



Renaturer la ville



brownfields

Rapport ESG

2022

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 immobiliers, 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 de l'ancien site de Novartis à Rueil-Malmaison (92)
459 logements dont une Résidence Services Seniors de 113 unités d'habitation livrés fin 2020.*

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

Sommaire

	pages
Le mot du Président.....	4
Chiffres clés 2022.....	5
3 métiers au service d'une urbanisation à impact positif.....	6
Notre histoire.....	8
Contribuer à une ville durable.....	10
Agir pour le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).....	11
Nos engagements.....	14
Pour une ville sobre en ressources.....	15
a. Brownfields, premier acteur immobilier à artificialisation négative.....	16
b. Développer le réemploi, le recyclage et les matériaux biosourcés.....	19
Pour une ville productive et résiliente.....	20
a. Améliorer la qualité des sols, des eaux, de l'air.....	22
b. Renaturer la ville et favoriser la biodiversité.....	24
c. Contribuer à la création d'emploi locaux.....	26
d. Contribuer au développement de la mixité sociale en ville.....	28
e. Favoriser l'inclusion de tous les habitants.....	29
f. Répondre aux évolutions sociétales de la ville.....	30
g. Développer l'innovation urbaine.....	31
Pour une ville bas carbone.....	32
a. Construire des bâtiments bas carbone.....	34
b. Eviter des émissions carbone en construisant sur des friches.....	35
c. Développer les énergies renouvelables.....	37
L'intégration de l'ESG dans notre gouvernance.....	38
a. Nos parties prenantes.....	40
b. L'intégration des critères ESG dans notre gouvernance.....	42
Les fonds à impact Brownfields 3 et Brownfields 4.....	43
a. 2 fonds à impacts article 9.....	44
Foncière des Générations.....	46
a. Les 3 piliers de l'approche ESG.....	48
b. Les actifs labellisés ISR Immo.....	51
Annexes.....	53
a. Tableaux de bord Label ISR Immo - Foncière des Générations.....	54
b. Contribution aux ODD (Objectifs de Développement Durable).....	58
c. Glossaire.....	59

Le mot du Président

La lutte contre l'artificialisation des sols au cœur de nos fonds à impact



"Aujourd'hui nous sommes fiers d'être le premier opérateur immobilier à artificialisation négative en France."

Patrick Viterbo
Président

Brownfields est née du constat qu'on ne pouvait plus construire comme avant et que **reconstruire la ville sur la ville était une solution pour atténuer le changement climatique** et répondre aux enjeux environnementaux, économiques et sociaux des collectivités urbaines.

Depuis l'origine, nous avons mis **notre expertise en dépollution et en aménagement urbain au service de la reconversion des friches, évitant ainsi la consommation d'espaces naturels.**

Depuis 17 ans, ce savoir-faire nous permet de proposer des investissements durables, de vrais **investissements à impacts au sens de l'article 9 de la SFDR**, dans des projets que nous gérons directement. Brownfields veille par ailleurs à créer des espaces naturels dans ses programmes et mesure sa contribution positive à la biodiversité, y compris en zone urbaine.

Parce que nous croyons dans la forte valeur ajoutée de nos projets et parce que nous voulons qu'ils participent pleinement à la régénération des villes, nous n'hésitons pas à y investir sur le long terme au travers de foncières, aux côtés d'investisseurs institutionnels partageant nos valeurs.

En 2022, Brownfields a choisi de renforcer la visibilité de sa stratégie d'investissement à impact positif en proposant des fonds article 9 (BF3 et BF4) avec des critères d'impacts suivis et pilotés conformément à la directive SFDR. Nous avons également obtenu le label ISR Immo pour les résidences gérées du fonds Foncière des Générations.

Aujourd'hui nous sommes fiers d'être le **premier opérateur immobilier à artificialisation négative en France.**

Pour Brownfields,
Un projet, un engagement d'innover.

Chiffres clés à fin 2022



Brownfields est le premier opérateur immobilier à artificialisation négative

2 200 000 m²
de surfaces développées

58 ha
de surfaces
désartificialisées



846 000 m² de
locaux d'activités



14 300 logements
dont **3 700** logements
sociaux



4 340 unités
d'habitation
en résidences gérées

406 ha
de friches urbaines
reconverties

922 ha
d'espaces naturels
non consommés

17
ans

Entreprise
fondée
en 2006

215

Sites
reconvertis et
en cours de
reconversion

600
M€

Sous gestion
avec de grands
investisseurs
institutionnels

406 000
m³

Terres polluées
traitées

49 000

Tonnes
Ferrailles
recyclées

397 000
Tonnes

Bétons
recyclés

3 330

Tonnes
Matériaux
amiantés traités



3 métiers au service d'une urbanisation à impact positif



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 toute nature : 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 215 transactions réalisées, aucun contentieux n'a été constaté avec un vendeur.



Réhabilitation: Désamiantage, démolition et dépollution

Brownfields maîtrise l'ensemble des techniques pour dépolluer les terrains et **prend à sa charge toutes les obligations de remise en l'état du site pour le rendre compatible avec son usage futur**.

Nous mettons en œuvre toutes les techniques de réhabilitation nécessaires à la compatibilité des terrains avec leurs usages futurs : désamiantage et démolition, dépollution des sols et des eaux souterraines, gestion des terres excavées, traitement des gaz du sol... Nous menons les travaux nécessaires au changement d'usage du site tel qu'accepté par les communes et sous le contrôle de l'Etat. **Toutes nos opérations bénéficient de l'assurance "décennale environnement" qui nous est propre.**



Aménagement urbain

Brownfields conçoit et réalise **l'aménagement des fonciers à l'échelle du quartier** en partenariat avec les collectivités. Nous menons les études nécessaires pour analyser les contraintes techniques, financières, administratives et juridiques afin de définir les meilleures opportunités d'aménagement d'un terrain.

En concertation étroite avec les collectivités, nous prenons en compte les objectifs économiques, sociaux et environnementaux du territoire pour définir un programme en phase avec ses attentes. Nous assurons **la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement** des espaces et des équipements publics (espaces verts, écoles, crèches, ...) selon les engagements environnementaux que nous nous sommes fixés.



Développement immobilier

Brownfields développe des programmes de **logements et d'immobilier d'entreprise** sur les terrains qu'il a réhabilités et participe ainsi à la régénération de la ville.

Nous menons les études de conception, déposons les permis de construire, passons les marchés de travaux et suivons la construction jusqu'à la livraison des bâtiments.

Nous assurons la commercialisation de nos opérations en bloc ou au détail, seul ou en association avec des co-promoteurs. **Nous garantissons le respect de la qualité des ouvrages et des ambitions environnementales sur lesquelles nous nous sommes engagés.**



Détention d'actifs à long terme: Foncière des Générations

Brownfields apporte une solution de détention à long terme pour les résidences gérées construites dans le cadre de ses opérations. Nous apportons un modèle économique pérenne, avec une visibilité propre au modèle économique des résidences gérées, grâce à la **signature de baux de 12 ans fermes avec des exploitants de premier rang**. Dans une volonté d'inclusion sociale, ces immeubles répondent aux besoins spécifiques de chaque tranche d'âge, avec des **résidences service seniors, des résidences de co-living et des résidences étudiantes**.



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.

Notre histoire



2006

Reconversion de l'usine General Motors à Villeneuve la Garenne (92)



6 hectares transformés en locaux d'activités pour La Poste en 2008

Création de Brownfields

En 2006, Patrick Viterbo et Abdlekrim Bouchelaghem, deux ingénieurs des Mines ayant fait leur carrière chez Suez dans le traitement des déchets et la dépollution des sols, s'entourent d'experts de l'environnement, de la dépollution et de l'urbanisme pour créer Brownfields.

Leur ambition est d'apporter une solution complète aux industriels et aux collectivités locales pour réhabiliter les friches industrielles en intégrant le financement, la prise en charge des risques environnementaux des sites pollués et la construction des nouveaux quartiers.

19 opérations de réhabilitation sont réalisées entre 2006 et 2012, qui permettent de valider ce modèle intégré innovant.

L'accélération avec la réglementation "Tiers demandeur"

En 2014, le dispositif de Tiers Demandeur, mis en place par la loi ALUR, vient accélérer la croissance de Brownfields en apportant un cadre juridique qui permet aux grandes entreprises d'externaliser la reconversion de leurs sites pollués, en transférant à un opérateur comme Brownfields leurs responsabilités environnementales.

Brownfields est le premier à obtenir un arrêté préfectoral « Tiers Demandeur » en France et est titulaire de 50 % des arrêtés préfectoraux établis depuis l'origine.

En 2014 et 2017 sont lancés les fonds Brownfields 2 et 3, totalisant 66 investissements sur **220 sites**, dont la moitié sont achevés avec des reconversions réalisées. **La Banque Européenne d'Investissement et la Caisse des Dépôts, aux côtés d'une vingtaine d'investisseurs institutionnels privés, ont mobilisé un total de 360 Millions d'euros de fonds propres pour financer ces projets.**

2014



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

Notre histoire



Reconversion d'une friche tertiaire en quartier diversifié en 2019: Hôtel, résidence de co-living et logements à Suresnes

Le développement dans la détention d'immeubles à long terme

Fin 2020, Brownfields et la Banque des Territoires créent la **Foncière des Générations** pour détenir dans la durée des résidences gérées. Cette société détiendra à terme 14 résidences situées sur d'anciennes friches urbaines réhabilitées. Destiné au logement des seniors, des étudiants ou des jeunes actifs en coliving, ce projet inclusif et durable répond à l'urgence de redévelopper les services et les emplois au cœur des villes, tout en respectant les **critères de l'investissement socialement responsable**.

En parallèle, la **Foncières des Industries** est créée pour détenir des actifs dans les parcs d'activités développés par Brownfields, avec l'objectif d'offrir des solutions locatives abordables aux entreprises locales souhaitant s'implanter sur ces sites.



Suresnes - Résidence de co-living BIKUBE

2018

Le tournant de la promotion immobilière

En 2018, Brownfields renforce ses compétences de promoteur immobilier avec l'arrivée à la direction générale de Yann Doublier.

L'entreprise intègre alors **un nouveau métier** et développe une expertise dans la maîtrise d'ouvrage de projets immobiliers complexes.

2020



Résidence Foncière des Générations à Colombes (92)

2022

Le lancement de Brownfields 4, premier fonds à impact

Si la préservation de l'environnement par la dépollution des friches est son activité originelle, Brownfields souhaite aller plus loin. En 2022, L'entreprise prend des engagements chiffrés sur de nombreux indicateurs. À ce titre, elle lance **Brownfields 4, un fonds à impact soumis à l'article 9 de la SFDR**, dont l'objectif est notamment de préserver plus de 80 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

En parallèle, la Foncière des Générations obtient le **label ISR Immo** et s'engage sur 22 objectifs non financiers.

Contribuer à une ville durable

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

L'expertise de Brownfields dans le financement, la réhabilitation de sites pollués et la promotion immobilière apporte des **solutions pérennes aux collectivités locales** pour faire face à la raréfaction de la ressource foncière en ville et aux difficultés de financements des projets de reconversion.

Dotés de fonds propres très importants grâce à l'engagement d'institutionnels de grand renom comme la Caisse des Dépôts, la Banque Européenne d'Investissement, le Fonds de Réserve des Retraites et une vingtaine d'autres investisseurs institutionnels français et belges, Brownfields développe **des solutions sur mesure pour régénérer les friches industrielles et les sites obsolètes en zone urbaine.**

Brownfields a les **capacités techniques et financières d'acquérir ces terrains en prenant en charge la responsabilité de leur réhabilitation et leur portage** pendant la durée nécessaire à la réalisation des opérations de reconversion.

Face aux enjeux environnementaux et sociaux croissants du devenir de ces sites délaissés dans les villes, ce **modèle intégré** permet à l'entreprise de porter des opérations d'envergure, à fort impact positif, tant sur le plan environnemental qu'économique, social et urbain.

Nos principaux partenaires investisseurs



Nos partenaires propriétaires fonciers

Nous apportons des **solutions aux propriétaires de fonciers** difficiles à valoriser en acquérant "en l'état" des friches urbaines de toute nature. Nos partenaires propriétaires fonciers viennent des **secteurs de l'industrie**, avec de grands groupes comme Engie, Total Energies, Novartis, Elis, Derichebourg, Saint Louis Sucre, Brenntag, Unilever..., du secteur **hospitalier ou commercial** comme Générale de Santé, EPSAN, Leclerc ou encore du **secteur public** comme Citallios, RATP, Sadev, les villes de Clamart, de Chartres, de Sevrans, etc...



Triple alliance entre Brownfields, Icade, Aires Nouvelles et Engie pour la reconversion d'un portefeuille de 70 sites

Agir pour le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

L'artificialisation des sols augmente 4 fois plus vite que la population

Les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de nos territoires diminuent à un rythme très important, du fait de l'étalement urbain. En France, entre 20 000 et 30 000 hectares sont artificialisés chaque année. Cette artificialisation augmente presque 4 fois plus vite que la population, et a des répercussions directes sur la qualité de vie des citoyens mais aussi sur l'environnement.

L'artificialisation des sols accélère la **perte de biodiversité** en modifiant considérablement ou en faisant disparaître l'habitat des espèces animales ou végétales d'un espace naturel. Elle contribue au **réchauffement climatique** car un sol artificialisé n'absorbe plus le carbone. Un sol imperméabilisé n'absorbe pas non plus l'eau de pluie et, en cas de fortes intempéries, les phénomènes de ruissèlement et d'**inondation** sont amplifiés. L'artificialisation entraîne également une **perte de productivité agricole** et limite la production alimentaire de nos territoires.

D'un point de vue social, l'étalement urbain et la construction en périphérie des villes **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.

Zéro Artificialisation Nette (ZAN): Un objectif majeur des politiques publiques



Source : Voyage en zizANie de City Linked

La loi Climat et Résilience vise à protéger les espaces naturels, en instaurant l'**objectif de "Zéro Artificialisation Nette"**. Il s'agit de limiter autant que possible la consommation de nouveaux espaces et, lorsque c'est impossible, de « rendre à la nature » l'équivalent des superficies consommées. **L'objectif intermédiaire est de diviser par deux le rythme d'artificialisation entre 2021 et 2031.**

Pour atteindre le ZAN, la réforme engagée encourage la **mobilisation des surfaces déjà artificialisées** en promouvant la densification, l'utilisation des locaux vacants et des friches ainsi que la **valorisation de la "nature en ville"** : identification des zones de renaturation préférentielle dans les SCOT, obligation d'OAP pour les trames vertes et bleues, obligation de coefficients de biotope par surface dans les PLU, dérogation au PLU pour faciliter la végétalisation et les espaces extérieurs au logement...

Le ZAN au cœur des activités de Brownfields

En implantant nos projets uniquement sur des friches urbaines et dans des zones urbaines denses, nous permettons la construction de **plus de logements sur une même surface** et évitons de consommer des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF). **Nous participons ainsi à la réduction du rythme d'artificialisation.**

Sur l'ensemble des sites que nous avons reconvertis depuis la création de Brownfields, la surface totale de friches est de plus de 400 hectares mais représente plus de **900 hectares d'artificialisation évitée.**

Dans les opérations de reconversions de friches urbaines, nous sommes amenés à désartificialiser partiellement des sites et à mener des **opérations de renaturation**. Ainsi, 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.

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, indispensable pour lutter contre les effets du changement climatique en ville.

Suresnes, un projet multidimensionnel au service d'une ville résiliente



Juliette SINGOTH et Aymeric THOMAS
en charge du projet de Suresnes

La reconversion de la friche de l'ancien siège social de Philips à Suresnes est représentative du savoir faire de Brownfields dans des opérations complexes.

Cette opération présentait plusieurs défis :

- Une friche urbaine complètement artificialisée**
- Des bâtiments très fortement amiantés**
- La proximité de la Seine et de la nappe phréatique**
- La proximité immédiate de riverains dans plusieurs résidences.**

Être un acteur de la déconstruction et de la construction a permis à Brownfields, co-proprétaire de la friche avec Vinci Immobilier, de prendre en compte la globalité du projet et de gagner du temps en optimisant certaines phases de construction qui ont pu être menées en même temps que la déconstruction.

Une attention particulière a été portée aux nuisances du chantier et au **dialogue avec les riverains**. Des réunions d'information sont organisées avec les copropriétés des résidences voisines. Des balises mesurent en temps réel le bruit, les vibrations et la poussière, ce qui permet de piloter et corriger les nuisances.



REUTILISATION

Comme à chaque fois que c'est possible, Brownfields a choisi de réutiliser l'existant plutôt que de le démolir. Les fondations existantes ont été reprises en conservant les parois des 3 niveaux de sous-sols (8 mètres). 140 tirants ont été rajoutés pour garantir la tenue de la paroi de l'ouvrage lors de la démolition. Construire les 67 pieux extérieurs en phase de démolition/désamiantage a permis de gagner du temps, tout comme la réutilisation de pieux du bâtiment d'origine.



DESAMIANTAGE

Dans la phase de désamiantage, la tour a été confinée avec une bâche thermo soudée pour maintenir l'espace intérieur en dépression, grâce à des aspirateurs d'air, et permettre ainsi le désamiantage en évitant la dispersion des fibres à l'extérieur de la zone de travail.

Le désamiantage des tresses verticales autour des poteaux, sans déposer les façades, a été rendu possible par un rinçage à haute pression avec récupération et traitement des effluents dans une zone confinée. Il y a eu deux phases de curage, avant et après désamiantage, pour récupérer les matériaux inaccessibles avant désamiantage.

290 tonnes de matériaux amiantés ont été évacuées.



RECYCLAGE

Dans la phase de curage, les matériaux ont été triés pour être recyclés.

24000 tonnes de béton ont été déferrallées sur site et valorisées à 100% en granulats.

100 % des ferrailles du chantier ont été découpées sur site et recyclées.

70 tonnes de mobilier de bureau et 100% des faux planchers techniques ont été récupérés.

385 tonnes de terres polluées aux hydrocarbures et COHV ont été dépolluées.



Un projet à artificialisation négative proposant une mixité d'usages

L'opération de Suresnes est aussi une vitrine des métiers de Brownfields dans l'aménagement et dans la promotion immobilière. La friche sera reconvertie dans un projet faisant la part belle à **la mixité des usages et à la renaturation des espaces artificialisés.**

La construction démarrera à l'issue de la démolition à l'automne 2023 et le programme sera livré en 2026. Le projet immobilier bénéficie des **labels HQE et BIODIVERCITY.**

Le programme immobilier comprend

- 238 logements
- Un hôtel 4 étoiles avec 104 chambres
- Une résidence de co-living avec 170 chambres pour les jeunes actifs
- une crèche et un local commercial

Il est labellisé HQE.



Une résidence de co-living avec 170 chambres
Les résidents partagent des espaces communs : espaces de restauration et de coworking, laverie, salle de fitness, rooftop.

Cette résidence sera détenue à long terme par la Foncière des Générations.

Un parc avec une sente piétonne ouverte au public en journée sera aménagé.

6500 m² d'espaces naturels seront créés et 60 % de la surface du terrain sera végétalisée, en espaces de pleine terre et sur les toitures.

13 arbres seront conservés.



Des espèces végétales seront introduites et les résidents participeront à des ateliers jardinage au moment de la livraison.

Le programme immobilier bénéficie du label Biodiversity.

Nos engagements

Brownfields intervient pour reconstruire la ville sur la ville en gommant les cicatrices du passé et en donnant un nouvel avenir à des friches de toute nature.

Nous sommes un **partenaire pour les collectivités et pour les industriels** à qui nous apportons des solutions pour financer et gérer la réhabilitation des friches. Ainsi, après avoir réparé les impacts environnementaux des exploitations antérieures, **des fonciers sous-utilisés ou abandonnés vont retrouver un usage dans la ville et créer une dynamique économique et sociale dans un nouveau quartier.**

Nous nous engageons pour une ville sobre en ressources, une ville productive et résiliente et une ville bas carbone.



Une ville sobre en ressources

Dans une approche ambitieuse basée sur la sobriété, Brownfields s'engage pour une utilisation raisonnée des ressources naturelles dans ses projets immobiliers.



Une ville productive et résiliente

Pour contribuer à adapter les villes aux enjeux climatiques, développer l'emploi, les synergies locales et les services aux habitants, Brownfields s'engage pour des projets utiles et bénéfiques à leur environnement direct.



Une ville bas carbone

Parce qu'il y a urgence à réduire les émissions de gaz à effet de serre, Brownfields s'engage à inscrire ses projets dans le respect de la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris.



Puteaux - Quartier des Arts construit sur le site d'une ancienne blanchisserie industrielle

Pour une ville sobre en ressources



Lutter contre l'artificialisation des sols
Développer le réemploi, le recyclage
et les matériaux biosourcés

Brownfields premier acteur immobilier à artificialisation négative



Tous les acteurs de la profession réfléchissent aux meilleurs moyens de contribuer à la lutte contre l'artificialisation des sols. La loi Climat Résilience d'août 2021 nous 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. C'est le cas par exemple de chiroptères dans les bâtiments désaffectés, de crapauds calamites dans des aires de rétention, de lézards des murailles ou de rapaces dans des cheminées...

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.**

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

922 hectares
d'espaces naturels
non consommés

58 hectares
de surfaces
désartificialisées

En implantant nos projets uniquement sur des friches urbaines et dans des zones urbaines denses, nous permettons la construction de **plus de logements sur une même surface** et évitons de consommer des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF). Nous participons ainsi à la **réduction du rythme d'artificialisation**, qui est estimée à 20 000 ha/an d'ENAF.

Sur l'ensemble des sites que nous avons reconvertis depuis la création de Brownfields, la surface totale de friches est de plus de 400 hectares mais représente plus de 900 hectares d'artificialisation évitée.



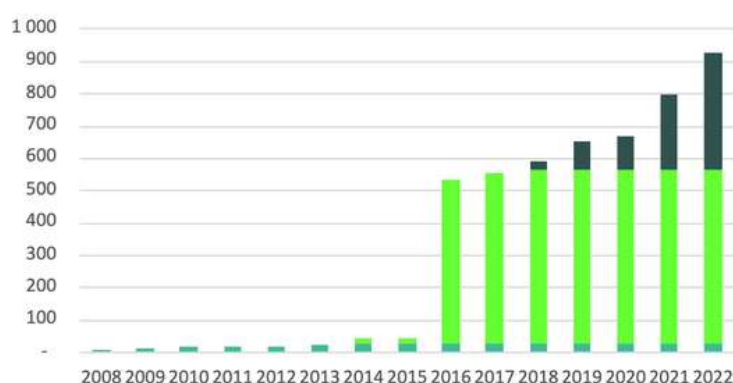
EcoParc de la Basse Zorn - reconversion d'une friche hospitalière

1 hectare de friches reconverties en logements évite l'artificialisation de 3 hectares d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

La construction de logements en zone périurbaine, généralement des maisons individuelles, se fait avec un faible rendement, de l'ordre de 50 unités à l'hectare. Sur une friche urbaine la densité de logements est au minimum de 150 logements à l'hectare, sans compter le fait que les stationnements sont réalisés en parkings souterrains. La construction de logements représentant à elle seule 41,9%* de la consommation d'ENAF, **un hectare de friche urbaine réhabilitée en logements permet en moyenne d'éviter de consommer 3 hectares d'ENAF** en zone périurbaine.

Pour un projet immobilier de parc d'activités, la densité moyenne est à peu près identique en zone périurbaine et en zone urbaine. **Un hectare de friche urbaine dédié à de l'activité permet d'éviter de consommer 1 ha d'ENAF.**

Surfaces d'ENAF non consommées en hectares



Pour mesurer les surfaces d'ENAF non consommées, nous avons appliqué cette méthode de calcul à chacun de nos projets.

La forte augmentation constatée en 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. La cession de 145 ha de zone naturelle protégée au CSA et sanctuarisation de 225 ha de zones humides.

La mesure de l'artificialisation négative et de l'amélioration de la biodiversité

L'artificialisation négative se mesure par les surfaces de pleine terre recréées, seul moyen de retrouver une fonctionnalité complète des sols.

Dans les opérations de reconversions de friches urbaines, nous sommes amenés à désartificialiser partiellement des sites et à mener des **opérations de renaturation**. Ainsi, 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**.

Le retrait des enrobés existants lors des opérations de démolition permet de désimpermeabiliser les sols et de laisser s'infiltrer les eaux pluviales, contribuant ainsi à **restaurer le cycle normal de l'eau**, indispensable pour lutter contre les effets du changement climatique en ville.

Nous mesurons l'amélioration de la biodiversité par le coefficient de biotope par surface (CBS).

La Ville de Berlin utilise depuis 1998 un coefficient de biotope par surface qui a été repris par 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.

L'indicateur exprime l'amélioration du CBS entre l'état initial et l'état final du site.

ESG

Indicateurs ESG

Lutte contre l'artificialisation des sols
ENAF non consommés

Amélioration de la biodiversité
Écart entre le CBS du projet final et le CBS du projet initial (à partir de 2023)

Résultats à fin 2022

ENAF non consommés
922 hectares

*Source : France Stratégie

Suresnes, un projet à artificialisation négative



Reconversion d'une friche de bureaux 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 retrocession

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

Développer le réemploi, le recyclage et les matériaux biosourcés



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. Nous renforçons également le **sourcing de matériaux locaux, biosourcés ou recyclés**. Avant chaque démarrage de projet, nous identifions déjà les matériaux issus de la démolition ou des excavations qui pourront être recyclés et réutilisés dans nos travaux d'aménagement sur site.

**397 000 tonnes de bétons
49 000 tonnes de ferrailles
recyclées**

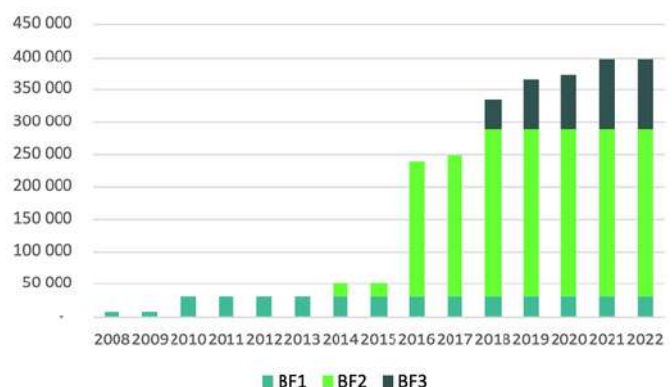
Nous maximisons la **réutilisation des bétons concassés** sur site, notamment dans les sous couches routières des aménagements de voiries. Les ferrailles issues des travaux de démolition sont reconditionnées et revendues aux acteurs de la sidérurgie pour être recyclées.

Lorsque le planning du chantier le permet, nous privilégions un **traitement de dépollution sur site** qui permet de garder les terres et de les réutiliser ultérieurement.

Nous nous inscrivons pleinement dans les nouvelles obligations de la loi en réalisant les **diagnostics PEMD (Produits, Equipements, Matériaux et Déchets)** et souhaitons aller encore plus loin, en optimisant la gestion des autres déchets issus des chantiers de démolition ou de construction.

L'objectif est de trouver des filières de recyclage ou de réemploi (anciennes moquettes, sanitaires, laines de roche ...), et d'identifier localement des matériaux issus du recyclage ou biosourcés que nous pourrions mettre en œuvre sur nos chantiers de construction.

Evolution des bétons recyclés en tonnes



ESG


Indicateurs ESG

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

Résultats à fin 2022

Plus de **85%** de matériaux recyclés

Pour une ville productive et résiliente

An architectural rendering of a modern, multi-story residential or commercial building. The building features a mix of materials, including light-colored concrete balconies and a brick facade on the lower levels. Each balcony has a glass railing and is planted with greenery. The building is set against a clear blue sky with some trees in the foreground. A semi-transparent white box is overlaid on the lower half of the image, containing a list of urban development goals.

Améliorer la qualité des sols, des eaux, de l'air
Renaturer la ville et favoriser la biodiversité
Contribuer à la création d'emplois locaux
Développer la mixité sociale en ville
Favoriser l'inclusion de tous les habitants
Répondre aux évolutions sociétales de la ville
Développer l'innovation urbaine



brownfields

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**.

406 000 m³
de terres traitées

3330 tonnes
de matériaux amiantés
traités

Brownfields dispose de **70 années cumulées d'expérience 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, nous 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

ESG

Indicateur ESG

Gestion du passif environnemental
Capex 3D, carrières, travaux et études

Résultats à fin 2022

406 000 m³ de terres
traitées

3 330 tonnes de
matériaux amiantés traités

Vaste programme de dépollution des anciennes usines à gaz (Engie)

En 2017, Brownfields, associé à Vinci Immobilier, a acquis **48 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.

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



Anciens sites d'Engie



Chiffres clés du projet

360 000 m² de superficie globale
300 000 m³ de terres excavées

Renaturer la ville et favoriser 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.

Brownfields est partenaire du CNRS pour la renaturation de 10 hectares à Reichstett



Brownfields s'est appuyé sur **Isabelle Combroux, biologiste et écologue**, spécialiste de la restauration écologique des milieux aquatiques, pour mener le projet de renaturation de Reichstett. Sur les 10 hectares du site, des zones humides ont été créées ainsi que des zones sèches pouvant abriter la faune locale.

Après un inventaire de la végétation présente dans le sol, la liste des espèces à implanter et celles à laisser revenir naturellement a été définie. Plusieurs solutions ont été expérimentées pour accélérer la régénération des sols comme l'apport de terre végétale, l'introduction de vers ou encore la scarification. Après les travaux, on a laissé faire la nature. **Au bout de deux ans, l'écosystème commence à retrouver un bon état.**



AVANT



APRES

EcoParc Rhéнан (67)

La reconversion de l'ancienne raffinerie de Reichstett et le développement de l'EcoParc Rhéнан s'inscrivent volontairement dans une démarche écologique innovante qui vise à préserver la biodiversité de la zone. Brownfields a décidé d'intégrer dans le projet de l'EcoParc Rhéнан une zone de restauration écologique. L'objectif ultime est de pouvoir **démontrer la coexistence d'une biodiversité de qualité dans un environnement de parc d'activités.**

Cette zone de restauration écologique, d'une surface d'environ 10 hectares, sera créée dans une zone où le PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) exclut toute construction, et qui pourra donc être **sanctuarisée sur une très longue durée.**

L'objectif est de recréer les milieux et habitats déplacés, et de définir les modalités d'entretien et de gestion du site.



Crapaud calamite



Cuivré des marais



Orvet fragile



*Pie-grièche écorcheur
Lanius collurio*



Le nichoir

Un nichoir de faucons pèlerins a été implanté à 80 m de hauteur sur la cheminée qui a été conservée. Juste avant son abattage, un **couple de faucons crècerelle** s'est installé sur la torchère de la raffinerie. L'opération d'abattage a dû être décalée de deux mois pour permettre la naissance des bébés faucons et leur apprentissage du vol.

Avec la **LPO** (Ligue de Protection des Oiseaux), deux bébés grands ducs abandonnés ont également pu être sauvés.

Contribuer à la création d'emplois locaux

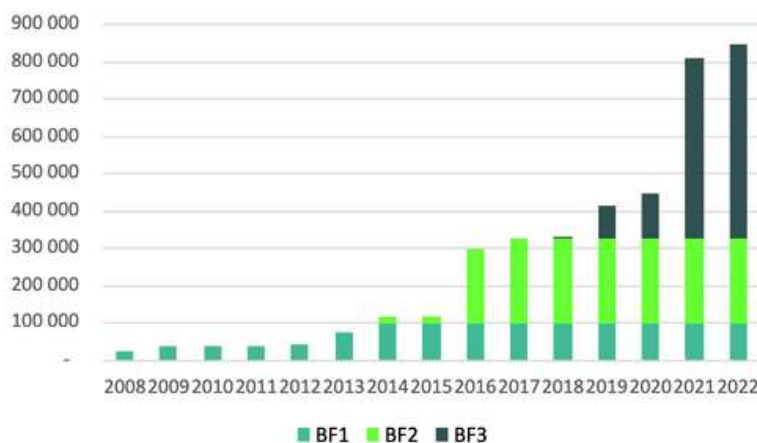


Brownfields s'inscrit complètement dans la dynamique de création d'emplois en ville **en construisant des espaces dédiés aux activités économiques** : locaux d'activités, de logistique urbaine, hôtels, locaux commerciaux au pieds des immeubles.

Plusieurs parcs d'activités ont vu le jour ou seront construits grâce aux fonds Brownfields : le Parc du Ried, reconversion d'un centre hospitalier du XIXème siècle, l'EPSAN (l'Établissement Public de Santé Alsace Nord) sur 50 hectares, l'Ecoparc Rhénan, reconversion de la raffinerie de Reichstett (67) sur 100 hectares ainsi qu'un futur parc d'activités à Marseille sur le site de la raffinerie de sucre Saint Louis sur 10 hectares.

846 000 m²
de locaux d'activité
8500 emplois directs créés

Évolution du portefeuille de locaux d'activités en m² (SDP)



Dans nos parcs d'activité, le ratio de création d'emplois créés est d'environ **1 emploi pour 100 m² de locaux d'activités construits**.

Le portefeuille de Brownfields est de 846 000 m² de locaux d'activités, contribuant à la création de 8500 emplois directs.

— Foncière des —
Générations

Les Résidences Services Seniors et les espaces de co-living destinés aux jeunes actifs de la **Foncière des Générations** s'inscrivent parfaitement dans la dynamique des politiques publiques pour revitaliser les centres-villes, et notamment dans le programme "Action cœur de ville" qui cible plus particulièrement les villes moyennes.

Elles génèrent des emplois de proximité liés au fonctionnement de ces résidences (environ 15 emplois directs par résidence).

Des zones d'activités créatrices d'emplois

1500 emplois sur l'Ecoparc Rhénan (67)

La reconversion de la raffinerie Pétroplus de Reichstett près de Strasbourg a permis de développer le nouveau parc d'activité, 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.



300 emplois à Marseille

L'ancienne usine de Saint Louis Sucre sera reconvertie en plateforme de logistique urbaine.

Les livraisons se feront par véhicules décarbonés et permettront d'éviter l'émission de 45 000 tonnes de carbone par an, tout en respectant les enjeux de qualité de l'air.

300 emplois seront créés sur le site.



Nos engagements

Créer de nouvelles zones d'activités économiques sur d'anciennes friches..

Contribuer au développement de la mixité sociale en ville



D'après une étude de la fondation Abbé Pierre, plus de la moitié des communes (53 %) visées par l'obligation de construction de logements sociaux n'atteignaient pas leurs objectifs légaux, sur la période 2017-2019. Un taux en baisse comparé à la période 2014-2016, où il était évalué à 56 %.

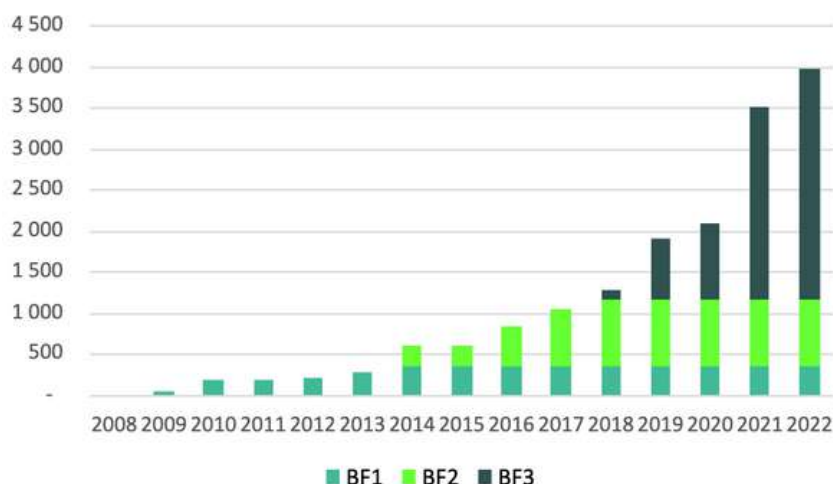
Cette obligation découle de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU). Adoptée il y a 20 ans, elle vise à renforcer l'offre de logements disponibles et à assurer une bonne répartition du parc social en France. Les communes de plus de 3500 habitants (1500 en Ile-de-France) devaient au départ disposer de 20 % de logements sociaux d'ici à 2025. En 2014, ce taux a été relevé à 25 %, excepté pour certaines villes qui justifient d'une situation locale particulière.

26 % de logements sociaux

Brownfields est pleinement impliqué pour accompagner les collectivités dans la création de logements sociaux, en locatif ou en accession. Depuis 2007, le portefeuille de nos projets représente 14300 logements, dont 26 % de logements sociaux.

Évolution du nombre de logements sociaux

3700 logements sociaux développés par les opérations des fonds Brownfields BF1, BF2 et BF3.



ESG

Indicateur ESG

Pourcentage de Logements sociaux, intermédiaires et abordables réalisés pendant la durée du fonds

Résultats à fin 2022

26% de logements sociaux

Favoriser l'inclusion de tous les habitants



Résidence Etudiante Foncière des Générations à Colombes (92) - reconversion d'un hypermarché et de sa galerie marchande

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 séniors est croissant et nécessite la construction de résidences spécialisées. Pour nos plus jeunes, le manque de lits pour les étudiants est important en France. Selon les projections de BNP Paribas Real Estate, le nombre de jeunes scolarisés dans le supérieur dépasse les 2,7 millions d'ici à 2020.

Pour s'inscrire dans ces tendances sociétales, Brownfields a créé un fonds spécifique, **Foncière des Générations**, 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 Générations a pour objectif d'acquérir en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), au cours des deux prochaines années, 14 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 2025 et louées à des exploitants de premier plan.



La mission de la Foncière des Générations s'inscrit notamment dans la lignée du **programme "Action cœur de ville"**, lancé par l'Etat et auquel participe activement la Banque des Territoires pour stimuler l'économie locale au bénéfice de territoires plus inclusifs et plus durables.

Entièrement tournées vers la revitalisation des centres-villes et le développement durable, les résidences de la Foncière des Générations répondent aux nouveaux usages du logement, favorisent le retour des commerces et des services et participent à la création de la ville de demain, inclusive et respectueuse de l'environnement.



Nos engagements

Promouvoir la diversité sociale en construisant des résidences gérées pour les seniors, les jeunes actifs et les étudiants.

Répondre aux évolutions sociétales de la ville

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.

Réversibilité à tous les étages

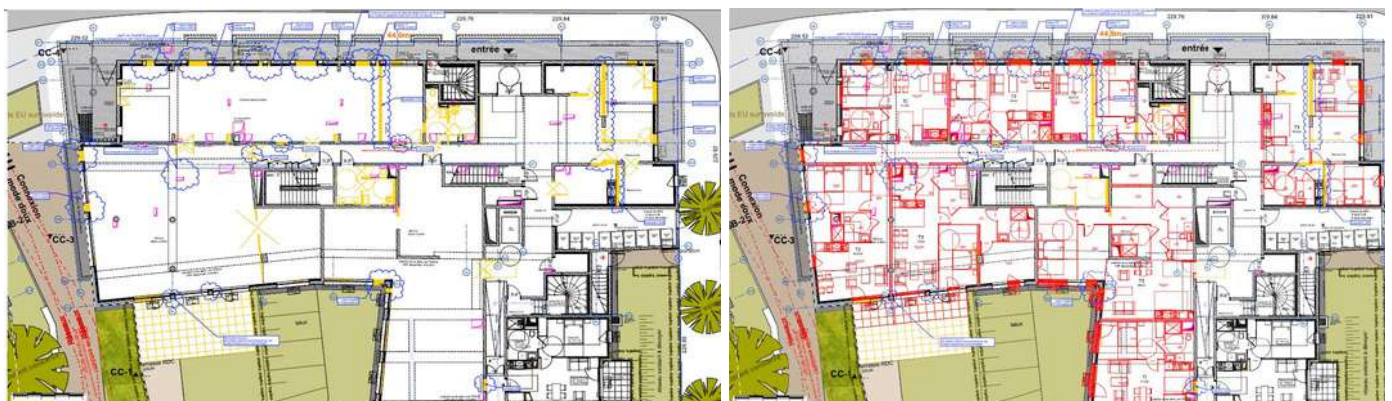


Résidence Services Séniors à Chartres (28)
Reconversion d'une usine de gaz

Ainsi, la majorité des actifs de **Foncière des Générations** sont des Résidences Services Seniors (RSS). 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 locaux de services (restaurants, cuisines, salons, ...) sont **construits pour pouvoir être reconvertis en logements sans modifier lourdement la structure de l'ouvrage**, notamment en intégrant le futur découpage des appartements dans les voiles de façade et les fondations, en réalisant des cloisons en maçonnerie ou en cloison légères et en anticipant les futures gaines techniques.



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.

Développer l'innovation urbaine

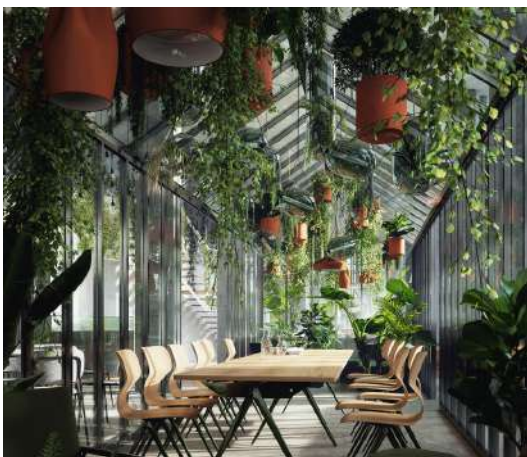


Depuis sa création en 2006, Brownfields a contribué à modifier profondément la vision des friches industrielles. Alors que les collectivités et propriétaires fonciers n'y voyaient que risques environnementaux, coûts et procédures, Brownfields et son modèle économique unique ont su changer ce paradigme. Aujourd'hui, les **friches sont devenues des opportunités de repenser la ville, des territoires à se réapproprier et à valoriser.**

Avec plus de 400 hectares déjà reconvertis, nous sommes fiers de notre impact sur ces terrains, sur les villes et leurs habitants. Mais, à l'heure de l'urgence climatique et aux prémices d'une mobilisation de tous pour lutter contre le réchauffement de la planète, nous voulons et nous pouvons faire encore plus !

Nous sommes exigeants dans notre modèle de dépollution, nous voulons l'être dans celui d'aménageur et de développeur de projets immobiliers. Notre impact positif ne doit pas s'arrêter à la réhabilitation des sites. Il doit se prolonger dans leur nouvelle vie, pour qu'ils contribuent pleinement à la ville de demain. Ces engagements nous poussent à une profonde transformation de notre façon de faire et de travailler, à une **recherche constante d'innovations.**

C'est dans cet esprit que nous avons démarré des collaborations avec des start up innovantes dans le domaine de la ville. Notre objectif est de les faire connaître mais aussi de les faire travailler sur des projets concrets de grande envergure.



Première ferme d'aquaponie en France

En 2020, Brownfields a donné l'opportunité à BIGH (Building Integrated Greenhouses) de réaliser sa première ferme d'aquaponie en France, sur le projet de la rue de Fort de Vaux à Paris. L'aquaponie est la combinaison de l'élevage de poissons et de la culture de plantes, ce qui permet de réduire considérablement la consommation d'eau et d'engrais. Cette technique ancestrale de symbiose entre la pisciculture et l'agriculture urbaine.

Le projet Re-Source de la rue Fort de Vaux à Paris développera **1000 m² de serre** et **1000 m² de pisciculture**. Il prévoit un accord de commercialisation avec la grande surface voisine pour assurer une rentabilité dans la durée. La ferme récupèrera la chaleur et le carbone dégagés par l'immeuble ainsi que les eaux de pluie des toitures. En échange, elle protégera le bâtiment et apporte une meilleure qualité de l'air.

Le système d'aquaponie consomme 50 fois moins d'eau qu'une exploitation classique, sans utiliser d'antibiotiques ou de pesticides. Le bio filtre et les microorganismes transforment les déjections des poissons (ammoniac) en nitrate pour les plantes.

Pour une ville bas carbone

Construire des bâtiments bas carbone

Éviter les émissions carbone en construisant sur des friches urbaines

Développer les énergies renouvelables





brownfields

Construire des bâtiments bas carbone



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 avec notamment la neutralité carbone en 2050.

Généralisant 23% des GES français et 43 % des consommations énergétiques annuelles françaises (Source LIGHT – Efficacité énergétique France), le secteur de la construction est en première ligne dans ce projet. Il doit en outre améliorer la performance thermique des constructions, diminuer les dépenses énergétiques de ses bâtiments, diminuer ses émissions de gaz à effet de serre et solliciter des sources d'énergie plus propres.

Brownfields est aligné sur la RE 2020 et va accompagner le mouvement en utilisant les meilleures techniques de construction disponibles à un coût acceptable. L'objectif est de pouvoir bénéficier des retours d'expérience à venir.

Des projets Labellisés



Brownfields a une démarche volontaire pour inscrire ses projets immobiliers dans les objectifs de la trajectoire 2°C de l'accord de Paris en privilégiant des **matériaux et des équipements bas carbone** dans ses cahiers des charges. Cette démarche se traduit aujourd'hui par la labellisation de nos projets avec des labels de construction responsable.

L'Analyse du cycle de vie pris en compte dans nos projets

Nous utilisons l'Analyse du Cycle de Vie (ACV) pour mesurer l'**empreinte carbone de nos projets immobiliers**. L'ACV permet une **approche multicritère des impacts environnementaux** et quantifie, sur la durée de vie d'un produit ou d'un service, l'ensemble des flux intrants 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.

50% de compensation carbone sur les projets Brownfields

Le taux de compensation carbone

Le taux de compensation carbone compare l'impact d'un programme de logements en zone urbaine à celui de la construction du même nombre de logements en zone péri-urbaine.

Il prend en compte les émissions évitées dans les déplacements et via la densification des logements ainsi que la préservation et la création de puits de carbone. Le taux de compensation se mesure en pourcentage.

en kgCO2 par logement	URBAIN	PERIURBAIN
Emissions de GES	100 750	121 500
Densification	20750	
Emissions évitées		
Mobilité pendulaire	27720	
Emissions évitées		
Non artificialisation	1250	
Séquestration carbone		
Renaturation	208	
Total émissions compensées	49928	
Taux de compensation	50%	

La quasi-totalité des 215 sites du portefeuille de Brownfields est inscrite en zone urbaine dense. L'augmentation du rythme d'acquisition de sites est très nette depuis le lancement du fonds BF2. Cette dynamique s'est encore accélérée au lancement du fonds BF3, notamment par l'acquisition d'un portefeuille d'une cinquantaine de sites d'anciennes usines à gaz auprès d'Engie, début 2019.

ESG

Indicateur ESG

Bilan carbone global des opérations réalisées
Taux de compensation carbone

Résultats 2022

Taux de compensation carbone **50%**

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 18^{ème} arrondissement, avec la volonté d'en faire une référence dans la construction et la mobilité durable. L'électrification des bus sera livrée début 2024 et l'ensemble des bâtiments en 2026. 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. Logements comme bureaux bénéficient des labels de qualité les plus exigeants, la résidence de co-living allant jusqu'à rechercher le **label Passiv Haus**.

Énergies renouvelables et circuits courts d'alimentation

Une **ferme photovoltaïque de 2000 m²** sera construite sur le toit de l'ensemble immobilier. Elle assurera près de la moitié de la consommation électrique de l'opération et permettra l'**autoconsommation collective** d'une partie des logements. Des panneaux solaires thermiques intégrés aux **toitures végétalisées** des immeubles, ainsi que la **récupération des calories** générées par les transformateurs RATP, contribueront à la production d'eau chaude sanitaire à l'échelle de l'îlot. L'îlot sera également relié au **réseau de chaleur urbain**.



Mobilité électrique

Le dépôt de bus sera en **100 % électrique** pour le 3^{ème} trimestre 2024.

Des **bornes de recharges** seront positionnées dans les parkings, allant au-delà du précablage réglementaire.

Développer les énergies renouvelables



Nous voulons contribuer de manière active au déploiement de l'énergie solaire en intégrant le plus possible dans nos cahiers des charges des panneaux photovoltaïques sur les toitures terrasses éligibles.

L'étude menée par France Territoire Solaire* en 2020 évalue les émissions carbone évitées par l'installation des panneaux photovoltaïques entre 270 à 330 gCO₂ /kWh.

Une des spécificités de Brownfields est aussi de construire des parcs d'activités, avec de **nombreux bâtiments dont les toitures peuvent être aménagées pour accueillir des panneaux photovoltaïques.**

* Source : Analyse de l'impact climat de capacités additionnelles solaires photovoltaïques en France à horizon 2030 – France Territoires Solaire – Icare & Consult – Artelys

25 000 m² de toitures terrasses équipées pour la pose 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.

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

Le projet total porte sur la reconversion de 10 hectares.



AVANT



APRES



Notre engagement

Développer la pose de panneaux photovoltaïques sur les toitures éligibles.

L'intégration de l'ESG dans notre gouvernance

Nos parties prenantes

L'intégration de l'ESG dans notre gouvernance





brownfields

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.

Brownfields est soumis aux **obligations de communication et de transparence** des sociétés de gestion. Lorsque nous communiquons auprès de nos clients, aussi bien professionnels que non professionnels, nous nous devons de leur transmettre une information claire, exacte et non trompeuse.

L'exigence d'une **communication claire, exacte et non trompeuse** est également valable pour toute information destinée à présenter un produit auprès d'intermédiaires, qui eux-mêmes auront vocation à informer les clients finaux, comme par exemple tous les supports de formation des vendeurs ou certains documents mis à disposition des distributeurs. Ces règles s'appliquent aussi aux informations publiées par un tiers sur un média social et qui seraient relayées par la société de gestion.

Nos parties prenantes



Avec nos investisseurs

Une **journée investisseurs** est organisée tous les ans, avec la visite de chantiers en cours, et des comités consultatifs des investisseurs sont réunis deux fois par an.

Des procédures existent pour s'assurer que nos investisseurs sont bien informés des risques des investissements proposés.

Pour nos investisseurs, nous éditons un **rapport trimestriel pour chacun des fonds sous gestion**. Ce rapport fait le point sur les marchés et la situation financière du fonds et présente une revue détaillée de tous les projets du portefeuille.



Avec nos partenaires propriétaires fonciers

Nous considérons les propriétaires fonciers comme des clients et leur apportons **la même écoute et la même transparence** d'information. Nous agissons au mieux de leurs intérêts.

Brownfields a toujours mené ses opérations à terme, y compris quand des sources de pollutions non révélées étaient à traiter.

De ce fait, depuis la création de la société de gestion, sur **215 transactions réalisées, aucun contentieux** n'a été constaté avec un vendeur.



Avec nos clients 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.

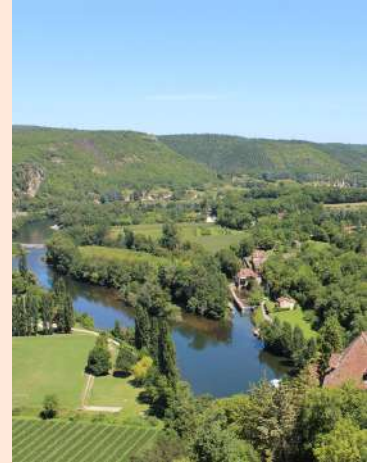
Dès la phase de cahier des charges, nous intégrons leurs **exigences en matière de performance énergétique** et de labels de construction.

Nous prenons également en compte les évolutions futures des bâtiments **en concevant des bâtiments modulables** (par exemple la transformation d'une résidence étudiante en hôtels ou d'une résidence services seniors en logements).

Avec les territoires

Au sein d'un territoire, nous bâtissons, avec les collectivités concernées, les projets d'aménagement du site reconverti en intégrant les priorités urbaines, environnementales et sociales des élus. Nous proposons des solutions d'aménagement qui permettent à la fois de renaturer la ville et de la densifier de manière intelligente et agréable à vivre avec des espaces verts, des mobilités douces et des zones d'activités et de commerces.

Nous aidons les collectivités à créer de nouveaux quartiers en développant la mixité sociale et en mixant les générations. Ainsi, la « Foncière des Générations » a pour vocation de construire des résidences gérées pour les seniors, les jeunes actifs et les étudiants.



ESG

Indicateur ESG de gouvernance

Association des parties prenantes
Nombre de réunions publiques par projet

Résultats à fin 2022

Au moins une réunion
par projet



Avec la société civile

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 à leurs questions.

En 2022, 2000 personnes ont été consultées dans le cadre des projets Brownfields.



Avec nos salariés

Brownfields rassemble 40 collaborateurs dans les métiers de la société de gestion et dans 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.



Avec nos partenaires et sous-traitants

Nous travaillons avec plusieurs centaines de partenaires fournisseurs et sous-traitants : des prestataires intellectuels récurrents comme les bureaux d'étude ou des sous-traitants pour les travaux, tels que des entreprises de construction.

Nous organisons des consultations auprès de plusieurs entreprises selon des procédures cadrées qui nous permettent de sélectionner le mieux disant pour une prestation.

Nous nous appuyons sur des critères de choix tenant compte des savoir-faire, du coût, de la réputation et de la sécurité.

L'intégration de l'ESG dans notre gouvernance



Toutes les décisions relatives à la gestion d'un fonds sont prises au sein de comités d'investissement, dont la gouvernance est régie par l'AMF. Avant le passage en comité d'investissement, chaque projet fait l'objet d'un avis extérieur émis par deux Senior Advisors externes à l'entreprise et experts en environnement et en immobilier.

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**.

► Politique d'exclusion et engagement permanent

Brownfields n'intervenant que dans la reconversion de sites obsolètes, nos fonds excluent les investissements dans les secteurs du tabac, des armes, des sociétés des 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.

► Intégration des risques de durabilité et adaptation de la rémunération

Dans nos comités d'investissement, nous prenons en compte les **risques et les principales incidences négatives** que peuvent avoir nos projets **sur les facteurs de durabilité**.

La **rémunération variable** de l'équipe de gestion est directement **liée à la performance ESG** des fonds qu'ils gèrent.

► Fonds à impact et investissement durable

Brownfields propose deux fonds à impact, Brownfields 3 et 4, au sens de **l'article 9 du règlement SFDR**. Brownfields 4 a été lancé en 2022 et Brownfields 3, qui a clos sa période d'investissement en 2022, a obtenu le classement « article 9 » de manière rétroactive.

L'OPPCI Foncières des générations a obtenu le **label ISR Immo** en 2022.

► Comité d'impact

Un comité d'impact se réunira deux fois par an à partir de 2023.

► Formation à l'ESG

Les directeurs d'investissements seront tous formés à l'ESG en 2023.

Les fonds à impact Brownfields

Des investissements durables
au titre de l'article 9 du règlement SFDR



Les fonds à impact Brownfields

Les fonds Brownfields 2 , 3 et 4 sont des fonds d'investissements 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 sociaux, intermédiaires et abordables, ou en locaux destinés aux activités économiques...

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.

Par nature, les fonds proposés par Brownfields sont des investissements à impact qui sont éligibles à la taxonomie et répondent à l'objectif d'atténuation du changement climatique.

En effet, Brownfields construit exclusivement sur des friches qui sont en général des sites totalement artificialisés. Nous renaturons la ville en introduisant des espaces plantés et de pleine terre dans tous nos programmes. Brownfields est ainsi le **seul opérateur à artificialisation nette négative**, qui contribue également à éviter la consommation d'espaces naturels ou agricoles en périphérie des villes.

Par ailleurs, les activités de Brownfields s'inscrivent dans **la taxonomie dans les activités de construction de bâtiments neufs. Ils contribuent particulièrement à l'atténuation du changement climatique en construisant des programmes immobiliers conformes à la RE 2020, qui définit des seuils sur l'empreinte carbone des matériaux, ainsi qu'en protégeant et en rétablissant la biodiversité dans les écosystèmes urbains.**

Ils apportent également des réponses aux 6 objectifs environnementaux de l'Union européenne définis et ne causent pas de préjudices importants à l'un de ces objectifs.

T
A
X
O
N
O
M
I
E

 <p>Atténuation du changement climatique</p>	<p>En construisant exclusivement sur des friches au cœur des villes, les projets 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 des émissions carbone qui y sont liées. 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 parfaitement dans les objectifs de loi Climat Résilience qui vise à diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols sur les dix prochaines années et à préserver la biodiversité.</p>

BF3 et BF4 : deux fonds à impact au titre de l'article 9 du règlement SFDR

Brownfields a défini un certain nombre d'indicateurs ESG pour suivre la performance extra-financière de ses fonds.

Tableaux des critères BF4

Thématique	Indicateur Suivi	Objectif BF4 (Fond 250 M€)
Gestion du passif environnemental	CAPEX 3D et carrières travaux + études	> 20% du montant du Fonds soit plus de 50 M€ de capex
Lutte contre l'artificialisation des sols	ENAF non consommé grâce au redéveloppement des friches	> 100 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 exploitation) est compensé
Tiers Demandeur	% dossiers Tiers Demandeur	> 50% du nombre de dossiers sur l'ensemble du fonds
Amélioration de la biodiversité	Coefficient de Biotope 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	Objectif BF3
Gestion du passif environnemental	CAPEX 3D et traitement des carrières travaux + études	> 20% du montant du Fonds
Lutte contre l'artificialisation des sols	ENAF non consommés grâce au redéveloppement des friches	> 80 ha sur l'ensemble du fonds
Economie circulaire : recyclage des matériaux de démolition	Taux de recyclage en masse	> 85 %

Gouvernance ESG et transparence de l'information

Les critères ESG sont pris en compte lors des décisions d'investissement et les responsables du pilotage du fonds ont une rémunération variable indexée sur l'atteinte des objectifs ESG des projets dont ils sont responsables. Un comité ESG se réunit 2 fois par an.

Les investisseurs reçoivent une information annuelle sur la performance extra-financière des fonds dans lesquels ils ont investi.

Pas de Principales Incidences Négatives identifiées

Brownfields n'a pas identifié de PAI (Principal Adverse Impacts) significatif dans ses activités de dépollution et de reconversion.

— Foncière des — Génération*s*

22 thématiques ESG
Un fonds labellisé ISR Immobilier





brownfields

La détention d'actifs à long terme avec Foncière des Générations

La société de gestion a créé l'**OPPCI Foncière des Générations**, un véhicule de **détention à long terme de murs de résidences gérées**, dont une partie est financée 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.

L'OPPCI Foncière des Générations a été lancé en 2020 avec la volonté qu'il soit un fond durable et labellisé ISR Immo. 22 thématiques durables ont été identifiées et 8 critères ESG ont été définis : **100% des actifs détenus sont couverts par la politique ISR qui repose sur trois piliers.**

► PILIER ENVIRONNEMENT - 50% DES CRITÈRES ESG

Consommation d'énergie, impact carbone, artificialisation des sols et préservation des milieux

La reconversion de friches (désamiantage, dépollution des milieux...) ainsi que l'artificialisation négative des sols par renaturation partielle constituent des éléments particulièrement forts sur le plan environnemental dans les projets de Foncière des Générations.

Les résidences construites s'inscrivent dès la conception dans une recherche de performance énergétique et de confort des occupants. Cela se traduit par l'obtention de labels ambitieux et exigeants tels que le label NF Habitat HQE, et par le calcul de la performance énergétique et de la performance carbone du site.

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 : 30% DES CRITÈRES ESG

Proximité des transports et mobilités douces, adaptabilité et réversibilité des locaux

Dans une volonté d'inclusion sociale, les résidences du fonds Foncière des Générations s'adressent à des catégories de population qui ne trouvent pas de réponses adaptées à leurs besoins spécifiques 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 ont été conçues pour être réversibles dans leur utilisation, pour pouvoir muter vers un usage 100% logements. Les coûts de conversion sont d'ores et déjà quantifiés et intégrés dans une vision long terme permettant d'être résilient face à l'évolution des besoins de la collectivité. Les investissements de la Foncière des Générations génèrent aussi des activités de services avec emplois liés au fonctionnement des résidences. Selon les cas, les bâtiments sont également pensés modulables et multi-usages (locaux d'activités, commerces). Le total des emplois générés est pris en compte dans la grille ISR.




► PILIER GOUVERNANCE : 20% DES CRITÈRES ESG

Relations avec les parties prenantes

La gouvernance de Foncière des Générations prévoit une communication régulière avec l'ensemble de ses 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. Elle a vocation à être communiquée et signée par toutes les parties prenantes du fonds Foncière des Générations. Les parties prenantes promettent ainsi de respecter les engagements ESG du fonds et ne pas porter atteinte à l'un des objectifs définis.

22 thématiques ESG pour Foncière de Générations

Environnement 50% 	<ul style="list-style-type: none"> • Consommation d'énergie • Impact Carbone • Certification et Label environnementaux • Adaptabilité aux risques climatiques • Gestion des déchets de chantiers • Artificialisation des sols • Préservation des milieux • Renaturation • Système de chauffage • Système de climatisation
Social 30% 	<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
Gouvernance 20% 	<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

Et 8 indicateurs d'impact ESG suivis annuellement

Environnement	Consommation d'énergie	Performance énergétique du site en KWhEP/m ² .an (Cep selon l'étude thermique RE2020 ou RT2012)
	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)
	Artificialisation des sols	Etude du CBS* du projet final comparé au CBS du projet initial
	Préservation des milieux	Nombre d'hectares d'espaces naturels du site équivalent ou supérieur au nombre d'hectares d'espaces naturels agricoles ou forestiers avant-projet
Social	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)
	Adaptabilité et réversibilité des locaux	Part des actifs dont les locaux sont adaptables / réversibles dans leur utilisation
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des actifs dont les fournisseurs et sous-traitants ont signé le Code de conduite du fonds
	Communication aux prestataires	Part des actifs dont les résultats de la stratégie ISR ont été communiqués à leurs prestataires

*CBS : Coefficient de biotope de surface

Foncière des Générations : un investissement socialement et environnementalement responsable

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 inhérentes des résidences Service Seniors et des résidences étudiantes.

14 résidences et un Hospitel

14 résidences et un Hospitel seront développés à horizon 2026 sur des sites déjà maîtrisés par Brownfields avec des localisations sélectionnées et des exploitants de premier plan.

Exploitants de premier plan



Les « Hospitels »

Une résidence hospitalière hôtelière (« Hospitel ») est un hébergement temporaire non médicalisé à proximité d'un établissement de santé. Il est destiné aux soignants et aux patients de l'établissement qui n'ont pas besoin d'une nuit médicalisée mais qui habitent loin.

Les résidences de Co-living

Une résidence de co-living propose un service d'hébergement intermédiaire entre une résidence classique et un hôtel. Les locataires louent un appartement privé meublé. Ils disposent d'espaces semi-privatifs comprenant une cuisine et un salon partagé par étage et d'espaces communs accessibles à tous les résidents (café/bar, salle de sport, laverie, ...). D'autres services peuvent être proposés comme le wifi, le ménage, l'entretien ou un espace de co-working. La durée de séjour est flexible.



Foncière des Générations labellisée ISR immobilier



En 2016, le label ISR a été créé par le ministère de l'Economie 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 investis en actions et/ou en obligations, 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 choisi d'engager une labellisation ISR pour les actifs détenus par Foncière des Générations.

Un fonds Best in progress



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

- Approche Best-In-class : Actifs dont la note est au-dessus ou égal à la note ESG seuil fixée
- Approche Best-In-progress : Actifs dont la note est en-dessous de la note ESG seuil fixée

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 **56,7/100** pour les résidences du fonds et une **approche Best-In-Progress** a été choisie pour le fonds.

Toute nouvelle acquisition fait l'objet d'une notation ESG initiale afin de déterminer si l'actif peut ou non intégrer le fonds en cohérence avec ses objectifs. Les projets de construction n'atteignant pas la note ESG seuil ne seront pas exclus de l'investissement mais pourront intégrer le fonds dans la poche « Best-In-Progress » et un plan d'amélioration devra être défini conformément aux exigences du label ISR.

L'évaluation ESG des actifs immobiliers du fonds Foncière des Générations est révisée annuellement en fonction de l'avancement des actions définies dans le plan d'amélioration continu. Les notes intermédiaires sont validées par les équipes de Brownfields et intégrées dans le reporting ESG du fonds.

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.



Suresnes - Foncières des Générations

4 actifs labellisés en 2022



La démarche de labellisation du fonds Foncière des Générations (FDG) a débuté avec quatre actifs sous gestion. Les autres actifs feront leur entrée progressive dans le fonds au fur et à mesure de leur construction. Brownfields a choisi une stratégie Best in Progress, qui impose **une amélioration de la note ESG globale de 20% tous les trois ans** pour conserver le label. Les actifs qui rentreront progressivement dans le fonds auront donc une note ESG supérieure à celle des premiers actifs

La grille de notation ISR des actifs est disponible en annexe.



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 : T2 2024



Montpellier (34)


Résidence de Co-living de 172 logements
Exploitant : Bikube
Partenaire : Vinci Immobilier
Livraison : T4 2024

Villejuif (94)

Hopital 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



Annexes



Tableaux de bord Label ISR
Foncière des Générations
Contribution aux ODD
Glossaire

Label ISR Immo

Grille de notation des actifs certifiés

— Foncière des —
Générations



RÉSIDENCE BOURG EN BRESSE

Score Global	59,1 /100
Score E	68,1 /100
Score S	65 /100
Score G	27,5 /100

Les 8 indicateurs de suivi

	Indicateurs obligatoires	Scores
Environnement	Consommation d'énergie (E1)	50 /100
Environnement	Impact carbone (E2)	20 /100
Social	Proximité aux transports et mobilités douces (S1)	100 /100
Gouvernance	Code de conduite (G5)	0 /100
	Indicateurs additionnels	Scores
Environnement	Artificialisation des sols (E6)	100 /100
Environnement	Préservation des milieux (E7)	100 /100
Social	Adaptabilité des locaux (S3)	0 /100
Gouvernance	Charte ISR (G4)	100 /100

Légende

Consommation d'énergie (E1)

Impact carbone (E2)

Proximité aux transports et mobilités douces (S1)

Code de conduite (G5)

Artificialisation des sols (E6)

Préservation des milieux (E7)

Adaptabilité des locaux (S3)

Charte ISR (G4)

% d'actifs ayant une meilleure performance énergétique que son benchmark

% d'actifs ayant une meilleure performance carbone que son benchmark

% d'actifs ayant un réseau de transport en commun accessible à moins de 500m

% d'actifs ayant fait signer le code de conduite aux fournisseurs dans un objectif de gestion de la chaîne d'approvisionnement

% d'actifs ayant réduit l'artificialisation des sols

% d'actifs ayant dépollué et renaturalisé la parcelle

% d'actifs adaptables pour de nouveaux usages

% d'actifs disposant d'une charte ISR

E: Environnemental - S: Social/Sociétal - G: Gouvernance

Label ISR Immo

Grille de notation des actifs certifiés

— Foncière des —
Générations



RÉSIDENCE CHARTRES

Score Global	63,8 /100
Score E	77,6 /100
Score S	65 /100
Score G	27,5 /100

Les 8 indicateurs de suivi

	Indicateurs obligatoires	Scores
Environnement	Consommation d'énergie (E1)	50 /100
Environnement	Impact carbone (E2)	90 /100
Social	Proximité aux transports et mobilités douces (S1)	100 /100
Gouvernance	Code de conduite (G5)	0 /100

	Indicateurs additionnels	Scores
Environnement	Artificialisation des sols (E6)	100 /100
Environnement	Préservation des milieux (E7)	100 /100
Social	Adaptabilité des locaux (S3)	0 /100
Gouvernance	Charte ISR (G4)	100 /100

Légende

Consommation d'énergie (E1)	% d'actifs ayant une meilleure performance énergétique que son benchmark
Impact carbone (E2)	% d'actifs ayant une meilleure performance carbone que son benchmark
Proximité aux transports et mobilités douces (S1)	% d'actifs ayant un réseau de transport en commun accessible à moins de 500m
Code de conduite (G5)	% d'actifs ayant fait signer le code de conduite aux fournisseurs dans un objectif de gestion de la chaîne d'approvisionnement
Artificialisation des sols (E6)	% d'actifs ayant réduit l'artificialisation des sols
Préservation des milieux (E7)	% d'actifs ayant dépollué et renaturalisé la parcelle
Adaptabilité des locaux (S3)	% d'actifs adaptables pour de nouveaux usages
Charte ISR (G4)	% d'actifs disposant d'une charte ISR

Label ISR Immo

— Foncière des —
Génération**s**



RÉSIDENCE MONTPELLIER

Score Global	47,5 /100
Score E	41,5 /100
Score S	77,5 /100
Score G	17,5 /100

Les 8 indicateurs de suivi

	Indicateurs obligatoires	Scores
Environnement	Consommation d'énergie (E1)	0 /100
Environnement	Impact carbone (E2)	20 /100
Social	Proximité aux transports et mobilités douces (S1)	100 /100
Gouvernance	Code de conduite (G5)	0 /100

	Indicateurs additionnels	Scores
Environnement	Artificialisation des sols (E6)	100 /100
Environnement	Préservation des milieux (E7)	0 /100
Social	Adaptabilité des locaux (S3)	100 /100
Gouvernance	Charte ISR (G4)	100 /100

Légende

Consommation d'énergie (E1)

Impact carbone (E2)

Proximité aux transports et mobilités douces (S1)

Code de conduite (G5)

Artificialisation des sols (E6)

Préservation des milieux (E7)

Adaptabilité des locaux (S3)

Charte ISR (G4)

% d'actifs ayant une meilleure performance énergétique que son benchmark

% d'actifs ayant une meilleure performance carbone que son benchmark

% d'actifs ayant un réseau de transport en commun accessible à moins de 500m

% d'actifs ayant fait signer le code de conduite aux fournisseurs dans un objectif de gestion de la chaîne d'approvisionnement

% d'actifs ayant réduit l'artificialisation des sols

% d'actifs ayant dépollué et renaturalisé la parcelle

% d'actifs adaptables pour de nouveaux usages

% d'actifs disposant d'une charte ISR

Label ISR Immo

Grille de notation des actifs certifiés

— Foncière des —
Générations



RÉSIDENCE VILLEJUIF

Score Global	51,5 /100
Score E	57 /100
Score S	65 /100
Score G	17,5 /100

Les 8 indicateurs de suivi

	Indicateurs obligatoires	Scores
Environnement	Consommation d'énergie (E1)	50 /100
Environnement	Impact carbone (E2)	20 /100
Social	Proximité aux transports et mobilités douces (S1)	100 /100
Gouvernance	Code de conduite (G5)	0 /100

	Indicateurs additionnels	Scores
Environnement	Artificialisation des sols (E6)	100 /100
Environnement	Préservation des milieux (E7)	0 /100
Social	Adaptabilité des locaux (S3)	0 /100
Gouvernance	Charte ISR (G4)	100 /100

Légende

Consommation d'énergie (E1)

Impact carbone (E2)

Proximité aux transports et mobilités douces (S1)

Code de conduite (G5)

Artificialisation des sols (E6)

Préservation des milieux (E7)

Adaptabilité des locaux (S3)

Charte ISR (G4)

% d'actifs ayant une meilleure performance énergétique que son benchmark

% d'actifs ayant une meilleure performance carbone que son benchmark

% d'actifs ayant un réseau de transport en commun accessible à moins de 500m

% d'actifs ayant fait signer le code de conduite aux fournisseurs dans un objectif de gestion de la chaîne d'approvisionnement

% d'actifs ayant réduit l'artificialisation des sols

% d'actifs ayant dépollué et renaturalisé la parcelle

% d'actifs adaptables pour de nouveaux usages

% d'actifs disposant d'une charte ISR

Référence aux Objectifs de Développement Durable de l'ONU

ENVIRONNEMENTAL

- Éviter et réduire les émissions carbone
- Lutter contre l'artificialisation des sols
- Développer la biodiversité
- Améliorer la qualité des eaux, des sols et de l'air
- Adapter la ville aux effets du changement climatique
- Préserver la ressource



SOCIAL

- Améliorer la santé des habitants
- Créer une dynamique économique et sociale dans les territoires urbains
- Promouvoir l'égalité des chances



GOVERNANCE

- Développer la concertation avec les parties prenantes
- Promouvoir la loyauté des pratiques



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 considérée 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 de la Caisse des Dépôts en 2021 pour construire 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