



Repenser l'urbanisation des territoires



brownfields

Rapport ESG

2023

Avant-propos

Le présent rapport a pour objectif de donner une vision exhaustive des impacts et des engagements Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) de Brownfields dans l'ensemble de ses activités. Les indicateurs suivis couvrent tout le périmètre opéré par Brownfields, intégrant la gestion des fonds, la reconversion des sites pollués, la promotion immobilière et la détention d'actifs immobiliers sur le long terme.

Ce rapport a été élaboré en identifiant la contribution de Brownfields aux Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU. Il est destiné à l'ensemble de nos parties prenantes : investisseurs, collectivités locales, organismes de la société civile, partenaires et sous-traitants, industriels et propriétaires fonciers, promoteurs immobiliers, acheteurs immobiliers, administration, élus et salariés.

Nous accueillons volontiers tout commentaire ou toute question, à adresser à contact@brownfields.fr.
Pour en savoir plus sur Brownfields : www.brownfields.fr



*Reconversion d'un ancien garage en bureaux - Namur (Belgique)
Cette réalisation a remporté les RES Awards 2021 - catégorie meilleur développement commercial*

*Les photos de ce rapport proviennent des opérations de Brownfields et de ses partenaires.
Autres crédits photos Canva - Megama Communication - Albacombee*

Sommaire

	pages
1. Trois métiers au service d'une urbanisation à impact positif	4
1.1 Message du Président et du Directeur général	5
1.2 Notre histoire	6
1.3 Chiffres clés à fin 2023	8
1.4 Des solutions pour optimiser la ressource foncière et financer les projets de reconversion	9
1.5 Des savoir-faire pour répondre aux transitions environnementales et sociétales des territoires	10
1.6 Nos parties prenantes	12
1.7 Un contexte réglementaire favorable	16
1.8 Impacts ESG de nos activités	18
2. Répondre aux enjeux environnementaux de la densification urbaine	19
2.1 Dépollution : améliorer la qualité des sols, de l'eau, de l'air	20
2.2 Biodiversité : lutter contre l'artificialisation des sols et renaturer la ville	22
2.3 Eau : restaurer la capacité d'infiltration des sols	28
2.4 Ressources : préserver les matériaux et écoconcevoir les logements	29
2.5 Carbone : construire des bâtiments bas carbone et éviter des émissions GES	31
3. Contribuer aux politiques sociales sur le logement abordable et la réindustrialisation des territoires	36
3.1 Favoriser la diversité et l'inclusion de tous les habitants	37
3.2 Transformer des bureaux en logements	39
3.3 Développer l'économie locale avec les parcs d'activités	40
4. Partie investisseurs	44
4.1 Gouvernance des fonds	45
4.2 Les fonds à impact BF3 et BF4	46
4.3 Foncière des générations	49
4.4 Indicateurs Label ISR Immo : Grille de notation des actifs certifiés	53
5. Glossaire	55

1. Trois métiers au service d'une urbanisation à impact positif

1.1 Message du Président et du Directeur général

1.2 Notre histoire

1.3 Chiffres clés à fin 2023

1.4 Des solutions pour optimiser la ressource foncière et financer les projets de reconversion

1.5 Des savoir-faire pour répondre aux transitions environnementales et sociétales des territoires

1.6 Nos parties prenantes

1.7 Un contexte réglementaire favorable

1.8 Impacts ESG de nos activités

1.1 Message du Président et du Directeur général

Le logement abordable et la réindustrialisation verte au cœur de nos fonds à impact en 2023



"Nous savons produire du foncier à moindre coût et construire des projets en phase avec les demandes actuelles de logements abordables et de locaux destinés aux activités économiques"

Patrick Viterbo et Yann Doublier

En 2023, dans un marché immobilier en crise, Brownfields a dépassé ses objectifs en commercialisant plus de 2 000 logements et 60 000 mètres carrés de locaux d'activité. Cette performance s'explique par un modèle économique parfaitement adapté aux défis économiques et environnementaux de la filière immobilière.

Brownfields, axé sur la reconversion de sites obsolètes, obtient des prix de revient compétitifs grâce à trois facteurs clés : un savoir-faire dans l'acquisition de sites à reconvertir, une forte expertise en dépollution et désamiantage et un engagement dans des projets d'envergure générant des économies d'échelle.

Ainsi, nous savons produire à moindre coût et construire des projets en phase avec les demandes actuelles de logements abordables et de locaux destinés aux activités économiques.

Engagé dans la démarche de zéro artificialisation nette, Brownfields confirme encore cette année son statut de **premier opérateur à artificialisation négative**. Fin 2023, nous avons reconverti 415 hectares de friches urbaines et nous dépasserons les 1000 hectares d'espaces naturels non consommés en 2024.

Nos fonds de reconversion sont désormais classés Article 9 au titre de la réglementation SFDR, pour renforcer la visibilité de notre stratégie d'investissement à impact positif. Ce classement, le plus ambitieux existant en matière environnementale, traduit fidèlement notre trajectoire et notre volonté de contribuer à la transition écologique. Et nous en sommes fiers !

1.2 Notre histoire



Abdelkrim Bouchelaghem Patrick Viterbo

L'accélération avec la réglementation "tiers demandeur"

En 2014, la loi ALUR introduit le dispositif de tiers demandeur. Ce cadre juridique permet aux entreprises de déléguer la reconversion de sites pollués à des opérateurs comme Brownfields, le premier à obtenir un arrêté préfectoral « tiers demandeur » en France. Les fonds Brownfields 2 et 3, lancés en 2014 et 2017, avec 66 investissements sur 220 sites, mobilisent 360 M€ de fonds propres, avec la participation de la BEI, la Caisse des Dépôts et d'investisseurs institutionnels.



Yann Doublier



2006

En 2006, Patrick Viterbo et Abdelkrim Bouchelaghem, anciens dirigeants chez Suez, s'entourent d'experts de l'environnement et de l'immobilier pour créer Brownfields.

Leur ambition : offrir une solution intégrée de réhabilitation des friches industrielles aux industriels et collectivités, couvrant le financement, la gestion des risques environnementaux et la construction de nouveaux quartiers.

2014



La reconversion de la raffinerie de Reichstett a obtenu le premier arrêté préfectoral "tiers demandeur" en août 2016.

Le tournant de la promotion immobilière

En 2018, l'arrivée de Yann Doublier à la direction générale de Brownfields renforce ses compétences de promoteur immobilier, lui permettant d'intégrer un nouveau métier et de développer une expertise dans la maîtrise d'ouvrage de projets immobiliers complexes.

2018

La détention d'immeubles à long terme

En 2020, Brownfields et la Banque des Territoires lancent la Foncière des Générations pour détenir des résidences gérées sur d'anciennes friches urbaines, tout en respectant des critères d'investissement socialement responsable. La Foncière des Industries est également créée pour offrir des solutions locatives abordables aux entreprises locales sur les parcs d'activités développés par Brownfields.



Un modèle économique qui permet de résister à la crise immobilière

En 2023, dans un marché immobilier en crise, Brownfields reste bien positionné grâce à son modèle économique intégré qui permet de produire à moindre coût. Brownfields produit des logements abordables et des locaux d'activité qui répondent à une demande encore soutenue.

2020



Résidence senior - Bourg-en-Bresse (01)

2022

Brownfields 4, premier fonds à impact

En 2022, l'entreprise lance BF4, un fonds à impact soumis à l'article 9 de la SFDR. A ce titre, elle prend des engagements chiffrés sur de nombreux indicateurs : BF4 doit notamment préserver plus de 80 hectares d'Enaf (Espaces naturels agricoles et forestiers). En parallèle, la Foncière des Générations obtient le label ISR Immo et s'engage sur 22 objectifs non financiers.

2023



Logements et commerces sur un ancien bâtiment d'activités au Blanc-Mesnil (93)

1.3 Chiffres clés à fin 2023



Brownfields est le premier opérateur immobilier à artificialisation négative

2 250 000 m²
de surfaces développées

59 ha
de surfaces
désartificialisées



848 000 m² de
locaux d'activités



15 300 logements
dont **4 100** logements
abordables



4 340 unités
d'habitation
en résidences gérées

415 ha
de friches urbaines
reconverties

943 ha
d'espaces naturels
non consommés

18
ans

Entreprise
fondée
en 2006

218

Sites
reconvertis et
en cours de
reconversion

600
M€

Sous gestion
avec de grands
investisseurs
institutionnels

424 000
m³

Terres polluées
traitées

49 000

Tonnes

Ferrailles
recyclées

456 000

Tonnes

Bétons
recyclés

6 700

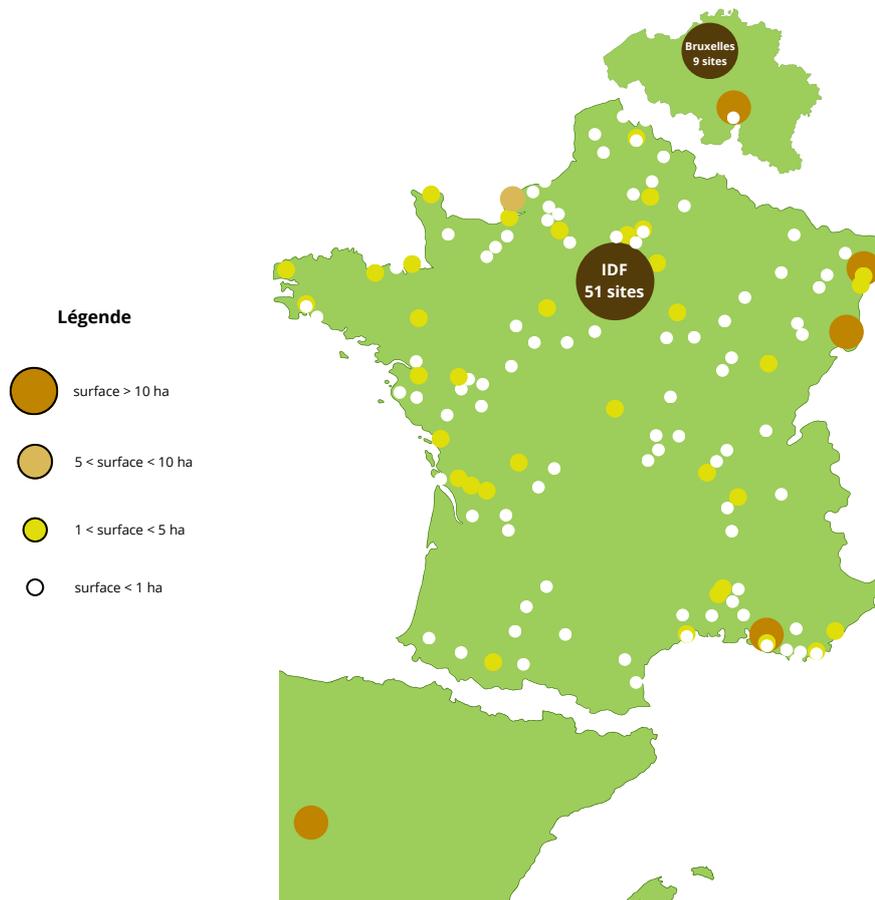
Tonnes

Matériaux
amiantés traités



1.4 Des solutions pour optimiser la ressource foncière et financer les projets de reconversion

218 sites en France, en Belgique et en Espagne



L'expertise de Brownfields en financement, réhabilitation de sites pollués et promotion immobilière offre des solutions pérennes pour faire face à la raréfaction des ressources foncières et aux difficultés de financements des projets de reconversion. Notre mission principale est de reconstruire la ville sur la ville en réaménageant des friches pour promouvoir un développement urbain durable. Depuis sa création, Brownfields a reconverti 415 hectares de friches urbaines.

Nous apportons des solutions aux propriétaires de fonciers obsolètes en acquérant "en l'état" des friches urbaines de toute nature. Nos partenaires propriétaires fonciers viennent de l'industrie, des secteurs hospitalier, commercial, ou encore public. En 2023, nous totalisons près de 220 sites en France, en Belgique et en Espagne avec des programmes de grande envergure tels que la reconversion de 120 usines à gaz d'Engie.

Nous proposons aux collectivités des projets de reconversion qui répondent à leurs enjeux territoriaux immobiliers et économiques en construisant des logements et des parcs d'activité. Plus de 90 projets immobiliers ont été menés par Brownfields pour construire 15 300 logements et 4 340 unités d'habitation en résidences gérées ainsi que 848 000 m² de locaux d'activité.

1.5 Des savoir-faire pour répondre aux transitions environnementales et sociétales des territoires



Acquisition et réhabilitation
de sites à reconvertir



Aménagement urbain et
développement immobilier



Détention d'actifs sur
le long terme



Acquisition et détention de sites à reconvertir

Brownfields acquiert "en l'état" des friches urbaines de toutes natures : industrielles, tertiaires, commerciales, hospitalières.

Nous prenons en charge le risque environnemental, notamment par le dispositif tiers demandeur, et apportons une solution globale et sécurisée aux propriétaires. Depuis la création de la société, sur 218 transactions réalisées, aucun contentieux n'a été constaté avec un vendeur.

Désamiantage, démolition et dépollution

Brownfields assure la dépollution et la mise en conformité des terrains pour leur usage futur. Nous maîtrisons diverses techniques de réhabilitation telles que le désamiantage, la démolition, la dépollution des sols et des eaux souterraines, la gestion des terres excavées... Nous nous conformons aux exigences communales et gouvernementales. Toutes nos opérations sont couvertes par notre assurance "décennale environnement".



Aménagement urbain

Brownfields collabore avec les collectivités pour aménager les quartiers. Nous étudions les contraintes techniques, administratives, financières et juridiques pour définir le meilleur plan d'aménagement. En concertation avec les territoires, nous élaborons un programme aligné sur leurs objectifs économiques, sociaux et environnementaux. Nous assurons la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement, incluant les équipements publics, en respectant nos engagements environnementaux.

Développement immobilier

Brownfields réhabilite des terrains pour créer des logements et de l'immobilier d'entreprise, contribuant à la régénération urbaine.

Nous gérons les études de conception, le dépôt des permis de construire, les travaux et la commercialisation tout en garantissant qualité et respect des normes environnementales.



Détention d'actifs à long terme : Foncière des Générations

Foncière des Générations détient des résidences gérées à long terme. Notre modèle économique pérenne repose sur des baux de 12 ans fermes avec des exploitants de premier rang, assurant la stabilité financière. Nos immeubles sont conçus pour répondre aux besoins variés de différentes tranches d'âge, favorisant ainsi l'inclusion sociale.

Détention d'actifs à long terme : Foncière des Industries

Foncière des Industries apporte une solution aux industriels qui souhaitent être locataires de leurs locaux sur les sites que nous redéveloppons.

Cette foncière peut également prendre en charge le passif environnemental d'un site qui reste en exploitation.



1.6 Nos parties prenantes

Nous portons une attention particulière au dialogue avec nos parties prenantes et à la transparence de l'information que nous leur apportons sur la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux.

Une société de gestion soutenue par des investisseurs de renom



Brownfields est spécialisé dans l'acquisition et la réhabilitation de sites obsolètes, l'aménagement urbain et le développement immobilier, ainsi que dans la détention d'actifs sur le long terme. Nous proposons des fonds immobiliers financés par des investisseurs de renom tels que la Caisse des dépôts, l'ACOSS, le Fonds de réserve pour les retraites, la Banque européenne d'investissement et une vingtaine d'autres investisseurs institutionnels français et belges.

Doté d'importants fonds propres, Brownfields a les capacités techniques et financières d'acquérir ces friches en prenant en charge la responsabilité de leur réhabilitation et leur portage pendant la durée des opérations de reconversion. Notre modèle intégré permet à l'entreprise de mener des projets d'envergure, à fort impact positif, tant sur le plan environnemental qu'économique, social et urbain.



Patrick Viterbo, Président de Brownfields, Olivier Sichel, Directeur général délégué de la Caisse des dépôts et Laurent Mourey, directeur général de Linkcity - Construction d'un hôpital à Villejuif



Promoteurs immobiliers

Nous portons des projets de reconversion ambitieux avec des promoteurs immobiliers partenaires pour donner vie à de nouveaux quartiers résidentiels. Nos compétences sont complémentaires et nos valeurs ajoutées se complètent pour trouver les solutions de réaménagement les plus adaptées pour valoriser les fonciers récupérés.

Virginie Leroy, Présidente de Vinci Immobilier

«Vinci Immobilier et Brownfields partagent une vision commune sur les enjeux de recyclage urbain et de désartificialisation. Pour des projets ambitieux comme celui de la reconversion des friches industrielles d'Engie, nous avons travaillé main dans la main pour optimiser la programmation immobilière et définir les meilleurs projets de sortie pour chaque foncier.

L'expertise de Brownfields dans la reconversion des sites pollués est complémentaire de notre savoir-faire immobilier et nos équipes savent marier leurs compétences pour redonner vie à des lieux délaissés, avec des projets qui font la part belle à la renaturation et à la mixité des usages. Au-delà de l'expertise technique, la force de Brownfields est d'avoir une approche entrepreneuriale très concrète des projets et de veiller tout particulièrement aux enjeux de sécurité et de santé publique des opérations de dépollution.»



Acheteurs immobiliers

Lorsque nous établissons des contrats de VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement), nous prenons en compte les demandes des acquéreurs pour les bâtiments à construire.

Dès la phase de cahier des charges, nous intégrons leurs exigences en matière de performance énergétique et de labels de construction. Nous prenons également en compte les évolutions futures des bâtiments en prévoyant, dès leur conception, de les rendre modulables.

Territoires et collectivités

En partenariat avec les collectivités, nous concevons des projets urbains intégrant les priorités environnementales et sociales du territoire. A l'écoute de leurs besoins et de leurs contraintes, nous collaborons avec les élus et l'administration pour mener à bien des projets qui favorisent la densification urbaine et la construction de zones d'activité tout en préservant la nature, avec des espaces verts et des mobilités douces.



Denis Riedinger - Maire de Hoerd

« *Brownfields a été retenu pour aménager une zone d'activités économiques, l'EcoParc de la Basse Zorn, sur une friche hospitalière dont certains bâtiments datent du XIXème siècle. Les équipes ont fait preuve d'un grand professionnalisme pour mener les démarches administratives dans les temps, et d'une écoute attentive de la collectivité et des services de l'Etat.*

J'ai particulièrement apprécié la prise en compte des attentes de la communauté de communes en matière de préservation du patrimoine et de l'environnement, en allant au-delà de ce qui était prévu. Ainsi, 11 bâtiments historiques ont pu être préservés et une allée de tilleuls centenaires sera transplantée. »

Propriétaires fonciers

Nous considérons les propriétaires fonciers comme nos partenaires, leur offrant une écoute attentive et une transparence totale. Nous avons toujours résolu les défis environnementaux, même les pollutions non révélées, sans aucun litige avec les vendeurs.



François Verhaeghe, Président de Saint Louis Sucre

« *Saint Louis Sucre souhaitait donner un avenir économique à son usine historique de Marseille tout en continuant à y maintenir une activité industrielle. Brownfields a apporté une solution globale pour reprendre le foncier et assurer la reconversion du site dans un projet qui crée de nouvelles activités économiques, tout en permettant à Saint Louis Sucre d'y louer un atelier.*

A côté de son expertise sur l'environnement, Brownfields a montré son savoir-faire pour réduire au minimum les délais de la procédure « tiers demandeur ». L'acquisition du site en l'état et sans condition suspensive a été réalisée dans le calendrier prévu d'un an. »

Riverains

Nous organisons des réunions publiques tout au long des projets pour dialoguer avec les riverains et les associations. Nous écoutons autant leurs propositions que leurs inquiétudes et apportons des réponses concrètes à leurs questions.

En 2023, près de 2500 personnes ont été consultées dans le cadre des projets Brownfields.



Salariés

Brownfields rassemble 42 collaborateurs dans les métiers de la société de gestion et de la promotion immobilière.

Les directeurs d'investissements sont parties prenantes des comités d'investissements et sont consultés pour toutes les décisions importantes relatives aux projets qu'ils gèrent. Notre politique de rémunération les a toujours associés financièrement aux performances de leurs fonds. En 2023, Brownfields a mis en place un plan d'attribution gratuite d'actions pour les salariés.

Partenaires et sous-traitants

Nous collaborons avec de nombreux partenaires, fournisseurs et sous-traitants pour diverses prestations intellectuelles et travaux de construction. Nos processus rigoureux de consultation garantissent le choix optimal en termes de compétences, coûts, réputation et sécurité.



Plantation du premier arbre à Suresnes (92)

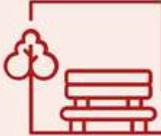
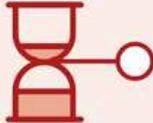
1.7 Un contexte réglementaire favorable

Le ZAN impose une nouvelle gestion de la ressource foncière

Dans le cadre de la loi Climat et résilience, la France s'est fixé l'objectif d'atteindre le ZAN "zéro artificialisation nette des sols" en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) d'ici à 2031. Il s'agit de maîtriser l'étalement urbain et de protéger les sols vivants, y compris dans les zones déjà urbanisées.

Le ZAN encourage la mobilisation des surfaces déjà artificialisées en promouvant la densification, l'utilisation des locaux vacants et des friches ainsi que la création d'espaces de nature en ville. Les collectivités doivent intégrer les trajectoires de sobriété foncière dans leurs documents de planification et d'urbanisme.

Comment calculer l'artificialisation nette d'un territoire ?
C'est le solde entre :

	−		
Les surfaces nouvellement artificialisées (création de bâtiment, route ou parking goudronnés, voie ferrée, décharges...)		Les surfaces nouvellement désartificialisées (restauration de cours d'eau, de zones humides, de mares, de terres agricoles, de forêts, de prairies, création de parcs urbains publics ou de jardins privés boisés...)	
	à l'échelle d'un document de planification et d'urbanisme.		sur une période donnée.

Source Ministère de la transition écologique et de la transition des territoires

La loi ZAN du 20 juillet 2023 vient préciser les modalités d'atteinte de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette, et cherche à surmonter les difficultés de son application rencontrées dans les territoires. Elle donne davantage de pouvoir aux collectivités sans remettre en question les objectifs de réduction de l'artificialisation.

Parmi les nouvelles mesures, chaque commune pourra bénéficier d'une garantie communale d'un hectare qu'elle pourra artificialiser et d'un nouveau droit de préemption. Dans ses PLU, elle pourra délimiter des secteurs qui présentent un potentiel majeur pour l'atteinte des objectifs de la loi ZAN. Il s'agira soit d'un terrain qui dispose d'un potentiel de renaturation, soit d'un espace urbanisé qui peut être réutilisé pour un projet.

En France, l'artificialisation annuelle de 20 000 à 30 000 hectares croît 4 fois plus vite que la population. Elle détériore les habitats naturels, accélérant la perte de biodiversité. De plus, elle aggrave les inondations et le réchauffement climatique en empêchant l'absorption du carbone et de l'eau de pluie par les sols, limitant ainsi la productivité agricole et la production alimentaire locale.

D'un point de vue social, l'étalement urbain amplifie la fracture sociale en reléguant une partie des habitants à l'écart du centre-ville, provoquant sa désertification et la dévalorisation des petits commerces.



Brownfields aide les collectivités à répondre aux objectifs de densification et de renaturation

Brownfields agit sur deux leviers pour aider les collectivités locales à atteindre le ZAN : concilier densification et nature en ville et recycler les friches urbaines, qui représentent 170 000 hectares, à l'échelle nationale, à reconquérir et valoriser.

En implantant ses projets uniquement sur des friches et dans des zones urbaines denses, Brownfields contribue à la densification de la ville et participe à la réduction du rythme d'artificialisation en évitant de consommer des espaces naturels agricoles et forestiers. Depuis 2006, la surface totale de friches reconverties par l'entreprise représente plus de 943 hectares d'artificialisation évitée.

Dans les opérations de reconversion, Brownfields prévoit la désartificialisation partielle des sites et mène des opérations de renaturation. Le retrait des enrobés existants lors des opérations de démolition permet de désimperméabiliser les sols et de laisser s'infiltrer les eaux pluviales, contribuant ainsi à restaurer le cycle normal de l'eau. L'amélioration de la biodiversité est mesurée par le coefficient CBS (Coefficient de Biotope par Surface) avec un objectif de progression de 0,2 entre l'état initial et l'état final.

**943 hectares
d'artificialisation évitée**

La loi Industrie verte accélère la procédure du tiers demandeur

La loi Industrie verte, promulguée le 23 octobre 2023, vise à accélérer la réindustrialisation de la France et à positionner le pays comme leader de l'industrie verte en Europe. Elle poursuit un double objectif environnemental et économique.

D'une part, elle ambitionne de réduire l'empreinte carbone de la France de 41 millions de tonnes d'équivalent CO₂ d'ici 2030, contribuant ainsi à l'effort global contre l'urgence climatique. D'autre part, elle cherche à stimuler la réindustrialisation et la création d'emplois, en réponse notamment à des initiatives similaires aux États-Unis.

Parmi les différentes mesures de la loi, l'objectif d'accélération des procédures fait évoluer le périmètre du tiers demandeur dans le cadre de la reconversion de friches. Le dispositif tiers demandeur peut être lancé avant la cessation d'activité, ce qui permet de réaliser la procédure en temps masqué avant l'arrêt de l'activité.

Par ailleurs, le dernier exploitant est définitivement dégagé de ses responsabilités de remise en état du site au moment de l'obtention de l'arrêté préfectoral.



Reconversion de l'usine de Saint Louis Sucre en plateforme de logistique urbaine - Marseille

1.8 Impacts ESG de nos activités

Étant donné ses deux activités de société de gestion et de promoteur immobilier, Brownfields est concerné par plusieurs impacts, risques et opportunités ESG qui sont identifiés et pilotés. Le tableau ci-dessous indique dans quel chapitre du rapport se trouvent le détail et les indicateurs des actions mises en place pour limiter les risques et promouvoir les impacts positifs.

ENVIRONNEMENT		
Impacts ESG	Actions menées	Chapitre
Pollution	Dépollution des sols, des eaux et de l'air - désamiantage	2.1
Biodiversité	Renaturation d'espaces artificialisés	2.2
Eau	Restaurer la capacité d'infiltration des sols	2.3
Ressources	Réemploi et recyclage Eco-conception de logements réversibles	2.4
Carbone	Construction bas carbone Emissions évitées	2.5



SOCIAL		
Impacts ESG	Actions menées	Chapitre
Diversité et inclusion	Construction de logements abordables, de résidences gérées pour des publics seniors et étudiants	3.1
Communautés	Aménagements de parcs d'activités créateurs d'emplois	3.3



GOUVERNANCE		
Impacts ESG	Actions menées	Chapitre
Gouvernance des fonds	Diversité des organes de gouvernance des fonds, maîtrise des risques de durabilité, politique d'exclusion, mécanismes incitatifs liés aux performances de durabilité	4





2. Répondre aux enjeux environnementaux de la densification urbaine

- 2.1 Dépollution : améliorer la qualité des sols, de l'eau, de l'air
- 2.2 Biodiversité : lutter contre l'artificialisation des sols et renaturer la ville
- 2.3 Eau : restaurer la capacité d'infiltration des sols
- 2.4 Ressources : préserver les matériaux et écoconcevoir les logements
- 2.5 Carbone : construire des bâtiments bas carbone et éviter des émissions GES

2.1 Dépollution : améliorer la qualité des sols, de l'eau, de l'air

L'inventaire des sites pollués en France fait ressortir plus de 4 000 sites présentant une pollution avérée ainsi que 300 000 à 400 000 sites ayant accueilli d'anciennes activités potentiellement polluantes.

Cette pollution liée à des activités passées induit des impacts négatifs sur la qualité des milieux avec des sols plus ou moins impactés en fonction de la concentration de la pollution. La pollution a également des conséquences sur les eaux souterraines en entraînant une migration de polluants vers l'aval hydraulique. Enfin, des gaz du sol peuvent s'échapper, pour les polluants volatils avec un risque de dégradation de la qualité de l'air dans les habitations.

424 000 m³
de terres traitées

6700 tonnes
de matériaux amiantés traités

Brownfields dispose d'experts dans les métiers du désamiantage et de la dépollution des sols au sein de sa direction technique environnement. Ces compétences internes, nourries par le retour d'expérience de centaines de chantiers, permettent d'évaluer au plus juste ces travaux et d'en assurer ensuite la maîtrise d'ouvrage.

En fonction des contraintes de temps et d'espace, nous orientons le choix des solutions techniques afin de limiter au mieux les nuisances aux riverains, notamment au niveau des odeurs, par exemple via l'excavation sous tente ou des rampes d'aspersion. Nous privilégions également le traitement in situ des polluants pour limiter le recours à l'excavation et l'élimination des terres polluées hors site.



Traitement des sols pollués de l'ancienne raffinerie de Reichstett

ESG

Indicateur ESG

Gestion du passif environnemental
CAPEX 3D travaux + études (Dépenses)

Résultats BF3

19% du montant du
fonds

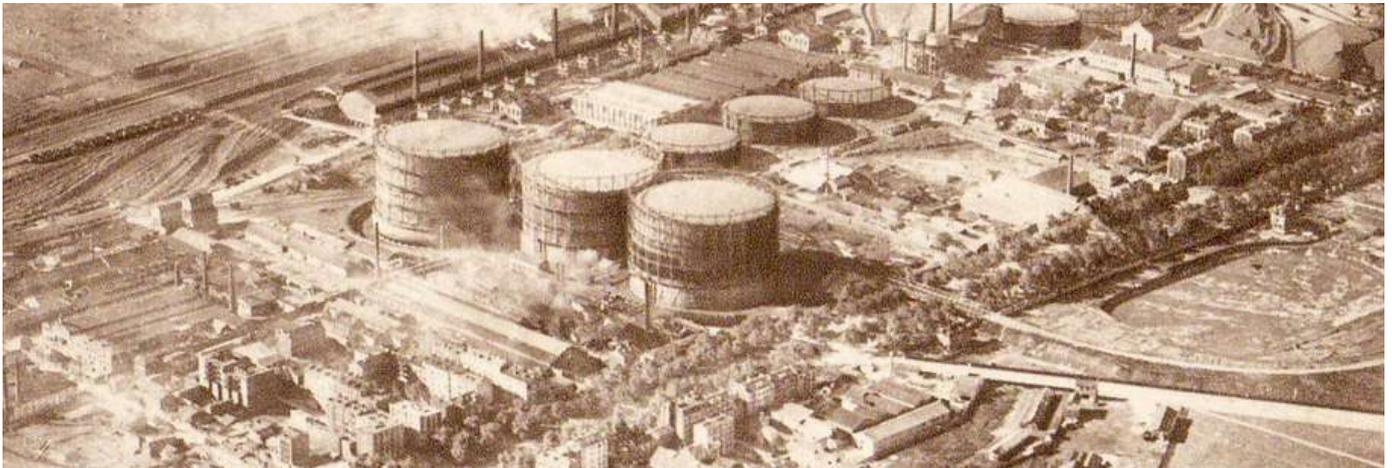
Objectifs BF4

> 20% du montant du
fonds soit plus de 40 M€
de CAPEX

Programme de dépollution d'anciennes usines à gaz

En 2017, Brownfields, associé à Vinci Immobilier, a acquis 50 sites industriels d'Engie avec transfert de la responsabilité environnementale selon la procédure du tiers demandeur. Il s'agit pour l'essentiel d'anciennes usines à gaz, héritées de Gaz de France, dans lesquelles était produit le gaz de ville par distillation du charbon entre les années 1850 et 1960. Suite à cette première opération, Engie a cédé à Brownfields, associé à Icade et Aire Nouvelle, un portefeuille de 70 sites supplémentaires à reconverter, soit un total de 120 sites.

Ces sites ont hérité de lourdes pollutions des sols, qui nécessitent d'importants travaux de dépollution avant de pouvoir envisager une reconversion.



Ancienne usine à gaz d'Engie



Ancien équipement



Terres polluées



Poche de goudron

Chiffres clés du projet

900 000 m² de superficie globale
300 000 m³ de terres excavées

2.2 Biodiversité : lutter contre l'artificialisation des sols et renaturer la ville

Sans attendre 2050, l'objectif ZAN est déjà atteint sur l'ensemble de la production immobilière que Brownfields porte depuis sa création en 2006.

La loi Climat et résilience d'août 2021 impose une trajectoire de réduction de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (Enaf) dont le rythme annuel devra être divisé par deux d'ici 2030-2031 pour tendre vers le zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Depuis sa création en 2006, Brownfields réalise des opérations de reconversion de friches urbaines dont le taux d'artificialisation est initialement proche de 100%. Les rares surfaces non revêtues ou non construites, correspondent à des remblais anthropiques ou à des sols fortement compactés. La végétation présente rassemble principalement des espèces invasives à faible enjeu floristique, voire négatif. Les friches urbaines peuvent néanmoins présenter un enjeu faunistique car elles servent de refuges à de nombreuses espèces qui viennent y chercher la tranquillité. La préservation des habitats existants, voire leur amélioration, est un facteur pris en compte dans le cadre de la reconversion, et ce grâce aux conseils des écologues.

En implantant ses projets uniquement sur des friches urbaines et dans des zones urbaines denses, Brownfields permet la construction de plus de logements sur une même surface, évitant ainsi de consommer des espaces naturels agricoles et forestiers. Nous participons ainsi à la réduction du rythme d'artificialisation, qui est estimée à 20 000 ha/an d'Enaf.

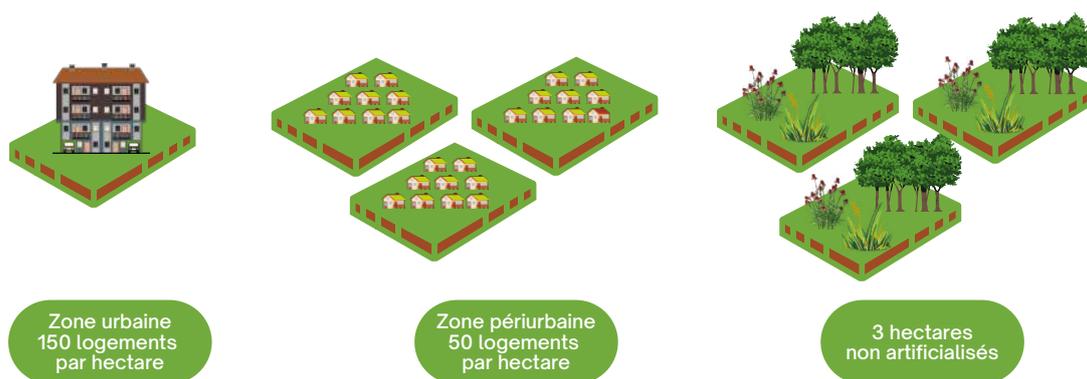
L'ensemble des sites reconvertis par Brownfields représente près de 950 hectares d'artificialisation évitée.

943 hectares
d'espaces naturels non
consommés

59 hectares
de surfaces
désartificialisées

Mesure des surfaces d'Enaf non consommés

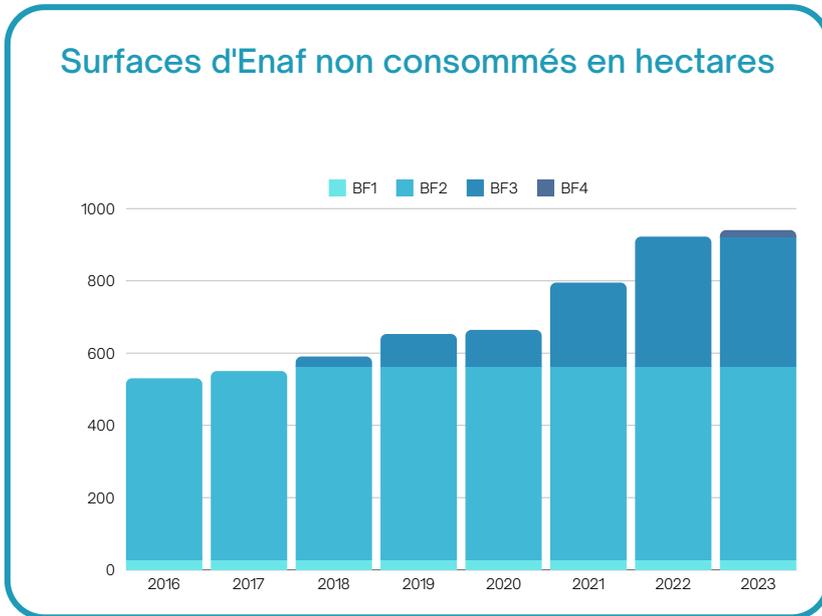
Afin de piloter ses actions pour réduire l'artificialisation des sols, Brownfields mesure les surfaces d'Enaf non consommés en comparant la densité des logements construits sur des friches urbaines (150 logements/hectare) et celle, beaucoup plus faible, des logements construits en zone périurbaine (50 logements/hectare) et forts consommateurs d'Enaf.



Un hectare de friche urbaine réhabilitée en logements permet en moyenne d'éviter de consommer 3 hectares d'Enaf en zone périurbaine.

Un hectare de friche urbaine dédié à de l'activité permet d'éviter de consommer 1 hectare d'Enaf.

Nous mesurons les surfaces d'Enaf non consommés sur tous les projets.



2016 correspond à l'acquisition de l'ancienne raffinerie de Reichstett (Strasbourg) qui a été reconverte en zone d'activités (Ecoparc Rhéna) pour une surface d'environ 100 hectares.

Cette opération a aussi permis la cession de 145 hectares de zone naturelle protégée au Conservatoire des sites alsaciens et la sanctuarisation de 225 ha de zones humides.

La mesure de l'artificialisation négative

L'artificialisation négative se mesure par les surfaces de pleine terre recréées. Dans les opérations de reconversion de friches urbaines, nous sommes amenés à désartificialiser partiellement des sites et à mener des opérations de renaturation. Le retrait des enrobés existants lors des opérations de démolition permet de désimperméabiliser les sols et de laisser s'infiltrer les eaux pluviales, contribuant ainsi à restaurer le cycle normal de l'eau.

La reconversion de la raffinerie de Reichstett près de Strasbourg a permis de créer des surfaces de pleine terre et de recréer une zone humide sur une zone de 10 hectares particulièrement impactée par la pollution avec une mesure de désartificialisation de 22 hectares, soit 22% de la surface de friche initiale.



Reconversion de la raffinerie de Reichstett

Renaturer la ville et favoriser le retour à la biodiversité

Les maîtres d'ouvrage doivent tenir compte de l'impact sur l'environnement de leurs projets et réalisent notamment des inventaires faune-flore. La nature reprenant rapidement ses droits, les friches industrielles deviennent potentiellement des réservoirs de biodiversité que nous devons aussi préserver.

Au-delà de ces obligations, Brownfields s'est volontairement engagé à agir en faveur de la biodiversité par des actions très concrètes menées dans le cadre de ses projets de reconversion. Nous nous entourons d'experts et d'associations partenaires pour trouver des solutions permettant la conservation ou la création de milieux favorables à la biodiversité terrestre.

En partenariat avec le CNRS et l'université de Strasbourg, nous avons lancé un programme de recherche sur le suivi de la restauration d'une zone humide dans le cadre de la renaturation du site de la raffinerie de Reichstett et l'évaluation du gain environnemental et des services écosystémiques restaurés. Ce projet porte sur une zone de 10 hectares et permettra de mettre en place un indice de renaturation. Avec la LPO, nous avons pu intervenir pour créer un nichoir à 80m de haut destiné à un couple de faucons pèlerins.

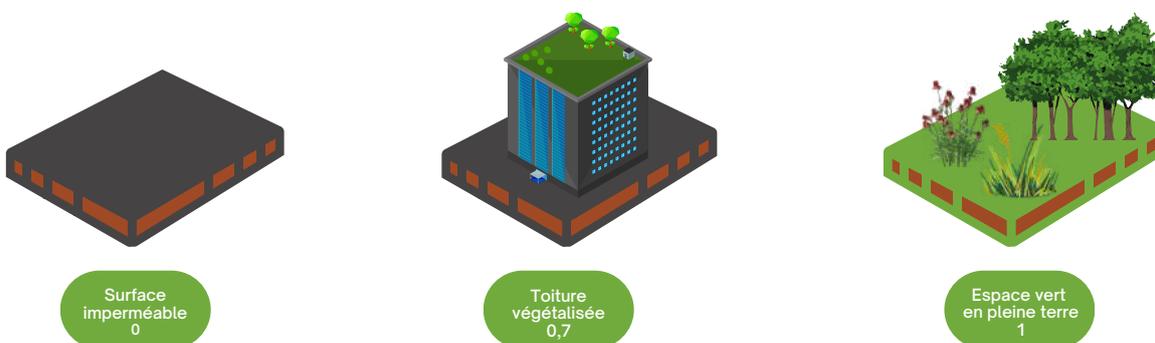


Le coefficient CBS pour mesurer la préservation des milieux

Nous mesurons l'amélioration de la biodiversité en calculant le coefficient de biotope par surface (CBS) de chaque site dans l'état initial et dans l'état final. Ce coefficient a été utilisé pour la première fois par la ville de Berlin en 1998 avant d'être déployé dans de nombreuses villes en Europe.

Le CBS mesure la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable au développement de la biodiversité) sur la surface d'un projet de construction en la pondérant en fonction de son impact sur la création de milieux. Une surface de pleine terre aura ainsi un meilleur coefficient qu'une toiture végétalisée.

Exemples de CBS (Coefficient de biotope par surface) par type de surface



ESG

Indicateurs ESG

Lutte contre l'artificialisation des sols
Enaf non consommés grâce au
redéveloppement des friches

Biodiversité : Amélioration du CBS

Résultats BF3

161 ha*

Delta CBS : 0,16

*Ce chiffre très élevé s'explique par une forte proportion de logements qui préserve plus d'Enaf que la construction de locaux d'activité.

Objectifs BF4

> 80 ha sur l'ensemble
du fonds

Delta CBS > 0,2

Suresnes, un projet à artificialisation négative



Reconversion d'une friche tertiaire à Suresnes

La friche de l'ancien siège social de Philips inoccupée depuis plus de 10 ans (10 500 m²) est artificialisée à 100%.

Le site accueillera un programme immobilier d'environ 25 000 m² comprenant 247 logements, un hôtel 4 étoiles, une résidence de co-living, une crèche et des commerces.

Le projet de reconversion prévoit d'importantes surfaces végétalisées.

TERRAIN

Emprise du terrain 10 468 m² dont :

- 1351 m² réservé à la sente piétonne
- 8862 m² après rétrocession

ESPACES VERTS

- Toiture terrasse végétalisée (substrat végétal de 30 cm) 2620 m² soit 25% de l'emprise du terrain
- Aménagement paysager mixte, jardin sur dalle 1670 m² soit 16% de l'emprise du terrain
- Espace paysager en pleine terre 3700 m² soit 36% de l'emprise du terrain

8000 m² soit 77% de l'emprise du terrain sont prévus en espaces végétalisés



Artificialisation évitée : 5 hectares
Désartificialisation : 36% du terrain
CBS : 0,61

Forêt urbaine à Blois

Le projet de Blois est construit sur le terrain d'une ancienne usine à gaz ayant produit du gaz de coke entre 1840 et 1962. Situé à proximité immédiate de la gare de Blois Chambord, le site a été utilisé pour le stationnement de cars de tourisme et de camping-car jusqu'en 2017.

Le projet de reconversion donne la part belle à la renaturation de l'espace avec la création d'une forêt urbaine ouverte sur le public et d'une réserve de biodiversité, support d'observation et d'expérimentation scientifique. La végétalisation arborée, source d'ombrage et d'écran végétal, renforcera la perception d'îlot de fraîcheur et d'écrin de verdure, répondant ainsi au volet adaptation au changement climatique du Plan climat air énergie territorial de la ville de Blois.

Aménagement du secteur Saint-Vincent-Gare-Médicis

Brownfields a assuré la dépollution du site en vue d'une rétrocession à la ville pour aménager une forêt urbaine.

Cet aménagement répond au volet adaptation au changement climatique du Plan Climat Air Energie Territorial de la ville de Blois qui souhaite travailler sur la réduction des îlots de chaleur, la création d'îlots de fraîcheur urbains et la préservation de la biodiversité.

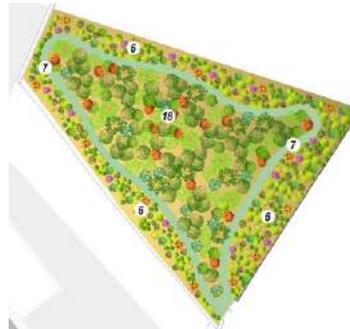


Création d'une micro-forêt urbaine

- LOCALISATION DES AMBIANCE VÉGÉTALES**
- 1 Prairie fleurie haute et de gestion extensive
 - 2 Bosquet d'arbres tige, de cépées et d'arbustes
 - 3 Prairie fleurie et arborée de hautes tiges et cépées
 - 4 Cheminements tondus
 - 5 Bordure de prairie tondue plus ras
 - 6 Massif arbustif, de couvre sols et de vivaces
 - 7 Circulations végétalisées adaptées au piétement
 - 8 Micro forêt



Avec un refuge de biodiversité préservée



- LÉGENDE**
- 1 Prairie fleurie haute sur talus de confortement
 - 2 Bosquet
 - 3 Prairie fleurie et arborée
 - 4 Cheminements tondus
 - 5 Bordure de prairie
 - 6 Massif d'arbustes
 - 7 Cheminement
 - 8 Banc
 - 9 Arbre existant conservé
 - 10 Construction démolie
 - 11 Plateforme métallique
 - 12 Transformateur existant conservé
 - 13 Station Lig'Air
 - 14 Point tri entrée/sortie
 - 15 Escalier métallique
 - 16 Espace non accessible au public
 - 17 Accès public sur le bâti existant
 - 18 Micro forêt

Un relief composé de vallons, prairies fleuries et champêtres



Palette végétale pour l'aménagement du parc

Choisis par la Mairie de Blois, les concepts de plantation et de végétalisation diffèrent en fonction des usages dans les différentes parties du jardin : prairie fleurie, plantée d'arbres en tige ou cépée, arbustes, cheminements tondu plus ras. La végétalisation est pensée dans un esprit champêtre qui doit permettre l'accès au public.

Le marquage des saisons est amplifié par la floraison des bulbes, qui viennent compléter la floraison des vivaces, des arbres et arbustes ainsi que les couleurs automnales des feuillages. Les arbres sont de ports et d'essences variés, acclimatés ou endémiques, ils apportent des événements décoratifs au fil de l'année par leurs floraison, feuillages et écorces.



Légendes de gauche à droite : Jacinthe des bois, Ginkgo bilboa - Arbre aux 40 écus, Erable de Montpellier - Acer monspesulanum, Syringa microphylla, Choisya ternata - Oranger du Mexique, Lonicera tartarica - Chèvrefeuille arbustif, Cornus sanguinea - Cornouiller sanguin, Callicarpa bodinieri profusion - Arbre aux bonbons, Jonquilles, Tilleuls divers - Tilia henryana et cordata, Aubépine - Crataegus monogynga, Carpinus betulus.

2.3 Eau : restaurer la capacité d'infiltration des sols

L'action de Brownfields vise à restaurer des sols imperméabilisés par une activité industrielle ou polluante. Lorsque les sols sont imperméabilisés, le cycle de l'eau est empêché et les risques d'inondations accrus.

La restauration de surfaces en pleine terre ainsi que le traitement des terres polluées permettent le retour de surfaces végétalisées et de la biodiversité. Ces actions favorisent également le retour du cycle de l'eau, indispensable pour lutter contre les effets du changement climatique en ville. En cas de pluie, les eaux de ruissellement doivent pouvoir s'infiltrer dans le sol et rejoindre les nappes phréatiques.

Brownfields souhaite mettre en place une gestion des eaux pluviales sans rejet aux réseaux en restaurant la capacité d'infiltration des sols pour favoriser une évacuation naturelle.



Noue d'infiltration avec tranchée d'infiltration

Une noue d'infiltration est un fossé peu profond, équipé d'une tranchée d'infiltration et recouvert de végétaux, qui permet de gérer naturellement les eaux de pluie.

Des eaux pluviales pour la nappe phréatique rhénane

Les 50 hectares de l'ancien terrain de l'EPSAN, situé à Hœrdt en Alsace vont être reconvertis en une zone d'activité.

Des noues seront aménagées le long des voiries pour récupérer les eaux pluviales et permettre une infiltration naturelle dans le sol.

Les eaux pluviales du nouveau Parc du Ried viendront réalimenter la nappe phréatique rhénane, la plus grande réserve d'eau potable souterraine d'Europe.



2.4 Ressources : préserver les matériaux et écoconcevoir les logements

Développer le réemploi, le recyclage et les matériaux recyclés

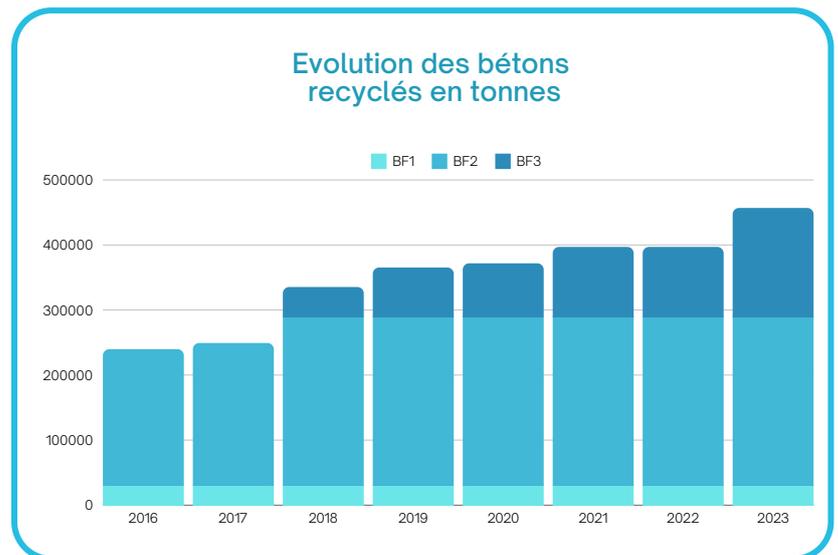
D'après l'ADEME, le secteur du bâtiment représente environ 19 % de la production de déchets du BTP, soit 46 millions de tonnes par an. 49 % proviennent de la démolition, 38 % de la réhabilitation et 13 % de la construction neuve. Aujourd'hui, le taux global de valorisation des déchets du bâtiment varie, selon les différentes sources, de 48 à 64 %.

Brownfields agit à plusieurs niveaux pour limiter la consommation de matériaux : recyclage des matériaux de démolition, réutilisation des bétons concassés et des terres excavées, traitement in situ des polluants pour limiter le recours à l'excavation et à l'élimination hors site.

Quand les conditions sont réunies, la dépollution est réalisée sur place pour réutiliser les terres ultérieurement. Le sourcing de matériaux locaux, biosourcés ou recyclés est privilégié. Avant chaque démarrage de projet, nous identifions les matériaux issus de la démolition ou des excavations qui pourront être recyclés et réutilisés dans nos travaux d'aménagement sur site.

456 000 tonnes de bétons
49 000 tonnes de ferrailles recyclées

Les bétons concassés sont réutilisés, notamment dans les sous-couches routières. Les ferrailles sont revendues pour recyclage. La gestion des déchets est optimisée, en trouvant des filières de recyclage ou de réemploi pour divers matériaux.



ESG

Indicateurs ESG

Économie circulaire : recyclage des matériaux de démolition
Taux de recyclage en masse

Résultats BF3

92%

Objectifs BF4

> 85%

Ecoconcevoir des logements

Anticiper l'évolution des modes de vie et des besoins des habitants dès la conception des logements permet de construire des bâtiments plus durables qui vont pouvoir changer d'usage au fil du temps.

Une résidence gérée doit ainsi pouvoir se transformer facilement en logements familiaux en fonction des besoins de la ville.



Bourg-en-Bresse (01)
Résidence Services Seniors de 104 logements - exploitant Ovelia

Réversibilité à tous les étages

Parmi les actifs détenus par Foncière des Générations, on compte plusieurs résidences services seniors. Ces actifs sont classés administrativement comme du logement et présentent une typologie d'appartements (majorité de T2, T1 bis et T1) tout à fait conforme aux demandes du marché, que ce soit pour des investisseurs ou des propriétaires-occupants.

Ces actifs ont été conçus pour pouvoir être reconvertis en immeubles de logement, en transformant les parties communes de la résidence en appartements. Cette « réversibilité » est un facteur de sécurité supplémentaire pour l'investisseur puisqu'elle permet une reconversion en logements sans changement d'affectation.

Les espaces de service (restaurants, cuisines, salons) sont conçus pour une éventuelle reconversion en logements sans modifier significativement la structure de l'ouvrage. Cela implique l'intégration du découpage des appartements dans les éléments de façade et de fondation, la réalisation des cloisons en maçonnerie ou en cloison légères et la prévision des gaines techniques à venir.

Pour la résidence de Bourg-en-Bresse, deux plans ont été définis, l'un pour la résidence actuelle, l'autre pour la transformation des locaux de services en logement.



Plan du rez-de-chaussée avec les locaux communs



Plan du rez-de-chaussée transformé en logements traditionnels

2.5 Carbone : construire des bâtiments bas carbone et éviter des émissions de GES

La loi Climat et Résilience s'inscrit dans la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) qui fixe des objectifs à atteindre sur le court et le long terme pour faire face aux effets du réchauffement climatique et viser la neutralité carbone en 2050.

Généralisant 23% des GES français et 43 % des consommations énergétiques annuelles françaises (source Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires), le secteur de la construction doit améliorer la performance thermique des constructions, diminuer les dépenses énergétiques des bâtiments, diminuer les émissions de gaz à effet de serre et solliciter des sources d'énergie plus propres.

Brownfields est aligné sur la RE 2020 pour baisser l'empreinte carbone des projets

La stratégie de Brownfields est d'accompagner la RE 2020 dans sa trajectoire de réduction des émissions carbone en bénéficiant de la courbe d'expérience et des optimisations à venir sur les techniques de construction bas carbone.

Brownfields adopte les meilleures techniques de construction disponibles à un coût acceptable pour s'aligner sur la RE 2020. Les matériaux et les équipements bas carbone sont privilégiés dans les cahiers des charges. Les projets bénéficient de labels de construction responsable.

Brownfields s'appuie sur les FDES des matériaux (Fiches de Déclaration Environnementale et Sanitaire) pour réaliser l'Analyse du Cycle de Vie (ACV) des projets immobiliers sur 50 ans. L'ACV quantifie l'ensemble des flux entrants et sortants sur toutes les étapes du cycle de vie depuis l'extraction des matières premières, la fabrication, la distribution et l'utilisation jusqu'à l'élimination et la valorisation des déchets, sans oublier la totalité des impacts liés au transport.



La RE 2020 (Réglementation Environnementale) publiée en août 2021 impose la prise en compte de l'empreinte carbone dans les phases de construction et d'exploitation des bâtiments sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment. Elle définit de nouveaux indicateurs, notamment l'indice Construction Ic qui permet de mesurer l'impact carbone des composants du bâtiment, des matériaux, des équipements et du chantier sur 50 ans.

Éviter des émissions carbone en construisant sur des friches

Recycler des friches urbaines pour construire des logements génère des externalités positives sur la réduction des gaz à effet de serre (GES) en agissant sur 4 leviers :

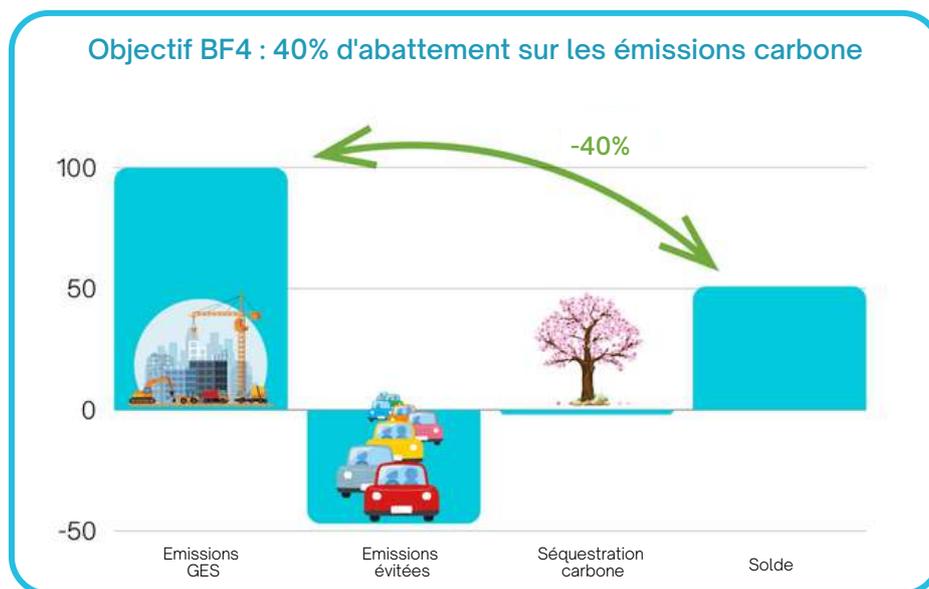
- La baisse de l'usage de la voiture en diminuant les trajets domicile / travail.
- La densification en construisant des logements collectifs dont l'empreinte carbone est inférieure de 20% à celle des maisons individuelles en lotissement.
- La préservation de puits de carbone en évitant d'artificialiser des espaces naturels et forestiers.
- La renaturation en créant des espaces de pleine terre et en végétalisant les terrasses et les toitures.



Le taux d'abattement carbone pour mesurer le bilan carbone global des opérations

Objectif BF4 : 40% d'abattement sur les émissions carbone

Brownfields mesure sa performance carbone avec le taux d'abattement carbone qui représente le ratio entre les émissions carbone évitées et séquestrées et les émissions carbone de la construction et de l'exploitation du bâtiment sur une durée de 50 ans. Ce taux compare l'impact carbone d'un programme de logements en zone urbaine à celui de la construction du même nombre de logements en zone périurbaine. Il prend en compte les émissions évitées dans les déplacements et l'impact carbone moindre des logements urbains plus petits que ceux construits dans des lotissements. Il intègre également la création de puits de carbone via la non artificialisation des sols et la renaturation.



ESG

Indicateur ESG

Taux d'abattement CO₂ :
 $\text{Teq CO}_2 \text{ évitées et séquestrées} / \text{Teq CO}_2 \text{ construction et 50 ans d'exploitation}$

Objectifs BF4

Taux d'abattement CO₂ > 40%

Création d'un quartier bas carbone rue Belliard à Paris

Le projet Belliard prévoit la construction d'un quartier multi-fonctionnel au-dessus d'un dépôt de bus de la RATP situé rue Belliard à Paris dans le 18ème arrondissement, avec la volonté d'en faire une référence dans la construction et la mobilité durables. L'électrification des bus sera livrée en 2025 et l'ensemble des bâtiments en 2027. Le projet est réalisé avec notre partenaire Linkcity (Groupe Bouygues).



Construction bas carbone

50% des constructions seront en structure bois CLT, soit près de 13 000 m² de surface de plancher. Les logements bénéficient des labels de qualité les plus exigeants, tel que le label Passiv Haus pour la résidence de co-living.

Énergies renouvelables

Une ferme photovoltaïque de 2000 m² sera construite sur une partie du toit du dépôt de bus.

L'îlot sera également relié au réseau de chaleur urbain.



Mobilité électrique

Le dépôt de bus, 100 % électrique, sera livré au 1er trimestre 2025.

Développer les énergies renouvelables

Brownfields n'a pas attendu les obligations des lois « Climat et résilience » et « Accélération de la production d'énergie renouvelable » pour permettre aux toitures-terrasses de ses bâtiments d'activités de recevoir des panneaux photovoltaïques.

Ainsi, 25 000 m² de toiture-terrasse ont été aménagés pour recevoir ces équipements sur BF3.

25 000 m²
de panneaux photovoltaïques

5000 m² de panneaux photovoltaïques à Marseille

La raffinerie Saint Louis Sucre dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille va être reconvertie en parc d'activités de dernière génération.

Le projet total porte sur la reconversion de 10 hectares.



AVANT

L'hôtel de logistique urbaine sera équipé pour recevoir 5000 m² de panneaux photovoltaïques.



APRÈS



Construction de 104 logements sur une friche tertiaire à Bagneux (92)

A large, stylized graphic of a leaf or flower in shades of red and pink, positioned in the upper right quadrant of the page. The graphic consists of several overlapping, rounded shapes that form the petals and stem of the plant.

3. Contribuer aux politiques sociales sur le logement abordable et la réindustrialisation des territoires

3.1 Favoriser la diversité et l'inclusion de tous les habitants

3.2 Transformer des bureaux en logements

3.3 Développer l'économie locale avec les parcs d'activités

3.1 Favoriser la diversité et l'inclusion de tous les habitants

La reconversion de friches urbaines permet de libérer du foncier constructible à des coûts accessibles pour des populations qui ont du mal à se loger.

Construire des logements abordables

Brownfields construit des logements abordables qui répondent aux attentes de la collectivité en capitalisant sur ses savoir-faire :

- Des fonds pour investir : Brownfields dispose d'importants fonds propres qui permettent de porter les fonciers sur le moyen terme. L'entreprise est moins soumise à la contrainte du calendrier, qui peut être très handicapante dans un cycle baissier comme en 2023.
- L'expertise environnementale pour appréhender des sites fortement pénalisés, qui permet de générer du foncier à bâtir économiquement viable.
- Un savoir-faire dans des projets d'aménagement complexes imposant d'importants délais de montage ainsi que des économies d'échelle significatives.

Brownfields est pleinement impliqué pour accompagner les collectivités dans la création de logements sociaux ou abordables, en locatif ou en accession. Depuis 2007, le portefeuille de nos projets représente 15 300 logements, dont 28% de logements sociaux ou abordables.

28 %
de logements sociaux, intermédiaires et abordables

Les projets dans lesquels BF4 a investi en 2023 ont ciblé les secteurs aidés qui ont moins été impactés par la crise immobilière. A La Queue-en-Brie (94), 360 logements comprenant 23% de logements sociaux et 19% de logements intermédiaires, une résidence sociale, une maison médicale ainsi que quelques commerces sont prévus sur un terrain de 40 000 m². A Fleury-Mérogis (91), 50 000 m² seront reconvertis en un ensemble de logements, commerces et équipements publics dont 28% de logements sociaux.

42% de logements abordables à La Queue-en-Brie

Cet ancien site industriel classé ICPE, d'une surface de 40 000 m², sera désamianté, déconstruit et dépollué avant d'accueillir un programme immobilier.

360 logements seront construits, dont 83 logements sociaux et 70 logements intermédiaires.



ESG

Indicateur ESG

Logements sociaux, intermédiaires et abordables
% du nombre total de logements (hors résidences gérées) réalisés pendant la durée du fonds

Résultats BF3

28%

Objectifs BF4

> 30%

Contribuer au développement de la mixité générationnelle en ville

Selon les projections de l'Insee, 29,4 % de la population française aura plus de 60 ans en 2035. Le besoin de logements destinés aux seniors est croissant et nécessite la construction de résidences spécialisées.

Les moins de 30 ans représentent 17% de la population et ont du mal à se loger dans les grands centres urbains. Etudiants, ils manquent de lits proches de leurs écoles ; jeunes actifs, ils n'ont pas toujours les moyens suffisants pour louer un logement proche de leur travail.

— Foncière des — Génération*s*



Pour s'inscrire dans ces tendances sociétales, Brownfields a créé un fonds spécifique, Foncière des Génération(s), pour acquérir et porter à long terme les murs de résidences gérées, pour les seniors, les jeunes actifs et les étudiants. Constituée en partenariat avec la Banque des Territoires, Foncière des Génération(s) a pour objectif d'acquérir une dizaine de résidences situées sur d'anciens sites industriels ou tertiaires, dépollués et réhabilités par Brownfields. Réparties sur l'ensemble du territoire, ces résidences seront livrées entre 2023 et 2026 et louées à des exploitants de premier plan.



La mission de la Foncière des Génération(s), alignée avec le programme "Action cœur de ville" et soutenue par la Banque des Territoires, vise à stimuler l'économie des centres-villes pour des territoires inclusifs et durables.

Ses résidences se concentrent sur la revitalisation urbaine, répondent aux évolutions du logement, favorisent le retour des commerces, et œuvrent pour une ville de demain inclusive et éco-responsable.

3.2 Transformer des bureaux en logements

La transformation de bureaux en logements répond à des enjeux majeurs, tels que la lutte contre l'obsolescence immobilière et la crise du logement. En 2024, on comptait 4,8 millions de mètres carrés de bureaux vides en Ile-de-France (source Immostat).

La vacance croissante des bureaux, exacerbée par la crise sanitaire et l'adoption accrue du télétravail crée un contexte favorable à la reconversion de bureaux en logements. Certaines opérations de transformation jusqu'alors impossibles à équilibrer financièrement deviennent réalisables.

Les différences structurelles entre bureaux et logements peuvent imposer une démolition suivie d'une reconstruction pour mettre le bâtiment en conformité avec les normes sur le logement et les attentes des habitants. Quand cela est possible, conserver la structure du bâtiment en réalisant une restructuration lourde (création de balcons et de loggias) est préférable pour le bilan carbone et la préservation de la ressource en matériaux de construction.

Brownfields sait répondre aux défis techniques et financiers importants de ces reconversions en s'appuyant sur :

- Ses fonds propres
- Son savoir-faire dans le désamiantage
- Son expérience de la conception d'hébergements réversibles dans les résidences gérées de Foncière des Générations

6000 m² de bureaux reconvertis en logements sans démolition à Bruxelles

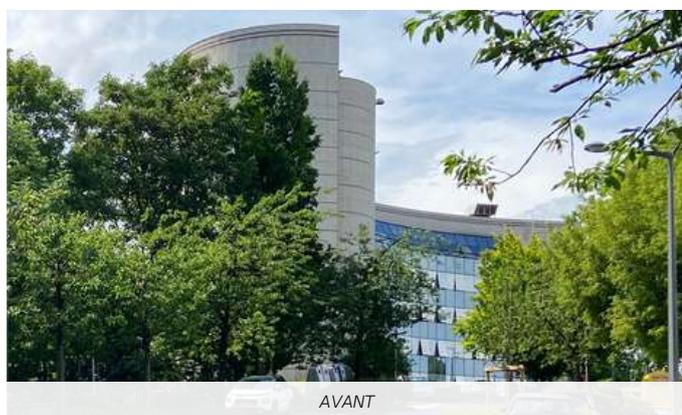
La rénovation lourde sera complétée par une construction additionnelle pour obtenir une surface de plancher de 8 000 m². 75 logements seront réalisés dans le nouvel ensemble.



AVANT



APRÈS



AVANT



APRÈS

3.3 Développer l'économie locale avec les parcs d'activités

Nous nous inscrivons complètement dans la dynamique de création d'emplois dans les territoires en aménageant des zones économiques avec différents types de bâtiments : locaux d'activités industrielles, hôtels de logistique urbaine, bâtiments multi-utilisateurs destinés aux artisans, PME et PMI. Brownfields propose des surfaces allant de 300 m² à plus de 20 000 m² pouvant répondre au parcours résidentiel des entreprises.

Brownfields est le bras armé des territoires pour réaménager les friches industrielles et privilégie l'humain au travers de la qualité architecturale et paysagère de ses projets. Tout est mis en œuvre pour améliorer la qualité de vie au travail des futurs salariés.

On retrouve plusieurs caractéristiques communes à l'ensemble des parcs d'activités construits :

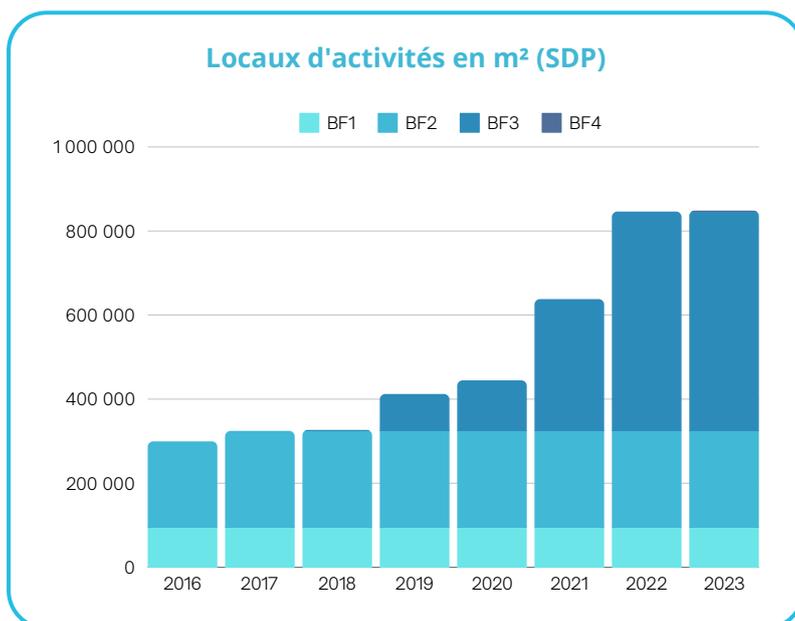
- Un accès facile aux mobilités douces et aux transports en commun ;
- Des services pour les salariés des entreprises présentes tels que crèches d'entreprise, restauration collective ;
- Un strict cahier des charges architectural et du mobilier urbain pour améliorer la qualité de vie au travail.

Créer de nouveaux emplois

Brownfields participe à la création de nouveaux emplois sur le territoire local. Dans les parcs d'activités qui ont été réalisés, le ratio de création d'emplois est d'environ 1 emploi pour 100 m² de locaux d'activités construits.

Le portefeuille de Brownfields est de 848 000 m² de locaux d'activités, contribuant à la création de 8500 emplois directs.

848 000 m²
de locaux d'activité
8500 emplois directs créés

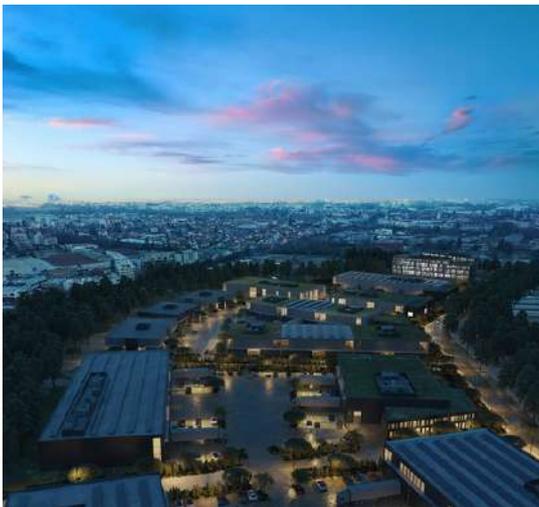


La production moyenne est de 109 000 m²/an sur la période 2019 – 2023.

1500 emplois sur l'Ecoparc Rhénan (67)

La reconversion de la raffinerie Petroplus de Reichstett près de Strasbourg a permis de développer un nouveau parc d'activités, l'Ecoparc Rhénan.

Une quarantaine d'entreprises se sont installées dès la fin de l'année 2017 pour y implanter de nouvelles activités. 1500 emplois directs ont été créés.



500 emplois sur l'Ecoparc des 3 pays à Huningue (67)

Brownfields a reconverti une ancienne sablière en un écoparc d'activités de 10 hectares, idéalement situé au carrefour de l'Allemagne, de la France et de la Suisse et qui sera livré au premier trimestre 2026.

La programmation fait la part belle aux sciences de la vie avec un bâtiment multi-programmatique pour des laboratoires, de la formation et des start-ups ainsi que plusieurs locaux d'entreprises.

Contribuer à la réindustrialisation de la France

Avec la loi Industrie Verte et les conséquences du ZAN, le contexte est favorable pour accélérer les projets de reconversion de friches en diminuant les temps de procédure administrative.

La Banque des territoires va investir un milliard d'euros dans les cinq prochaines années pour augmenter l'attractivité du foncier industriel dans les territoires.



Lancé en octobre 2023, le dispositif « 50 nouveaux sites clés en main » vise à identifier, pré-aménager et pré-équiper 50 sites, afin que des projets industriels de grande ampleur puissent s'y implanter dans des délais réduits.

Brownfields et la Banque des territoires ont défini une approche commune pour l'aménagement de ces sites qui consiste à reconvertir de grandes friches en :

- un parc d'activités répondant aux besoins économiques immédiats du territoire;
- de grandes réserves foncières destinées aux projets d'envergure à venir.

Un premier projet est lancé en Alsace sur une friche de 88 hectares et d'autres seront réalisés dans les prochaines années.

Focus sur la reconversion de l'EPSAN de Hoerdt en l'EcoParc Basse-Zorn



Abdelkrim Bouchelaghem et Nicolas Pfister encadrent Denis Riedinger, Maire de Hoerdt et Président de la Communauté de Communes de la Basse-Zorn

La reconversion de la friche hospitalière de l'EPSAN à Hoerdt (67) est représentative du savoir-faire de Brownfields dans l'aménagement de parc d'activités.

Le projet est porté par la Communauté de Communes de la Basse-Zorn. L'ensemble de l'opération représente une surface de 35 hectares avec plusieurs défis pour l'aménageur :

- 25 000 m² de bâtiments amiantés à dépolluer
- la conservation de bâtiments historiques datant pour certains du XIX^{ème} siècle
- la préservation et le développement de la biodiversité.



AVANT



APRÈS

DECONSTRUCTION

Les travaux de déconstruction ont été menés de manière sélective afin de conserver une partie des bâtiments historiques classés éléments remarquables du patrimoine.



Un programme immobilier diversifié pour plus de 1000 emplois

L'Ecoparc de la Basse Zorn est au cœur du plus grand pôle d'activité économique du Grand Est. Il jouxte l'Ecoparc Rhénan (80 hectares), la ZI du Ried (120 hectares) et la micro-zone du Birken (10 hectares) à proximité immédiate des autoroutes A4 et A35. 65 000 m² de bâtiments seront construits pour accueillir 50 entreprises dans des locaux de 100 à 25 000 m².

1000 emplois seront créés dont deux tiers issus de transferts d'activités et un tiers de créations nettes.

Un projet qui préserve le patrimoine

Cet ex-dépôt de mendicité du XIXème siècle a connu plusieurs vies. Hôpital psychiatrique après la seconde guerre mondiale, l'EPSAN vivait en autonomie avec des hôpitaux, deux chapelles, des hébergements, une ferme, un cimetière...

Brownfields va réhabiliter les dix bâtiments les plus emblématiques de l'histoire du lieu pour une surface de 10 000 m².



Un parc d'activités qui préserve et favorise la biodiversité

Brownfields a dépassé les exigences de son arrêté préfectoral en matière de biodiversité. 90 000 m² d'espaces verts sont attendus à terme, soit 16 000 m² de plus que demandé. Le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) a été appliqué sur l'ensemble du terrain.

Une zone de 4 hectares a été sanctuarisée : une prairie mellifère et un verger viendront remplacer des champs de maïs, 5 kilomètres de haies seront plantés, ainsi que 725 arbres, soit 575 de plus que demandé. De nouveaux corridors écologiques seront créés sur l'ensemble du site avec 4200 m² de noues pour favoriser l'infiltration des eaux et le rechargement de la nappe phréatique.

De nombreux aménagements seront mis en place pour la faune : 200 mètres de murets en pierres sèches, 4 gîtes pour les reptiles, 5 hibernaculums, 3 écuroducs en canopée, 30 nichoirs à chiroptères et 30 nichoirs à oiseaux.

TRANSPLANTATION DE TILLEULS CENTENAIRES

17 tilleuls ont été transplantés pour adapter la voie au passage des camions. Cette opération délicate vise à préserver 100% des arbres avec une préparation soignée des racines.

Des capteurs ont été installés à plusieurs profondeurs pour suivre la teneur en eau et favoriser la reprise.



A large, light blue, stylized leaf logo is positioned in the upper right corner of the page. The leaf is composed of several overlapping, rounded shapes that create a sense of depth and movement, resembling a modern, abstract representation of a leaf or a drop.

4. PARTIE INVESTISSEURS

4.1 Gouvernance des fonds

4.2 Les fonds à impact BF3 et BF4

4.3 Foncière des Générations

4.4 Indicateurs Label ISR Immo

4.1 Gouvernance des fonds

La gouvernance de chaque fonds est régie par un comité d'investissement ad hoc, chargé d'analyser l'ensemble des risques du projet : immobilier, financier, environnemental. Le fonds BF4 dispose d'un comité impact qui se réunit régulièrement pour suivre les indicateurs ESG mis en place. Les fonds BF3 et BF4 répondent à la classification des fonds à impact au sens de l'article 9 du règlement SFDR.

Les comités d'investissement évaluent les risques des projets

Toutes les décisions relatives à la gestion d'un fonds sont prises au sein de comités d'investissement ad hoc, conformément aux principes fixés par l'AMF. Avant le passage en comité d'investissement, chaque projet de BF3 et BF4 fait l'objet d'un avis extérieur émis par Xavier Rich et Bruno Corinti, deux senior advisors, externes à l'entreprise et experts en environnement et en immobilier.

Les risques et les principales incidences négatives que peuvent avoir les projets sur les facteurs de durabilité sont analysés. La décision d'engagement d'un projet repose sur la performance financière attendue ainsi que sur l'analyse des risques qui intègre les risques de durabilité.

Deux senior advisors aux comités d'investissement de BF3 et BF4

Xavier Rich

Xavier Rich est un expert en dépollution. Il a conçu et mené de nombreux projets d'infrastructures, de protection environnementale et de réhabilitation de sites industriels pollués dans le cadre de ses activités au BRGM, chez Antea et BG Ingénieurs Conseils.



Bruno Corinti

Bruno Corinti est un professionnel de l'immobilier. Il a occupé des postes de direction France et international chez Bouygues Immobilier, Cogedim, Eiffage Construction, Eiffage Immobilier ainsi que chez Nexity.

Le comité impact suit la politique ESG du fonds BF4

Le comité impact se réunit deux fois par an. Il regroupe la direction générale de Brownfields ainsi que Nadia Maïzi et Rémi Dorval, deux personnalités externes reconnues dans les domaines du réchauffement climatique et de l'urbanisme durable, qui apportent un éclairage sur la politique ESG du fonds.

Nadia Maïzi est professeur à MINES ParisTech, directrice du Centre de Mathématiques Appliquées de MINES ParisTech et directrice de la Chaire ParisTech Modélisation Prospective au service du Développement Durable (MPDD). Elle fait partie des rédacteurs du rapport du GIEC.

Rémi Dorval est membre du comité d'orientation de La Fabrique de la Cité dont il a été président de 2010 à 2015. Précédemment président-directeur général du groupe Soletanche Bachy, il a aussi occupé différentes fonctions au sein des ministères de l'industrie et des finances.



Ancien garage Fiat reconverti en logements - Paris



Brownfields a signé les principes de l'UN PRI en 2024 pour affirmer son engagement en faveur de l'investissement responsable.

Une politique d'exclusion est appliquée pour n'investir que dans la reconversion de sites obsolètes

Nos fonds excluent les investissements dans les secteurs du tabac, des armes, des sociétés de jeux d'argent, de la pornographie, de la déforestation, de la production de pesticides, OGM ou huile de palme, du charbon, de l'exploration, de la production ou de l'exploitation de pétrole ou de gaz. Nous excluons également les investissements dans des sociétés exposées à des pratiques controversées (corruption, violation des droits de l'homme).

Brownfields s'engage à choisir des projets qui intègrent des travaux de désamiantage, déconstruction et dépollution. Cet engagement concerne 100% de nos projets.

Les salariés ont été formés à l'ESG qui fait partie des éléments de rémunération

Brownfields associe ses salariés aux résultats de l'entreprise. En 2023, un plan d'attribution d'actions gratuites aux salariés a été mis en place.

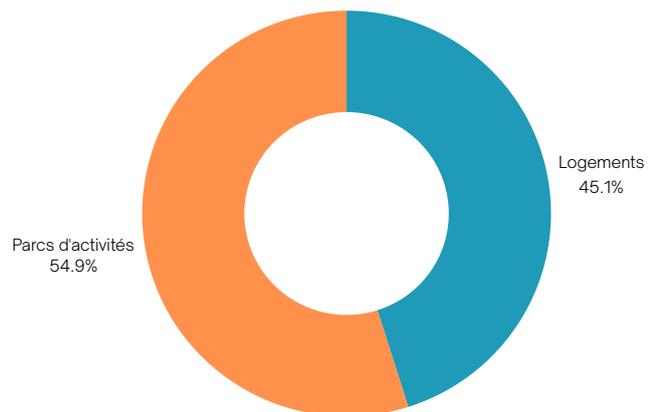
Afin de renforcer la prise en compte des critères ESG dans le pilotage des projets, la rémunération variable de l'équipe de gestion est directement liée à la performance ESG des fonds qu'ils gèrent. Tous les collaborateurs de la société de gestion ont bénéficié d'une formation sur la thématique ESG en septembre 2023 par le cabinet de conseil Albacombee.

4.2 Les fonds à impact BF3 et BF4

Les fonds Brownfields 2, 3 et 4 sont des fonds d'investissement successifs qui financent des projets de reconversion de friches urbaines en France, en Belgique et en Espagne.

Il s'agit principalement de friches industrielles, tertiaires, commerciales ou hospitalières qui sont reconverties en quartiers d'habitation (dont une partie de logements abordables) ou en locaux destinés aux activités économiques.

BF3 - Types de reconversions (en surface développée)



En 2022, le fonds BF3 a clôturé sa période d'investissement et le fonds BF4 a été lancé. Ces deux fonds s'inscrivent dans l'article 9 du règlement SFDR, BF3 de manière rétroactive et BF4 dès son lancement.

BF3 regroupe 40 projets dont la reconversion de 120 anciennes usines à gaz d'Engie.

BF4 démarre en 2024 avec deux projets en région parisienne : Fleury-Mérogis (91) sur un terrain de 5 hectares avec 360 logements prévus et La Queue-en-Brie (94) sur 4 hectares reconvertis en programme immobilier.

Brownfields se distingue en construisant uniquement sur des friches, souvent des sites totalement artificialisés. Nous réintégrons la nature en incluant des espaces verts et de pleine terre dans tous nos projets, ce qui fait de nous le seul opérateur immobilier à artificialisation négative. Nous préservons ainsi les espaces naturels et agricoles périurbains.

Taxonomie

Par nature, les fonds proposés par Brownfields sont des investissements à impact qui sont éligibles à la taxonomie et répondent aux 6 objectifs environnementaux de l'Union européenne sans causer de préjudice important à l'un de ces objectifs. Brownfields n'a pas identifié de PAI (Principal Adverse Impacts) significatif dans ses activités de dépollution et de reconversion.

 <p>Atténuation du changement climatique</p>	<p>En construisant exclusivement sur des friches au cœur des villes, les projets de Brownfields évitent l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et favorisent la séquestration du carbone dans les sols. En rapprochant les habitants des activités économiques, ils participent à la diminution de l'usage de la voiture et de ses émissions carbone. En construisant des bâtiments bas carbone selon la réglementation RE 2020, ils contribuent à limiter les émissions de carbone.</p>
 <p>Adaptation au changement climatique</p>	<p>En renaturant des espaces artificialisés, les projets Brownfields permettent aux villes de s'adapter au changement climatique et d'être plus résilientes aux vagues de chaleur et aux inondations.</p>
 <p>Utilisation durable de l'eau et des ressources marines</p>	<p>En désartificialisant des zones bétonnées et imperméabilisées et en les renaturant avec des surfaces en pleine terre, les projets Brownfields restaurent le cycle de l'eau et la capacité d'infiltration des sols pour favoriser une évacuation naturelle.</p>
 <p>Economie Circulaire</p>	<p>En développant le réemploi et le recyclage des matériaux sur chaque chantier de démolition, les projets Brownfields agissent pour limiter l'utilisation des ressources primaires.</p>
 <p>Prévention de la pollution</p>	<p>Grâce à son expertise dans les 3D - Désamiantage, Dépollution, Démolition - l'entreprise contribue à la diminution de la pollution des sols, de l'air et de l'eau en zone urbaine.</p>
 <p>Ecosystème sain</p>	<p>En construisant uniquement sur des friches et en prévoyant des zones de renaturation sur chaque projet, les fonds BF3 et BF4 s'inscrivent dans les objectifs de la loi Climat et résilience, qui vise à diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols sur les dix prochaines années et à préserver la biodiversité.</p>

Tableaux des critères ESG des fonds BF3 et BF4

Tableau des critères BF4

Thématique	Indicateur Suivi	Objectif BF4 (Fond 217 M€)
Gestion du passif environnemental	CAPEX 3D et carrières travaux + études	> 20% du montant du fonds soit plus de 43 M€ de CAPEX
Lutte contre l'artificialisation des sols	ENAF non consommés grâce au redéveloppement des friches	> 80 ha sur l'ensemble du fonds
Bilan carbone global des opérations réalisées	Ratio Teq CO ₂ évitées et séquestrées / Teq CO ₂ construction et 50 ans d'exploitation	> 40% Plus de 40% du bilan carbone (construction +50 ans d'exploitation) est compensé
Tiers Demandeur ou équivalent	% dossiers Tiers Demandeur ou équivalent	> 50% du nombre de dossiers sur l'ensemble du fonds
Amélioration de la biodiversité	Coefficient de Biotope par Surface CBS	Delta CBS > 0,2 entre l'état initial et l'état final
Économie circulaire : recyclage des matériaux de démolition	Taux de recyclage en masse	> 85%
Gouvernance : association des parties prenantes	Nombre de réunions publiques réalisées pendant la préparation et la réalisation des projets	> nombre de projets
Logements sociaux, intermédiaires et abordables	En % du nombre total de logements (hors résidences gérées) réalisés pendant la durée du fonds	> 30%

Tableau des critères BF3

Thématique	Indicateur Suivi	Résultats BF3
Gestion du passif environnemental	CAPEX 3D et carrières travaux + études	19% du montant du fonds
Lutte contre l'artificialisation des sols	ENAF non consommés grâce au redéveloppement des friches	161 ha*
Economie circulaire : recyclage des matériaux de démolition	Taux de recyclage en masse	92%

* Ce chiffre très élevé s'explique par une forte proportion de logements qui préserve plus d'Enaf que la construction de locaux d'activité.

4.3 Foncière des Générations

Un investissement environnementalement et socialement responsable

L'OPPCI Foncière des générations est un véhicule de détention à long terme de résidences gérées, en partenariat avec la Banque des territoires. Ce fonds investit dans des résidences services seniors, résidences étudiantes, résidences de co-living ou des hospitels. Les immeubles sont construits sur des sites initialement acquis et dépollués par Brownfields. Le modèle économique repose sur la signature de baux de 12 ans fermes avec des exploitants de premier rang.

Les projets retenus portent une forte empreinte environnementale : ils reconstruisent la ville sur la ville et respectent les standards les plus élevés en matière de normes environnementales. Situés en centre-ville dans le cadre de programmes de revitalisation, ils renforcent la dimension sociale déjà inhérente aux résidences services seniors, aux résidences étudiantes et aux hospitels. Ces caractéristiques environnementales et sociales ont permis de classer le fonds article 8 selon le règlement SFDR.

Une dizaine de résidences seront développées à horizon 2027 sur des sites déjà maîtrisés par Brownfields avec des localisations sélectionnées et des exploitants de premier plan.

Exploitants de premier rang



Les résidences services seniors

Une résidence service senior offre un logement adapté aux personnes âgées, combinant appartements privés et services (restauration, fitness, assistance médicale...). Elle inclut des espaces communs pour encourager le lien social, offrant sécurité et soutien dans un cadre conçu pour le confort des seniors.



Les résidences étudiantes

Une résidence étudiante est conçue pour offrir un logement collectif, combinant espaces privés et zones dédiées à la vie en communauté, à des étudiants, jeunes de moins de trente ans en formation, stagiaires ou jeunes en contrat de professionnalisation ou d'apprentissage.

Les « hospitels »

Un « hospitel » est une résidence hospitalière hôtelière. Cet hébergement temporaire non médicalisé, à proximité d'un établissement de santé, est destiné aux soignants et aux patients de l'établissement traités en ambulatoire.



Les résidences de co-living

Une résidence de co-living offre un logement hybride entre une résidence traditionnelle et un hôtel, avec des appartements privés meublés et des espaces partagés. Des services additionnels comme le ménage, et un espace de co-working sont disponibles, le tout avec une durée de séjour flexible.

Foncière des Générations labellisée ISR immobilier

En 2016, le label ISR a été créé par le ministère de l'Économie et des Finances, dans le but de rendre plus visibles les produits responsables pour les épargnants en France et en Europe. Depuis sa création, le label est attribué à des OPCVM, auxquels les particuliers peuvent notamment accéder dans le cadre de contrats d'assurance-vie. Depuis 2020, les fonds alternatifs (FIA) et notamment les fonds immobiliers (SCPI et OPCI) sont éligibles au label ISR.



Brownfields a obtenu la labellisation ISR pour Foncière des Générations.



Dans le cadre du label ISR immobilier, une note ESG minimale (seuil) doit être définie en fonction de la stratégie et des objectifs du fonds. Ainsi, le seuil fixé permet de classer les actifs en deux poches distinctes :

- Best-in-class : Actifs dont la note est supérieure ou égale à la note ESG seuil fixée
- Best-in-progress : Actifs dont la note doit progresser régulièrement sur 3 ans.

Fonds Best-in-progress Seuil : 64,1/100

La définition de la note seuil de la grille de notation ESG a été élaborée en utilisant des références réglementaires européennes et françaises ainsi que des références sectorielles diverses (GRESB, Observatoire de l'Immobilier Durable). En fonction de toutes ces références, un seuil a été fixé à 64,1/100 pour les résidences du fonds. Brownfields a choisi une stratégie Best-in-progress, qui impose une amélioration de la note ESG globale de 20 points tous les trois ans pour conserver le label.

Le rapport ESG 2022 faisait état d'une note seuil de 56,7/100 : il s'agit d'une erreur de plume de notre part, et la note seuil est bien 64,1/100. Cette note a été amenée à évoluer avant la labellisation, mais sa valeur est désormais figée pour les 3 ans de labellisation.

Suite à l'audit réalisé en 2023, quelques ajustements mineurs ont également été effectués dans la notation des actifs. Ces rectifications ne modifient en rien le caractère socialement et environnementalement responsable du fonds et ne remettent pas en cause la labellisation ISR.

Toute nouvelle acquisition fait l'objet d'un examen ESG initial, afin de déterminer si l'actif peut ou non être intégré dans le fonds. Les projets de construction n'atteignant pas la note ESG seuil ne sont pas exclus de l'investissement, mais un plan d'amélioration devra être défini conformément aux exigences du label ISR.

L'évaluation ESG des actifs immobiliers du fonds est révisée annuellement en fonction de l'avancement des actions définies dans le plan d'amélioration continue. Les notes intermédiaires sont validées par les équipes de Brownfields et intégrées dans le reporting ESG. Au bout de trois ans, les actifs détenus feront l'objet d'une notation ESG finale, qui permettra de vérifier si les exigences fixées par le label ISR ont bien été respectées, ouvrant ainsi la possibilité d'extension du label pour trois années supplémentaires.

Un nouvel actif a fait son entrée dans le fonds en 2023 : une résidence de co-living située à Suresnes, exploitée par Bikube (groupe Vinci).



5 actifs évalués en 2023



Bourg-en-Bresse (01)

Résidence services seniors de 104 logements

Exploitant : OVELIA

Partenaire : Vinci Immobilier

Livraison : T2 2023

Chartres (28)

Résidence services seniors de 130 logements

Exploitant : Les Girandières (groupe Réside Etudes)

Partenaire : LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Livraison : T4 2024



Montpellier (34)

Résidence de co-living de 172 logements

Exploitant : Bikube

Partenaire : Vinci Immobilier

Livraison : T4 2024

Villejuif (94)

Hospitel de 148 chambres en lien avec la structure hospitalière de l'Institut Gustave Roussy, le premier centre français pour les traitements du cancer

Exploitant : SERGIC

Partenaire : Linkcity (Bouygues)

Livraison : T3 2024



Suresnes (92)

Résidence de co-living de 170 logements

Exploitant : Bikube

Partenaire : Vinci Immobilier

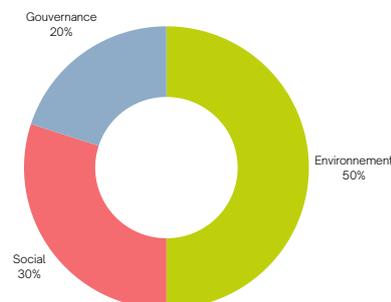
Livraison : T2 2026

22 critères ESG et 8 indicateurs suivis pour le label ISR

L'OPPCI Foncière des Générations a été lancé en 2020 avec la volonté qu'il soit un fonds durable et labellisé ISR Immo.

22 critères ESG ont été identifiés et 8 indicateurs d'impact ont été définis : 100% des actifs détenus sont couverts par la politique ISR qui repose sur les trois piliers environnement, social et gouvernance.

22 critères ESG pour Foncière des Générations



PILIER ENVIRONNEMENT

Foncière des Générations s'appuie sur trois atouts forts de Brownfields pour répondre aux enjeux environnementaux : l'expertise en dépollution, la non-artificialisation des sols en construisant uniquement sur des friches et la renaturation d'espaces artificialisés.

Les résidences construites s'inscrivent dès la conception dans une recherche de performance énergétique et de confort des occupants. La performance énergétique des sites est mesurée et pilotée. Cela se traduit par l'obtention de labels ambitieux et exigeants tels que le label NF Habitat HQE.

Foncière des Générations prend également en compte les risques climatiques et adapte la conception des projets aux risques de long terme inhérents à certains territoires en raison du réchauffement climatique (risque d'effondrement, d'inondation, de sécheresse...) à l'aide de l'outil BatAdapt*.

* BatAdapt : <https://r4re.resilience-for-real-estate.com/resilience/analysis>

PILIER SOCIAL

Dans une volonté d'inclusion sociale, les résidences de Foncière des Générations s'adressent à des catégories de population qui ne trouvent pas de réponses adaptées à leurs besoins sur le marché immobilier classique. Il s'agit notamment de résidences services seniors, de résidences de co-living correspondant à la demande de jeunes actifs en quête d'un habitat partagé et de résidences étudiantes. Foncière des Générations privilégie des localisations proches des transports en commun ou des équipements de mobilité douce ainsi que des services de proximité afin d'intégrer au mieux les résidences gérées au territoire dans sa dimension sociale.

Autre atout important, les résidences services seniors ont été conçues pour être réversibles dans leur utilisation et pouvoir muter vers un usage 100% logement. La conception des bâtiments permet la reconversion de locaux en logements. Les investissements de la Foncière des Générations génèrent aussi des activités de services avec des emplois liés au fonctionnement des résidences.

Le total des emplois générés est pris en compte dans la grille ISR.

PILIER GOUVERNANCE

La gouvernance de Foncière des Générations prévoit une communication régulière avec l'ensemble des parties prenantes : réunions de conception en amont avec les sous-traitants, réunions de concertation avec les parties prenantes locales, partages d'information sur l'évolution de la réalisation des critères ESG avec les investisseurs...

Une charte ISR a été rédigée pour présenter la politique d'investissement responsable aux parties prenantes. Le code de conduite du fonds définit les exigences et responsabilités environnementales et sociales, et les méthodes de travail. Il est transmis aux fournisseurs et aux sous-traitants.

Le pourcentage d'engagement des parties prenantes est suivi chaque année. En 2023, le fonds est entré en relation avec 11 nouvelles parties prenantes, soit 22% du nombre total de parties prenantes du fonds (51 parties prenantes à fin 2023).

4.4 Indicateurs Label ISR Immo

22 critères ESG pour Foncière des Générations

— Foncière des —
Générations

<p>E</p> <p>Environnement 50%</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lutte contre l'artificialisation des sols • Préservation des milieux • Renaturation • Consommation d'énergie • Impact Carbone • Certification et Label environnementaux • Adaptabilité aux risques climatiques • Gestion des déchets de chantiers • Système de chauffage • Système de climatisation
<p>S</p> <p>Social 30%</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Proximité des transports et des moyens de mobilité douce • Logement à vocation sociale • Adaptabilité du bâtiment • Services rendus aux occupants • Services accessibles aux occupants • Impact économique
<p>G</p> <p>Gouvernance 20%</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Concertation • Relation et communication avec les exploitants • Relation et communication avec les prestataires • Relation avec les investisseurs • Gestion de la chaîne d'approvisionnement • Formation ESG des équipes

Score par actif

Actif	Score ESG 2022 (/100)	Score ESG 2023 (/100)	Score E 2023	Score S 2023	Score G 2023
BOURG-EN-BRESSE	58,1	62,6	62,1	75	45
CHARTRES	62,1	66,6	68,1	75	50
MONTPELLIER	55,5	61,8	61	77,5	40
VILLEJUIF	56,5	61	67	65	40
SURESNES	-	58	56,5	72,5	40

Détail des 8 indicateurs d'impact ESG suivis annuellement

ESG	Descriptions des indicateurs	Score au niveau du fonds	Score de référence*	Taux de couverture au niveau du fonds	Taux de couverture du score de référence
Lutte contre l'artificialisation des sols	Part des actifs dont le nombre d'hectares d'espaces naturels a augmenté avec le projet	100	0	100%	100%
Préservation des milieux	Etude du CBS du projet final comparé au CBS du projet initial	100	0	100%	100%
Consommation d'énergie	Performance énergétique du site en KWhEP/m ² .an (Cep selon l'étude thermique RE2020 ou RT2012)	0	90	100%	100%
Impact carbone	Performance carbone du site en kgCO ₂ eq/m ² .an (Selon la méthodologie E+C- appliquée au Cep de l'étude thermique RE2020 ou RT2012)	20	100	100%	100%
Proximité aux transports et mobilités douces	Part des actifs situés à proximité des transports en commun ou d'équipements de mobilité douce (Distance mesurée à pied)	93,84	66	100%	100%
Adaptabilité et réversibilité des locaux	Part des actifs dont les locaux sont adaptables / réversibles dans leur utilisation	79,22	100	100%	100%
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des actifs dont les fournisseurs et sous-traitants ont signé le Code de conduite du fonds	0	0	100%	100%
Communication aux prestataires	Part des actifs dont les résultats de la stratégie ISR ont été communiqués à leurs prestataires	0	0	100%	100%

*Comparaison à des indicateurs référents du marché (Observatoire BBC) ou internes à Brownfields

Indicateurs au niveau de chaque actif

	BOURG-EN-BRESSE	CHARTRES	MONTPELLIER	VILLEJUIF	SURESNES
Lutte contre l'artificialisation des sols	100	100	100	100	100
Préservation des milieux	100	100	100	100	100
Consommation d'énergie	50	50	0	50	0
Impact carbone	20	20	20	20	0
Proximité aux transports et mobilités douces	100	100	100	100	80
Adaptabilité des locaux	100	100	100	0	100
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	0	0	0	0	0
Communication aux prestataires	0	0	0	0	0

5. Glossaire

B

BF2

Fonds Brownfields 2 : FPCI lancé en 2014

BF3

Fonds Brownfields 3 : FPCI lancé en 2017

BF4

Fonds Brownfields 4 : FPCI lancé en 2022

C

CBS

coefficient de biotope par surface - Le coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle concernée par un projet de construction

E

Enaf

Espaces naturels agricoles et forestiers

ESG

Environnemental, Social et de Gouvernance

Ce sigle international est utilisé par la communauté financière pour désigner les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) qui constituent généralement les trois piliers de l'analyse extra-financière.

F

FPCI

Fonds Professionnel de Capital Investissement

Foncière des Générations

La Foncière des Générations est un OPPCI lancée en partenariat avec la Banque des Territoires en 2021 pour acquérir des résidences gérées pour les seniors, les jeunes actifs et les étudiants.

O

ODD

Les Objectifs de Développement Durable sont des objectifs mondiaux créés fin 2015 lors de l'assemblée générale des Nations Unies. 193 dirigeants se sont mis d'accord sur des objectifs précis à poursuivre durant les 15 prochaines années. Ils s'adressent à tous, États comme entreprises ou société civile.

OPPCI

Un OPPCI, Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier, est un fonds immobilier destiné à détenir des actifs immobiliers à long terme.

S

SDP

Surface de plancher



brownfields

www.brownfields.fr
7 rue Balzac - 75008 Paris
01.40.17.00.48
information@brownfields.fr