appuie sur le réseau de chauffage urbain, qui fonctionne avec 53% d'énergie renouvelable.

Bien-être

- Confort thermique optimal dans les bureaux grâce à un chauffage au plafond
- Des patios extérieurs pour les appartements et une terrasse sur le toit de 140 mètres carrés avec beaucoup de verdure comme lieu de rencontre communautaire pour tous les résidents ainsi qu'un espace extérieur de 100 m² pour les utilisateurs des bureaux. ■

La Passerelle Néo Barbès, Paris

La transformation du bâtiment emblématique de Tati Barbès implique une conception qui respecte le bâtiment actuel et préserve un maximum de structures existantes, le tout combiné à un programme qui répond aux besoins humains, sociaux et culturels du quartier.



Pour l'environnement **3. Biodiversité**

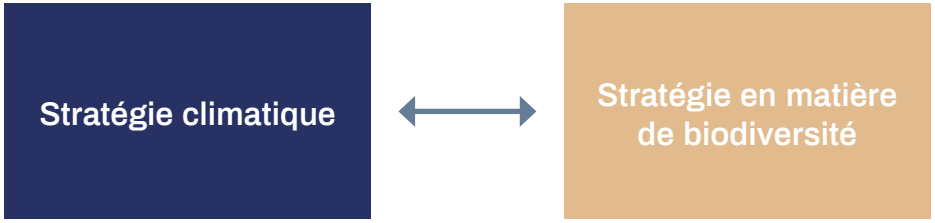
Importance du thème

La biodiversité désigne la richesse des espèces, des écosystèmes et leurs interactions. En plus de leur valeur intrinsèque, ces espèces et écosystèmes rendent plusieurs précieux services à notre société, comme réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain (une hausse de température dans les zones urbaines), améliorer la qualité de l'air, absorber le CO2 ou réguler le ruissellement des eaux de pluie. La perte de biodiversité et l'effondrement des écosystèmes représentent l'une des plus grandes menaces auxquelles l'humanité devra faire face au cours de la prochaine décennie : les espèces disparaissent à un rythme accéléré à cause des activités humaines.

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 dans les villes sont importants, et parfois uniques. À ce titre, ils doivent être protégés et renforcés. D'aucuns s'accordent à dire que les stratégies de biodiversité pour l'environnement bâti joueront un rôle essentiel dans la protection et la restauration de la biodiversité en général. Il faut agir pour enrayer et inverser la perte de biodiversité.

Immobel développera une 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. Comme la crise de la biodiversité et la crise climatique sont profondément liées, nous sommes convaincus 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 ré-

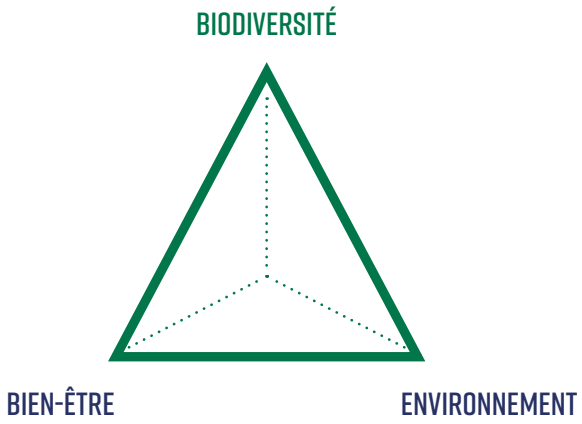


sistance au changement climatique de nos villes et communautés, en associant les objectifs d'amélioration de la biodiversité et de réduction/capture du CO_2.

Tout au long de nos développements, nous laisserons la biodiversité dans un état sensiblement meilleur. Étant donné qu'il n'existe aucun cadre législatif en matière de biodiversité, Immobel souhaite ouvrir la voie à l'application du gain net de biodiversité (Biodiversity Net Gain) en définissant de bonnes pratiques et en mettant en œuvre des programmes.

Il nous arrive parfois, lors de développements, de supprimer des espaces verts ou des habitats pour faire de la place à de nouveaux bâtiments. Nous nous engageons toutefois à respecter les principes du gain net de biodiversité (BNG). Cela signifie fournir les bons habitats, encourager des espèces appropriées et améliorer la qualité de la biodiversité restaurée. Nous visons une augmentation de 10 % de la biodiversité par rapport aux conditions antérieures au développement pour tous les nouveaux projets, ce qui représente un gain net significatif.

Pour mesurer cette augmentation, Immobel utilise un outil reconnu qui calcule le gain net de biodiversité. Cet outil permet de mesurer la valeur de la biodiversité d'un site en fonction du type d'habitat présent et de son état relatif. Il est ensuite possible de concevoir des projets dont l'objectif est une amélioration de la biodiversité après le développement. Un projet pilote a été lancé pour notre développement résidentiel à Ciney en Belgique. ▶



Les interventions visant à restaurer et à améliorer la valeur de la biodiversité peuvent et doivent évidemment être mutuellement bénéfiques pour la santé des utilisateurs et l'environnement. Les différents habitats devraient apporter une valeur ajoutée pour :

- La résilience climatique (gestion de l'eau, gestion des risques d'inondation, séquestration du carbone)
- Le microclimat (qualité de l'air, confort thermique local)
- Le bien-être (sur le plan sensoriel, relaxation et stimulation, engagement social et interaction)

Nous allons dès lors privilégier les éléments de conception suivants :

- Un aménagement paysager comprenant un large éventail d'espèces dont l'importance pour les pollinisateurs est connue.
- Maximisation de la diversité et de la structure des habitats. Les possibilités de création d'habitats innovants (appropriés du point de vue de l'écologie ou de l'utilisation des sols) seront exploitées, comme l'aménagement de toitures vertes, de pièces d'eau et de zones arborées urbaines.
- Création de corridors verts et bleus le long desquels la faune peut circuler librement.
- La couverture de toitures vertes (idéalement des toits biodiversifiés) sera optimisée.
- Minimisation du risque d'inondation au moyen de solutions d'infiltration naturelle telles que des jardins de pluie ou d'autres mesures SuDS (systèmes durables d'évacuation des eaux).
- La conception d'espaces verts qui appliquent les recommandations pertinentes de la norme de construction WELL, comme outil pour quantifier les bénéfices pour les occupants et les communautés locales.

Objectifs et rapports

Tous les développements futurs qui utilisent des terrains existants seront évalués à l'aide du calculateur du gain net de biodiversité afin de garantir un gain net malgré nos activités de construction. Une amélioration de 10 % est le seuil minimum à atteindre d'ici 2025.

Il n'existe pas de mesure universelle de la biodiversité, comme c'est le cas pour le carbone. Par conséquent, les métriques de la biodiversité doivent nécessairement simplifier certaines des complexités de la biodiversité.

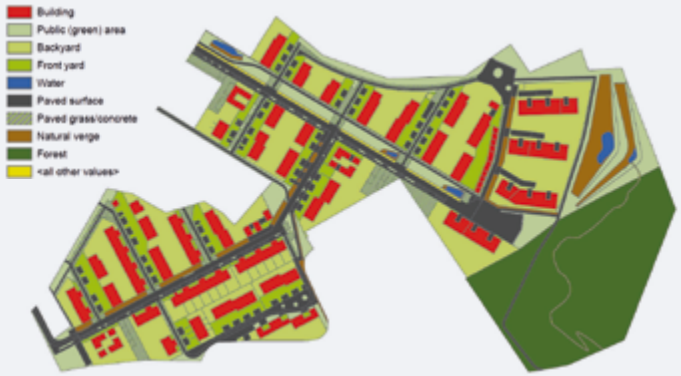
Pour commencer à étudier la manière dont la biodiversité peut être davantage intégrée dans le mode de fonctionnement d'Immobel, il a été décidé de mener une étude pilote pour un projet concret. Immobel a pour cela sélectionné un projet de développement de nouveaux logements à Ciney en Belgique : le projet Crahiat.

Le calculateur du gain net de biodiversité (BNGC - Biodiversity Net Gain Calculator) utilise le « Mean Species Abundance » (MSA - abondance moyenne des espèces), qui est l'indicateur généralement reconnu en matière de biodiversité. Cet indicateur est défini comme l'abondance moyenne des espèces originelles par rapport à leur abondance dans l'écosystème non perturbé. Par écosystème non perturbé, on entend ici l'équivalent d'un état vierge, intact et non perturbé par l'activité humaine. ▶

Dès qu'une situation de départ a été calculée et exprimée en termes de MSA.ha, les changements conséquents de la valeur de la biodiversité (tant en surface qu'en qualité) peuvent être identifiés et exprimés avec la même métrique. Les changements dans la biodiversité peuvent être soit négatifs (causés, par exemple, par une réduction de la surface disponible d'espaces verts et/ou par la dégradation de la qualité de l'habitat), soit positifs (grâce, par exemple, à des mesures positives pour la biodiversité). ▶

État actuel

État après le développement immobilier prévu



Baseline 9,16 MSA.ha

11,46 MSA.ha
Cas le plus défavorable : toute la zone bâtie

Design: 8,93 MSA.ha

0 MSA.ha
Meilleur cas : la zone verte reste intacte

Score MSA	Type
0	Bâtiment
0	Surface pavée
0 - 0,1	Pavés de gazon/ béton
0,1 - 0,2	Cour avant
0,1 - ?	Cour arrière
0,3 - 0,5	Berme naturelle/oued
0,4 - 0,6	Forêt (restes)
0,2 - 0,6	Eau

La parcelle totale de 11,4 hectares a une empreinte biodiversité de référence de 9,16 MSA.ha. La conception actuelle du projet révèle que malgré le développement d'unités résidentielles, **un gain de biodiversité de 2,5 %** par rapport au référentiel agricole a été atteint, grâce à l'intégration d'arbres, de zones d'infiltration d'eau, de haies végétales bordant la parcelle, d'un arboretum, d'oueds, etc.

Les résultats du projet pilote permettent à l'équipe de conception de travailler sur des possibilités d'amélioration de la biodiversité identifiées au cours de l'étude. L'équipe de conception travaillera sur :

- l'amélioration des parcelles privées telles que les jardins à l'avant ;
- la réalisation de toits et de murs verts ;
- l'amélioration des « dalles de gazon » en prévoyant plus d'espace entre elles pour de l'herbe et d'autres plantes ;
- des possibilités de mise en valeur des parcelles partagées par la création de jardins écologiques communautaires offrant un espace pour les loisirs, le jardinage et une biodiversité accrue. Le calculateur devrait devenir un outil de conception qui permet de prendre des décisions en matière de densité, d'utilisation des sols et de mesures spécifiques pour stimuler la biodiversité, jusqu'à la conception des jardins privés dans nos projets résidentiels ;
- l'intégration de couloirs et d'espaces verts de liaison.

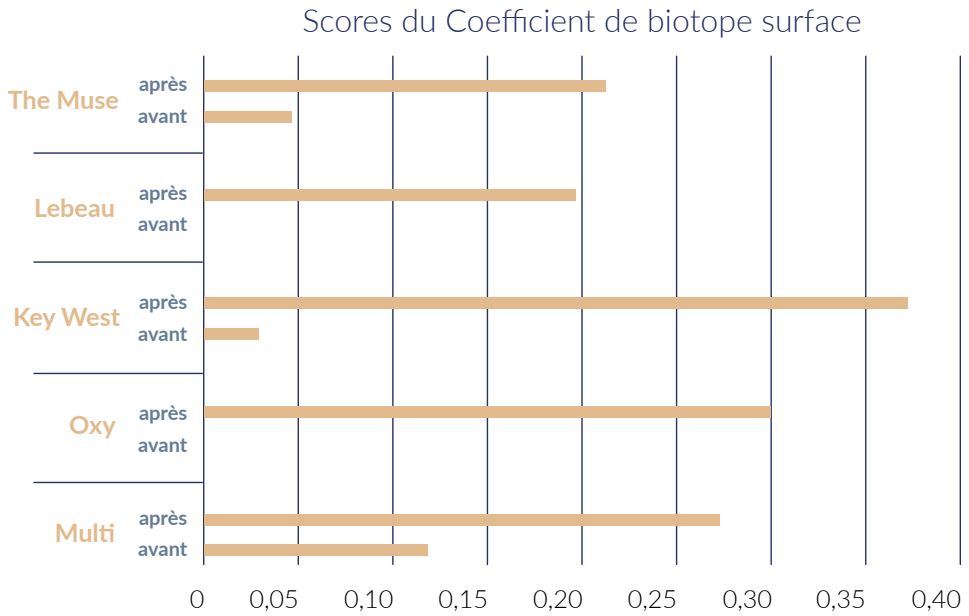
Ces améliorations doivent nous permettre d'optimiser le score BNG.

Dans le cadre de notre ambition de faire des déclarations quantitatives sur le gain net de biodiversité, Immobel fera en sorte que le calculateur BNG puisse être utilisé comme un outil de conception commun, dans le but d'atteindre un gain de 10 % d'ici 2025 pour des projets ruraux similaires. Il s'agira d'un principe directeur dans notre évolution vers une utilisation intelligente des sols, qui, à l'avenir, sera par définition basée sur des friches industrielles afin de limiter les constructions sur des terrains caractérisés par une grande fertilité du sol et une importante diversité biologique souterraine.

Les rapports nous fourniront aussi des données quantitatives pertinentes pour les publications liées à la biodiversité dans le cadre de la taxonomie de l'UE et les KPI écologiques, tels que définis dans l'ESRS 4, dans le contexte de la directive sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises.

Alors que le gain net de biodiversité est presque par définition obtenu dans un contexte urbain, le succès des développements urbains sera également mesuré au moyen du Biotope Area Factor (BAF) ou coefficient de biotope surface : en évaluant la proportion d'espace vert par rapport à la surface totale du site et à l'espace ouvert accessible. Le BAF est un outil utilisé pour mesurer les propriétés absorbantes d'une surface. Pour calculer cet indicateur, il convient de déterminer la relation entre la surface efficace sur le plan écologique et la surface totale d'une parcelle. Le BAF est particulièrement apprécié, car il offre une approche flexible pour réconcilier les politiques de densification et de verdurisation.

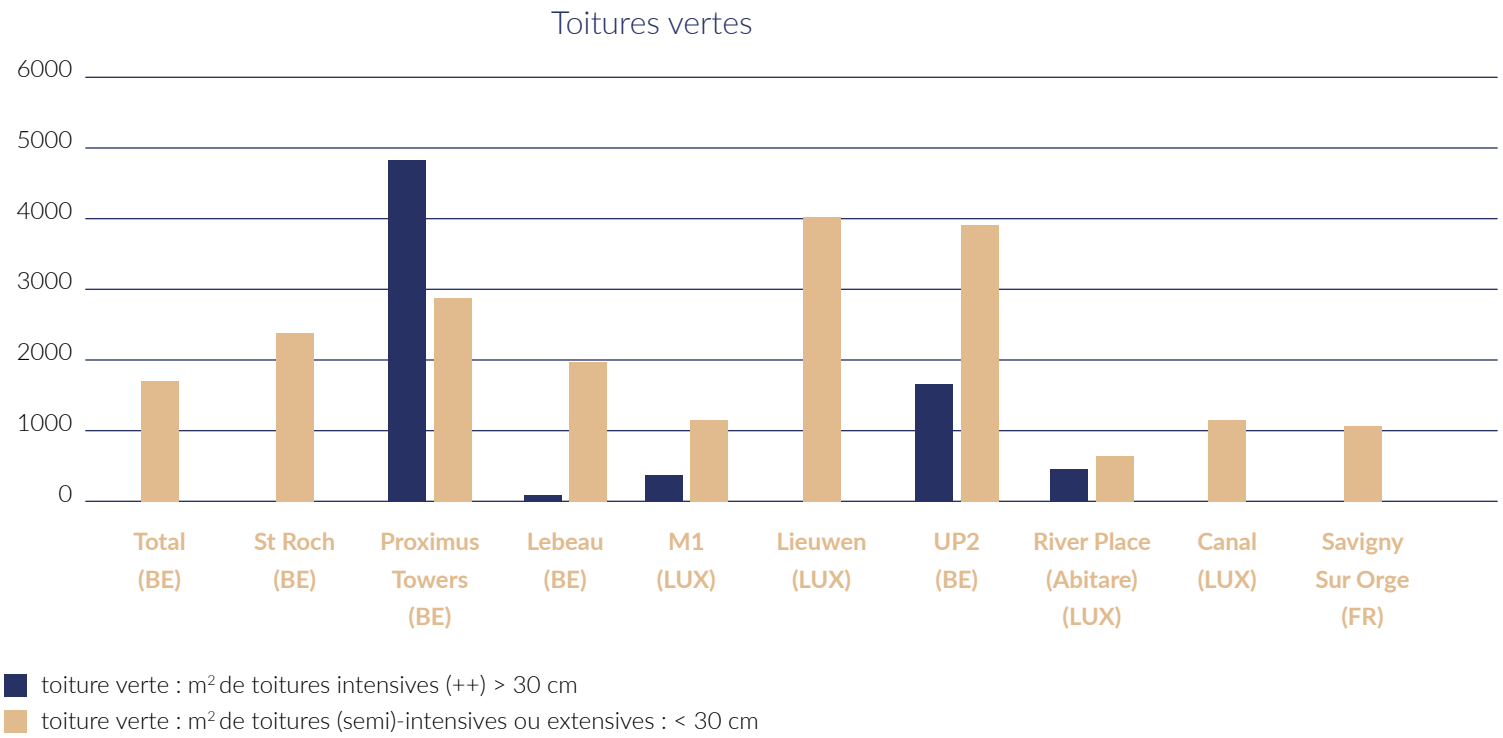
Pour nos grands projets de développement, notre conception se traduit souvent par une augmentation de 30 % du potentiel de biodiversité grâce à l'aménagement d'une série d'espaces verts à différents niveaux. ▶



L'aménagement de toitures vertes est également un élément essentiel de la stratégie des espaces verts et bleus que nous utilisons dans nos projets. Notre développement résidentiel à Marbella comprend au total 21 000 m² de toits verts combinés à des espaces verts qui recouvrent 70 % de la surface totale. Cette vision paysagère unique crée un écosystème méditerranéen qui allie un paysage local typique (rochers, pierres) à un paysage végétal caractérisé par une grande densité et variation.

Le graphique ci-dessous donne un aperçu des toitures vertes prévues dans plusieurs autres grands projets de développement en cours de permis ou de construction dans les différents pays où Immobel est active.

Tous les projets de développement d'Immobel intègrent également une solution circulaire qui permet la récupération des eaux de pluie au moyen de bassins d'orage et/ou de réservoirs d'eaux pluviales. ■



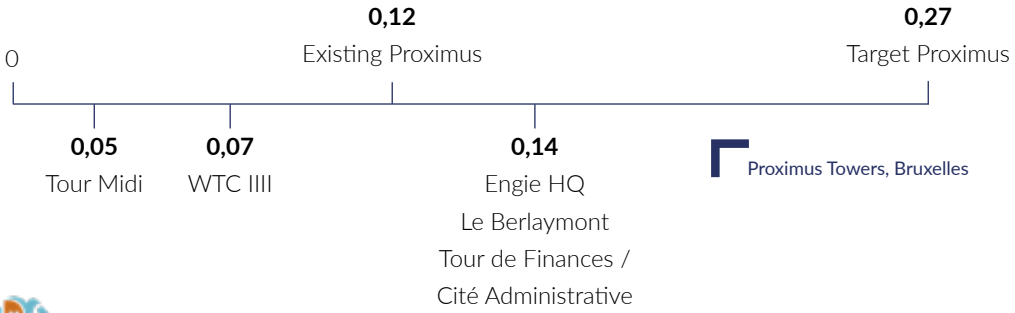
Focus sur les projets clés (biodiversité et stratégie innovante pour l'eau)

Si nous regardons le réaménagement des Tours Proximus par exemple, plusieurs mesures ont été prises pour augmenter le score BAF. Il est prévu au total près d'un hectare de végétation sur les bâtiments, sous la forme de jardins de toit, de façades vertes, de jardins en patio couverts et surtout d'espaces publics au rez-de-chaussée.

L'empreinte des bâtiments sera réduite. Les bâtiments transformés occuperont donc une plus petite surface qu'à l'heure actuelle, c'est-à-dire 62 % au lieu de 82 %. De cette manière, 20 % (soit +- 2 250 m²) de la surface du terrain seront rendus au quartier avoisinant en éloignant le périmètre du bâtiment existant des limites de la parcelle et en créant un jardin intérieur au centre du bâtiment.

Différents espaces verts sont pris en compte dans le calcul, comme les toitures vertes et les terrasses à différents niveaux des tours (avec des habitats adaptés), comme indiqué ci-après. Ces mesures se traduisent par une amélioration du score BAF qui est nettement supérieur à celui d'autres développements dans la région de Bruxelles.

L'un des moyens que nous avons choisis pour tenir cet engagement à l'avenir consiste à enregistrer nos plus gros projets auprès du label BiodiverCity®. Créé en 2013 par le Conseil International Biodiversité & Immobilier (CIBI), ce label évalue la performance des projets immobiliers sur la base d'un référentiel. Ce contrôle, réalisé par des experts indépendants, garantit que le programme répond aux quatre critères suivants : l'engagement de l'entreprise, les moyens mis en œuvre, l'évaluation des bénéfices écologiques et les bénéfices pour les utilisateurs. Immobel a commencé avec un projet pilote avant d'étendre ses ambitions à de nouveaux développements futurs. Le premier projet à viser ce label est le réaménagement des Tours Proximus. ▶

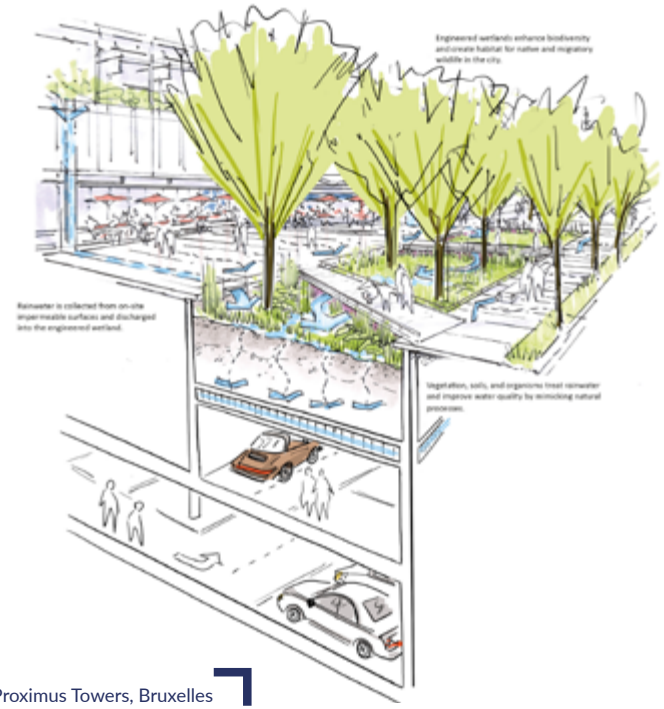


Proximus Towers, Bruxelles

biodivercity

Le projet se caractérise également par une stratégie innovante pour la gestion de l'eau. L'espace libéré par la diminution de l'empreinte des bâtiments sera utilisé pour créer un énorme réservoir d'eau de 2 213 m³. Ce réservoir d'eau récoltera 100 % de toute l'eau de pluie qui tombe sur le site.

Dans la même catégorie de solutions vertes verticales, Immobel est fière d'avoir intégré plus de 2 000 m², soit un total de 185 000 plantes, sur la façade de la tour résidentielle Eden à Francfort. Cela représente une surface presque trois fois plus grande que le terrain sur lequel se trouve le bâtiment. Les plantes sont arrosées à l'aide d'un système d'irrigation automatique. Si toute la bande de verdure recevait la même quantité d'eau, cela ne serait pas optimal. Pour obtenir la bonne quantité d'eau au bon endroit, on utilise un système d'irrigation avancé avec des capteurs de température et plusieurs groupes d'eau. De cette manière, chaque plante reçoit exactement la quantité d'eau dont elle a besoin.



Proximus Towers, Bruxelles

Focus sur les projets clés (utilisation intelligente des sols)

Immobel a une stratégie clairement axée sur les projets de rénovation urbaine. Malheureusement, il est peu probable que la rénovation du parc immobilier existant réponde aux besoins des citoyens en matière de logement. Immobel s'engage néanmoins pleinement à respecter les principes « no net land take in 2050 » (zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050), ce qui implique d'appliquer un principe de sobriété foncière adapté aux conditions sociales et économiques de chaque région et de prévenir l'expansion urbaine.

Par conséquent, en ce qui concerne l'utilisation des sols, Immobel appliquera une politique d'acquisition basée sur les reconversions de friches industrielles (terrains qui ont déjà été développés) en vue de réduire l'occupation des sols tout en protégeant les sols dans les environnements périurbains.

En 2022, Immobel a commencé la reconstruction du Fort d'Aubervilliers à Paris. Les deux résidences Fort'Izy et Fort'Immo sont composées de 157 logements en accession libre et de 256 logements locatifs sociaux et intermédiaires. L'intégralité du projet se déroule sur un ancien site militaire et s'inscrit dès lors totalement dans une reconversion de friche industrielle, évitant ainsi l'affectation de nouveaux terrains. En outre, cet écoquartier offre 13 hectares de verdure, partiellement accessibles aux résidents. Le projet intègre également une solution avancée de récupération des eaux de pluie qui consiste en un système de cascade comprenant un toit de rétention, un bassin d'infiltration, un bassin spécifique pour l'irrigation des espaces verts qui dispose d'un réservoir tampon supplémentaire dans un second bassin d'infiltration pour éviter tout écoulement vers le système d'égouts.

Les projets résidentiels réalisés à travers l'Europe accordent la même attention à la reconversion de friches industrielles. C'est le cas du site de Polvermillen au Luxembourg, où un ancien site industriel sera transformé en un écoquartier avec un tiers du terrain dédié aux espaces verts, ou encore le projet Eden à Francfort, où un ancien parking a été transformé en tour résidentielle avec des jardins verticaux exceptionnels.

Globalement, dans notre portefeuille de « nouvelles constructions », 70 % sont développés sur des friches industrielles plutôt que sur des terres naturelles ou agricoles. ▶

Programme de compensation

Immobel s'est engagée sur la voie de la neutralité carbone et considère que la compensation doit être le dernier recours après avoir épuisé tous les moyens possibles pour réduire les émissions de gaz à effet de serre de ses activités. Un programme de compensation carbone sera lancé pour chaque projet n'atteignant pas les objectifs en matière de carbone opérationnel et intrinsèque. À cette fin, des partenariats locaux seront établis en Belgique, au Luxembourg et en France et des projets répondant aux normes les plus élevées seront soigneusement sélectionnés.

L'objectif est de fournir une compensation locale équivalente à l'écart par rapport à l'objectif au moyen de solutions de séquestration de carbone, comme l'agriculture régénérative et la reforestation.

Au cours des années à venir, l'accent sera mis sur la réduction du carbone et l'amélioration de la biodiversité. Notre objectif est d'arriver à une transparence totale sur les émissions de carbone d'ici 2025. En attendant, nous préférons établir les partenariats nécessaires avec des partenaires locaux dans le domaine de la biodiversité ou de l'agriculture régénérative, plutôt que de nous lancer dans des programmes de crédits carbone qui font souvent porter le fardeau aux pays en développement.

Nous continuerons à exploiter les partenariats existants et à les étendre progressivement, comme dans le cas de la collaboration avec Reforest'Action en France. Cette collaboration a déjà permis d'obtenir les résultats suivants au cours des deux dernières années :

- 4 000 arbres plantés
- 12 000 refuges pour animaux créés
- 16 000 mois d'oxygène généré

Les projets de Reforest'Action sont alignés sur le « Label Bas Carbone » en France. Adopté depuis 2019 pour atteindre les objectifs climatiques de la stratégie nationale bas carbone (SNBC), le Label Bas Carbone est le premier cadre de certification climatique volontaire en France (qui inclut une certification par un organisme de certification international indépendant).

En Belgique et au Luxembourg, Immobel continuera à analyser si des parcelles de son portefeuille peuvent être dédiées à des projets de compensation de carbone. Immobel participera également en 2023 à des initiatives locales telles que la plantation d'une forêt d'entreprise. ■

Pour l'environnement **4. Leadership environnemental**

Leadership environnemental : objectifs et rapports

Certifications

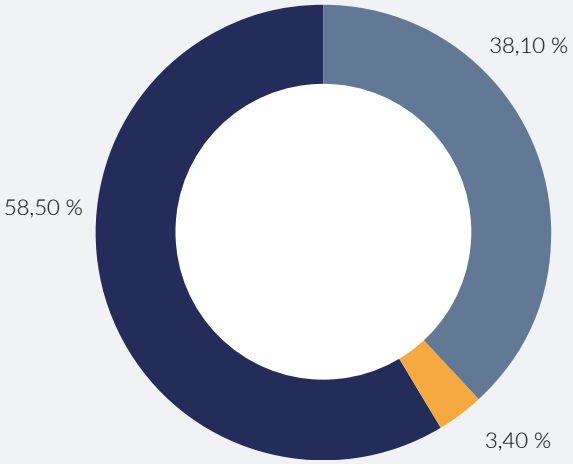
Pour les projets de (re)développement, Immobel veut que ses bâtiments atteignent une performance environnementale qui dépasse les exigences réglementaires. Tous ses projets de (re) développement de bureaux sont dès lors certifiés par des normes reconnues (BREEAM, HQE, DGNB, WELL). Tous les développements de bureaux en cours visent un minimum de certificats BREEAM Excellent, le but étant d'arriver à 100 % de certification BREEAM Outstanding d'ici 2025.

100 % de nos projets de bureaux (conception – permis – construction) sont en cours de **certification BREEAM** :

Science-based Targets

Immobel démontrera la compatibilité de ses objectifs de neutralité carbone avec l'Accord de Paris et la trajectoire de 1,5 °C au moyen de **l'initiative Science Based Targets (SBTi)**. Cette initiative nous montre clairement la voie à suivre vers une croissance pérenne en spécifiant dans quelle mesure et à quelle vitesse nous devons réduire nos émissions de gaz à effet de serre. La fixation d'un objectif basé sur la science (Science Based Target) est l'une des méthodes les plus connues et reconnues à l'échelle internationale quand il s'agit de montrer de l'ambition et de faire la distinction entre de l'écoblanchiment et une réelle action efficace pour le climat. Les objectifs de neutralité carbone d'Immobel, y compris les émissions de scope 1 et 2 liées à l'entreprise, seront introduits en 2023, dans le but d'être validés en 2025. ▶

Répartition en fonction de la surface des projets



very good	3,40%
outstanding	38,10%
excellent	58,50%

En 2022, Immobel a finalisé un calcul de référence pour les **émissions de scope 1 et 2 liées à l'entreprise**. Bien que les **émissions de scope 1 et 2** liées aux actifs de l'entreprise ne représentent même pas 1 % des émissions globales de carbone, Immobel estime qu'il est essentiel de définir des objectifs ambitieux pour ce scope, afin de donner le bon exemple et d'impliquer tous les collaborateurs dans l'effort global de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Immobel finalisé ces calculs pour ses propres émissions de carbone, en tenant compte de la **consommation d'énergie** des bâtiments occupés par Immobel ainsi que des **voyages d'affaires** et **des déplacements domicile-travail** des collaborateurs d'Immobel.

Le déménagement dans le bâtiment Multi – le nouveau siège d'Immobel - se traduit déjà par une réduction significative des émissions de carbone puisqu'il s'agit du premier immeuble de bureaux neutre en CO_2 en activité, grâce à des pompes à chaleur et des panneaux solaires combinés à un contrat d'électricité verte : 100 % de la consommation est couverte par des contrats d'énergie renouvelable. Le bâtiment a également obtenu la certification BREEAM In-Use avec une note Excellent.

Divulgation d'informations sur le climat

Nous visons une visibilité totale sur la manière dont la stratégie climatique est mise en œuvre au sein de l'entreprise ainsi qu'une transparence sur les progrès réalisés par rapport aux objectifs. Immobel s'engage dès lors à divulguer publiquement, sur une base annuelle, ses progrès en matière d'émissions de GES par rapport aux objectifs publiés.

Immobel s'engage à mettre en place une documentation CO_2 complète d'ici 2025. Cela implique que tous les projets de développement devront rendre compte du carbone intrinsèque et opérationnel (émissions de scope 3) en utilisant systématiquement des études d'analyse de cycle de vie. ■

PÉRIMÈTRE DU BILAN CARBONE

Vie de bureau
Scopes 1/2/3

DESCRIPTION	Émissions associées aux activités de la vie de bureau d'Immobel
PÉRIMÈTRE	Siège et filiales
POSTES D'EMISIONS	• Énergie consommée dans les locaux • Déplacements domicile - travail • Déplacements professionnels • Achats de biens et services • Déchets • Immobilisation (équipements IT, etc.)
INDICATEURS	**totaux: 580 tonnes CO_2**

MONTRER L'EXEMPLE

Envers nos collaborateurs

	Objectif actuel	2025	2030
Diversité et égalité à tous les niveaux au sein de l'entreprise	Formaliser nos ambitions dans une politique de diversité et d'inclusion (D&I) reposant sur un objectif d'élimination totale des inégalités (égalité des salaires, égalité des chances), élaborer des politiques RH équitables et inclusives, employer une main-d'œuvre diversifiée et inclusive (sexe, race/ethnicité, handicap)	**40 % de diversité de genre et d'ethnicité/race à tous les niveaux de direction** : Équipe de direction, Comité exécutif et Conseil d'administration	Endosser un rôle de leader dans le secteur en matière de diversité et d'inclusion en prenant ou en soutenant des initiatives communautaires, en rejoignant des écosystèmes/réseaux ou en obtenant une reconnaissance externe pour nos efforts en matière d'égalité et d'inclusion.
Encourager un environnement de travail sain	**Développement et croissance personnelle :** 75 % des salariés ont un plan de développement individuel (« Immobel Academy »)	• Atteindre un minimum de 50 heuresde formation par travailleur • Enquête de satisfaction des travailleurs, augmenter : – la participation à >80 % – le score à >80 %	• **Développement et croissance personnelle :** 95 % des salariés ont un plan de développement individuel (« Immobel Academy ») • Enquête de satisfaction des travailleurs, augmenter : – la participation à >90 % – le score à >85 %

Envers nos collaborateurs **1. Diversité et égalité**

Importance de la thématique

L'argument commercial en faveur de la diversité et de l'inclusion est plus fort que jamais : les organisations sont plus performantes lorsqu'elles emploient des talents divers. Cependant, pour véritablement favoriser la diversité, celle-ci doit être traitée comme une priorité stratégique et commerciale, soutenue au plus haut niveau de l'organisation et intégrée à tous les niveaux.

Objectifs et rapports

Au **niveau du Groupe**, où les personnes sont notre principal atout, nous avons identifié 4 KPI :

- Égalité : une politique de zéro inégalité avec 100 % d'égalité salariale et aucune discrimination basée sur le sexe, l'âge, l'orientation sexuelle, la religion ou les convictions philosophiques… Nous voulons promouvoir une culture d'égalité globale où chaque collaborateur peut développer ses talents au sein de l'entreprise, peu importe sa fonction.

- 40 % de diversité au niveau du genre et de l'ethnicité/race à tous les niveaux de direction. Le tableau ci-dessous donne un aperçu de la composition du conseil d'administration par sexe :

- **Main-d'œuvre diversifiée et inclusive :** déployer des initiatives visant à accroître la diversité de notre personnel, en mettant l'accent sur le recrutement d'un plus grand nombre de collaborateurs souffrant d'un handicap.

- **Leader de la communauté :** endosser un rôle de leader dans le secteur en matière de diversité et d'inclusion, en prenant ou en soutenant des initiatives communautaires, en rejoignant des écosystèmes/réseaux ou en obtenant une reconnaissance externe pour nos efforts en matière d'égalité et d'inclusion. ▶

Niveau	Hommes	Femmes	% Femmes
Conseil d'administration	4	3	43 %
Comité exécutif	5	1	20 %
Équipes de direction locales	22	13	37 %
Tous les collaborateurs	142	120	46 %

Les engagements d'Immobel envers ses collaborateurs

Immobel sait que le talent et la diversité de ses collaborateurs constituent un avantage concurrentiel essentiel dans le secteur de l'immobilier. Le succès d'une entreprise dépend de la qualité et des compétences de tous ses collaborateurs. Immobel est consciente que chacun apporte son expérience et ses capacités dans son domaine d'expertise. Cette diversité est un élément clé pour réussir à tous les niveaux de l'entreprise. Immobel estime que la diversité présente un intérêt commercial et qu'elle améliore les performances globales de l'entreprise, ainsi que la qualité des produits, services et décisions commerciales. Immobel s'efforce de créer un environnement propice au développement du potentiel de chacun, quelles que soient ses différences. Immobel tâche de recruter des travailleurs et des collaborateurs experts dans leur domaine afin de fournir la meilleure qualité possible. Immobel tient à ce que son personnel reflète la diversité de ses clients et de ses marchés. Cette diversité englobe les différences de sexe, de langue, d'ethnie, d'âge, d'orientation sexuelle, de religion, de statut socioéconomique, d'expérience et d'éducation. Dans le cadre de ses activités de recrutement, de rétention et de gestion des talents en général, Immobel donne des chances égales aux individus, quelle que soit leur origine. La diversité des équipes sous tous ses aspects est une source d'innovation, de croissance et de prospérité.

Immobel s'engage à :

- Encourager l'égalité, la diversité et l'inclusion sur le lieu de travail, car elles constituent une bonne pratique et ont un sens commercial.

- Créer un environnement de travail exempt d'intimidation, de harcèlement, de victimisation et de discrimination illégale, en promouvant la dignité et le respect de tous, et où les différences individuelles et les contributions de tout le personnel sont reconnues et valorisées. Cet engagement comprend la formation des managers et de tous les autres employés et collaborateurs sur leurs droits et responsabilités dans le cadre de la politique d'égalité, de diversité et d'inclusion.

- Immobel fait du développement de son personnel une priorité. Elle veille à la motivation et à l'implication de ses collaborateurs et s'assure qu'ils disposent toujours des compétences nécessaires à la réussite de leurs missions. En d'autres termes, l'ambition RH d'Immobel reflète ses promesses : améliorer et développer le capital humain du Groupe, riche de sa diversité, créer des opportunités pour tous et construire l'avenir de ses collaborateurs.

Les engagements d'Immobel en pratique

Nos collaborateurs sont essentiels à notre succès et nous nous engageons à attirer, développer et promouvoir des personnes talentueuses, diversifiées et multiculturelles. En ce sens, l'engagement d'Immobel en faveur de la diversité et de l'inclusion se reflète dans ses différentes pratiques :

Pratiques de recrutement :

Nos offres d'emploi sont décrites avec des critères et des attentes précis et sont diffusées en toute transparence sur le marché du travail (en interne et en externe). Le processus de recrutement est ouvert à la diversité et exempt de tout critère de sélection lié, directement ou indirectement, à l'âge, à l'orientation sexuelle, ▶

à l'identité de genre, à la situation matrimoniale, à la naissance, à la fortune, aux convictions religieuses ou philosophiques, aux convictions politiques, aux convictions syndicales, à l'état de santé actuel ou futur, au handicap, à une caractéristique physique ou génétique, à l'origine sociale ou à toute autre caractéristique discriminatoire.

Lors du recrutement, les candidats sont évalués en regard de leurs connaissances, de leur expérience et de leurs compétences et en fonction des exigences objectives énoncées.

Formation continue et pratique du développement :

Tous nos collaborateurs ont la possibilité de continuer à apprendre et à se former. Les besoins de formation individuels sont passés en revue lors des entretiens d'évaluation semestriels et annuels et l'évolution de carrière fait l'objet de réflexions tout au long de l'année. Immobel encourage également l'échange de connaissances entre les services et les pays à travers diverses initiatives telles que des sessions « lunch & learn ».

Récompenser les performances

Le respect de la politique de rémunération approuvée par Immobel (voir le rapport annuel) est la base d'une approche de rémunération non discriminatoire pour tous nos collaborateurs. Nous veillons à ce que les méthodologies et les processus d'évaluation des performances soient appliqués de manière cohérente. ■

Envers nos collaborateurs **2. Environnement de travail sain**

Importance de la thématique

Nos collaborateurs sont notre plus grand atout. Pour nous, la diversité et la résilience de notre personnel sont essentielles pour renforcer notre entreprise. C'est pourquoi nous investissons dans le soutien de nos collaborateurs à chaque étape de leur carrière chez nous.

Le bien-être étant un pilier central du monde du travail actuel, Immobel prend également un certain nombre de mesures pour améliorer le bien-être physique de ses collaborateurs en leur fournissant un environnement de travail agréable, ergonomique, bien équipé et sûr.

Objectifs et rapports

Apprentissage et développement : l'Immobel Academy[1]

Investir dans la formation et le développement continus de nos équipes contribue non seulement à leur bien-être, mais aussi à celui d'Immobel dans son ensemble. En proposant à nos équipes des activités de formation et de développement, nous permettons à la société d'atteindre ses objectifs commerciaux et à nos collaborateurs de progresser constamment sur le plan professionnel et de se préparer à l'avenir.

La formation et le développement personnel occupent une place stratégique dans l'entreprise. Nous pensons que la formation et le développement **contribuent à attirer de nouveaux talents ainsi qu'à retenir les talents existants**.

À travers l'**Immobel Academy**, nous voulons proposer une offre attractive et qualitative de formations et d'expériences d'apprentissage, accessible à toutes les équipes, afin que chacun puisse progresser dans son rôle actuel ou évoluer dans son parcours professionnel potentiel.

Nous souhaitons, par l'intermédiaire de l'académie, offrir des formations conformes aux objectifs d'apprentissage (Sensibilisation - Connaissances - Compétences - Expertise), qui s'articulent autour de trois domaines :

Les bases

Nous voulons offrir des formations pour développer les compétences de base. Par ex. : langues, utilisation efficace de l'outil Microsoft, compétences de présentation, mais aussi des sujets autour du bien-être…

Le leader en moi

Programmes spécifiques de préparation à l'avenir à l'attention des cadres supérieurs Leadership participatif Feedback ouvert et continu, etc.

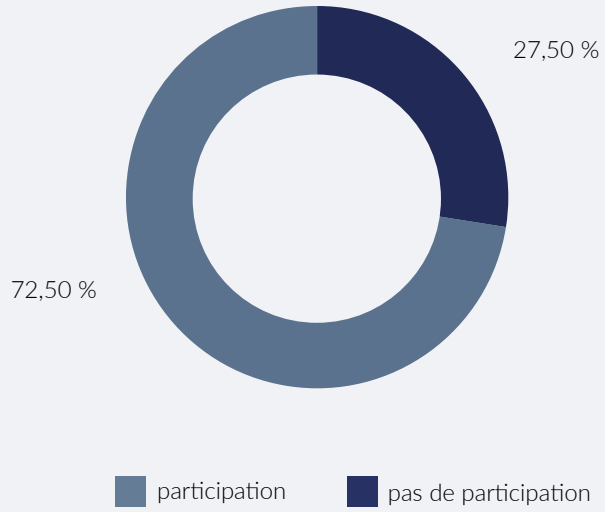
Nos experts/ sujets spécifiques à l'immobilier

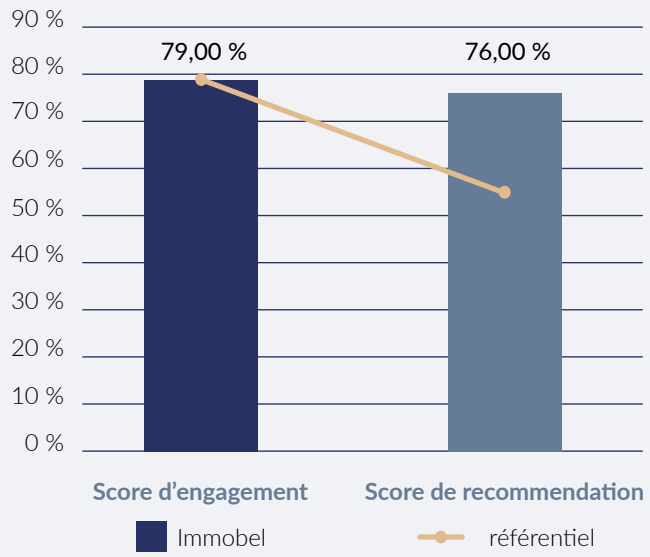
Nos experts internes partagent leurs connaissances sur des sujets spécifiques. Nous invitons régulièrement des intervenants externes à faire de même.

1. L'Immobel Academy est le principal outil et processus qui permet de consigner et de gérer les plans de développement individuels.

Bien-être/Santé et Sécurité/Enquête d'engagement

En 2022, une enquête d'engagement a été menée chez **Immobel Belgique et au siège d'Immobel**. Cette enquête, portant sur le bien-être et la vie au travail, nous a fourni des informations très utiles.





L'engagement des collaborateurs correspond à la relation affective et mentale des collaborateurs avec leur travail, leurs équipes et leur organisation.

Un **score global d'engagement de 79 %** a été atteint, ce qui correspond parfaitement au référentiel.

Le Promoter Score est utilisé pour mesurer la fidélité et l'engagement. Nous demandons aux collaborateurs s'ils suggéreraient Immobel à un ami ou à un membre de leur famille. En 2022, **le Promoter score (ou score de recommandation) était de 76 %.** Ce chiffre est nettement supérieur aux 55 % du référentiel.

Les ambitions d'Immobel n'ont pas d'impact négatif sur la perception de la charge de travail (9/100, référence = 31/100) ni sur l'interférence entre vie professionnelle et vie privée (20/100, référence = 19/100). Les collaborateurs semblent avoir trouvé ici un bon équilibre, ce qui est très important pour le bien-être (mental). Immobel vise à améliorer progressivement ces scores dans les années à venir.

Le déménagement en 2022 dans le nouveau siège s'est accompagné d'un accent mis sur **la santé et le bien-être** des collaborateurs en leur fournissant quotidiennement des aliments sains (comme des paniers de fruits et des soupes fraîches) et en lançant des initiatives telles que des séances de yoga. ■

MONTRER L'EXEMPLE dans le secteur

	Objectif actuel	2025	2030
Un leadership positif : promouvoir un comportement durable tout au long de la chaîne de valeur et dans le secteur	Lancement d'un due diligence pour la chaîne d'approvisionnement	• Alignement total sur la CSRD • Leadership environnemental : notation GRESB de 4 étoiles (top 40 %) • Politique d'achat responsable intégrée dans tous les contrats des fournisseurs	• 100 % des projets livrés sont alignés sur la taxonomie

Importance du thème

Les enjeux décrits dans ce rapport ne peuvent avoir un impact structurel que si nous collaborons au niveau sectoriel. Il est dès lors important de prendre part à diverses initiatives sectorielles sur l'impact social, communautaire et environnemental et de collaborer et s'entendre sur ces thèmes avec toutes les parties prenantes de la chaîne de valeur.

Dans le même temps, nous observons une multitude de normes (environnementales) mondiales dans le domaine de l'immobilier. Un aussi grand nombre de normes donne lieu à des interprétations divergentes et, par conséquent, à de l'écoblanchiment. Parler un langage commun, comme celui de la classification taxonomique, sera essentiel pour aligner toutes les parties prenantes et obtenir des données standardisées et transparentes.

CSRD[1] – Directive sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises.

Les rapports non financiers se sont considérablement améliorés au cours des dernières années. L'application des nouvelles directives européennes en matière de publication d'informations non financières va élargir le périmètre des entreprises qui sont tenues de rendre compte des aspects liés à l'ESG.

Plus spécifiquement, Immobel devrait entrer dans le champ d'application de la prochaine directive sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (CSRD). Bien que les exigences exactes de cette directive restent incertaines, les principaux éléments ont été rédigés et les premières mesures sont prises aujourd'hui pour pouvoir se conformer aux exigences de la directive CSRD à venir.

Dans l'état actuel du projet de CSRD de la Commission européenne, ce texte législatif entrera en vigueur pour Immobel à partir de l'exercice 2025 (rapport publié en 2026).

La CSRD nous obligera à intensifier nos efforts actuels en matière de durabilité afin d'établir des rapports conformes aux futures exigences de la CSRD. Il ne s'agira pas seulement de se mettre en conformité, mais aussi de créer et de maintenir de la valeur dans son trajet de durabilité, dans la mesure du possible.

Comme première étape de ce trajet, Immobel a réalisé une évaluation de l'état de préparation (readiness assessment) par rapport aux exigences de la CSRD, en identifiant les écarts entre la situation actuelle chez Immobel et ce qui est exigé par la législation CSRD proposée. Immobel a également élaboré, sur la base de cette évaluation de l'état de préparation, une feuille de route de haut niveau réaliste comprenant des actions et des initiatives (exigences structurelles).

Cela a donné lieu à un plan d'action structuré en initiatives claires et concises qui ont toutes été inscrites sur une feuille de route jusqu'en 2025.

La feuille de route permet à Immobel une mise en conformité pour l'exercice 2024 afin d'avoir une première année de reporting « test » en 2025 et de réaliser une « assurance readiness assessment » concernant ces informations. Une « assurance readiness assessment » aidera Immobel à remédier à temps aux manquements et la préparera à une mise en conformité totale pour l'exercice 2025 (rapport en 2026). ▶

1 Corporate Sustainability Reporting Directive

Mesures, évaluations comparatives et rapports

Les rapports ESG prennent une part de plus en plus importante dans notre activité. Immobel aligne ses KPI sur les normes européennes d'information en matière de durabilité (ESRS) qui seront la norme à respecter dans le cadre de la directive CSRD. En outre, pour la deuxième année consécutive, Immobel a participé au **Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)**, obtenant un **score de 79 %**, ce qui représente une amélioration de 6 points par rapport à notre première participation et est à la hauteur de notre ambition de figurer dans le top 40 % des participants d'ici 2025.

Ces normes d'information nous ont poussés à être plus stratégiques et plus pragmatiques sur le plan de l'ESG et à affiner notre approche en matière de collecte des données afin de permettre une publication d'informations plus efficace et plus transparente.

Des initiatives au niveau sectoriel

Dès le début, Immobel a joué un rôle actif dans des initiatives sectorielles telles que l'**Urban Land Institute (ULI)**. En 2022, nous avons joué un rôle actif dans le partage de connaissances au sein de plusieurs conseils de produits ULI, ainsi que dans le soutien et la contribution à des programmes spécifiques tels que C-Change. C-Change a été créé fin 2021 par un groupe d'acteurs majeurs de l'immobilier avec un objectif commun : mettre l'accent sur la collaboration pour permettre à l'ensemble du secteur d'accéder à des solutions pratiques et à des formations pour la décarbonation. En tant que partenaire fondateur, Immobel est convaincue que, pour accélérer la voie de la décarbonation, le secteur a besoin d'un langage commun, d'outils communs ainsi que d'un accès aux connaissances.

D'autres initiatives ou engagements au niveau sectoriel sont présentés dans le chapitre sur l'engagement des parties prenantes.

Dialogue avec les parties prenantes

Entretenir un dialogue constant et proactif avec ses parties prenantes permet à la Société de rester en phase avec leurs attentes et avec une société en constante évolution. L'aperçu ci-dessous précise le type de dialogue avec les parties prenantes internes et externes. ■

Parties prenantes internes

Pour les 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

- Communication interne : intranet
- Ateliers tels que la sensibilisation à l'ESG et sessions de co-création
- Formations
- Enquête auprès des collaborateurs
- Évaluations annuelles
- Événements d'équipe
- Outils informatiques collaboratifs (Teams, Sharepoint)
- Processus d'intégration des nouveaux collaborateurs
- Lunch & meet together - newsletters internes (flash news et « hello immobel »)

Conseil d'administration - Comité exécutif

Le Comité exécutif propose au Conseil d'administration la mise en œuvre d'une politique de responsabilité sociale de l'entreprise (RSE) afin de garantir la prise en compte des questions environnementales, sociales, économiques et éthiques dans les activités de la société.

Parties prenantes externes

Pour les utilisateurs

Immobel conçoit des programmes immobiliers pour préserver la santé des occupants, faciliter des modes de vie plus sains et plus durables et interagir avec le voisinage.

Pour les entreprises

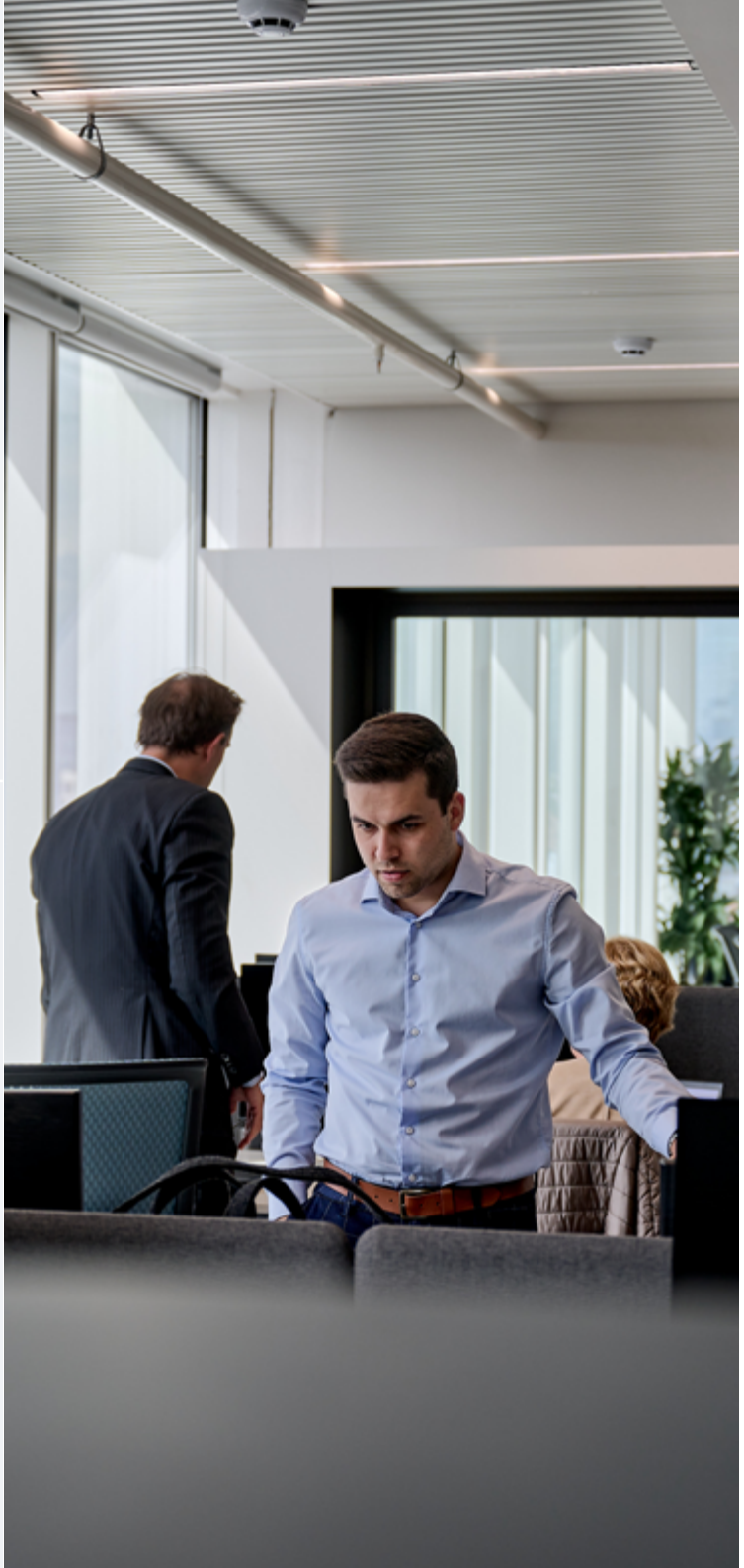
Immobel propose des biens immobiliers situés dans des quartiers vivants, qui contribuent à un positionnement moderne de leur marque d'entreprise et aident leur organisation à se connecter à la société.

Clients

- Enquêtes de satisfaction sur une base régulière
- Pack de bienvenue lors de la réception provisoire
- Newsletters mensuelles pour le suivi
- Flux d'automatisation du marketing (Hubspot)
- Conseiller en projets résidentiels (suivi du client) Interlocuteur unique : réunions avec le Conseiller en projets résidentiels (suivi du client) pour personnaliser les finitions
- Contrat de vente numérique
- Suivi numérique au moyen d'un logiciel client
- Processus de traitement des plaintes géré par un département dédié
- Programme People for Excellence : un programme d'amélioration continue (méthodologie lean) dans notre équipe de suivi du client pour améliorer la satisfaction des clients, l'engagement des collaborateurs et augmenter efficacité.
- Showrooms spécifiques pour les clients en Belgique et au Luxembourg - cadeaux de bienvenue à la livraison (remis à l'utilisateur final)

Pour les investisseurs

Immobel construit des bâtiments sobres et attrayants, 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'utilisation. ▶



Communauté financière : investisseurs, actionnaires individuels et institutionnels,banques et compagnies d'assurance

- Lettres aux actionnaires
- Communiqués de presse et rapports financiers
- Informations sur le site web et sur les médias sociaux
- Conférences/roadshows
- Identification et ciblage des actionnaires
- Dialogue direct
- Journée consacrée aux marchés des capitaux en 2022
- Assemblée annuelle des actionnaires

Pour les autorités locales

Immobel développe des projets qui contribuent aux engagements de la ville. Nous participons à des transitions écologiques et sociétales qui tiennent compte des besoins du quartier.

Autorités publiques

- 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 hautement performants tout en épaulant totalement les fournisseurs moins avancés.

Partenaires et fournisseurs : architectes, entreprises de construction, partenaires industriels, start-up, etc.

- Charte d'approvisionnement local et responsable.
- Dialogue permanent entre les équipes de développement et techniques d'Immobel et les fournisseurs concernant la conception de projet et les certifications de durabilité, par le biais de réunions de conception, de visites sur site, etc.
- Partenariats avec d'autres promoteurs dans le cadre d'une approche commune pour les acquisitions et les développements (par ex. les partenariats avec Whitewood, Triple Living, Besix, etc.).▶

Pour les communautés

Pour participer à la diversification sociale et économique des quartiers où nous opérons, Immobel s'appuie sur l'écosystème des acteurs locaux. Nous cherchons à améliorer leurs connaissances et à les intégrer dans l'écosystème du site du projet. Les immeubles d'Immobel ont un impact positif sur la communauté et l'économie locale, et hébergent des initiatives menées par des personnes et des groupes 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).
- Plusieurs collaborations avec des associations locales comme une collaboration Street art pour le développement NOVA au Luxembourg.

Partenariats public-privé :

Membre actif de plusieurs partenariats public-privé afin de repenser les quartiers dans lesquels nous sommes actifs :

- Trajet 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 repenser le quartier Nord de Bruxelles.
- Membre de l'association Biestebroeck afin de prototyper le nouveau quartier de Biestebroeck à Bruxelles.
- Membre du Fonds Quartier Européen à Bruxelles

Associations, ONG

- Partenaire de Reforest'Action en France
- Fondateur et parrain du Fonds d'Engagement Immobel (géré par la Fondation Roi Baudouin)
- Parrain de la Fondation Pallatio (France)

Secteur académique

Le Managing Director d'Immobel Belgique est professeur invité pour le Master en Immobilier de l'Université Saint-Louis à Bruxelles.

Pour notre secteur :

Immobel 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

- Madaster Max : partenaire pour le lancement de la plateforme Madaster en Belgique.
- Présidence et membre actif de l'Urban Land Institute (Conseils des produits, programme de décarbonation, etc.)
- Plusieurs collaborateurs sont membres de Young ULI.
- Collaboration et membre de Proptech Lab (BeLux).
- Dialogue avec l'European Public Real Estate Association (EPRA).
- Membre actif de plusieurs cercles professionnels : Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI et Young UPSI).
- Membre de la Belgian Investor Relations Association (BIRA).
- Partenaire du Pavillon de l'Arsenal (France), qui regroupe et fédère les acteurs des secteurs de l'urbanisme et de l'architecture, les promoteurs, et les entreprises générales publiques et privées
- Membre de LuxReal au Luxembourg ■

MONTRER L'EXEMPLE

Pour la communauté

	Objectif actuel	2025	2030
Immobel Engagement Fund	• **Aide les associations sans but lucratif** actives dans les domaines de l'intégration sociale, de la santé et de la culture, à hauteur de 1 % du bénéfice net annuel	• Tous les collaborateurs consacrent **une journée de travail par an à une œuvre caritative**	• Développe **un cadre européen** pour la stratégie de support du secteur non-marchand

Importance du thème

En plus de ses développements, Immobel souhaite, en tant que groupe, **s'engager sur le plan sociétal et avoir un impact positif envers la communauté.** Dans cette perspective, **l'Immobel Engagement Fund** œuvre depuis plusieurs années en tant que pilier caritatifd'Immobel.

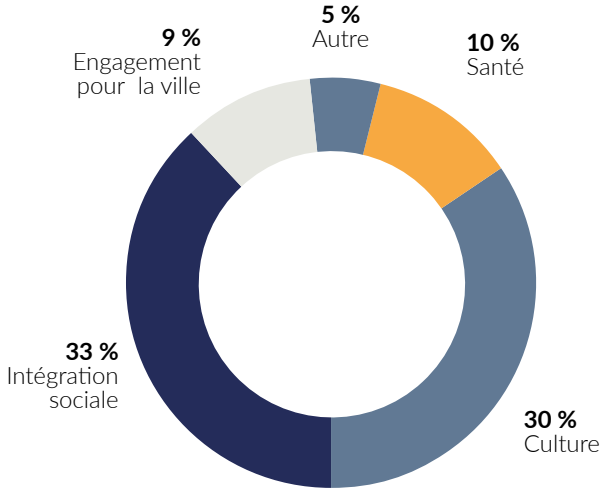
Reporting

L'objectif du Fonds d'engagement Immobel est double :

- d'une part, allouer des montants à des associations afin de soutenir leurs activités ayant un but sociétal ;
- d'autre part, permettre au personnel d'Immobel de s'impliquer dans des actions de solidarité et renforcer les objectifs liés à la responsabilité sociale des entreprises (RSE) définis par Immobel.

Un Comité composé de membres internes et externes sélectionne régulièrement des **initiatives dans les domaines de l'intégration sociale, de la culture, de la santé et du développement urbain inclusif** qui seront soutenues par Immobel.

Pour l'intégration sociale, Immobel a choisi de travailler avec la **Fondation Roi Baudouin** pour gérer la sélection et assurer le suivi des associations ou initiatives retenues.



Voici les initiatives qui ont été soutenues en 2022 :

- **TADA (TOEKOMSTATELIERDELAVENIR) :** Un réseau qui implique les citoyens, la société civile et les entreprises dans l'inclusion et l'émancipation d'adolescents bruxellois issus de milieux socialement vulnérables ainsi que de leur entourage.
- **CALAME ASBL :** Une association qui soutient les jeunes dans leur parcours scolaire.
- **YOUTH START :** Opportunités de formation pour les jeunes.
- **VUB KINDERUNIVERSITEIT :** Rapprocher la science des jeunes.
- **SCHOLA ULB :** Soutenir des étudiants en difficulté pour éviter un décrochage scolaire.
- **OPENING THE FUTURE :** Un programme de santé de la KU Leuven, actif dans la recherche contre le cancer et les maladies neurodégénératives.

L'Immobel Engagement Fund encourage également l'équipe à consacrer du temps à des actions soutenues par la Société. Pour susciter une prise de conscience, différentes associations soutenues sont invitées lors de **sessions « Lunch and learn »** afin d'expliquer à nos collaborateurs l'impact que ces associations ont sur la société grâce au soutien d'Immobel.

Parmi les actions de solidarité en 2022, citons :

- Nos designers d'intérieur sont allées à la rencontre d'enfants de l'association sans but lucratif ToekomstATELIERdelAvenir (TADA). Elles ont partagé leurs compétences avec eux au travers de différents ateliers qu'elles avaient préparés.
- Les collaborateurs d'Immobel ont également participé à des actions de solidarité en faveur d'Arc-en-Ciel (qui offre des cadeaux aux enfants défavorisés) et à des opérations Shoe-Box de l'ASBL Les Samaritains (cadeaux de Noël aux sans-abri).
- Grâce aux dons individuels de ses collaborateurs et via le Fonds d'Engagement Immobel, Immobel a fait un don de 100 000 euros à Ukraine Support, qui sera consacré à la formation médicale et au soutien des ONG locales.
- Don à la « Fondation Kriibskrank Kanner » qui accompagne au quotidien les familles d'enfants atteints d'un cancer ou d'une maladie rare à danger vital au Luxembourg.
- Depuis plusieurs années, Immobel est également le principal sponsor de l'Immorun. En plus d'être un événement sportif et de teambuilding, l'Immorun a aussi pour objectif de soutenir l'association @SPORT2BE qui œuvre pour aider les enfants défavorisés à faire du sport.
- Les collaborateurs font également preuve de solidarité dans le cadre de nos projets de développement. Avant le démarrage des travaux de rénovation du développement Oxy à Bruxelles, des collaborateurs d'Immobel et de Whitewood ont participé à une grande opération de distribution de matériaux à des particuliers et des associations.
- Don de matériel de bureau à des écoles et associations lors de notre déménagement interne dans le nouveau siège. ■

Atelier du samedi organisé par nos designers d'intérieur pour les enfants du programme TADA.

Événement de teambuilding pendant l'action de distribution de matériaux de construction à Oxy.

Immorun

Sessions « Lunch and learn » par TADA pour les collaborateurs d'Immobel.

IV. RISQUES ESG

Risques	Description	Lien avec la stratégie d'entreprise	Indicateur clé de risque	Planification financière
		Risque lié au changement climatique		
	• **TRANSITION** – incapacité à atteindre notre objectif de réduction des émissions de carbone, d'où des répercussions d'ordre réglementaire, réputationnel et commercial • **PHYSIQUE** – incapacité à atténuer l'impact physique sur les biens d'Immobel			
Réglementations environnementales (risque de transition juridique)	• Dans tous les pays européens, des réglementations imposent aux bâtiments d'atteindre au moins un certain niveau de performance énergétique. Certains pays ont également fixé des objectifs en matière d'utilisation des matériaux et d'adaptabilité au climat	• Toutes les rénovations et toutes les nouvelles constructions seront entièrement conformes aux exigences fixées par la taxonomie européenne • Immobel a effectué une analyse des lacunes au regard de la CSRD. Un plan d'action sur trois ans a été mis en place pour garantir un alignement total d'ici 2024 • Certifications de durabilité des bâtiments	• Intensité énergétique • Électricité renouvelable • Notations CPE • Émissions de carbone opérationnelle • Carbone intrinsèque pour les nouveaux développements • Réutilisation des matériaux	• Les dépenses en capital liées à la rénovation, y compris l'amélioration de l'efficacité énergétique, sont intégrées aux plans d'affaires des actifs

Accès au capital	• Les investisseurs privilégient de plus en plus les opportunités d'investissement dotées de références en matière de durabilité, induisant une moindre disponibilité et un coût du capital plus élevé pour les entreprises qui n'affichent pas de solides performances et/ou de progrès en ce domaine	• Afin de garantir notre accès au capital, Immobel a mis au point un Cadre de financement vert (CFV). Le CFV définit les critères d'attribution du produit des instruments de financement vert	Critères définis dans le Cadre de financement vert d'Immobel :
			• Nouvelles acquisitions, construction de nouveaux bâtiments (principalement des bureaux et des ensembles à usage mixte) qui ont reçu ou seront conçus pour recevoir l'une des classifications suivantes : * BREEAM, HQE ou équivalent : minimum « Excellent »
			• Pour les actifs qui ne sont pas soumis à une norme de classification officielle (principalement les projets résidentiels), les projets éligibles doivent atteindre un niveau élevé d'efficacité énergétique avec une demande d'énergie primaire (« DEP ») maximale de :
			  • **BELGIQUE, LUXEMBOURG ET ESPAGNE :** 100 kWh/m²/an
			  • **ALLEMAGNE :** jusqu'à 75kWh/m²/an
			  • **FRANCE :** 70 kWh/m²/an	

Risques	Description	Lien avec la stratégie d'entreprise	Indicateur clé de risque	Planification financière
Comportement des clients et attentes des parties prenantes (risque de transition)	• Les clients et autres parties prenantes attendent des bâtiments présentant des références en matière de durabilité • Le fait de ne pas tenir compte des attitudes sociales et des comportements et préférences des clients pourrait en outre nuire à notre réputation et réduire l'attrait et la valeur de nos actifs	Afin de faire face aux risques liés au changement climatique, nous avons fixé des objectifs ambitieux dans ce domaine : • Tous les nouveaux développements sont exempts d'énergie fossile et intègrent au maximum les énergies renouvelables. Tous les sites incluent également des solutions paysagères étendues qui renforcent la biodiversité. Les locataires sont incités à adopter des solutions de mobilité à faible émission de carbone • Des objectifs spécifiques sont fixés en termes d'émissions de carbone. Ces objectifs d'ordre climatique seront validés par les ***Science Based Targets*** • Chaque développement entend contribuer à l'économie locale ou à la communauté dans son ensemble par la création d'espaces publics et d'équipements publics		• Les dépenses en capital liées aux enjeux de durabilité sont intégrées aux plans d'affaires des actifs
Inondations - précipitations - élévation du niveau de la mer (risque physique)	• Augmentation des coûts d'assurance en raison de l'accroissement des risques d'inondation • Augmentation des coûts d'entretien et de réparation • Augmentation des investissements dans les solutions de drainage et les ouvrages de protection contre les inondations • Impact négatif sur l'évaluation des actifs	• Tous les nouveaux investissements (acquisitions et développements) intègrent des évaluations des risques d'inondation • Les mesures prises pour atténuer le risque d'inondation comprennent le recyclage de l'eau de pluie (comme les systèmes de collecte d'eau de pluie pour l'usage interne des bâtiments et l'aménagement paysager) et les solutions de biodiversité		• Mesures intégrées aux évaluations financières des acquisitions, des rénovations et des développements
Chaleur extrême - hausse des températures moyennes (risque physique)	• Augmentation de la demande de refroidissement	• Les techniques d'adaptation comprennent des solutions pour prévenir le phénomène d'îlot thermique urbain, la production d'énergie renouvelable sur place pour gérer les besoins de refroidissement supplémentaires, la modélisation thermique, les choix d'orientation, etc.		

Risques	Description	Lien avec la stratégie d'entreprise	Indicateur clé de risque	Planification financière
		Risque environnemental		
Utilisation des sols : nécessité de limiter l'artificialisation des sols et de protéger la biodiversité		• Définir une feuille de route pour l'utilisation des sols en appliquant une politique d'acquisition alignée sur les objectifs concernant l'artificialisation des sols (étalement urbain intelligent en tenant compte des besoins en nouveaux logements et en multipliant les projets de rénovation urbaine), politique active de perméabilisation. Cela implique de privilégier la construction de nouveaux projets résidentiels sur des friches industrielles (ex. : démolition et reconstruction, réutilisation de bâtiments existants)	• Gain net de biodiversité • Coefficient biotope de surface	
Lors des chantiers, il existe un risque de pollution des eaux et des sols lié à la présence d'hydrocarbures, de produits chimiques, etc.		• Immobel tâche de s'aligner à 100 % sur la taxonomie européenne, ce qui inclut des mesures pour la prévention et le contrôle de la pollution		
		Risque social		
Risques liés à l'environnement de travail, à la corruption et aux droits humains - risque que ses contreparties ne respectent pas pleinement les normes éthiques d'Immobel	• Ces risques se retrouvent aussi bien au sein de l'entreprise que chez les fournisseurs et les partenaires qui travaillent sur des missions pour Immobel • Ce risque lié à la responsabilité d'entreprise peut causer des préjudices importants aux opérations et à la marque d'Immobel	• Immobel concevra un processus de cycle de vie des tiers pour les domaines de risque concernés (environnement et droits humains sur l'ensemble de la chaîne de valeur) en imposant une due diligence aux tiers	• Code de conduite envers les fournisseurs intégré au contrat	

Risques	Description	Lien avec la stratégie d'entreprise	Indicateur clé de risque	Planification financière
Risque lié à la santé, à la sécurité et au bien-être de l'équipe	• Défaut d'identification, d'atténuation et/ou de réaction efficace à un incident majeur en matière de santé, de sûreté ou de sécurité		• Nombre d'incidents de santé et de sécurité à signaler	
Guerre des talents	• En proposant à nos équipes des activités d'apprentissage et de développement, nous permettons à l'entreprise d'atteindre ses objectifs commerciaux et aux collaborateurs de progresser professionnellement et de se préparer à l'avenir	• La formation et le développement personnel jouent un rôle stratégique dans l'entreprise. Nous pensons que la formation et le développement contribuent à attirer de nouveaux talents ainsi qu'à retenir les talents existants		
Rareté des ressources et gestion de la production de déchets	• La gestion des ressources et des déchets, que ce soit en limitant les déchets ou en les réutilisant et les recyclant, est une question cruciale. Plus que jamais, la circularité constitue un enjeu majeur pour nos entreprises	• Immobel marque pour les développements futurs une forte préférence pour les rénovations et les réaménagements de friches industrielles		

Opportunité	Description	Lien avec la stratégie d'entreprise	Indicateur clé de risque	Planification financière
		Aménagement paysager		
	• Intégration de solutions basées sur la nature ou diversité d'habitats dans nos développements			
Biodiversité	• Intégrer la biodiversité dans toutes les activités, en en faisant une force motrice tout au long du cycle de vie d'un bâtiment ou d'un développement. Rechercher les avantages combinés : résilience, piégeage de CO_2 et biodiversité, en reliant le site au réseau bleu-vert existant • L'argument commercial en faveur de la biodiversité est parfaitement clair. Les services écosystémiques fournis augmentent la valeur des propriétés et contribuent à la sécurité énergétique, améliorent la qualité de vie des usagers et des habitants et accroissent le bien-être social et mental • Capture du CO_2 • Santé et bien-être • Augmenter la perméabilité du sol de nos développements	• Immobel fait la démonstration du gain net de biodiversité sur tous ses projets de développement • Des partenariats locaux sont conclus avec des acteurs de la biodiversité / projets de reforestation • Lors de la construction de nouveaux bâtiments, Immobel veille toujours à ce qu'il y ait au moins un gain de biodiversité à l'achèvement du projet, comme avant la construction du bâtiment. Pour ce faire, un outil a été spécialement produit et adapté aux développements d'Immobel. Plusieurs mesures distinctes, comme la planification de la flore et la préservation des cours d'eau, ont été prises afin de renforcer la biodiversité	• Gain net de biodiversité	• Le coût d'aménagement paysager est intégré aux dépenses en capital des développements

V. GOUVERNANCE ESG

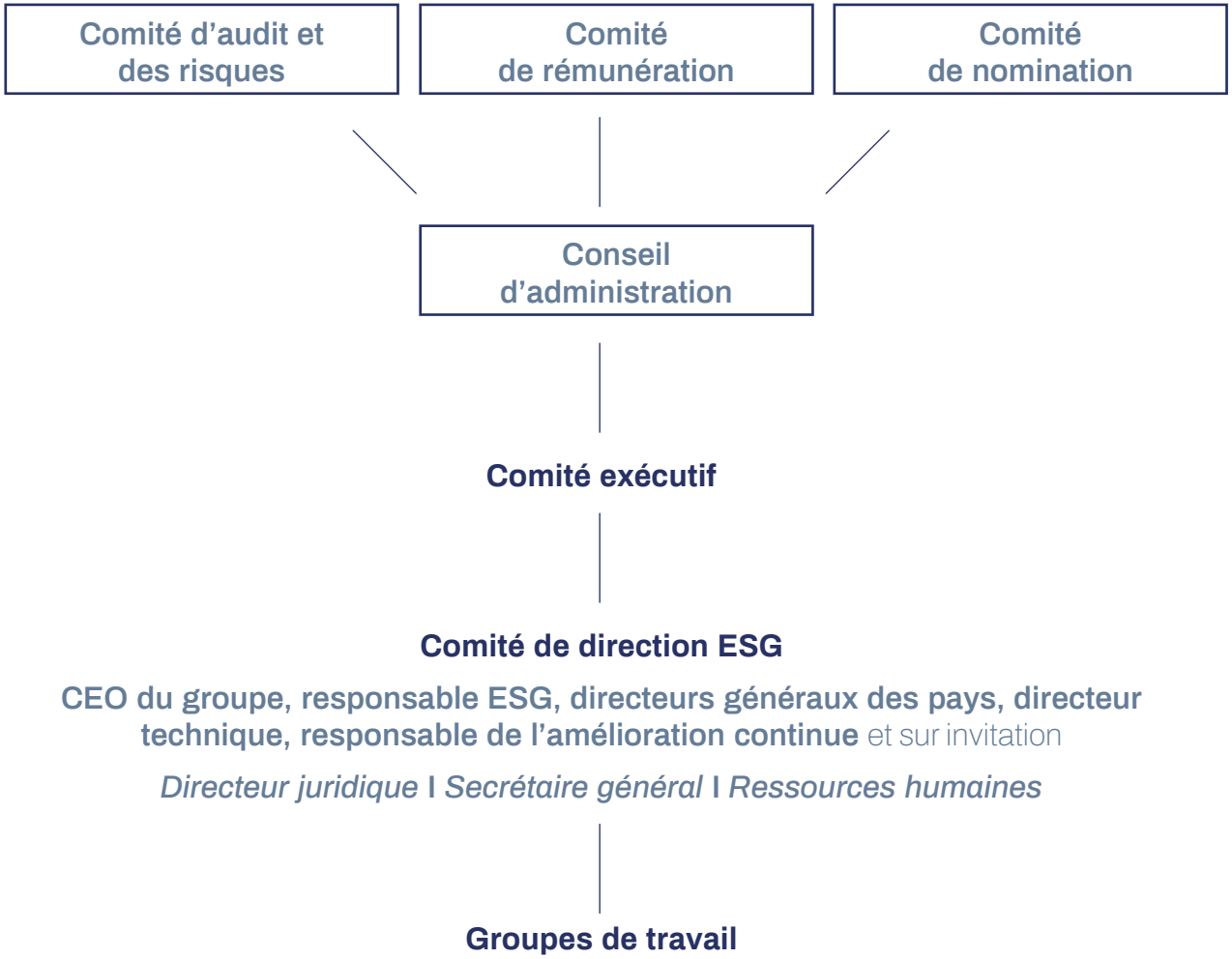
A. Structure de gouvernance

Immobel a mis en place une structure de gouvernance pour gérer et standardiser la définition et le déploiement de sa stratégie ESG au sein de l'entreprise.

Conseil d'administration (CA)

Le Conseil d'administration est chargé de poursuivre la création de valeur durable de l'entreprise. Pour ce faire, il a un rôle crucial à jouer en supervisant la gestion efficace de la responsabilité sociale, dans toutes ses dimensions, au sein de l'entreprise. En particulier, sur proposition du Comité exécutif, le Conseil d'administration examine et/ou approuve :

- Le **Cadre ESG**[1], en partie intégrante de la stratégie commerciale
- Le **Plan d'action ESG**, avec les investissements y afférents, pour atteindre les objectifs opérationnels [d'ici 2025]
- L'**Analyse de scénarios** dans la planification stratégique et/ou la gestion des risques d'entreprise
- Le **Plan d'incitation à court terme** avec des objectifs liés à la réduction des émissions de gaz à effet de serre pour le P.D.G. et les membres du Comité exécutif investis de responsabilités stratégiques
- Le **Rapport ESG** intégré au Rapport annuel ▶



2. Le processus 2021 a débouché sur le Cadre ESG « Créer des espaces sains », qui repose sur six piliers.

- Les **Publications**, à l'appui de l'évaluation du Comité d'audit et des risques, dont le Rapport de gestion semestriel et le Rapport de gestion annuel (y compris la Publication consolidée des informations non financières).

Comité d'audit et des risques

- Il soutient le CA dans l'examen des Publications, dont le Rapport de gestion semestriel et le Rapport de gestion annuel (y compris la Publication consolidée des informations non financières).

Le Comité d'audit et des risques est responsable du suivi de la gestion des risques d'entreprise et des stratégies d'atténuation, y compris des risques ESG.

Comité de rémunération

- Il propose au CA les critères généraux pour la rémunération variable du P.D.G. et des membres du Comité exécutif, incluant des objectifs spécifiques associés à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Comité de nomination

- Les connaissances ESG sont prises en considération à chaque nomination. Une attention particulière est accordée aux aspects ESG au niveau de la nomination.

Comité d'acquisition

Surveille le test de validité ESG (risques climatiques compris) dans le cadre de la diligence raisonnable.

CEO / Comité exécutif

Le CEO, en collaboration avec le Comité exécutif, est responsable en dernier ressort de la gestion efficace de la responsabilité sociale de l'entreprise et est soutenu par :

- le Comité directeur ESG.
- des groupes de travail thématiques dédiés pour renforcer les connaissances sur des sujets ESG spécifiques au sein de l'entreprise.

Comité directeur ESG

Objectif : engager des conversations régulières et approfondies sur tous les sujets ESG et fixer les priorités pour le programme ESG dans sa globalité et les initiatives à l'échelle de l'entreprise (y compris le lancement de groupes de travail thématiques)

Fréquence : mensuelle

Sujets possibles : stratégie ESG, actualisation de la politique ESG, rapport sur les actions de mise en œuvre de 2022, définition des actions de 2023, gouvernance ESG, mise à jour de la CSRD, sessions d'experts sur des sujets spécifiques. ▶

Comité de direction ESG

Responsabilités	Participants
Présider la réunion et donner le ton au plus haut niveau	CEO (président)
Gestion globale du programme	Responsable ESG (agissant en qualité de gestionnaire du programme ESG)
Rapports sur les actions de mise en œuvre et les indicateurs clés de performance	
Suivi et respect de la réglementation ESG	Directeur juridique*
Surveiller les tendances et évolutions du marché, en rendre compte et partager des informations avec les groupes de travail thématiques	Responsable ESG
Élaborer des propositions, coordonner l'intégration des aspects ESG dans les activités principales et piloter la mise en œuvre	Espaces sains : (Délégué) Directeurs généraux des pays et directeur technique Engagement des employés : RH* Gouvernance : Directeur juridique / Secrétaire général*
Veiller à ce que les projets opérationnels soient conformes à la stratégie intégrée	Responsable ESG - Responsable de l'amélioration continue

* Participation en fonction des sujets à l'ordre du jour.

Groupes de travail thématiques

Objectif : renforcer les connaissances sur des sujets ESG spécifiques au sein de l'entreprise et échanger des bonnes pratiques autour de sujets spécifiques.

Groupes de travail au niveau du groupe

- **Le Programme de neutralité carbone** vise à contrôler les objectifs et les actions de réduction des émissions et à identifier de nouvelles initiatives de réduction à long terme pour les champs d'application 1 et 2, y compris l'identification de technologies pour soutenir la transition énergétique dans les bâtiments.
- **Programme de biodiversité** pour l'identification, le développement et le suivi de l'impact des projets visant la conservation, la restauration et la gestion durable de la biodiversité.
- **Le Programme d'économie circulaire** a pour objectif d'accélérer le processus d'identification et de mise en œuvre de solutions technologiques, de produits et de processus qui minimisent la consommation de ressources et d'énergie dans toutes les entreprises tout en améliorant la réutilisation et l'exploitation des déchets.
- **Le Programme RH / gouvernance** a pour but d'accélérer le processus d'alignement des politiques dans toutes les entités. ■

B. Gouvernance des questions ESG

Toutes les opérations d'Immobel sont concernées par les initiatives de durabilité, qui sont régies par des politiques, des directives, des objectifs mesurables à court et à long terme et des plans d'action détaillés à l'échelle du groupe. L'objectif de ce travail est de surveiller, de documenter, d'évaluer et d'améliorer les activités d'Immobel en matière de durabilité avec des responsabilités stratégiques.

	Usagers	Quartier	Environnement	Montrer l'exemple (collaborateurs, parties prenantes, industrie)	Impact social / communautaire
Enjeux de durabilité	• Bâtiments sains	• Promotion d'une mobilité à faible carbone • Soutien aux communautés/à l'économie locale(s) • Accessibilité financière	• Protéger, restaurer et améliorer la biodiversité et les services écosystémiques • Accroître la circularité • Énergie renouvelable • Utilisation responsable de l'eau pendant toute la construction • Adaptation au changement climatique et résilience • Énergie et émissions de carbone • Matériaux de construction durables et circulaires • Certification et labellisation des bâtiments • Risques climatiques	• Formation et engagement des travailleurs • Lieu de travail attrayant • Achats responsables	• Bonne éthique des affaires et lutte contre la corruption • Diversité et égalité des chances • Financement durable • Respect des droits humains
Documents liés aux différentes politiques			• Feuille de route de la neutralité carbone • Feuille de route pour une biodiversité positive	• Politique de diversité et d'inclusion • Politique de santé et bien-être • Code de conduite et comportemental • Politique de rémunération • Manuel RH • Politique d'achats durables (2023) • Code de conduite des fournisseurs	• Code de conduite du partenariat associatif
	Documents liés aux politiques en matière d'ESG				
	• Liste de contrôle de santé et bien-être / certificat WELL • Enquête sur la qualité de vie après la livraison	• Réaliser un diagnostic du quartier ou de l'économie locale et organiser une table de co-création (ou une méthodologie d'analyse des enjeux régionaux/locaux)	• *Carbon Risk Real Estate Monitor* (CRREM) comme référence pour l'intensité carbone • Liste de contrôle de diligence raisonnable en matière d'ESG et bilan carbone dans le cadre d'une évaluation plus large de la taxonomie pour les nouvelles acquisitions • Analyse du cycle de vie • Calculateur du gain net de biodiversité • Inventaire de réemploi • Passeport des matériaux (Madaster) • Certifications • Audit GRESB	• Enquête auprès des travailleurs (santé et bien-être) • Immobel Academy (apprentissage et développement) • Audit GRESB	

	Usagers	Quartier	Environnement	Montrer l'exemple (collaborateurs, parties prenantes, industrie)	Impact social / communautaire
Indicateurs clés de performance (ICP) pour l'évaluation des performances		• Distance par rapport aux transports publics • Nombre de parkings à vélos / nombre par type : standard, cargo, électrique • Nombre de bornes de recharge électrique • Équipements publics (m²) ou espaces (semi-)publics • Nombre de projets disposant d'un programme d'occupation temporaire • Part de logement social ; part de l'offre résidentielle réservée à des groupes spécifiques (personnes âgées, étudiants, etc.)	• BNG (gain net de biodiversité), BAF (coefficient biotope de surface), CES (coefficient d'emprise au sol) • Carbone intrinsèque et opérationnel ($kgCO_2/m^2$) • Demande d'énergie primaire ($kWh/m^2/an$) • Consommation totale d'énergie primaire provenant de sources renouvelables ($kWh/m^2/an$) • Toitures vertes • Capacité tampon hydrique • % du bâtiment préservé • Inventaire de réemploi : indication des options de réemploi (infrarecyclage - suprarecyclage - réutilisaiton) indiquées en poids • Nombre de développements avec un système de certification (score)	• Parité des sexes dans les conseils d'administration • Score GRESB	
Projets, initiatives et programmes spéciaux		• Lancement du **programme Rez-de-Ville** pour renforcer l'économie locale autour de nos développements dans l'hypercentre de Bruxelles • Lancement d'un projet pilote offrant des emplois aux jeunes et aux chômeurs dans le cadre de notre projet de développement • Participation à des programmes autour des formes de vie alternatives • Collaboration avec la SLRB (BE)	• **Projets phares à neutralité carbone** • Lancement d'un projet pilote de développement par pays ciblant le label **BiodiverCity** ou un label local mettant en exergue la biodiversité • Lancement d'un projet pilote concernant la **réutilisation des eaux de drainage** (ex. : à Bruxelles via l'association Open Source) pour l'arrosage des espaces verts publics • Développement d'un **calculateur dynamique** permettant de réaliser toutes les **Études ACV** exécutées, en vue de lancer un **Appel d'offres pour de futures études ACV** • Lancement de **projets pilotes d'ACV sur le marché résidentiel** pour établir une base de référence • **Partenariats locaux avec des acteurs de la biodiversité positive, tels que l'agriculture régénérative et la reforestation** (Reforest'Action)	• Formations et séances de sensibilisation à la durabilité • Initiatives de dialogue avec les parties prenantes (sessions d'information) • Immobel est un partenaire fondateur du **programme de décarbonisation « C-change »** de l'ULI • Adhésion à Real Estate Balance (diversité et inclusion)	• Cadre de financement vert

SVEN LENAERTS
Head of ESG

T +32 2 422 53 12
M +32 479 92 03 12
sven.lenaerts@immobelgroup.com

Boulevard Anspach 1 Anspachlaan
B-1000 Bruxelles

www.immobelgroup.com

IMMOBEL
SINCE 1863