

brownfields

Rapport ESG 2025

TRANSFORMER DURABLEMENT LES TERRITOIRES

AVANT-PROPOS

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

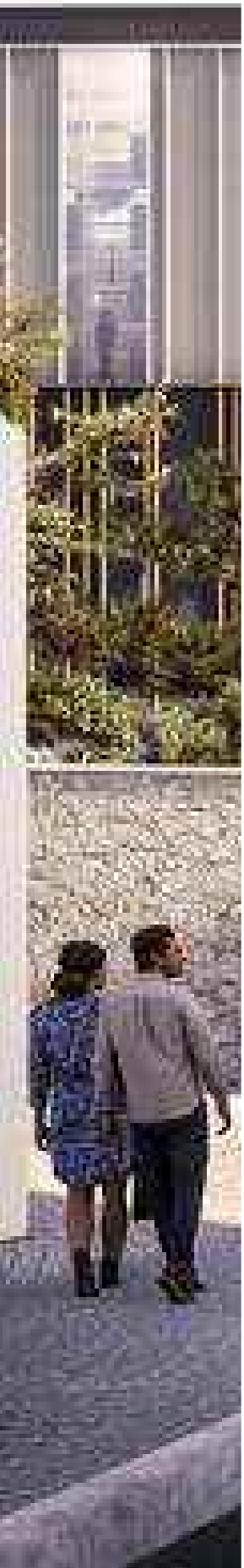
Ce rapport a été élaboré en identifiant la contribution de Brownfields aux Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU. Il est destiné à l'ensemble de nos parties prenantes : investisseurs, collectivités locales, organismes de la société civile, partenaires et sous-traitants, industriels et propriétaires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

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



Moonrise - Le croissant - Auderghem (Bruxelles)

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



SOMMAIRE

pages

1. Agir au service des politiques publiques d'aménagement du territoire **4**
1.1 Message de la Direction générale 5
1.2 Notre histoire 6
1.3 Chiffres clés 8
1.4 Un modèle intégré qui répond aux besoins des collectivités 9
1.5 Un contexte réglementaire favorable 12

2. Répondre aux enjeux environnementaux de la densification urbaine **14**
2.1. Pollution : améliorer la qualité des sols, de l'eau, de l'air 15
2.2 Biodiversité : renaturer la ville et restaurer la biodiversité 18
2.3 Climat : construire des bâtiments bas carbone et éviter les émissions de GES 23
2.4 Climat : aider la ville à s'adapter au changement climatique 27
2.5 Ressources : préserver les matériaux et écoconcevoir les logements 29
2.6 Eau : restaurer le cycle de l'eau 31

3. Accompagner les collectivités dans leur politique logement **32**
3.1 Construire des logements abordables 33
3.2 Transformer des bureaux en logements 37
3.3 Louer des logements aux populations plus fragiles 40

4. **Contribuer à la réindustrialisation des territoires et au développement économique local** **46**
4.1 Aménager des parcs d'activités 47
4.2 Rénover l'immobilier commercial 55
4.3 Louer des locaux aux entreprises industrielles locales 60

5. **Partie investisseurs** **61**
5.1 La société de gestion 62
5.2 La gouvernance ESG 64
5.3 Analyse de risque ESG 68
5.4 Notre politique d'investissement responsable 72
5.5 Les fonds à impact Brownfields 75
5.6 Foncière des générations 78



1. AGIR AU SERVICE DES POLITIQUES PUBLIQUES D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

1.1	Message de la Direction générale
1.2	Notre histoire
1.3	Chiffres clés
1.4	Un modèle intégré qui répond aux besoins des collectivités
1.5	Un contexte réglementaire favorable

MESSAGE DE LA DIRECTION GENERALE

Partenaire des collectivités au service des politiques sociales, économiques et environnementales

"Après une année 2025 marquée par le pragmatisme et l'adaptation, Brownfields confirme la solidité de son modèle et sa capacité à évoluer dans un marché en profonde mutation. Avec une activité en progression de 15%, nous abordons 2026 avec confiance et l'ambition d'accélérer notre contribution à la relance de la production de logements et à la réindustrialisation.

Fin 2025, le label ISR du fonds Foncière des Générations a été renouvelé pour trois ans, confirmant la solidité de notre démarche et l'intégration durable des enjeux ESG au cœur de nos projets. Nous cumulons 70 hectares de surfaces désartificialisées avec des projets faisant la part belle à la renaturation et au confort des habitants et des entreprises. Nous rénovons également de plus en plus de batiments existants, limitant ainsi l'empreinte carbone et l'utilisation de ressources.

Nous sommes restés fidèles à nos fondamentaux : produire des logements abordables pour les primo-accédants, redonner du pouvoir d'achat grâce aux économies réalisées sur des fonciers reconvertis, et concentrer nos parcs d'activités sur des territoires stratégiques. En 2026, nous visons entre 1500 et 2000 logements commercialisés selon l'impact des mesures de relance, et près de 100 000 m^2 d'immobilier à vocation économique à mettre sur le marché.

Au-delà de ces objectifs, nous accélérons le développement de nos foncières de détention longue : la Foncière des Générations, dédiée aux résidences gérées issues de nos projets qui visent des populations fragiles, et la Foncière des Industries, tournée vers la location de locaux pour des PME-PMI. Elles viennent renforcer la résilience et la pérennité de notre modèle économique.

Nous restons engagés pour un impact positif durable, ancré dans le temps long."



"Nous poursuivons notre croissance en construisant des logements abordables et en créant des zones d'activités économiques".
Patrick Viterbo et Yann Doublier

1.2 NOTRE HISTOIRE

2006



Abdelkrim Bouchelaghem



Patrick Viterbo

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

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

2014

L'accélération avec la réglementation "tiers demandeur"

En 2014, la loi ALUR introduit le dispositif de tiers demandeur. Ce cadre juridique permet aux entreprises de déléguer la reconversion de sites pollués à des opérateurs, en leur transférant la responsabilité environnementale. Avec plus de 200 dossiers traités depuis 2016, Brownfields maitrise parfaitement la procédure tiers demandeur et connait bien les services de l'Etat qui l'administrent.



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

2018



Yann Doublier

Le tournant de la promotion immobilière

En 2018, l'arrivée de Yann Doublier à la direction générale de Brownfields renforce les compétencesde la société dans la promotion immobilière.

Brownfields développe alors une expertise dans la maîtrise d'ouvrage de projets immobiliers complexes en s'appuyant sur les synergies de ses différents métiers.

La détention d'immeubles à long terme

2020

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



Résidence senior - Bourg-en-Bresse (01)



EcoParc des Aygalades - Marseille (13)

Brownfields 4, premier fond à impact

2022

L'entreprise lance BF4, un fonds à impact soumis à l'article 9 de la SFDR. A ce titre, elle prend des engagements chiffrés sur de nombreux indicateurs ESG, notamment sur le climat, la biodiversité ou l'accessibilité sociale. En parallèle, la Foncière des Générations obtient le label ISR Immo et s'engage sur 22 objectifs non financiers.

Un modèle économique intégré qui résiste à la crise immobilière

2023 - 2025

Dans un marché immobilier en crise, Brownfields démontre sa résilience et sa solidité financière. Il devient un acteur incontournable pour produire du logement abordable et des parcs d'activités accessibles à tous les types d'acteurs économiques.



Désamiantage - Suresnes (92)



1.3 CHIFFRES CLÉS

BROWNFIELDS EST LE PREMIER OPÉRATEUR IMMOBILIER À ARTIFICIALISATION NÉGATIVE

Depuis sa création en 2006, Brownfields a mené 230 projets de reconversion mobilisant près de 600 millions d'euros de fonds propres apportés par de grands investisseurs institutionnels.

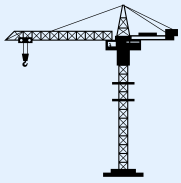
530
ha de friches urbaines reconverties

1065
ha d'espaces naturels non consommés

2 500 000
m^2 de surfaces développées

74
ha de surfaces desartificialisées

Chiffres cumulés sur 230 projets



1 100 000
m^2 de locaux d'activités

18 500
logements dont 25% de logements abordables

4 000
unités d'habitation en résidences gérées

Chiffres cumulés sur 230 projets





1.4 UN MODELE INTEGRE QUI REPOND AUX BESOINS DES COLLECTIVITÉS

Partenaire pérenne des collectivités et de l'action publique

Brownfields est un opérateur intégré présent sur l'ensemble du cycle de vie d'un projet : acquisition, dépollution/désamiantage, aménagement/promotion, détention d'actifs. Notre mission est de reconstruire la ville sur la ville en réaménageant des friches ou en transformant des immeubles de bureaux pour promouvoir un développement durable des territoires. Brownfields possède de nombreux atouts pour aider les collectivités et l'Etat à répondre aux enjeux de la transition économique et sociale:

- Des **fonds propres importants** soutenus par des investisseurs de renom pour porter les projets sur plusieurs années
- Une **expertise environnementale** dans la dépollution, la démolition, le désamiantage et la renaturation des sols
- La maitrise des **relations avec l'administration** publique pour tenir les délais d'instruction des projets
- Un savoir faire dans la **promotion immobilière** et l'**aménagement de parcs d'activités;**

Produire du foncier recyclé à des couts inferieurs à ceux du marche

Par l'acquisition de terrains pollués ou de bureaux à reconvertir, en s'appuyant sur nos expertises en dépollution et désamiantage et grâce à notre modèle intégré, **nous produisons du foncier recyclé à des prix inférieurs à ceux du marché**. Nos savoir-faire environnementaux, administratifs et en maitrise d'ouvrage rendent viables des projets résidentiels à vocation sociale ou des parcs d'activités pour PME et PMI.

Après une période d'exploitation industrielle ou commerciale, nous intervenons pour offrir une seconde vie aux fonciers dégradés et aux bureaux obsolètes. **Notre rôle consiste à reprendre ces actifs, à en assurer la dépollution et le désamiantage, en assumant pleinement la responsabilité environnementale** grâce notamment au dispositif du tiers demandeur. Cette approche permet aux propriétaires de valoriser leurs actifs et de transférer leurs obligations environnementales en toute sécurité, tout en garantissant une gestion rigoureuse des risques pour les collectivités locales.

Une fois les actifs acquis, nous engageons un travail d'aménagement qui vise autant la qualité urbaine que la performance environnementale. Nous concevons des quartiers mixtes et des parcs d'activités durables, en développant des logements, des bâtiments industriels ou artisanaux, seuls ou en partenariat avec des promoteurs. **Chaque projet est pensé pour limiter l'artificialisation, optimiser les ressources existantes et favoriser des usages adaptés aux besoins locaux**.

Nous assurons également l'exploitation de **résidences gérées et la location de locaux commerciaux ou industriels,** contribuant ainsi à la vitalité économique et sociale des territoires.

NOTRE MODELE INTEGRE

Ce modèle circulaire, fondé sur la transformation responsable des friches et des bureaux obsolètes, crée un impact durable : réduction des pressions foncières, construction de logements, notamment abordables, revitalisation économique, création d'emplois et amélioration du cadre de vie.



Friche - Vitry (94)

ACQUISITION ET DÉTENTION DE SITES À RECONVERTIR

Brownfields acquiert "en l'état" des friches et des immeubles de toute nature : industrie, bureaux... Les entreprises locataires peuvent continuer leur activité jusqu'à leur départ. Nous prenons en charge le risque environnemental et apportons une solution globale et sécurisée aux propriétaires. Depuis la création de la société, sur 230 acquisitions réalisées, aucun contentieux n'a été constaté avec un vendeur.



Résidence - Belliard (75)

AMÉNAGEMENT URBAIN

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



Résidence de co-living Bikube - Suresnes(92)

DÉTENTION D'ACTIFS À LONG TERME : FONCIÈRE DES GÉNÉRATIONS

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

DÉSAMIANTAGE, DÉMOLITION ET DÉPOLLUTION

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



Dépollution d'une cuve de goudrons

DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

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

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



Ilot Leclerc - 4 chemins - Colombes (92)

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 acquérir et prendre en charge le passif environnemental d'un site qui reste en exploitation.



La Poste - Nanterre (92)



Friche de l'usine Saint Louis Sucre à Marseille (13)

1.5 UN CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE FAVORABLE

La loi industrie verte favorise la création de grands fonciers pour accueillir les industriels

La loi Industrie verte, promulguée le 23 octobre 2023, vise à accélérer la réindustrialisation de la France et à positionner le pays comme leader de l'industrie verte en Europe. Brownfields est partenaire de la Banque des territoires qui investit un milliard d'euros sur 5 ans pour augmenter l'attractivité du foncier industriel des territoires, en pré-aménageant et pré-équipant par anticipation 30 à 50 sites (1000 à 1500 hectares).

Brownfields intervient dans la dépollution des friches industrielles et le pré-aménagement de grands fonciers avec un premier projet d'envergure sur une ancienne gravière à Saint Louis, près de l'aéroport de Bâle Mulhouse, sur 70 hectares.

et permet d'accélérer la procédure du tiers demandeur

Parmi les différentes mesures de la loi, l'accélération des procédures sur le foncier fait évoluer le périmètre du tiers demandeur dans le cadre de la reconversion de friches. **Ce dispositif peut être lancé avant la cessation d'activité, permettant ainsi de commencer la reconversion dès l'arrêt du site. Le tiers demandeur peut également prendre en charge la mise en sécurité du site en plus de sa remise en état. De plus, le dernier exploitant est définitivement dégagé de ses responsabilités de remise en état du site**. En 2025, Brownfields est le premier opérateur à avoir utilisé cette possibilité pour le dépot pétrolier de EG Group à Vitry sur Seine.

ECOPARC 3I

PREMIER PROJET LOI INDUSTRIE VERTE

Ce projet réalisé avec la Banque des territoires sur 70 hectares permet de viabiliser un grand site voisin de l'aéroport de Bâle Mulhouse pour accueillir des industries avec un besoin de foncier important. La mise à disposition des terrains viabilisés leur permettra de gagner 2 à 4 ans de délais administratifs.



EcoParc 3I - Saint-Louis - Hésingue (68)

La loi Daubier simplifie la transformation de bureaux en logements

La loi Daubié, promulguée le 16 juin 2025, marque une étape clé pour accélérer la transformation des bureaux vacants en logements, dans un contexte de forte tension immobilière. **Elle permet désormais aux maires de déroger au PLU, levant un frein majeur aux changements de destination.**

La loi crée aussi un permis de construire réversible, simplifiant la conversion des bâtiments tertiaires. Elle élargit le dispositif à d'autres immeubles publics ou commerciaux et renforce l'appui aux collectivités via l'ANCT (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires). En allégeant les règles d'urbanisme, de copropriété et de financement, la loi Daubié fait de la reconversion de bureaux un levier efficace pour produire des logements tout en limitant l'artificialisation des sols.

DES BUREAUX TRANSFORMÉS EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

A Cergy Pontoise, Brownfields va restructurer la tour EDF - GDF construite en 1974 pour créer une résidence étudiante de 10 étages.



Le dispositif Jeanbrun: un nouveau statut pour relancer l'investissement locatif privé

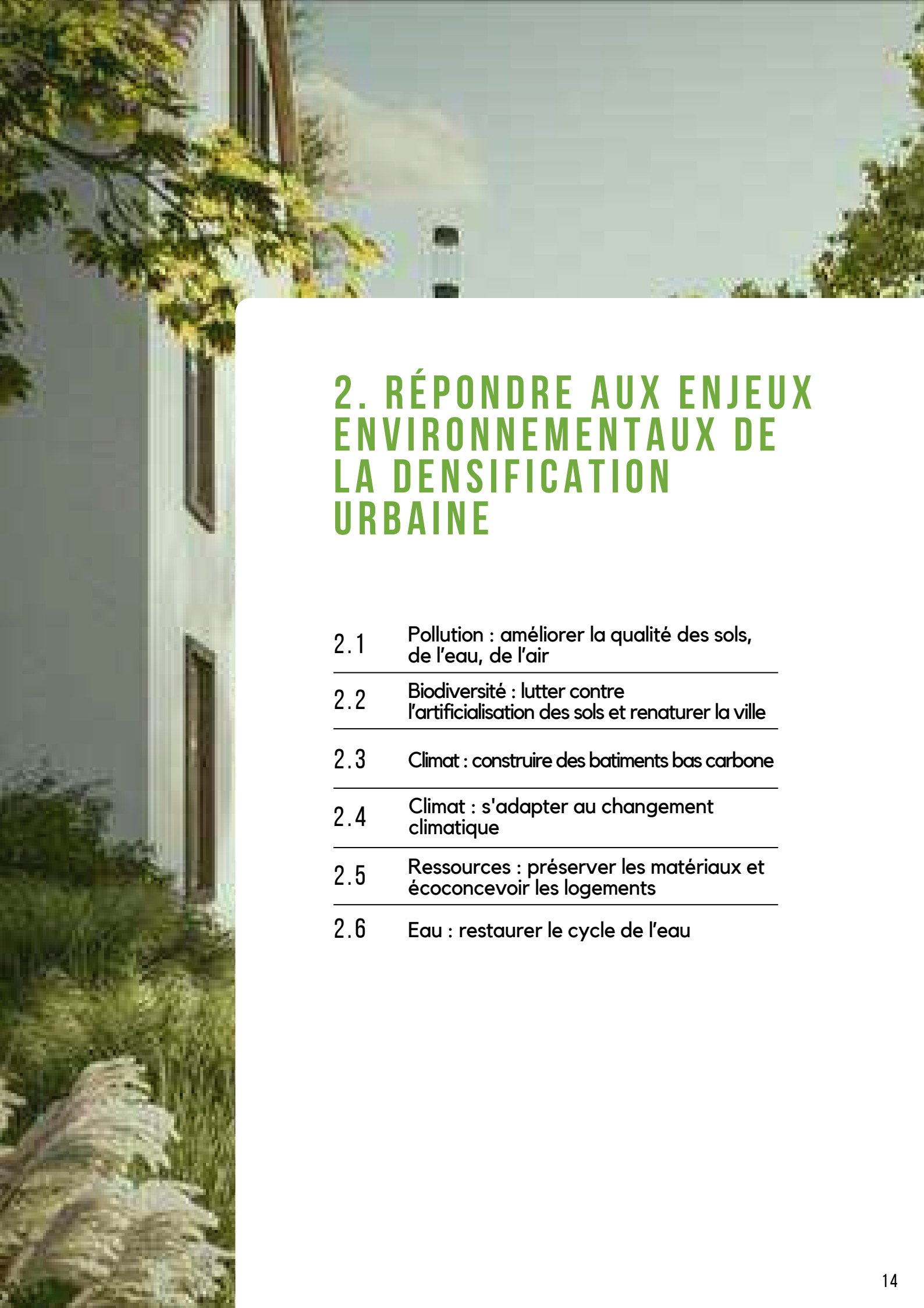
Le dispositif Jeanbrun, intégrée à la loi de finances 2026, crée un statut du bailleur privé destiné à relancer l'investissement locatif après la fin du dispositif Pinel. Elle s'adresse aux particuliers qui achètent un logement — neuf ou ancien rénové — pour le louer nu, en résidence principale, pendant au moins neuf ans. En contrepartie de loyers plafonnés et de conditions de ressources pour les locataires, le bailleur bénéficie d'un avantage fiscal majeur : la possibilité d'amortir une partie du prix du bien et de la déduire de ses revenus fonciers, réduisant fortement son imposition.

Réindustrialisation et souveraineté : un nouvel élan pour les data centers et les filières industrielles

La stratégie française de réindustrialisation et de souveraineté nationale vise à renforcer l'autonomie du pays en relocalisant des activités essentielles et en soutenant les filières stratégiques comme la chimie verte ou les technologies bas-carbone.

Cette dynamique crée une forte demande en fonciers industriels adaptés et en infrastructures critiques. Elle stimule également la construction de data centers pour sécuriser le stockage souverain des données.

Ces politiques publiques transforment profondément les besoins immobiliers des territoires, en créant de nouvelles opportunités de reconversion de friches et de développement de parcs d'activités qui bénéficient des cablages électriques existants et d'une électricité décarbonée produite en France.



2. RÉPONDRE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DE LA DENSIFICATION URBAINE

2.1	Pollution : améliorer la qualité des sols, de l'eau, de l'air
2.2	Biodiversité : lutter contre l'artificialisation des sols et renaturer la ville
2.3	Climat : construire des batiments bas carbone
2.4	Climat : s'adapter au changement climatique
2.5	Ressources : préserver les matériaux et écoconcevoir les logements
2.6	Eau : restaurer le cycle de l'eau



2.1 POLLUTION : 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.

Ces friches polluées ont des impacts négatifs sur la qualité des milieux avec des sols plus ou moins affectés selon la concentration des polluants. La pollution a également des conséquences sur les eaux souterraines, entraînant une migration des contaminants vers l'aval hydraulique. Enfin, les polluants volatils peuvent s'échapper du sol, risquant d'engendrer des risques sanitaires pour les futurs usagers.

Une expertise éprouvée dans le désamiantage et la dépollution

NOS ENGAGEMENTS

Plus de 30% des investissements dédiés à la dépollution

420 000

m3 de terres traitées

76

tonnes de matériaux amiantés traités

Brownfields dispose de près de **20 années 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, permettent d'évaluer au plus juste ces travaux et d'en assurer ensuite la maîtrise d'ouvrage.

Les travaux sont confiés à des bureaux d'études et des entreprises spécialisés qui mettent en œuvre plusieurs techniques de dépollution.



Cuve souterraine à Limoges

Des techniques de dépollution qui limitent les nuisances

Selon le type de chantier, Brownfields met en œuvre des dispositifs de gestion des nuisances, notamment pour limiter les poussières et les odeurs : brumisation à l'eau des zones de travaux, bâchage systématique des camions et des terres stockées sur le chantier, neutralisant d'odeurs. Un suivi de l'air ambiant aux abords du chantier est mis en place avec des dispositifs passifs et des balises de suivi des composés volatiles et des poussières. Ces dernières permettent un suivi en temps réel des émissions et une réponse rapide des équipes de terrain en cas de hausses des teneurs.

De plus, les riverains sont informés à l'avance du démarrage du chantier et disposent des coordonnées directes à la fois du chef de chantier et du chargé de projet Brownfields.

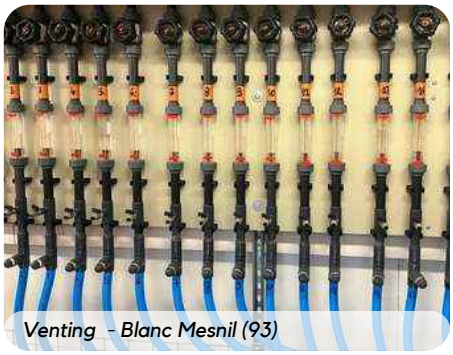
Différentes techniques pour dépolluer

HORS SITE - L'EXCAVATION

L'excavation est la technique la plus couramment utilisée car elle permet une élimination complète et rapide de la pollution. Les terres sont évacuées hors site dans différentes filières: les biocentres pour les terres faiblement polluées, les ISDD (Installations de Stockage des Déchets Dangereux) avec, dans certains cas, un traitement par stabilisation avant enfouissement, la désorption thermique où les terres sont chauffées à haute température pour volatiliser les polluants et enfin l'incinération.



Excavation- Fécamp



Venting - Blanc Mesnil (93)

IN SITU - LE VENTING

Le venting est une méthode de dépollution des sols en place qui consiste à extraire les polluants volatils par mise en dépression de la zone. Les composés volatils présents dans les sols sont captés par des puits d'extraction, puis traités en surface avec des filtres à charbon pour éliminer les contaminants avant d'être rejetés dans l'atmosphère.

IN SITU - LES TRAITEMENTS CHIMIQUES

Plusieurs procédés chimiques permettent de neutraliser les pollutions comme l'oxydation des cyanures ou la réduction des organo-chlorés.





Traitement des eaux souterraines - Royan

LE TRAITEMENT DES EAUX SOUTERRAINES

Certains sites nécessitent un traitement direct de la nappe d'eau souterraine. Dans ce cas les eaux sont pompées, traitées sur une unité adaptée au type de polluant (résines, charbon actif, ...) puis réinjectées sur site.



Cuve à dépolluer - Darnétal (76)



La Roche sur Yon (85)



Goudrons - Bourg en Bresse (01)

VASTE PROGRAMME DE DÉPOLLUTION DES ANCIENNES USINES À GAZ (ENGIE)

10 USINES À GAZ DEPOLLUEES EN 2025

Depuis 2017, Brownfields, associé à Vinci Immobilier puis à Icade et Aire Nouvelle, a acquis 120 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, dans lesquelles était produit le gaz de ville par distillation de la houille (type de charbon) entre les années 1850 et 1960.

Ces sites ont hérité de lourdes pollutions des sols, telles que goudrons, hydrocarbures et cyanures, qui nécessitent d'importants travaux de dépollution avant de pouvoir envisager une reconversion.

DEPOLLUTION LOURDE AU BLANC MESNIL

10 MÈTRES DE PROFONDEUR

Le site de l'ancienne société métallurgique des Tubes de Montreuil qui fut ensuite occupé par des gestionnaires de déchets, des ferrailleurs et un dépôt de matériel de chantier, était lourdement pollué par des hydrocarbures.

Brownfields a su traiter cette pollution qui s'étendait sur une profondeur exceptionnelle de 10 mètres sous la surface.







2.2 RENATURER LA VILLE ET RESTAURER LA BIODIVERSITÉ

Premier opérateur immobilier à artificialisation négative

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

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

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

NOS ENGAGEMENTS

Lutter contre l'artificialisation des sols

Préserver des espaces naturels et renaturer des espaces artificialisés

1065

hectares d'espaces naturels non consommés

74

hectares de surfaces désartificialisées

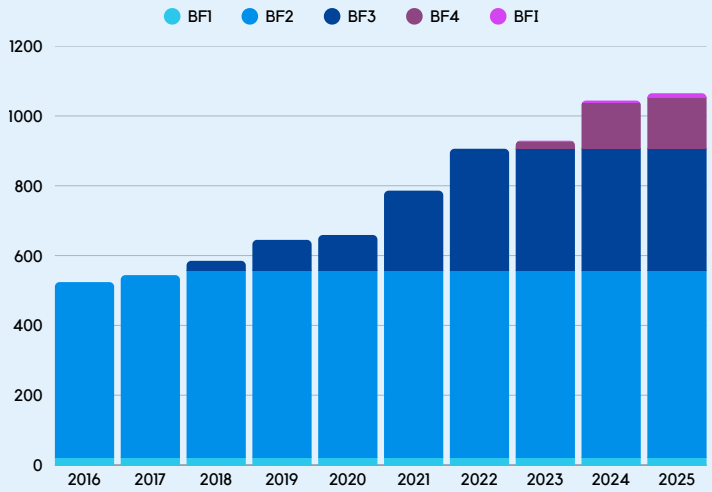
Renaturer la ville et favoriser le retour à la biodiversité

Les maîtres d'ouvrage doivent tenir compte de l'impact sur l'environnement de leurs projets et réalisent notamment des inventaires faune-flore. La nature reprenant rapidement ses droits, les friches industrielles deviennent potentiellement des réservoirs de biodiversité que nous devons aussi préserver.
Au-delà de ces obligations, Brownfields s'est volontairement engagé à agir en faveur de la biodiversité par des actions très concrètes menées dans le cadre de ses projets de reconversion. Nous nous entourons d'experts et d'associations partenaires pour trouver des solutions permettant la conservation ou la création de milieux favorables à la biodiversité.

Mesure des surfaces d'Enaf non consommés

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

Courbe ENAF non consommés

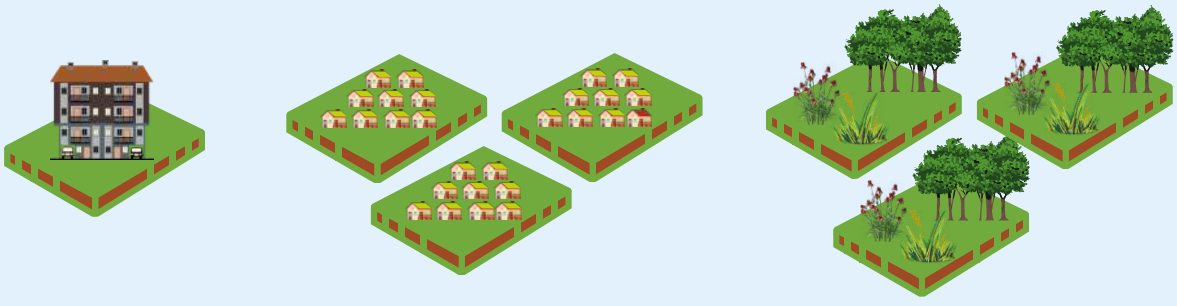


Les surfaces d'ENAF non consommés sont évaluées sur tous les projets.

Le fonds BF3 a permis d'éviter la consommation de près de 4 millions de m^2 d'Enaf grâce, entre autres, à l'acquisition d'un portefeuille de 120 anciennes usines à gaz.

Le fonds BF4 intègre la reconversion d'une ancienne gravière de 70 hectares en un parc d'activités à Saint-Louis en Alsace avec de grandes surfaces de préservation et de compensation.

Un hectare de friche urbaine réhabilitée en logements permet en moyenne d'éviter de consommer 3 hectares d'ENAF en zone périurbaine. Un hectare de friche urbaine dédié à de l'activité permet d'éviter de consommer 1 hectare d'ENAF.



Zone urbaine 150 logements par hectare

Zone périurbaine 50 logements par hectare

3 hectares non artificialisés

Mesure de l'artificialisation négative

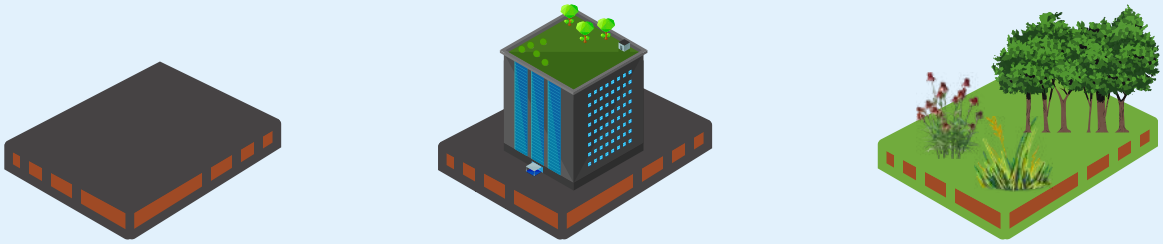
L'artificialisation négative se mesure par les surfaces de pleine terre recréées. Dans les opérations de reconversions de friches urbaines, nous sommes amenés à désartificialiser partiellement des sites et à mener des opérations de renaturation. Le retrait des enrobés existants lors des opérations de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

Le coefficient CBS pour mesurer la préservation des milieux

Nous mesurons l'amélioration de la biodiversité par le coefficient de biotope par surface (CBS). Cet indicateur exprime l'amélioration du CBS entre l'état initial et l'état final du site et a été utilisée pour la première fois par la ville de Berlin en 1998 avant d'être déployé 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.

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



Surface imperméable 0

Toiture végétalisée 0,7

Espace vert en pleine terre 1

PRÉSERVER L'HIRONDELLE DE RIVAGE

L'hirondelle de rivage est une espèce protégée qui fait l'objet de mesures de conservation. Sur le site de Vernouillet (78) qui reconvertit l'usine d'Eternit en un parc d'activités, des nichoirs ont été créés avant le chantier pour permettre à l'hirondelle de migrer pendant les travaux.



ECOPATURAGE A HUNINGUE

DESTRUCTION D'UNE PLANTE INVASIVE : LA RENOUE DU JAPON

Brownfields a aquis deux terrains sur une surface de 6 hectares. En attendant la reconversion de ce site, des chèvres ont été mises en paturage pour brouter une espèce invasive, la Renoué du Japon. Les chèvres ont un autre atout: leurs excréments détruisent les rhizomes de cette plante.





ECOPARC 3I À SAINT LOUIS ET HESINGUE(68)

27 HECTARES COMPENSÉS 28 HECTARES PRESERVÉS

L'écoparc 3I est une belle illustration de la recheche de compensation écologique à grande échelle.

Brownfields a racheté la friche du Technoport, dernière gravière remblayée en France dans les années 50. Seuls 60 % des 70 hectares seront réaménagés. 28 hectares ne seront pas impactés et 27 hectares seront compensés à l'extérieur du site.

Browfields a fait appel au bureau d'étude Serue Ingénierie pour mener la recherche de terrains de compensation.

Les actions combinent des compensations sur site — boisement, zones d'évitement, restauration écologique — et hors site, notamment le reboisement partiel de la forêt communale de Hésingue et l'amélioration de zones humides. Un fonds collectif dédié à la filière agricole complète ce dispositif.





CÉLINE BARUTHIO

CHARGÉE D'AFFAIRES INFRASTRUCTURES ET TRANSPORT
SERUE INGERNIERIE

"Pour répondre aux 27 hectares de compensation exigés par l'autorisation préfectorale, nous avons travaillé étroitement avec l'ONF, la SAFER, les propriétaires privés concernés et la Chambre d'agriculture. Une partie des mesures sera mise en œuvre dans le périmètre d'influence de la réserve naturelle de la Petite Camargue alsacienne.
Ce projet a nécessité des compensations écologiques multi-sites en raison de l'ampleur des surfaces et des enjeux écologiques concernés. Il a aussi permis à la collectivité d'articuler la compensation écologique avec l'enjeu de préservation de la qualité de l'eau à proximité des captages d'eau potable."



Transplantation de tilleuils centenaires dans l'Ecoparc de la Basse Zorn à Hoerdt (68)

2.3 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 et viser la neutralité carbone en 2050.
Générant près de 25% des émisisons de gaz à effet de serre en France et 45 % des consommations énergétiques annuelles françaises (Source Ministère de la transition écologique - Ademe), le secteur de la construction doit améliorer la performance thermique des constructions, diminuer les dépenses énergétiques des bâtiments, diminuer les émissions de gaz à effet de serre et solliciter des sources d'énergie moins émettrices de carbone.

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

La stratégie carbone de Brownfields est d'accompagner la RE 2020 en bénéficiant de la courbe d'expérience et des optimisations à venir sur les techniques de construction bas carbone. Brownfields adopte les meilleures techniques de construction disponibles à un coût acceptable pour s'aligner sur cette trajectoire. Les matériaux et les équipements bas carbone sont privilégiés dans les cahiers des charges.

Brownfields fait calculer les Indices Carbone Ic construction et Ic énergie pour tous les projets soumis à la RE 2020 : dépôt du permis de construire après le 1er janvier 2022 pour les logements, 1er juillet 2022 pour les bureaux, 1er mai 2026 pour les autres bâtiments. L'indice Ic construction mesure l'impact carbone des produits de construction et des équipements d'un bâtiment sur l'ensemble de leur cycle de vie (50 ans). L'indice Ic énergie mesure l'impact carbone des consommations d'énergie du bâtiment pendant sa phase d'exploitation sur 50 ans, en fonction des usages réglementaires et des facteurs d'émission des énergies.



Source : Batizoom - Ademe



Blanc-Mesnil (93)

Éviter des émissions carbone en construisant sur des friches

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

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

Le taux d'abattement carbone mesure la contribution à la réduction des émissions carbone globales.

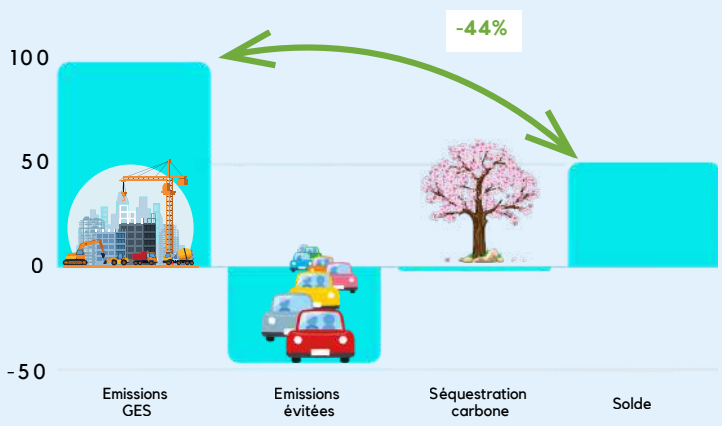
NOS ENGAGEMENTS

Augmenter les émissions évitées et séquestrées grâce à la densification en zone urbaine

44%

d'abattement sur les émissions carbone pour le fonds BF3

Taux d'abattement sur les émissions carbone
Fonds BF3



Brownfields mesure sa performance carbone avec le taux d'abattement carbone qui représente le ratio entre les émissions carbone évitées et séquestrées, et les émissions carbone de la construction et de l'exploitation du bâtiment sur une durée de 50 ans.

Ce taux compare l'impact carbone d'un programme de logements en zone urbaine à celui de la construction du même nombre de logements en zone périurbaine.

Il prend en compte les émissions évitées dans les déplacements et l'impact carbone moindre des logements urbains plus petits que ceux construits dans des lotissements. Il intègre également la création de puits de carbone via la non artificialisation des sols et la renaturation.

Réduire l'empreinte carbone de la construction en rénovant des batiments

La rénovation des bâtiments existants constitue aujourd'hui l'un des leviers les plus efficaces pour réduire l'empreinte carbone du secteur de la construction. En prolongeant la durée de vie du bâti, elle évite les émissions liées à la production de matériaux neufs, particulièrement carbonés comme le béton ou l'acier. Les analyses de cycle de vie montrent qu'un bâtiment neuf concentre une part importante de ses émissions dès la phase de construction, alors que la rénovation mobilise beaucoup moins de ressources.

Pour les collectivités et les investisseurs, la rénovation combine ainsi sobriété carbone, optimisation des coûts et valorisation du patrimoine. Dans un contexte de trajectoire nationale bas-carbone, elle représente une réponse opérationnelle, immédiatement mobilisable et compatible avec les objectifs réglementaires. C'est enfin un moteur d'activité pour les filières locales du BTP, tout en limitant l'artificialisation des sols.

Brownfields développe la transformation de bureaux en logements et évite ainsi les émissions carbone de la construction neuve

558 TONNES DE CO2 ÉVITÉES

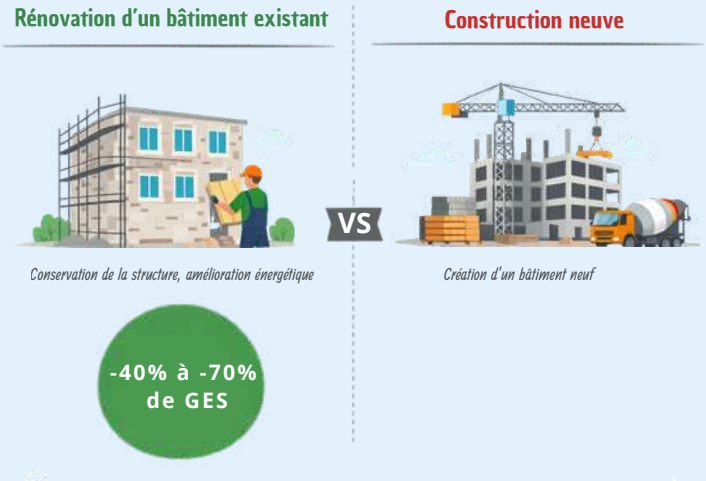
La transformation en logements des anciens bâtiments de la Commission européenne à Bruxelles a permis d'économiser 1 500 m3 de béton armé par rapport à une construction neuve.



Avant


Après

Comparaison de l'impact carbone



ADEME
Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

La rénovation lourde d'un bâtiment existant permet d'éviter 40% à 70% des émissions de gaz à effet de serre par rapport à une construction neuve équivalente, et jusqu'80% dans les scénarios les plus sobres.

Source Ademe, Etudes prospectives 2050 (2019)





HYBRID, QUARTIER BAS CARBONE À PARIS

50% DES CONSTRUCTIONS EN STRUCTURE BOIS, 2000 M² DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES 35% DE SURFACES VEGETALISEES

Près de la Porte de Clignacourt, ce quartier multi-fonctionnel et bas carbone situé au-dessus d'un dépôt de bus de la RATP est une référence dans la construction et la mobilité durable. Le projet est réalisé en partenariat avec Linkcity (Groupe Bouygues) et l'ensemble des batiments sera livré fin 2027, début 2028.

50% des constructions sont en structure bois CLT, soit près de 13 000 m^2 de surface de plancher. Logements et résidence de coliving bénéficient des labels de qualité les plus exigeants: NF Habitat, HQE, BREEAM, Effinergie +, Biodiversity ainsi que le label Passiv Haus pour la résidence de coliving.

35% de l'emprise du site sont dédiés à la création de surfaces végétalisées, réduisant ainsi l'effet d'îlot de chaleur. 3000 m^2 de verdure ont été aménagés au niveau du jardin central. Une palette végétale composée entre autres de chênes, de charmes, d'érables ou encore de tilleuls, viendra agrémenter les pelouses naturelles et les futurs arbres plantés.

Une ferme photovoltaïque de 2000 m^2 a été construite sur le toit du dépôt de bus. L'îlot est également relié au réseau de chaleur urbain.

La programmation s'étend sur 25 000 m^2 comprenant des logements en accession, des logements locatifs, intermédiaires et sociaux, des résidences hôtelières, une résidence accueil, un local associatif, des commerces ainsi qu'une salle de sport.



2.4 S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

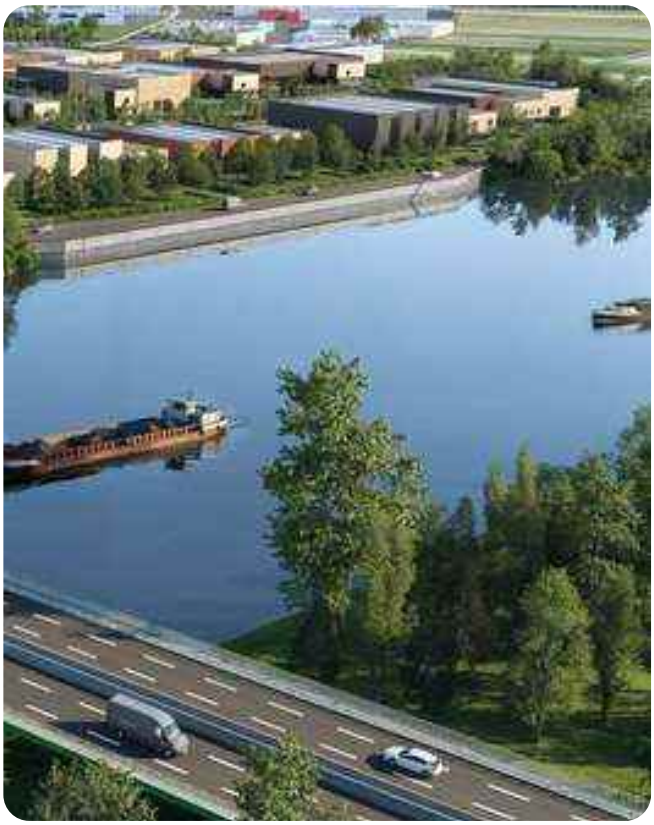
Le plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC) présente 52 mesures pour préparer la France à une hausse des températures de +4°C. Plus de 200 actions concrètes ont été identifiées autour de plusieurs axes :

- Protéger la population
- Assurer la résilience des territoires, des infrastructures et des services essentiels
- Adapter les activités humaines pour assurer la résilience économique et la souveraineté alimentaire, économique et énergétique de notre pays à +4°C
- Protéger notre patrimoine naturel et culturel
- Mobiliser toutes les forces vives de la Nation pour réussir l'adaptation.

PNACC		Actions Brownfields
MESURE 3	Protéger la population des inondations en adaptant la politique de prévention des risques.	Désimperméabilisation des sols, création d'espaces végétalisés en pleine terre, restauration du cycle de l'eau, construction de noues d'infiltration, batiments sur pilotis.
MESURE 21	Préserver la ressource en eau face au changement climatique.	
MESURE 9	Adapter les logements au risque de forte chaleur.	Isolation des logements, espaces végétalisés, création d'îlots de fraîcheur en ville.
MESURE 11	Adapter les conditions de travail au changement climatique en renforçant les obligations de prévention des employeurs.	Aménagement des horaires de travail sur les chantiers en cas de fortes chaleur.
MESURE 13	Renaturer les villes pour améliorer leur résilience face au changement climatique.	Renaturation prévue sur chaque projet avec des espaces de pleine terre.
MESURE 42	Mobiliser les acteurs financiers pour le financement privé de l'adaptation au changement climatique	Une trentaine d'investisseurs institutionnels dans les fonds Brownfields.
MESURE 43	Favoriser l'adaptation et la résilience des milieux naturels et des espèces au changement climatique.	Implantation de haies pour la faune avicole, création d'habitats (écureuils, chauve-souris, crapauds, lézards...), zones de compensation.

Les projets de Brownfields contribuent à l'adaptation au changement climatique, notamment par le biais de la désartificialisation des sols, de la restauration du cycle de l'eau et de la renaturation.

La résilience aux innondations est prise en compte dans les shémas d'aménagement et dans la construction des batiments en intégrant les crues potentielles futures des rivières. Des capacités de rétention d'eau sont également mises en place sous les terrasses végétales des immeubles



ANTICIPER LES CRUES DE LA SEINE A VERNOUILLET

19 HECTARES EN BORDURE DE SEINE

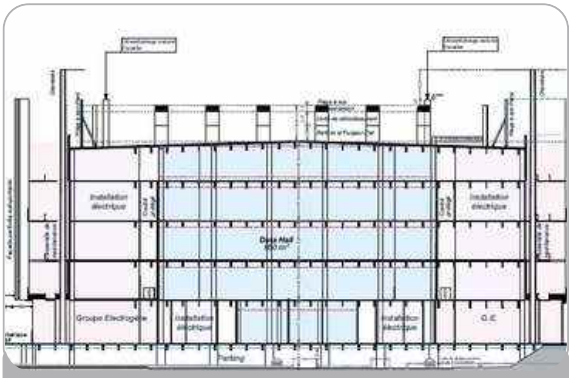
Situé en bord de Seine et partiellement innondable, le site de l'ancienne usine d'Eternit sera reconverti en un parc d'activités à vocation industrielle et artisanale.

Le réaménagement a pris en compte les risques NaTech (Naturels et technologiques). Pour s'adapter aux futures crues, les débordements de la Seine ont été modelllisés et le site adapté en conséquence pour rediriger l'expansion des eaux.

BATIMENT TRANSPARENT A VITRY SUR SEINE

DATA CENTER CONSTRUIT SUR PILOTIS

Un datacenter sera construit sur le site du dépot pétrolier de EG Group à Vitry Sur Seine. Le batiment est situé en zone inondable et sur une zone de récupération des eaux fluviales pour l'ensemble de la zone d'activités. Le datacenter sera surélevé afin de conserver les volumes d'expansion de la crue.



Le datacenter sera construit sur pilotis, laissant l'espace sous le batiment pour le passage des eaux en cas de crue extrême..



2.5 RESSOURCES : PRÉSERVER LES MATÉRIAUX ET ÉCOCONCEVOIR LES LOGEMENTS

Développer le réemploi, le recyclage et les matériaux recyclés

NOS ENGAGEMENTS

Recycler et réemployer les matériaux de construction

473 000

tonnes de béton recyclé

52 000

tonnes de ferrailles recyclées

Brownfields agit sur plusieurs leviers 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, remploi des matériels et matériaux existants.

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

RÉEMPLOI AU HAVRE

400 LOTS DE MATÉRIELS RÉUTILISÉS

Le démantèlement de l'ancienne usine de Siemens au Havre a permis de donner une seconde vie à un ensemble d'objets qui seront vendus aux enchères : matériel de cuisine, mobilier de bureaux ou d'atelier, meubles de rangement, équipements électriques et électroportatifs, imprimantes, racks de stockage...





Éco-concevoir des logements pour leur donner plusieurs vies

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

Réversibilité à tous les étages

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

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

ÉCOCONCEPTION D'UNE RÉSIDENCE DE COLIVING À MONTPELLIER

172 LOGEMENTS POUR JEUNES ACTIFS

Pour ce projet de coliving, deux plans ont été définis, l'un pour la résidence actuelle, l'autre pour la transformation des locaux de services en logements.





2.6 EAU: RESTAURER LLE CYCLE DE L'EAU

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

La restauration de surfaces en pleine terre et le traitement des terres polluées permettent de rétablir les surfaces végétalisées et la biodiversité. Ces actions favorisent également la réintroduction du cycle de l'eau, essentiel pour combattre les effets du changement climatique en milieu urbain. En cas de pluie, les eaux de ruissellement doivent pouvoir s'infiltrer dans le sol et rejoindre les nappes phréatiques.

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

NOUE D'INFILTRATION AVEC TRANCHÉE D'INFILTRATION

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



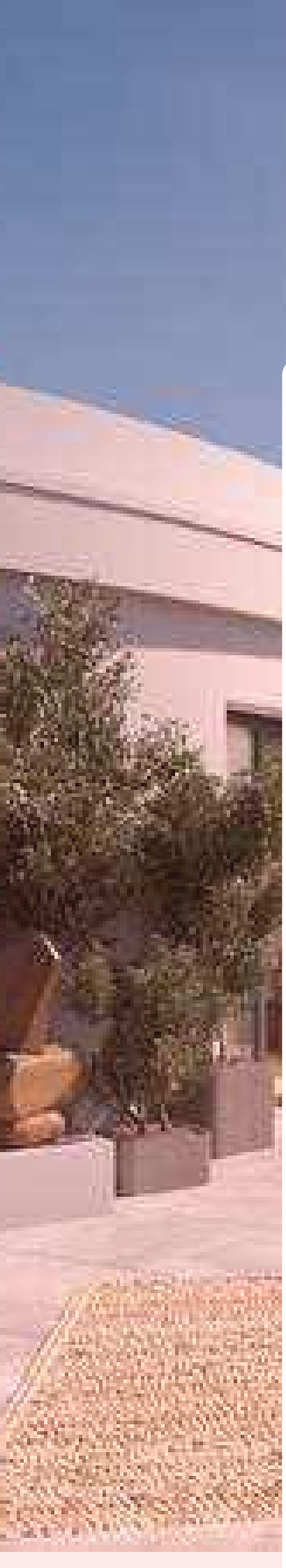
CYCLE DE L'EAU A COLOMBES

3000 M² D'ILOT PAYSAGER VÉGÉTALISÉ

Ce projet immobilier a été conçu pour absorber une pluie décennale grâce au stockage de l'eau sous les terrasses végétalisées, puis dans le jardin.

Cette réserve d'eau alimente ensuite les plantations par évapotranspiration, limitant les rejets vers les réseaux publics. Au lieu d'être envoyée vers des bassins d'orage ou les rivières, l'eau suit un cycle naturel recréé au sein d'un espace artificiel.





3. ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS DANS LEUR POLITIQUE DU LOGEMENT

3.1 Construire des logements abordables

3.2 Transformer des bureaux en logements

3.3 Louer des logements aux populations plus fragiles



3.1 CONSTRUIRE DES LOGEMENTS ABORDABLES

Produire du logement à des couts accessibles

La reconversion de friches urbaines permet de libérer du foncier constructible à des coûts accessibles pour des populations qui ont du mal à se loger. Brownfields construit des logements abordables qui répondent aux attentes de la collectivité en capitalisant sur ses savoir-faire et son modèle intégré:

- **d'importants fonds propres** qui permettent de porter les fonciers sur le moyen terme. L'entreprise est moins soumise à la contrainte du calendrier, qui peut être très handicapante dans un cycle baissier comme ces dernières années.
- **l'expertise environnementale** pour appréhender des sites fortement pénalisés, qui permet de générer du foncier à bâtir économiquement viable.
- **des économies d'échelle significatives** grâce à son modèle intégré
- **un savoir-faire dans des projets d'aménagement complexes** imposant d'importants délais de montage

Brownfields est pleinement impliqué pour accompagner les collectivités dans la création de logements sociaux ou abordables, en locatif ou en accession.

NOS ENGAGEMENTS

Construire 25% de logements abordables

18 500

logements construits

25%

de logements abordables



466 logements à Clichy

CLICHY LIBERTE (92)



Opérations de dépollution



NOUVEAU QUARTIER A CLICHY

466 LOGEMENTS DONT 123 LOCATIFS INTERMEDIAIRES
1 PARC URBAIN
2 COMMERCES

Brownfields a acheté mi 2022 l'ancien dépôt d'hydrocarbures de Total Energies sur la commune de Clichy La Garennes. Situé dans une ancienne zone d'activités en bordure de Seine et proche de la ligne 14, le dépôt a été exploité de 1926 à 2005 pour le stockage et la distribution d'hydrocarbures. Il a ensuite été complétement démoli, laissant un terrain en friche d'environ 12 000 m^2.

Le redéveloppement immobilier du site est réalisé dans le cadre de la ZAC Seine Liberté, écoquartier porté par la Ville de Clichy et Sequano Aménagement. Il a vocation à transformer l'ancienne zone d'activités en un quartier principalement d'habitations.

La définition du programme, réalisée en concertation avec la Ville de Clichy, Sequano Aménagement et le propriétaire voisin Cogedim, prévoit la construction de 466 logements (dont 123 logements Locatifs Intermédiaires développés par Inli) et de 2 commerces en rez de chaussée.



30% DES SURFACES DESARTIFICIALISÉS

Un large parc urbain sera créé jusqu'à la Seine et servira de noue d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales et de promenade d'agrément pour les usagers du futur Ecoquartier Seine Liberté.

Les risques de crues de la Seine ont été pris en compte avec la construction de parkings innondables et la surélévation des halls.

Des espaces végétalisés généreux sont prévus en cœur d'ilots : 30% des surfaces seront désartificialisés, dont la moitié végétalisés en pleine terre. Ils illustrent parfaitement la stratégie de la collectivité et des opérateurs immobiliers de "réintroduire la nature en ville" dans le cadre des futurs projets d'urbanisation, limitant l'effet d'îlot de chaleur urbain.





DÉPOLLUTION PENDANT 14 MOIS

L'ancien dépôt pétrolier présentait plusieurs pollutions, notamment des hydrocarbures et des huiles minérales.

Les travaux de remise en état sont menés sous la maîtrise d'ouvrage de Brownfields et ont démarré fin 2025.

Afin de limiter au maximum les désagréments pour les riverains, l'excavation et le traitement des sols pollués sont réalisés à l'abri d'une tente mise en dépression associée à une filtration sur charbon actif avant rejet vers l'extérieur.

LE VILLAGE EIFFEL AU BLANC MESNIL (93)





RECONVERSION D'UNE ANCIENNE USINE

PRES DE 1000 LOGEMENTS DONT 150 LOGEMENTS SOCIAUX

La reconversion de l'ancienne usine des tubes de Montreuil en un programme immobilier de 880 logements illustre parfaitement le savoir-faire de Brownfields en matière de projets immobiliers de grande envergure. Brownfields construira 700 logements, tandis que BNP Paribas, partenaire du projet, en réalisera 180.

Grâce à l'implication des élus dès le début du projet, deux permis successifs ont été déposés pour une surface totale de 8 hectares. À deux pas du parc de la Molette, le Village Eiffel offrira 8 200 m^2 de jardins et des espaces piétons.

Le projet intègre une dimension sociale significative avec la construction de 150 logements sociaux PLUS et PLAI planifiés.

4 000 M^2 DE COMMERCES ET SERVICES

Le futur quartier en proximité du Parc de la Molette comprendra un groupe scolaire, des commerces et des services. Environ 40% des espaces seront végétalisés, offrant un cadre agréable et verdoyant.

Le projet prévoit environ 4000 m^2 de commerces et de services, 4000 m^2 d'équipements, dont la future école, et 5000 m^2 d'activités économiques.



3.2 TRANSFORMER LES BUREAUX EN LOGEMENTS

Un savoir faire technique très spécifique

La transformation de bureaux en logements répond à des enjeux majeurs, tels que la lutte contre l'obsolescence immobilière et la crise du logement. La vacance croissante des bureaux, exacerbée par la crise sanitaire et l'adoption accrue du télétravail, crée un contexte favorable à la reconversion de bureaux en logements. Certaines opérations de transformation jusqu'alors impossibles à équilibrer financièrement deviennent réalisables. De plus, la loi Daubié, promulguée le 16 juin 2025, vient simplifier les procédures administratives en permettant aux maires de déroger au PLU, levant un frein majeur aux changements de destination.

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

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

- **Ses fonds propres**
- **Son savoir-faire dans le désamiantage**
- **Son expertise technique de la restructuration lourde des immeubles de bureaux.**



TRANSFORMATION D'UN SITE ADMINISTRATIF EMBLEMATIQUE A NANTES

28 000 M² DE SURFACE DE PLANCHER
332 LOGEMENTS
7 500 M² DE BUREAUX RÉHABILITÉS

Brownfields et Nexity sont lauréats de la consultation lancée par l'État pour la reconversion de la Maison de l'Administration Nouvelle (MAN) à Nantes en un programme mixte mélant logements et bureaux. Situé à deux pas du centre-ville, de la gare et des grands équipements, il s'inscrit pleinement dans la dynamique de transformation de l'Île de Nantes avec une offre large de logements abordables : LLI, LLS, PLS, PLUS, PLAI et BRS. Le groupement s'est associé aux architectes-urbanistes Carta – Reichen et Robert Associés et a choisi le paysagiste FAAR. Les arbres historiques seront conservés.

Le projet vise les plus hauts standards environnementaux (RE2020, BREEAM Very Good, Décret tertiaire) et s'ancre dans une logique de sobriété carbone et de valorisation du patrimoine existant. La réhabilitatioin nécessitera une phase importante de désamiantage.

MOONRISE A BRUXELLES

MOONRISE À AUDERGHEM (BELGIQUE)

6 000 M² DE BUREAUX RECONVERTIS EN 68 LOGEMENTS

Le projet Moonrise est un excellent exemple de reconversion de bureaux en logements. Cet ancien bâtiment de la Commission européenne sera transformé en 68 logements, sans démolition de la structure existante. Le bâtiment principal sera étendu en profondeur et en largeur. La rénovation lourde sera complétée par une construction additionnelle, portant la surface de plancher à 8 000 m². Les travaux ont démarré au printemps 2026 pour une livraison en 2028.

Grâce à son expertise intégrée en désamiantage et en restructuration lourde, Brownfields a su minimiser les coûts de transformation de ces bureaux en logements, proposant ainsi un programme immobilier répondant aux besoins des habitants du secteur et de la ville.



Avant


Après









DES CONTRAINTES TECHNIQUES FORTES

Le projet implique une intervention lourde du bâti existant : deux étages ont été démolis et un niveau reconstruit, tandis que les extrémités du bâtiment ont été entièrement reprises. La structure d'origine, marquée par de fortes contraintes liées à son ancien usage tertiaire et à son architecture courbe, a été conservée à la demande de l'administration.

De nouvelles circulations ont été créées, ainsi que des blocs ascenseurs et escaliers, complétés par des percements ponctuels pour le passage des évacuations et des réseaux de ventilation. Les plateaux ont été agrandis grâce à une dalle coulée en place. Le rez-de-chaussée accueillera un espace commercial de 750 m^2 et quelques bureaux, surmontés d'une toiture végétalisée comportant 40 à 60 cm de terre.

UNE EMPREINTE CARBONE REDUITE

PLUS DE 500 TONNES DE CO2 ÉVITÉES PAR LA RÉNOVATION

La réhabilitation du batiment a permis d'économiser 1500 tonnes de béton armé, ce qui équivaut à 558 tonnes de CO2 évitées.

130 panneaux photovoltaïques seront installés sur la toiture pour alimenter les pompes à chaleur collectives dédiées au chauffage et à l'eau chaude. L'électricité remplacera le gaz comme source d'énergie.





3.3 LOUER AUX POPULATIONS LES PLUS FRAGILES

Contribuer au développement de l'inclusion sociale

Selon les projections de l'Insee, 29,4 % de la population française aura plus de 60 ans en 2035. Le besoin de logements destinés aux seniors est croissant et nécessite la construction de résidences spécialisées. Les moins de 30 ans représentent 17% de la population et ont du mal à se loger dans les grands centres urbains: étudiants, ils manquent de lits proches de leurs écoles ; jeunes actifs, ils n'ont pas toujours les moyens suffisants pour louer un logement proche de leur travail.

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 une dizaine de résidences situées sur d'anciens sites industriels ou tertiaires, dépollués et réhabilités par Brownfields. Réparties sur l'ensemble du territoire, ces résidences sont louées à des exploitants de premier plan.

Le fonds Foncière des générations est labellisé ISR depuis 2022 et vient de renouveler sa labellisation pour 3 ans jusqu'en 2028.

Foncière des Générations



Résidence senior



Hospitel



Coliving



Résidence étudiante



Hospitel - Villejuif



Résidence senior - Bourg en bresse



Réseidence sénior - Chartres



Résidence co-living - Montpellier



Résidence de coliving - Suresnes



Réseidence étudiante - Cergy

Louer des bâtiments exemplaires au niveau envionnemental

Foncière des Générations propose des immeubles construits sur des sites qui ont été acquis et dépollués par Brownfields. Ils répondent aux normes de construction les plus exigeantes et intègrent des critères environnementaux suivis et pilotés chaque année avec les exploitants. Les indicateurs environnementaux portent sur l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique, notamment aux périodes de forte chaleur, la consommation d'eau, la mise en place de dispositifs hydro économes, le taux de végétalisation et la gestion responsable des espaces verts

Proposer des services pour améliorer le confort des occupants

Les résidences Foncière des Générations sont construites à proximité des transports en commun et des zones de commerce et disposent le plus souvent d'infrastructures de mobilité douce à proximité, comme des postes cyclables ou des espaces de location de vélo.

Des dispositifs pour assurer la sécurité des locataires ont été prévus, tels que des exercices incendie ou l'entretien régulier du bâtiment. De nombreux services sont proposés aux locataires pour améliorer leur confort : stores ou volets brise soleil, espaces ombragés, jardins communs. Des équipements collectifs peuvent être proposés : buanderie, espaces de co-working, consigne pour les colis, salle de finess...

Animer les exploitants sur les critères ESG

Brownfields a choisi des exploitants expérimentés pour gérer les résidences : Vinci immobilier résidences gérées (Marque Bikube et Ovélia), Sergic et Magora. Ils ont la responsabilité des résidences et de la relation avec les locataires.

Le contrat entre Brownfields et les exploitants contient une clause ESG. Des objectifs ont été définis dans le cadre du label ISR et un comité ESG est animé une à deux fois par an pour faire le point sur les actions réalisées et l'évolution des indicateurs ESG.



ANNA TOUBOUL

CHEF DE PROJET DEVELOPPEMENT DURABLE
VINCI IMMOBILIER RESIDENCES GEREES

« Nous souhaitions un bailleur capable de partager nos enjeux ESG et d'avancer avec transparence.

Brownfields s'est distingué par sa réactivité et la qualité de ses échanges. Un comité ESG a été mis en place pour chacune de nos résidences, avec un suivi structuré des plans d'actions ISR via un espace digital commun.

Nous apprécions la proximité et l'engagement des équipes. Nos démarches ESG se renforcent mutuellement et nourrissent un partenariat durable. »

CERGY (95)





TRANSFORMATION DE LA TOUR ICONIQUE DE CERGY PONTOISE

RESIDENCE ETUDIANTE DE 240 CHAMBRES

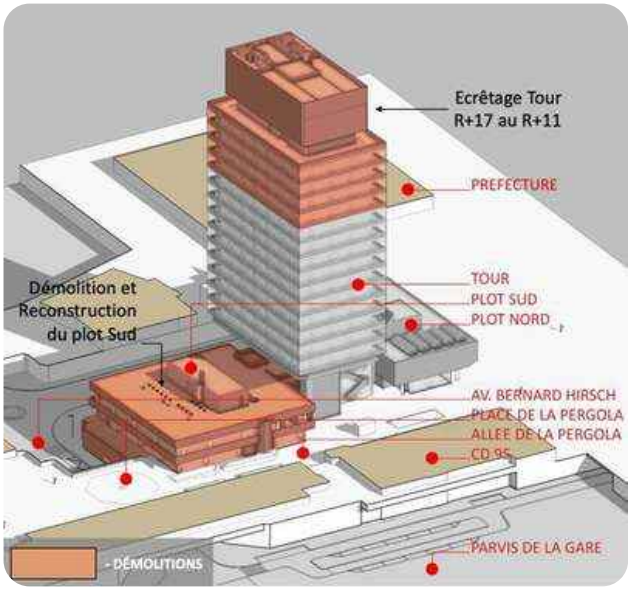
Proche de la gare RER, la Tour de Cergy Pontoise est un immeuble de grande hauteur (IGH) de bureaux, conçue par l'architecte Renzo Moro. Du haut de ses 85 mètres, elle est une figure iconique et historique de Cergy-Pontoise, située au coeur de la ville nouvelle, dans la Zac Grand centre – Coeur d'agglo.

En pleine transformation, la ZAC a pour objectif de revaloriser et redynamiser le grand centre de Cergy-Pontoise.

Porté par Linkcity et Brownfields, le projet de réhabilitation vise à transformer la tour en une résidence étudiante de 240 lits, des bureaux et des commerces. Les bureaux auront une vocation sociale en étant loués à l'association de réinsertion Espérer 95.

UNE RESTRUCTURATION AUDACIEUSE

La tour est constituée d'un ensemble bâti complexe. Le projet prévoit l'écrêtage des quatre étages supérieurs de la tour et de son édicule technique, ainsi que la démolition de l'un des plots – déclassant l'Immeuble de Grande Hauteur en bâtiment de 4ème famille - tout en conservant les qualités préexistantes du site. La destruction des 4 étages nécessite la compensation du poids au fur et à mesure des travaux.



LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX AU COEUR DU PROJET

Le projet a été conçu pour limiter au maximum la consommation de ressources et d'énergie, en s'appuyant sur une approche globale de sobriété sur 4 piliers : construction raisonnée, exploitation maîtrisée, stockage du carbone et économie circulaire.

L'un des objectifs de la rénovation est de conserver au maximum l'existant et de limiter les émissions carbone en économisant et en réutilisant les matériaux de construction.

Le projet présente un coefficient de biotope amélioré, avec 54 % de surfaces favorables à la nature, permettant de végétaliser un site aujourd'hui très minéral et d'améliorer sa perméabilité. Il vise l'obtention du Label BBCA Rénovation et du Label BREEAM pour les bureaux.

La démarche d'économie circulaire est renforcée par une déconstruction sélective et l'intégration de matériaux issus du réemploi. Ce projet bénéficiera de l'accompagnement « Booster du réemploi » et l'AMI « Bâti sobre ».

Il intègre des toitures végétalisées avec récupération des eaux de pluie et prévoit l'usage de 25 % de béton bas carbone, dont 100 % des allèges. Le bâtiment sera raccordé au réseau de chauffage urbain, optimisant ainsi les consommations énergétiques. Enfin, il atteindra le seuil 2025 de la RE2020 pour le bâtiment neuf.

Pour conserver les proportions verticales du bâtiment, l'architecte Pablo Katz a proposé d'y placer une forêt urbaine sur le toit. Des arbres viendront coiffer le bâtiment qui conservera son aspect unique et remarquable.



HOSPITEL À VILLEJUIF

148 CHAMBRES POUR LES PATIENTS ET LEUR FAMILLE

L'Hospitel de Villejuif, récemment livré par Brownfields et Linkcity à la Foncière des Générations, est une résidence hôtelière de 148 chambres réparties sur 10 niveaux.

Exploitée par Sergic Résidences Services, cette résidence répond aux besoins d'hébergement des patients, de leurs familles, ainsi que du personnel soignant et des chercheurs travaillant ponctuellement à l'Institut Gustave Roussy.

L'Hospitel offre une solution d'hébergement flexible, particulièrement adaptée aux patients en chirurgie ambulatoire.





COLIVING À SURESNES

170 LOGEMENTS POUR DES JEUNES ACTIFS

Le projet immobilier Bikube à Suresnes propose une résidence de coliving innovante, conçue pour répondre aux besoins des jeunes actifs. Cette résidence offre des appartements privés, du studio au 3 pièces, complétés par des espaces de vie partagés tels que cuisine, laverie et salle de fitness.

Les résidents bénéficient également d'un espace de coworking et d'un restaurant méditerranéen. Bikube Suresnes, avec son vaste jardin arboré, promet un cadre de vie confortable et prisé, aux portes de Paris, Nanterre et Boulogne-Billancourt. L'ouverture est prévue en octobre 2026



EcoParc des Aygalades - Marseille (13)



4. CONTRIBUER A LA REINDUSTRIALISATION DES TERRITOIRES ET AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL

4.1 Aménager des parcs d'activité

4.2 Rénover l'immobilier commercial

4.3 Louer des locaux aux entreprises

4.1 AMENAGER DES PARCS D'ACTIVITÉS

Brownfields accompagne la réindustrialisation des territoires en aménageant des terrains adaptés aux besoins des entreprises. L'entreprise viabilise de grandes réserves foncières pour accueillir des projets industriels et logistiques d'envergure, tout en proposant des parcelles plus petites destinées aux PME et PMI locales. En livrant des terrains déjà viabilisés, Brownfields permet aux industriels de **gagner 2 à 4 ans sur les procédures administratives** et de se concentrer uniquement sur leurs propres autorisations, accélérant ainsi la mise en œuvre de leur projet.

L'entreprise contribue également à la **création d'emplois** en développant des zones économiques intégrant des locaux d'activités, des hôtels de logistique urbaine et des bâtiments multi-utilisateurs. Les surfaces proposées, de 300 à plus de 20 000 m^2, couvrent l'ensemble du parcours résidentiel des entreprises.

Brownfields accompagne par ailleurs les collectivités dans la reconversion des friches industrielles, en privilégiant la qualité architecturale et paysagère pour améliorer le cadre de travail. Les parcs d'activités intègrent systématiquement du mobilier urbain, des services aux salariés (crèches, restauration) et un cahier des charges architectural exigeant, renforçant la qualité de vie au travail.

Créer de nouveaux emplois

Brownfields participe à la création de nouveaux emplois sur le territoire local. Dans les parcs d'activités qui ont été réalisés, le ratio de création d'emplois est d'environ 1 emploi pour 100 m^2 de locaux d'activités construits.



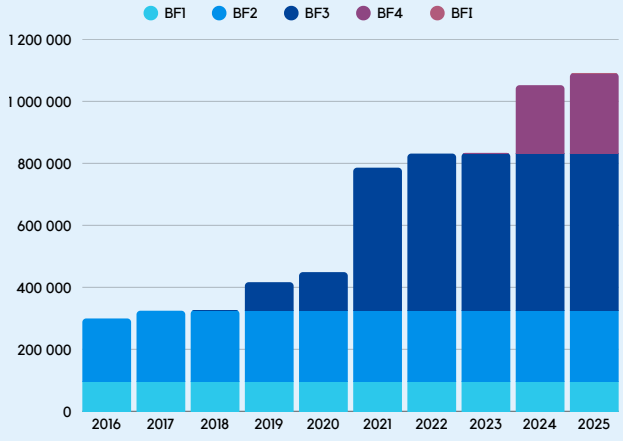
1 100 000

M^2 de locaux d'activités

11 000

emplois directs

Surfaces de plancher développées en m^2
Locaux d'activités



Le fonds BF4 finance plusieurs projets de locaux d'activités en 2024 et 2025 parmi lesquels:

- EcoParc 3I (68)
  - 175 000 m^2
- EcoParc AX Factory (94)
  - 36 000 m^2
- Vitry sur Seine (94)
  - 26 000 m^2



Siège social GROUPE-AX



Siège social du cabinet d'avocats JUDICIA CONSEILS

ECOPARC BASSE ZORN HOERDT (67)

1 000 EMPLOIS DANS DES GRANDS GROUPES ET DES PME

Sur un espace total de 35 hectares dont 9 hectares d'espaces verts, l'ÉcoParc de la basse Zorn offre des surfaces commerciales et logistiques de 100 à 25 000 m^2 . 14 entreprises se sont installées en 2025 dont le logisticien Heppner, Vinci Energies et de nombreuses PME et PMI.

Ségolène Kneipp, avocate associée du cabinet d'avocat Judicia Conseils, témoigne :

"Nous recherchions des locaux ayant du cachet, proches de notre précédent siège, offrant une grande surface, des bureaux individuels et suffisamment de stationnements pour nos collaborateurs, partenaires et clients, le tout si possible dans un environnement un peu verdoyant. Nous avons apprécié l'écoute et l'approche pragmatique de Brownfields, qui a su mettre en valeur un patrimoine historique et environnemental. Ce projet a été mené comme un véritable travail d'équipe entre Brownfields, l'architecte, les entreprises et artisans, et nous."

ALEXANDRE HEIDMANN

GÉRANT DU GROUPE-AX

"Le Groupe-AX est en pleine croissance et recherchait des locaux bien connectés à Strasbourg.

Brownfields s'est distingué par son écoute attentive et son professionnalisme. L'équipe a su identifier la solution la plus pertinente pour accompagner notre projet, tout en respectant l'ensemble des délais annoncés.

Nous avons bénéficié d'un suivi transparent : information régulière sur l'avancement, participation aux réunions de chantier, et un véritable souci de qualité à chaque étape"



TRANSFORMATION DE L'USINE RENAULT DE CHOISY LE ROI EN ECOPARC

10 HECTARES PRES D'ORLY
500 EMPLOIS PRÉVUS

À proximité de Paris et à 15 minutes de l'aéroport d'Orly, Ecoparc AxFactory Choisy bénéficie d'une **accessibilité optimale** grâce aux axes routiers, aux transports en commun et aux mobilités douces. Conçu pour soutenir le développement du territoire d'industrie Grand Orly Seine Bièvre, le site associe des espaces productifs sur-mesure, des services mutualisés et une connectivité multimodale performante.

Ancien site de Renault dédié au démantèlement automobile depuis près de 100 ans, il fait aujourd'hui l'objet d'une reconversion majeure sur 10 hectares entièrement artificialisés.

Le projet prévoit de **reperméabiliser 30 % des surfaces.** Environ 2 500 m^2 de halle industrielle patrimoniale seront conservés et restaurés. **L'aménagement intègre les contraintes d'un site inondable** : emprises limitées à 30 %, restitution des eaux par pompes lors des décrues et maintien de digues anti-crue. Les gravats issus de la déconstruction seront réemployés pour combler les sous-sols, tandis que les nouvelles constructions reposeront sur des fondations béton et une charpente métallique. Le curage débutera en avril 2026 pour une livraison des premiers bâtiments en 2028.



Avant


Après





DORIAN MATHIEU

CHEF DE PROJETS IMMOBILIERS
RENAULT GROUP

"A l'issue d'une large concertation menée auprès des acteurs publics, nous avons lancé une consultation pour la vente du site de Renault Choisy pour un redéveloppement de type logistriel et sous procédure de tiers demandeur.
Nous recherchions un acquéreur aux capacités techniques et financières solides, capable de porter un projet créateur d'emplois pérennes tout en renaturant le site. Le groupement Axtom/Brownfields a répondu à l'ensemble de ces attentes grâce à son expertise environnementale et à son expérience de réaménagement et de commercialisation de parcs d'activités. Les délais administratifs ont été tenus et l'autorisation préfectorale a été obtenue en février 2026."

DATA CENTER A VITRY SUR SEINE



Avant


Après

UN BATIMENT SUR PILOTIS POUR S'ADAPTER AUX CRUES DE LA SEINE

Le projet présente une forte complexité technique liée à son implantation en zone inondable, au cœur d'un espace de récupération des eaux fluviales pour l'ensemble de la zone d'activité.

Le bâtiment sera construit sur pilotis afin de préserver les volumes d'expansion de crue nécessaires en cas de débordement. La voirie sera rehaussée par la municipalité pour garantir l'accessibilité du site même en période de crue. L'ensemble de ces dispositions permet de maintenir la fonction hydraulique du site tout en sécurisant les usages futurs.

TRANSFORMATION D'UN DÉPOT PÉTROLIER EN DATACENTER

4 HECTARES À RÉHABILITER
UN PPRT SUPPRIMÉ

Le dépôt pétrolier exploité par EG Group, classé Seveso seuil haut et soumis à un PPRT, était implanté dans le quartier des Ardoines à Vitry-sur-Seine, à proximité immédiate de la nouvelle gare du Grand Paris Express.

Depuis plusieurs années, Grand Paris Aménagement et la ville de Vitry souhaitaient le départ de cette activié incompatible avec la mutation urbaine en cours. C'est dans ce cadre que l'établissement public a mis EG en relation avec Brownfields afin d'identifier une solution de rachat du foncier avec transfert total des obligations de mise en sécurité et de remise en état du site.

Le projet de data center qui succédera au dépôt pétrolier constitue une opération exemplaire sur le plan environnemental. Il prévoit notamment la valorisation de la chaleur fatale pour alimenter le réseau de chauffage urbain, contribuant ainsi à la décarbonation du territoire.

20% d'espaces verts seront mis en place sur un site qui était complètement artificialisé.







PREMIER PROJET DE TIERS DEMANDEUR INTEGRANT LA MISE EN SECURITE DU SITE

UNE REHABILITATION QUI EVITE L'ETAPE DE LA FRICHE

Le dépôt pétrolier, exploité par EG Retail, est resté en activité aussi longtemps que possible avant son arrêt définitif. Brownfields a accompagné cette phase de fin d'exploitation en assurant simultanément la mise en sécurité du site, étape indispensable avant toute opération de démantèlement.

Celle-ci a consisté notamment en la consignation électrique de l'ensemble des équipements, une opération complexe en raison du grand nombre de circuits indépendants à isoler un par un. Elle a également inclus les vidanges, nettoyages, rinçages et dégazages des bacs et des canalisations.

Après la validation de la DRIEAT, le démantèlement du système de protection incendie a été engagé début 2026. Les prochaines étapes porteront sur la démolition complète du dépôt, incluant superstructure et infrastructure, ainsi que sur une dépollution majeure, avec plus de 30 000 m^3 de terres à traiter.

PATRICK PEDICA

DIRECTEURDES DEPOTS PETROLIERS EG GROUP

"Grâce à sa solidité financière, son expertise en dépollution et ses relations constructives avec l'administration, Brownfields nous a présenté la meilleure offre de rachat.

La responsabilité environnementale a pu être transférée dès la mise en sécurité du site réalisée par ses équipes. Pendant un an, nos équipes ont travaillé en étroite collaboration, Brownfields faisant preuve de pragmatisme en mobilisant des entreprises connaissant déjà le site."



ECOPARC 3I SAINT LOUIS (68)



Plan de masse : 28 hectares seront préservés



Vue arérienne de l'Ecoparc 3i



Projet de locaux d'activités



Projet de locaux d'activités

RECONVERSION D'UNE GRAVIERE EN PARC D'ACTIVITES

70 HECTARES DONT 28 PRESERVES ET 27 COMPENSES

La reconversion du Technoport, ancienne gravière remblayée pendant près de 30 ans sur un site de 70 hectares à Saint-Louis, illustre l'équilibre recherché entre développement économique et préservation de la biodiversité. Le site bénéficie d'une accessibilité exceptionnelle, à proximité de l'autoroute A35 et de l'aéroport de Bâle Mulhouse.

Le projet met en valeur le savoir-faire de Brownfields en matière de viabilisation de parcs d'activités, avec **une offre foncière allant de la PME à la grande industrie**. Parmi les projets envisagés figurent une installation industrielle et un data center.

Il constitue également un exemple de compensation écologique à grande échelle : 42 hectares seront réaménagés, 27 hectares compensés hors site en partenariat avec l'ONF ou la Chambre d'Agriculture, et 28 hectares au cœur du site resteront intacts pour préserver les milieux d'espèces protégées comme le Milan royal, ou des espaces naturels tels que des prairies sèches.

Cette reconversion remplace un ancien projet de centre commercial et de golf, apportant une valeur économique bien supérieure au territoire. **Réalisé avec la Banque des Territoires, le projet s'inscrit dans la dynamique France 2030 en soutenant la réindustrialisation,** avec de grands terrains pour les industries et des lots adaptés aux PME-PMI.

Un dialogue permanent et constructif avec Saint-Louis Agglo et la Préfecture du Haut-Rhin a permis de proposer ce projet qui créé de la valeur économique pour le territoire.



JULIEN LE GOFF

SOUS-PRÉFET DU HAUT-RHIN

" Le projet de l'Ecoparc 3i illustre un aménagement durable offrant des terrains prêts à l'emploi sans empiéter sur les espaces naturels.

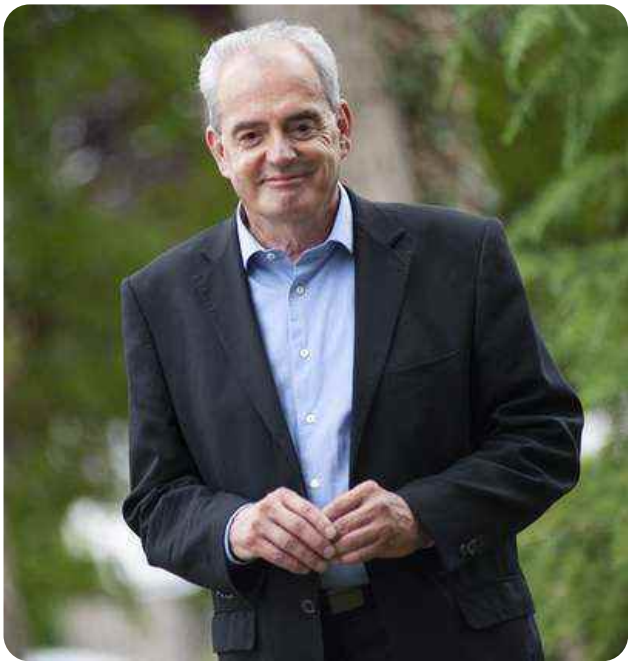
La reconversion de cette friche, marquée par des enjeux de pollution, biodiversité, servitudes de transport ou encore risques d'inondation, était particulièrement complexe. La collaboration étroite avec Brownfields, fondée sur un dialogue régulier et transparent, a permis d'identifier des solutions concertées et a facilité l'instruction des autorisations préfectorales. Elle témoigne d'un partenariat exemplaire au service du territoire. "

JEAN-MARC DEITCHMANN

PRÉSIDENT DE SAINT-LOUIS AGGLO

"L'Écoparc 3I représente une opportunité majeure pour préserver et développer l'emploi industriel dans notre région. Après l'abandon du projet initial de zone commerciale, il était essentiel de pouvoir compter sur un partenaire fiable et engagé.

Brownfields a su nous apporter des garanties solides, grâce à son expérience reconnue dans la reconversion de friches et à sa robustesse financière. Nous avons particulièrement apprécié la présence régulière de ses équipes à nos côtés, gage d'un dialogue constant et d'un accompagnement de qualité"







Hypermarché Leclerc à Colombes (92)



4.2 RENOVER L'IMMOBILIER COMMERCIAL

La majorité des centres commerciaux existants est concernée par des besoins de modernisation, de requalification urbaine et de mise aux normes environnementales. Les mutations du commerce (essor du e-commerce, attentes de sobriété, nouvelles normes environnementales) accentuent la nécessité de réhabiliter plutôt que d'étendre ces surfaces.

De nombreuses surfaces commerciales nécessitent une rénovation profonde pour s'adapter aux nouveaux usages, et revaloriser des emprises souvent sous-densifiées.

Brownfields réaménage ces grands sites commerciaux en leur redonnant une fonction urbaine plus efficace et durable. Ces projets contribuent à moderniser l'offre commerciale tout en limitant l'artificialisation des sols.

Maintenir l'activité commerciale pendant la rénovation

Rénover ou reconstruire au-dessus d'un commerce en activité est l'un des exercices les plus complexes du bâtiment : il exige un phasage très précis, une sécurité renforcée, une maîtrise des réseaux, et une cohabitation parfaite entre chantier et exploitation. **Brownfields maîtrise la complexité technique de ce type d'opération, notamment lorsqu'il faut maintenir l'activité des commerces pendant les travaux.** Cette capacité à intervenir en site occupé garantit la continuité du service pour les habitants et les enseignes.

Les contraintes techniques de rénovation d'une surface commerciale en activité sont de plusieurs ordres

- **Maintien de l'exploitation** : organisation des travaux sans interrompre l'activité du magasin (phases nocturnes, isolements acoustiques, zones de chantier étanches, continuité des accès clients et livraisons)
- **Sécurité du public** : gestion stricte des flux, balisage, protections incendie provisoires, conformité ERP
- **Nuisances maîtrisées** : bruit, poussières, vibrations, circulation des engins, avec obligation de limiter l'impact sur les clients et les salariés
- **Reconfiguration progressive** : phasage fin pour déplacer les rayons, maintenir les caisses, garantir la continuité des stocks et des chambres froides.
- **Adaptation des réseaux :** interventions complexes sur les réseaux existants (électricité, sprinklage, ventilation, fluides) sans coupure d'activité.

Des contraintes supplémentaires sont à prendre en compte lorsqu'on reconstruit au-dessus du magasin :

- **Renforcement structurel** : création de poteaux ou voiles supplémentaires, vérification de la portance de la dalle existante.
- **Travaux en hauteu**r au-dessus d'un ERP ouvert : protections lourdes, filets anti-chute, planchers provisoires, gestion du risque de chute d'objets.
- **Coordination millimétrée** entre chantier et exploitation commerciale.
- **Gestion des charges et vibrations** : éviter toute perturbation des installations sensibles (froid alimentaire, systèmes de paiement, réseaux informatiques).
- **Accès chantier** : création d'entrées dédiées pour les engins, les matériaux et les ouvriers.

RÉHABILITATION DU LECLERC À COLOMBES (92)



Avant



Après

CONSTRUCTION D'UN SECOND LOT POUR ACCUEILLIR LE MAGASIN LE TEMPS DES TRAVAUX

CONTINUITE DE L'ACTIVITE COMMERCIALE

L'enjeu de ce projet était de reconstruire le centre commercial des 4 chemins sans interrompre l'activité commerciale de l'hypermarché Leclerc.

Brownfields a acquis un terrain à 200 mètres pour y construire un ensemble de logements et une surface de vente de 3000 m^2 en rez de chaussée qui a permis d'accueillir le magasin le temps des travaux.

Le phasage s'est déroulé sur deux ans en commençant par la construction du lot 2. Le magasin Lerclerc a pu s'y installer en avril 2025, permettant le démarrage des travaux de démolition et de dépollution et la construction du nouvel ensemble.

Le centre commercial retrouvera sa localisation d'origine deux ans après son déménagement. Il s'implantera en juin 2027 sur une surface de plancher de plus de 13 000 m^2 avec un hypermarché de 5 000 m^2, une pharmacie et des commerces. 3 niveaux de sous-sols ont été construits avec 436 places de parking pour le centre commercial.

LE LOT 2

56% DE LOGEMENTS SOCIAUX ET INTERMEDIAIRES

Le lot 2 comprend une surface commerciale et un ensemble de 109 logements avec des surfaces extérieures de 10 m^2 en moyenne par logement et 184 places de stationnement.
Une attention particulière a été accordée à la végétalisation des toitures et de l'ilot central sur 800 m^2 avec des arbres de haute tiges et des plantes vivaces.
Des jardinières ont été installées sur les balcons.
Le programme est certifié NF Habitat HQE.



Le magasin Leclerc a déménagé au rez de chaussée du lot 2 pendant 2 ans





LA TRANSFORMATION D'UN QUARTIER

13 000 M² DE SURFACE DE PLANCHER
213 LOGEMENTS
1 RESIDENCE ETUDIANTE

En plus du centre commercial, le programme permettra d'accueillir de nouveaux habitants : 142 logements sont commercialisés en accession à la propriété et 71 seront proposés en logements locatifs intermédiaires autour d'un vaste ilot central de 3 000 m².

La résidence étudiante disposera de 107 chambres dont 30 avec un espace extérieur.

AMENAGEMENTS PAYSAGERS

3000 M² D'ESPACES VERTS
627 JARDINIÈRES
CBS FINAL : 0,42

Un espace vert de 3 000 m² sur dalle sera créé avec des épaisseurs de terre jusqu'à 1 mètre. En plus de la végétalisation des toitures et de la pose de jardinières sur les terrasses et balcons, 21 arbres, 58 arbustes, des haies et des vivaces seront plantées.

L'ensemble intègre 3 nichoirs pour les oiseaux et 3 hôtels à abeilles.

Le projet a été conçu pour gérer une pluie décennale avec le stockage de l'eau sous les terrasses végétalisées et le jardin. Ces eaux de pluies viendront hydrater les plantes par évapotranspiration.





LECLERC A CLICHY (92)



Avant


Après

RENOVATION D'UN HYPERMARCHE EN ACTIVITE

6000 M² DE SURFACE DE VENTE

Construit en 1995, l'Espace Clichy est un hypermarché urbain intégré dans le bâti. Il est situé en cœur d'un ilot, ceinturé par des immeubles de bureaux et de logements. Divisé en plusieurs volumes, il comprend l'hypermarché Leclerc, une galerie commerciale, 2 niveaux de parking, des bureaux et locaux du personnel.

Le projet prévoit, au-dessus de cet ensemble, la construction de 273 logements neufs. Il s'appuie sur une démolition partielle de l'existant, puis sur la construction d'une « table d'assise » indépendante de la structure actuelle, capable de supporter 5 bâtiments en R+7.

L'activité commerciale a pu se poursuivre pendant toute la durée des travaux grâce à un phasage très précis des opérations de coulage des micro-pieux soutenant la table d'assise. Brownfields a procédé par zonage, en neutralisant successivement de petites surfaces pour réaliser les fondations et les poteaux, tandis que le magasin déplaçait progressivement ses gondoles au rythme de l'avancement du chantier. Chaque zone est restée indisponible 2 à 4 semaines, limitant au strict minimum l'impact sur la surface de vente et garantissant la continuité de l'exploitation

DENSIFICATION REUSSIE

273 LOGEMENTS EN SURELEVATION 4 000 M² REVÉGÉTALISÉS

Situé à 100 mètres du RER « Saint-Ouen » et du métro ligne 14, à proximité du Parc Mozart et des écoles, ce programme réunit tous les ingrédients d'une densification réussie. 4 bâtiments (210 lots) sont destinés à du logement intermédiaire, acquis par In'li et Hauts de Seine Habitat. La programmation du 5e bâtiment est en accession libre.

Sur un site 100 % artificialisé, la nature revient sur la dalle et sur les toitures, ajoutant environ 4000 m² de verdure à la vue des habitants et des riverains. La table d'assise sera achevée fin 2026 et la livraison est prévue fin 2028.


4 000 m² seront végétalisés sur les toitures et la dalle

Une prouesse technique : 5 bâtiments en R+7 posés sur une table d'assisse independante du centre commercial qui reste en activité

Toutes les contraintes liées au maintien de l'activité commerciale ont été intégrées afin de garantir la sécurité du public et de maîtriser les nuisances pour les clients comme pour les salariés. Grâce à un phasage très précis et à une coordination continue entre le magasin et les équipes de Brownfields, **une surface de vente d'au moins 4 000 m² a pu être maintenue en permanence**.

Sept zones de chantier ont été programmées sur huit mois, avec la mise en place d'un cloisonnement mobile et acoustique installé en dehors des horaires d'ouverture. Des tests réalisés sur site ont permis de valider l'usage de scies silencieuses et de carotteuses pour les percements nécessaires au passage des poteaux.

Pour renforcer la sécurité, tous les appareils de levage utilisés étaient neufs et surdimensionnés. Les quais de livraison ont fait l'objet d'un phasage particulièrement rigoureux, avec une gestion des flux très encadrée. Un référent coordonnateur a assuré le respect des consignes et la qualité de la communication entre Brownfields et l'exploitant, Clichy Distribution.



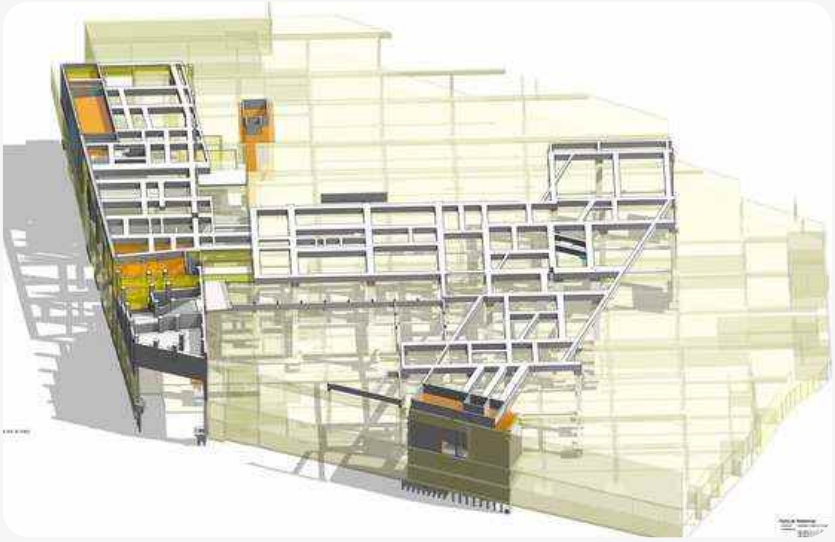
Réalisé avec le bureau d'études ECOBA, le projet repose sur une structure sur pilotis traversants. Au total, 325 micropieux de 10 à 15 mètres ont été forés pour réaliser les fondations.

Les chambres froides et une partie des quais de livraison seront démolis afin de libérer l'espace nécessaire à la création des futurs halls d'entrée des bâtiments.

Cette intervention structurelle lourde permet de reconstruire en surélévation tout en maintenant la fonctionnalité du site.

Pour réaliser la table d'assise des cinq bâtiments de sept étages, **les poteaux et poutres ont été entièrement préfabriqués en usine, en béton bas carbone,** puis insérés au centimètre près par la toiture à l'aide d'une grue spéciale.

Cette méthode de préfabrication a permis d'assurer une mise en place extrêmement précise tout en maîtrisant les délais et les nuisances sur site.





Locaux de La Poste à Vendenheim (67)

4.3 LOUER DES LOCAUX AUX ENTREPRISES

Avec **Foncière des Industries**, Brownfields dispose d'un véhicule dédié à la location de locaux d'activités, permettant d'accompagner les entreprises sur le long terme.

Les bâtiments peuvent être construits au sein d'écoparcs issus de friches industrielles réhabilitées et dépolluées par Brownfields, ou acquis occupés.

Bronwfields apporte des solutions aux industriels de type **"Sale and Lease back"** en achetant le site et en reprenant son passif environnemental. Pendant l'exploitation, des mesures sont prises pour éviter des impacts environnementaux. Au départ du locataire, la dépollution complète pourra être réalisée afin de donner une nouvelle vie au site.

VINCI ENERGIES ECOPARC DE LA BASSE ZORN(68)

Vinci Energies recherchait des locaux plus grands et plus modernes pour pouvoir accueillir deux filiales du groupe et leurs 130 salariés sur un même foncier dans deux bâtiments distincts. Le projet a été coconstruit avec Brownfields pour proposer des locaux qui répondaient aux besoins d'espaces et de modernité de Vinci Energies. Un bail a été signé pour 9 ans.



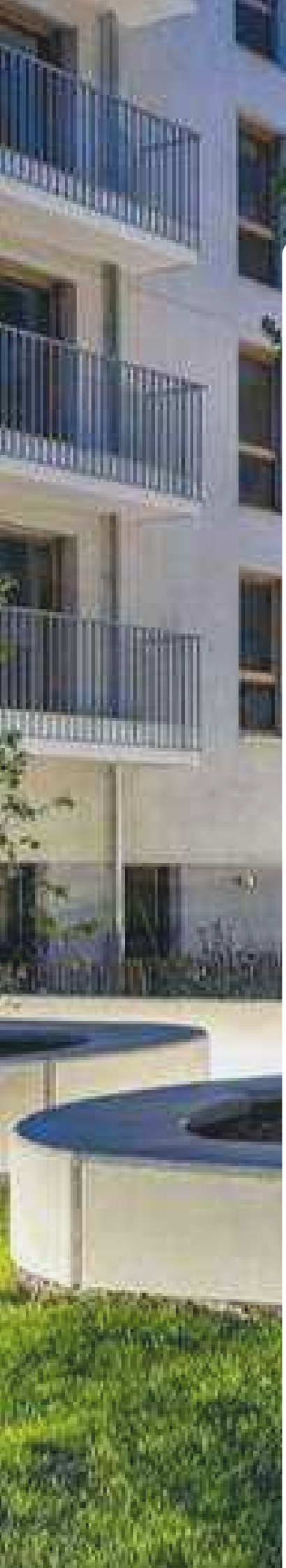


ABDALLAH KHOURY

DIRECTEUR REGIONAL
VINCI ENERGIES

«Nous voulions que nos nouveaux locaux deviennent une véritable vitrine technologique de nos activités. Le projet de l'Écoparc de la Basse Zorn nous a séduits par son équilibre entre architecture contemporaine et patrimoine préservé.

Avec Brownfields, nous avons rénové la chapelle, désormais transformée en espace de formation dédié à la sécurité. Le site est superbe et nos collaborateurs en sont ravis.»



5. PARTIE INVESTISSEURS

5.1 La société de Gestion

5.2 La gouvernance ESG

5.3 Analyse de risque et due diligence ESG

5.4 Notre politique d'investissement responsable

5.5 Les fonds à impact Brownfields

5.6 Foncière des Générations

5.1 LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Brownfields gère des fonds immobiliers à impact qui concilient performance économique et extra-financière

La stratégie de Brownfields repose sur la gestion de **fonds immobiliers à impact classés Article 9** du règlement SFDR. 100 % des actifs des fonds BF3 et BF4 relèvent d'investissements durables, conformément à notre modèle qui consiste à financer exclusivement des projets de reconversion de friches urbaines.

Chaque opération intègre des objectifs ESG explicites, mesurables et suivis dans le temps, couvrant les enjeux environnementaux (dépollution, désartificialisation, renaturation, réduction carbone), sociaux (logements abordables, création d'emplois) et de gouvernance (organisation de l'ESG, concertation avec les parties prenantes).

Cette approche permet de concilier performance économique et performance extra-financière, en démontrant la capacité des investissements à générer un impact positif net tout en maîtrisant les risques.

Le fonds BF3 a tenu son objectif de multiple dans un contexte économique difficile, tout comme le fonds BF2, cloturé en 2022. Le fonds à impact BF3 a dépassé tous ses objectifs extra-financiers (voir chapitre 5.5).

La stratégie de Brownfields a permis de traverser la crise immobilière depuis 2023

Dans un contexte immobilier instable, Brownfields est resté à l'écart du marché des bureaux pour se concentrer sur ceux des logements et des parcs d'activités avec 3 typologies de projets:

- L**es grands projets de logements pour primo-accédants et le locatif intermédiaire en zone tendue** avec l'acquisition de grandes friches industrielles et de sites à reconvertir pour développer de nouveaux quartiers résidentiels, intégrant des logements sociaux dans des périmètres à TVA réduite à 5,5%.
- **Les immeubles de bureaux à transformer en résidentiel** avec la reconversion de friches tertiaires fortement amiantées et /ou polluées
- **Les parcs d'activité** susceptibles d'accueillir tous types d'entreprises (PME/PMI, ETI, grands groupes) et d'activités (services, industrie, data centers...).



1000 logements construits au Blanc Mesnil dont 150 logements sociaux



Bureaux transformés en résidence étudiante à Cergy Pontoise



Ecoparc de la Basse Zorn à Hoerdt (67)
14 entreprises installées - 1000 emplois



Friche Saint louis Sucres - Marseille

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

Brownfields exclut tout projet basé sur l'artificialisation des espaces naturels agricoles ou forestiers. Tous nos projets sont implantés uniquement sur des friches urbaines déjà artificialisées, ce qui garantit un bilan d'artificialisation nette systématiquement négatif.

Cet engagement est au cœur de notre contribution aux objectifs ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et constitue un critère éliminatoire dans la sélection des projets.

Nous nous engageons à choisir uniquement des projets qui intègrent des travaux de désamiantage, déconstruction et dépollution. Cet engagement concerne 100% de nos projets.

Par nature, nos fonds excluent les investissements dans les secteurs ayant un impact négatif ou controversé comme les sociétés es jeux d'argent, de la pornographie, de la déforestation, de la production de pesticides, OGM ou huile de palme, de l'exploration, de la production ou de l'exploitation d'énergies fossiles. Nous excluons également les investissements dans des sociétés exposées à des pratiques controversées (corruption, violation des droits de l'homme).

Brownfields adhère à différentes initiatives ESG

Brownfields a signé les principes de l'UN PRI en 2024 et 2025 pour affirmer son engagement en faveur de l'investissement responsable.

La société de gestion est très impliquée dans les initiatives relatives à la biodiversité. Elle est membre de CDC Biodiversité et a mené un partenariat académique avec l'Université de Strasbourg en finançant une thèse sur l'écologie de restauration appliquée à la reconvesrsion de l'ancienne raffinerie de Reichstett.



Transplantation de tilleuils centenaires - Ecoparc de la Basse Zorn - Hoerdt (67)



Hospitel, Villejuif (94)

5.2 LA GOUVERNANCE ESG

L'ESG est pris en compte à chaque niveau operationnel

Brownfields a mis en place une gouvernance ESG complète et intégrée à tous les niveaux de décision, afin de garantir la prise en compte systématique des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans ses activités.

L'intégration des critères ESG est assurée à chaque niveau opérationnel de l'entreprise :

- Chaque responsable de programme est directement responsable du suivi et du pilotage des indicateurs ESG de ses projets.
- La direction 3D (Dépollution, Désamiantage, Démolition) supervise le reporting des indicateurs environnementaux et garantit la conformité technique des opérations.

Brownfields s'appuie également sur Albacombee, cabinet spécialisé en ESG, qui l'accompagne depuis 2022, pour :

- collecter les indicateurs auprès de l'ensemble des équipes,
- consolider les données,
- rédiger le rapport ESG annuel.

Cette organisation garantit une traçabilité et une fiabilité élevées des données extra-financières.

Le comité d'investissement intègre systématiquement l'ESG dans ses décisions

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 Stéphane Rihouey et Bruno Corinti, 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 la performance extra-financière selon les critères ESG de chaque fonds. Les risques et les principales incidences positives et négatives que peuvent avoir les projets sur les facteurs de durabilité sont analysés.

Bruno Corenti
Senior advisor - Expert immobilier



Bruno Corenti est l'ancien Directeur Général délégué de Nexity. Il a également occupé des postes de direction chez Bouygues Immobilier, Cogedim et Eiffage.

Stéphane Rihouey
Senior advisor - Expert environnement

Stéphane Rihouey est l'un des pionniers de la dépollution des sites. Après une carrière chez Suez, il a créé Soleo, qu'il a revendu au groupe Ortec.



Le comité impact bénéficie des expertises de personnalités reconnues

Le comité impact se réunit deux fois par an pour analyser les indicateurs d'impact ESG et les plans d'actions associés et proposer des pistes d'amélioration. Il regroupe la direction générale de Brownfields ainsi que deux personnalités externes reconnues dans les domaines du réchauffement climatique et de l'urbanisme durable : Nadia Maïzi Professeur à Mines ParisTech, auteure du troisième groupe de travail au rapport du GIEC et Rémi Dorval, membre du comité d'orientation de La Fabrique de la Cité et ancien président-directeur général du groupe Soletanche Bachy.

Une visite de site est organisée chaque année pour permettre aux membres du comité d'avoir une meilleure compréhension du périmètre d'actions de Brownfields.

Deux experts reconnus membres du comité impact

Nadia NAÎZI



Auteure du troisième groupe de travail au rapport du GIEC, Nadia Naïzi est directrice de laboratoire de recherche à l'Ecole des Mines de Paris, titulaire de la Chaire Modélisation Prospective au service du développement durable et dirige The Transition Institute 1.5 (TTI.5).

Compte tenu de son parcours et de ses compétences en matière de climat, Nadia Maïzi apporte un regard extérieur et pragmatique sur la pertinence des indicateurs ESG, en lien avec son expertise sur la question du dérèglement climatique



Rémi DORVAL

Rémi Dorval est ancien Président-directeur général de Soletanche Bachy et ancien Président de La Fabrique de la Cité (2010–2015), le think tank des transitions urbaines, où il siège aujourd'hui au comité d'orientation .

Ingénieur de formation (CentraleSupélec, IEP, ENA), il occupe également des fonctions de gouvernance au sein de plusieurs entreprises.

Les mécanismes de rémunération variable intégrent des critères extra-financiers

Brownfields a mis en place des mécanismes de rémunération variable intégrant des critères extra-financiers pour ses cadres dirigeants. 20% du carried interest est conditionné à l'atteinte des objectifs ESG définis pour chaque fonds.

Ces objectifs couvrent notamment :

- la dépollution et la remise en état des sites,
- la désartificialisation et la renaturation,
- la performance carbone des projets,
- la production de logements abordables,
- la qualité du dialogue avec les parties prenantes.

Le versement de cette part variable n'est possible que si les indicateurs ESG atteignent les seuils fixés dans la documentation du fonds.

Cette approche garantit que la performance financière et la performance extra-financière avancent ensemble, conformément à la stratégie Article 9 de nos fonds.

Les salariés sont régulièrement formés à l'ESG

Tous les collaborateurs de la société de gestion ont bénéficié d'une formation annuelle sur la thématique ESG depuis 2023.

Cette formation est renouvelée à chaque campagne de collecte des indicateurs ESG et vient préciser les évolutions dans les reporting ESG.

En 2025, les salariés ont été formés aux exigences du label ISR pour le fonds Foncière des générations.



Le dialogue avec les parties prenantes est régulier

Brownfields est soumis aux obligations de communication et de transparence des sociétés de gestion. La société de gestion s'attache à ce que la communication faite auprès de ses clients, soit la plus 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.

L'information aux 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 les investisseurs sont bien informés des risques des investissements proposés. Un rapport trimestriel est édité pour chaque des fonds sous gestion et envoyé aux investisseurs. 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.

Les fonds immobiliers sont financés par des investisseurs de renom tels que la Caisse des dépôts, l'ACOSS, le Fonds de réserve pour les retraites, des banques mutualistes et une vingtaine d'autres investisseurs institutionnels français et belges.



PATRICIA GLON

DIRECTEUR D'INVESTISSEMENTS
FONDS DE RESERVE POUR LES RETRAITES

« Le Fonds de Réserve pour les Retraites a choisi d'investir dans le fonds BF3, qui répond pleinement à nos attentes en matière d'impact économique — notamment la création d'emplois — et environnemental, grâce à la réduction des émissions carbone, au recyclage des matériaux et à la dépollution. L'expertise environnementale et immobilière des équipes de Brownfields a été déterminante dans notre décision. Nous avons particulièrement apprécié leur réactivité, leur transparence et leur écoute pour améliorer le reporting financier. Chaque année, nous participons aux réunions investisseurs, complétées par des visites de sites qui illustrent concrètement l'avancement du fonds. »

L'information aux acheteurs immobiliers

Lors de l'établissement des contrats de VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement), les demandes des acquéreurs sont prises en compte pour les bâtiments à construire. Dès la phase de cahier des charges, leurs exigences sont intégrées en matière de performance énergétique et de labels de construction. Sont également prises en compte les évolutions futures des bâtiments en concevant des bâtiments réversibles (par exemple la transformation d'une résidence étudiante en hôtels ou d'une résidence services seniors en logements).

Le dialogue avec les collectivités locales et l'Administration

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

L'écoute des riverains et des associations

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.
Plus de 3000 personnes ont été consultées dans le cadre des projets Brownfields.

Des partenariats avec les promoteurs, les aménageurs et les entreprises du BTP

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

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





Dépollution d'une cuve à goudrons

5.3 ANALYSE DE RISQUES ET DUE DILIGENCE ESG

Brownfields réalise une analyse des risques ESG en amont des investissements

Brownfields dispose d'un processus de due diligence extra-financière formalisé, systématique et documenté, appliqué à l'ensemble des projets de reconversion de friches. Ce processus couvre les trois dimensions ESG et conditionne la décision d'investissement.

La due diligence environnementale
Chaque projet fait l'objet d'une analyse environnementale approfondie menée par un des 7 experts internes spécialisés en dépollution, désamiantage et déconstruction et complétée par plusieurs bureaux d'études externes tels que Damex, expert en désamiantage ou Stratagis, spécialiste de la dépollution.

Les principales étapes incluent :

- Analyse des niveaux de pollution (sols, eaux souterraines, bâtiments)
- Évaluation du degré d'artificialisation existante et du potentiel de renaturation
- Calcul des émissions évitées grâce à la densification urbaine et à la rénovation
- Analyse du potentiel d'économie de ressources (réemploi, recyclage, rénovation de bâtiments existants).

Cette due diligence est un prérequis obligatoire avant tout engagement du comité d'investissement.

La due diligence sociale
La dimension sociale est évaluée à travers les attentes des collectivités locales, l'analyse des besoins en logements abordables sur le territoire, l'étude de la demande locale en locaux d'activités pour les PME/PMI et l'impact social du projet (mixité, inclusion, accès aux services).

- Les outils mobilisés sont des études de marché externalisées, de multiples échanges avec les collectivités et les aménageurs publics et l'analyse des documents de planification urbaine (PLU, PLH, OIN, ORT...).

La due diligence gouvernance et acceptabilité

- Brownfields analyse systématiquement l'influence des parties prenantes locales (collectivités, riverains, associations), les risques de recours et de délais administratifs.
- Cette analyse inclut des réunions avec les élus et services techniques, des réunions publiques et une analyse des risques de contestation.



Raffinerie de Reischtett - AVANT



Ecoparc Rhénan - APRES

La prise en compte des Impacts, Risques et Opportunités

La société de gestion intègre les enjeux de durabilité dans les processus de prise de décision d'investissement des fonds. Chaque projet fait l'objet d'une évaluation systématique des impacts, risques et opportunités ESG.

Impacts, Risques et Opportunités environnementaux

- **Adaptation au changement climatique (risques physiques)**

Nous analysons systématiquement les risques liés au changement climatique — inondations, tempêtes, sécheresse ou fortes chaleurs — et adaptons la conception de nos projets en conséquence. Par exemple, nous réalisons des études préalables pour simuler les risques de crues. Cette démarche constitue également une opportunité: elle permet de concevoir des projets plus résilients, mieux acceptés par les collectivités et plus attractifs pour les utilisateurs finaux.

- **Atténuation du changement climatique**

Nous limitons le risque carbone en construisant sur des friches et en rénovant des bâtiments existants. Nos projets évitent ainsi les émissions carbone en évitant d'atificialiser des ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) et en réutilisant les structures béton existantes. Nos projets de construction neuve suivent les exigences de labels bas carbone et s'inscrivent dans la trajectoire carbone de la RE 2020. Cette démarche permet de réduire significativement l'empreinte carbone des opérations tout en répondant à la demande croissante des collectivités et des acquéreurs pour des biens plus sobres, plus performants et mieux alignés avec les objectifs climatiques.

- **Restauration du cycle de l'eau**

Nos activités ont des impacts positifs en recréant des cycles naturels de l'eau après désartificialisation, que ce soit en construisant des noues d'infiltration sur des espaces de pleine terre ou des bassins de stockage de l'eau sous des terrasses végétalisées.

- **Économie circulaire et sobriété des ressources**

Nous explorons systématiquement toutes les possibilités de réemploi afin de réduire les impacts sur les ressources et de valoriser l'existant. La **transformation de bureaux en logements** prend son essor et répond à une demande croissante des collectivités et des propriétaires. La **rénovation de bâtiments patrimoniaux ou singuliers** constitue par ailleurs une opportunité forte : elle permet de préserver des structures de qualité tout en créant une valeur différenciante pour des acquéreurs en recherche de biens atypiques et à forte identité architecturale.

- **Renaturation et biodiversité**

Au-delà de leurs bénéfices mesurables sur la biodiversité et le carbone, les actions de renaturation que nous intégrons systématiquement dans nos projets répondent aux attentes croissantes des collectivités locales et des acquéreurs, renforcent l'attractivité des opérations et créent une véritable valeur commerciale pour les programmes que nous développons.



Vernouillet (78): prise en compte du risque d'inonodation en intégrant la redirection de l'expansion des eaux de la Seine en cas de crue



Ecoparc de la Basse Zorn (67): Impact positif de la création de noues et de tranchées d'infiltration pour restaurer le cycle naturel de l'eau



Hoerdt (67) : Rénovation de 11 bâtiments historiques très dégradés en bureaux appréciés pour leur caractère patrimonial



Suresnes (92): 36 % de surfaces de pleine terre crées pour valoriser un programme immobilier haut de gamme

Modélisations hydrogéologiques pour adapter le site aux risques d'inondations

Nous réalisons des modélisations hydrogéologiques lorsque le site présente un risque d'inondation, de remontée de nappe ou de ruissellement. Cet outil permet de simuler le comportement de l'eau dans les sols et les nappes, d'évaluer les risques physiques climatiques et de définir les mesures d'adaptation nécessaires (pilotis, zones d'expansion de crue, infiltration naturelle). Les résultats sont intégrés dans la due diligence ESG et présentées au comité d'investissement.
Une modélisation hydrogéologique consiste à collecter les données du site (nature des sols, dynamique des nappes, historique des crues, données climatiques, éventuelles pollutions) puis à construire un modèle numérique 2D ou 3D du sous-sol. Nos prestataires d'ingénierie y simulent différents scénarios : fortes pluies, crues, sécheresse, montée de nappe, imperméabilisation ou travaux. Le modèle permet d'identifier les zones à risque d'inondation ou de remontée de nappe et celles favorables à l'infiltration ou au stockage de l'eau. Il évalue aussi les impacts potentiels sur les nappes et propose les mesures d'adaptation nécessaires. Cette analyse guide la conception et la sécurisation des projets.

Impacts, Risques et Opportinités sociaux

- **Inclusion sociale et accès au logement**

En développant des opérations qui intègrent une part significative de logements sociaux et intermédiaires, nous contribuons à une offre résidentielle plus accessible tout en renforçant la mixité et l'équilibre urbain. Ces choix répondent aux attentes des collectivités locales et créent une valeur différenciante pour les acquéreurs institutionnels et les opérateurs de logements abordables.

L'intégration des enjeux d'inclusion sociale et d'accès au logement dans nos projets constitue une opportunité forte : elle permet de créer des programmes attractifs, soutenus par les collectivités et recherchés par les habitants;

- **Création d'emplois**

Nous intégrons systématiquement la dimension économique et l'impact sur l'emploi dans nos projets de reconversion, en veillant à soutenir l'activité locale et à favoriser l'installation d'entreprises sur des fonciers déjà artificialisés. Cette dynamique constitue également une opportunité majeure : elle renforce l'attractivité des territoires, répond aux attentes des collectivités et crée de la valeur durable pour les acteurs économiques.

L'ensemble de nos chantiers génère des emplois : études, travaux 3D, construction, exploitation des résidences gérées. De plus, en développant des parcs d'activités adaptés aux besoins des PME/PMI, des artisans et des filières industrielles locales, nos projets accueillent de nombreux emplois directs et indirects. Cette capacité à créer de l'activité économique sur des friches urbaines est un levier puissant de revitalisation territoriale.



Résidence senior - 104 logements à Bourg-en-Bresse (01)



150 logements sociaux construits au Blanc Mesnil (93)



Ecoparc des Aygalades - 200 à 300 emplois créés à Marseille (13)



14 entreprises installées - 1000 emplois - Ecoparc de la Basse Zorn à Hoerdt (67)

Des impacts positifs sur 12 Objectifs de Développement durable

Brownfields génère de nombreux impacts positifs en matière d'environnement, de social et de gouverance, qui sont identifiés et pilotés dans le cadre des fonds BF 3 et BF 4.
Le tableau ci-dessous indique dans quel chapitre du rapport se trouve le détail des actions mises en place pour promouvoir ces impacts positifs.

Impact ESG	Actions menées	ODD
Environnement		
Pollution	Dépollution des sols, des eaux et de l'air Désamiantage	
Biodiversité	Renaturation d'espaces artificialisés Compensation	
Climat	Construction bas carbone Emissions évitées en construisant sur des friches urbaines et en rénovant des bâtiments existants Adaptation des projets au changement climatique	
Ressources	Réemploi et recyclage Eco-conception de logements réversibles Transformation de bureaux en logements	
Eau	Restauration de la capacité d'infiltration des sols, création de cycles de l'eau naturels dans des espaces désartificialisés	
Social		
Diversité et inclusion	Construction de logements abordables et de résidences gérées pour des populations fragiles	
Emploi	Aménagements de parcs d'activités créateurs d'emplois Rénovation de surfaces commerciales	
Gouvernance		
Relations avec les parties prenantes	Dialogue avec les parties prenantes, formations et sensibilisations à l'ESG, codes de conduite et charte chantier vert Comités ESG avec les exploitants des résidences gérées ety les promoteurs	
Gouvernance des fonds	Analyse des risques de durabilité, politique d'exclusion, mécanismes incitatifs liés aux performances de durabilité	

5.4 NOTRE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Brownfields dispose d'une politique d'investissement responsable clairement définie, fondée sur un principe central : **reconstruire la ville sur la ville en intervenant exclusivement sur des friches urbaines déjà artificialisées**. Cet engagement constitue le socle de notre stratégie d'investissement et guide l'ensemble de nos décisions.

Reconstruire la ville sur la ville



Pour une ville résiliente et bas carbone



Pour une ville dépolluée et renaturée



Pour une ville inclusive et créatrice d'emplois



Avec une gouvernance transparente et exigeante

Pour une ville résiliente et bas carbone

Nous nous engageons à minimiser l'empreinte carbone de nos projets et à les concevoir pour s'adapter au changement climatique.

Eviter des émissions GES

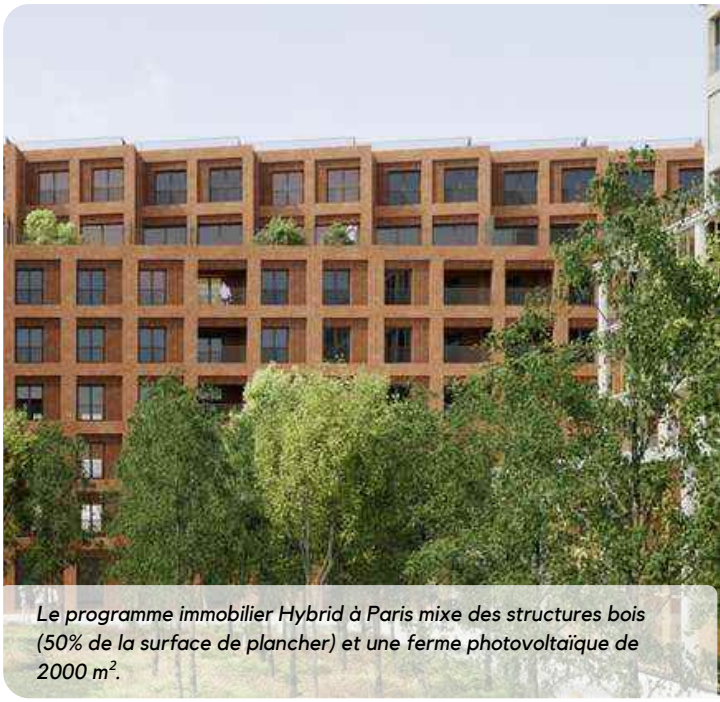
- En construisant uniquement sur des friches urbaines afin de limiter les transports du quotidien et préserver la capacité de séquestration de carbone des sols
- En rénovant des bâtiments existants, par exemple en transformant des bureaux en logements
- En s'inscrivant dans la trajectoire carbone de la RE2020

Construire des bâtiments bas carbone

- En privilégiant des matériaux et des équipements bas carbone

Adapter nos projets au changement climatique

- En répondant aux enjeux du Plan d'Adaptation au Changement Climatique, avec par exemple des études hydro géologiques pour anticiper les zones d'expansion des crues



Le programme immobilier Hybrid à Paris mixe des structures bois (50% de la surface de plancher) et une ferme photovoltaïque de 2000 m².



Dépollution, désamiantage et déconstruction de l'ancien siège social de Philips à Suresnes

Pour une ville dépollée et renaturée

Nous nous engageons à dépolluer et à restaurer la biodiversité et les cycles naturels des écosystèmes tout en recyclant au maximum les matériaux de nos chantiers.

Dépolluer les friches industrielles et améliorer la qualité des eaux, des sols et de l'air

- En traitant les terrains pollués pour rendre les sites compatibles avec leur usage futur, comme c'est le cas sur 100% de nos projets

Préserver les espaces naturels

- En luttant contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols et en refusant les projets amenant à artificialiser des terres agricoles ou des espaces naturels

Restaurer la capacité d'infiltration des sols

- En favorisant le cycle naturel de l'eau, comme l'aménagement de 4 200 m^2 de noues d'infiltration dans l'Ecoparc de la Basse Zorn, pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et le rechargement de la nappe phréatique Rhénane

Renaturer les espaces artificialisés et faciliter le retour de la biodiversité en ville

- En mettant en œuvre des solutions innovantes pour restaurer les sols et les milieux dans nos projets, comme la transplantation complexe de 17 tilleuils centenaires pour élargir une allée dans le réaménagement de l'écoparc de la Basse Zorn

Développer le réemploi et le recyclage des déchets de chantier

- En agissant de manière exemplaire dans la gestion de nos déchets de chantier afin de leur donner une seconde vie.

Pour une ville inclusive et créatrice d'emplois

Nous nous engageons à développer des programmes immobiliers qui répondent aux besoins de logements et d'inclusion des publics les plus fragiles ainsi que des parcs d'activités créateurs d'emplois pour toutes les tailles d'entreprises.

Contribuer à la création d'emplois locaux

- En créant de nouvelles zones d'activités économiques sur d'anciennes friches, comme le développement des écoparcs qui accueilleront à terme plus de 11 000 emplois
- En mettant en œuvre des solutions innovantes pour continuer l'exploitation d'activités commerciales pendant des travaux lourds de rénovation, comme la pose de pieux de 15 mètres traversant un supermarché en activité pour soutenir une table d'assise qui supportera 5 bâtiments de 7 étages à Clichy.

Rendre le logement accessible au plus grand nombre

- En construisant des logements sociaux, intermédiaires et abordables
- En louant des résidences aux publics les plus fragiles, comme les résidences du fonds « Foncière des Générations » qui loue des logements aux étudiants, séniors ou jeunes actifs.



L'écoparc des Aygalades à Marseille propose 10 lots d'activités sur deux niveaux avec une accessibilité optimale pour les poids lourds en plein coeur de la ville.

Avec une gouvernance transparente et exigeante

Nous nous engageons à prendre en compte l'intérêt de toutes nos parties prenantes et à intégrer l'ESG dans notre stratégie et nos décisions d'investissement.

Dialoguer avec nos parties prenantes

- En formant nos collaborateus à l'ESG
- En développant des relations étroites avec les services de l'Etat, ce qui nous a permis d'être le premier opérateur à mettre en place le dispositif tiers demandeur en 2014 et le premier à déployer les modalités de la loi industrie Verte en réalisant la mise en sécurité d'un site pour le compte du dernier exploitant
- En étant le partenaire des collectivités locales pour mener des projets qui répondent aux enjeux locaux d'offre de logements et de locaux d'activités économiques
- En informant régulièrement nos investisseurs lors de réunions annuelles et de visites de sites
- En organisant des réunions de concertation et d'information avec les riverains.

Intégrer l'ESG dans nos décisions d'investissement

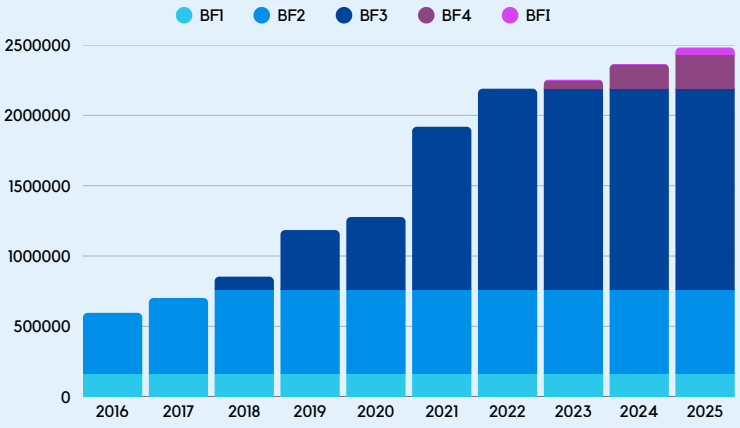
- En appliquant des critères de choix stricts dès la phase d'analyse : sélection uniquement de friches urbaines déjà artificialisées, garantissant un impact net positif sur l'artificialisation.
- En conditionnant tout investissement à des travaux environnementaux significatifs : montant substantiel de travaux 3D (Dépollution, Désamiantage, Déconstruction) ; projets menés dans le cadre du dispositif tiers demandeur, permettant la prise en charge complète du passif environnemental
- En analysant les risques physiques (inondation, chaleur), les risques de transition (carbone, réglementation) et les risques sociaux (acceptabilité, besoins locaux)
- En identifiant les opportunités ESG : renaturation, restauration du cycle de l'eau, création de logements abordables, revitalisation économique.



5.5 LES FONDS À IMPACT BRONWFIEDS

Les fonds Brownfields sont des fonds d'investissement successifs qui financent des projets de reconversion de friches urbaines en France, en Belgique et en Espagne. Il s'agit principalement de friches industrielles, tertiaires, commerciales ou hospitalières qui sont reconverties en quartiers d'habitation (dont une partie de logements abordables) ou en locaux destinés aux activités économiques. Les fonds Brownfields investissent dans des sociétés immobilières qui sont dépourvues d'activité commerciale ou industrielle et qui n'ont pas de salariés. Les fonds BF3 et BF4 sont des fonds à impact, classés Article 9 selon le réglement SFDR.

Surfaces de plancher dévelopées en m²



2 500 000 m² de surface de plancher cumulées ont été développées depuis 2008 sur les fonds Brownfields 1, 2, 3, 4 et BFI depuis 2008

BF4 : 10 PROJETS A FIN 2025

- 4 projets de quartiers de logements
- 3 projets de reconversion de bureaux en logements
- 3 projets de parcs d'activité



Choisy le Roy (94) - Reconversion d'un ancienne usine Renault en parc d'activité

En 2026, lancement du fonds BF5

Brownfields lance BF5, un nouveau fonds à impact classé Article 9 visant une levée de 300 millions d'euros. BF5 s'inscrit dans la continuité du fonds BF4, ciblé sur des **opérations à forte dimension environnementale et sociale**: procédure de tiers demandeur; Capex élevés de travaux 3D (Démolition, Dépollution, Désamiantage); construction de logements à prix accessibles et aménagement de parcs d'activités créateurs d'emplois locaux.

Ce nouveau fonds sera orienté vers la **reconversion de sites bien placés à fort potentiel immobilier**: programmes de logements pour les primo accédants et le locatif intermédiaire en zone tendue; transformation de bureaux en logements, parcs d'activités et data centers.

Des fonds durables par nature

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

 **Atténuation du changement climatique**	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.
 **Adaptation au changement climatique**	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.
 **Utilisation durable de l'eau et des ressources marines**	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.
 **Economie Circulaire**	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.
 **Prévention de la pollution**	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.
 **Ecosystème sain**	En construisant uniquement sur des friches et en prévoyant des zones de renaturation sur chaque projet, les fonds BF3 et BF4 s'inscrivent dans les objectifs de 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.

Des objectifs ESG pour chaque fonds

Tableau des critères BF3

Thématique	Indicateur Suivi	Résultats BF3
Gestion du passif environnemental	CAPEX 3D et carrières travaux + études	20% du montant du fonds **Objectif Atteint**
Lutte contre l'artificialisation des sols	ENAF non consommés grâce au redéveloppement des friches	168 ha* **Objectif dépassé**
Economie circulaire : recyclage des matériaux de démolition	Taux de recyclage en masse	91% **Objectif dépassé**

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

Tableau des critères BF4

Thématique	Indicateur Suivi	Objectif BF4 (Fond 217 M€)
Gestion du passif environnemental	CAPEX 3D et carrières travaux + études	> 20% du montant du fonds soit plus de 43 M€ de CAPEX
Lutte contre l'artificialisation des sols	ENAF non consommés grâce au redéveloppement des friches	> 80 ha sur l'ensemble du fonds
Bilan carbone global des opérations réalisées	Ratio Teq CO_2 évitées et séquestrées / Teq CO_2 construction et 50 ans d'exploitation	> 40% Plus de 40% du bilan carbone (construction +50 ans d'exploitation) est compensé
Tiers Demandeur ou équivalent	% dossiers Tiers Demandeur ou équivalent	> 50% du nombre de dossiers sur l'ensemble du fonds
Amélioration de la biodiversité	Coefficient de Biotope par Surface CBS	Delta CBS > 0,2 entre l'état initial et l'état final
Économie circulaire : recyclage des matériaux de démolition	Taux de recyclage en masse	> 85%
Gouvernance : association des parties prenantes	Nombre de réunions publiques réalisées pendant la préparation et la réalisation des projets	> nombre de projets
Logements sociaux, intermédiaires et abordables	En % du nombre total de logements (hors résidences gérées) réalisés pendant la durée du fonds	> 30%



Résidence de coliving - Suresnes (92)

5.6 FONCIÈRE DES GÉNÉRATIONS

Un investissement environnementalement et socialement responsable

L'OPPCI Foncière des Générations est un véhicule de détention à long terme de résidences gérées, en partenariat avec la Banque des territoires. Ce fonds investit dans des résidences services seniors, résidences étudiantes, résidences de coliving ou des hospitels.

Les immeubles sont construits sur des sites initialement acquis et dépollués par Brownfields. Le modèle économique repose sur la signature de baux de 12 ans fermes avec des exploitants de premier rang.

Les projets retenus portent une forte empreinte environnementale : ils reconstruisent la ville sur la ville et respectent les standards les plus élevés en matière de normes environnementales. Situés en centre-ville dans le cadre de programmes de revitalisation, ils renforcent la dimension sociale déjà inhérente aux résidences services seniors, aux résidences étudiantes et aux hospitels.

Ces caractéristiques environnementales et sociales ont permis d'obtenir la labellisation ISR depuis 2022 et de la renouveler pour un nouveau cycle de 3 ans en 2025.

Foncière des Générations

5 résidences ont été développées depuis 2022 sur des sites déjà maîtrisés par Brownfields, dont 4 sont en phase d'exploitation avec des exploitants de premier plan et un fin de construction.

Fin 2025, le fonds a acquis un actif à Cergy Pontoise qui deviendra une résidence étudiante.

Exploitants des résidences gérées

OVELIA RÉSIDENCES SENIORS

MAGORA Des lieux pour voyager, étudier, cohabiter

BIKUBE hometogether

sergic



Hospitel - Villejuif (94)

Foncière des Générations détient différentes catégories de résidences gérées pour des publics qui ont du mal à se loger

RÉSIDENCES SERVICES SENIORS

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





RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

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

HOSPITELS

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





RÉSIDENCES DE COLIVING

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



BOURG-EN-BRESSE (01)

104 LOGEMENTS

Résidence services seniors de 104 logements
Exploitant : OVELIA
En exploitation depuis 2023

CHARTRES (28)

130 LOGEMENTS

Résidence services seniors de 130 logements
Exploitant : Happy Senior (Magora Groupe)
En exploitation depuis 2025





MONTPELLIER (34)

172 LOGEMENTS

Résidence de coliving de 172 logements
Exploitant : Bikube
En exploitation depuis 2025

VILLEJUIF (94)

148 LOGEMENTS

Hospitel de 148 chambres en lien avec la structure hospitalière de l'Institut Gustave Roussy, le premier centre français pour les traitements du cancer
Exploitant : SERGIC
En exploitation depuis 2024





SURESNES (92)

170 LOGEMENTS

Résidence de coliving de 170 logements
Exploitant : Bikube
Livraison : 2026



Terrasse - Suresnes (92)

Foncières des Générations a atteint les objectifs de progression du label ISR Immo sur la période 2023-2025

SCORE ESG

CYCLE 1 - 2023-2025

+ 40 POINTS

Après avoir atteint les objectifs du cycle 1 (2023-2025), le fonds Foncière des Générations a obtenu le renouvellement du label ISR Immobilier en 2025 pour un second cycle de 3 ans jusqu'en 2028. Sur le cycle 1, le fonds proposait des actifs en construction avec une stratégie "Best in Progess". **Les résultats ont été atteints avec une progression de 40 points sur 3 ans sur l'ensemble du fonds, passant d'un score ESG du fonds de 36,99 à 77,03**.

La méthologie d'évaluation s'appuie sur une note seuil de la grille de notation ESG, élaborée en utilisant des références réglementaires européennes et françaises ainsi que des références sectorielles de référence (GRESB, Observatoire de l'Immobilier Durable).

Le comité d'investissement intègre l'ESG dans sa décision d'acquérir un nouvel actif dans le fonds. Chaque nouvelle acquisition fait l'objet d'un examen ESG initial par un bureau d'étude spécialisé en environnement. Une note cible est définie pour chaque actif avec un plan d'actions sur 3 ans.

L'évaluation ESG des actifs immobiliers du fonds est révisée annuellement en fonction de l'avancement des actions définies dans le plan d'amélioration continue. Les notes intermédiaires sont évaluées par les équipes de Brownfields et intégrées dans le reporting ESG. Elles sont contrôlées par la direction ESG et par le comité stratégique du fonds. Au bout de trois ans, les actifs détenus font l'objet d'une notation ESG finale, qui permet de vérifier que les exigences fixées par le label ISR ont bien été respectées.

INVESTISSEMENT • SOCIALEMENT • RESPONSABLE • Label ISR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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, 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.

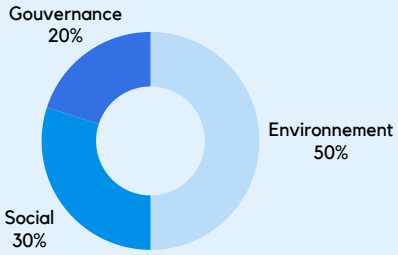
Dans le cadre du label ISR immobilier, une note ESG minimale (seuil) est définie en fonction de la stratégie et des objectifs du fonds. Ainsi, le seuil fixé permet de classer les actifs en deux poches distinctes :

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

CRITERES ESG ET PLANS D'ACTION
CYCLE 1 - 2023 / 2025

22 CRITERES
8 INDICATEURS D'IMPACT

L'OPPCI Foncière des Générations a été lancé en 2020 avec la volonté qu'il soit un fonds durable et labellisé ISR Immo.
22 critères ESG ont été identifiés et 8 indicateurs d'impact ont été définis : 100% des actifs détenus sont couverts par la politique ISR qui repose sur les trois piliers environnement, social et gouvernance.



PILIER ENVIRONNEMENT

Foncière des Générations s'appuie sur trois atouts différenciants de Brownfields pour répondre aux enjeux environnementaux : l'expertise en dépollution, la non-artificialisation des sols et la renaturation d'espaces artificialisés. Les résidences construites s'inscrivent dès la conception dans une recherche de performance énergétique et de confort des occupants., qui se traduit par l'obtention de labels exigeants tels que le label NF Habitat HQE.

Brownfileds a piloté 10 critères environnementaux et 4 indicateurs d'impact: la lutte contre l'artificialisation des sols, la préservation des milieux, la consommation d'énergie et l'impact carbone.

Les plans d'actions 2025 ont porté sur l'amélioration du tri des déchets et l'analyse des risques climatiques afin d'adapter la conception des projets aux conséquences du changement climatique.

PILIER SOCIAL

Dans une volonté d'inclusion sociale, les résidences de Foncière des Générations s'adressent à des catégories de population qui ne trouvent pas de réponses adaptées à leurs besoins sur le marché immobilier classique. Il s'agit notamment de résidences services seniors, de résidences de coliving correspondant à la demande de jeunes actifs en quête d'un habitat partagé et de résidences étudiantes. Ces résidences génèrent aussi des activités de services avec la création d'emplois.

Brownfileds a piloté 6 critères sociaux et 2 indicateurs d'impacts: proximité aux transports et mobilités douces et adaptabilité des locaux

Les plans d'actions ont porté sur la mise en place de services pour les occupants et sur le suivi du nombre d'emplois créés.

PILIER GOUVERNANCE

La gouvernance de Foncière des Générations prévoit une communication régulière avec l'ensemble des parties prenantes : investisseurs, salariés, collectivités locales, riverains, promoteurs, sous-traitants, exploitants ...

Le pourcentage d'engagement des parties prenantes est suivi chaque année. En 2025, il était de 47%.

Brownfileds a piloté 6 critères de gouvernance et 2 indicateurs d'impact : gestion de la chaine d'approvionnement et communication aux prestataires.

Les plans d'actions ont porté sur la transmission du code de conduite, de la charte ISR et du rapport ESG aux prestataires et exploitants.

CYCLE 1 - 2023 / 2025
22 critères ESG pour Foncière des Générations

E **Environnement** **50%**	• Lutte contre l'artificialisation des sols • Préservation des milieux • Renaturation • Consommation d'énergie • Impact Carbone • Certification et Label environnementaux • Adaptabilité aux risques climatiques • Gestion des déchets de chantiers • Système de chauffage • Système de climatisation
S **Social** **30%**	• 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
G **Gouvernance** **20%**	• 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

8 indicateurs d'impact

ESG	Descriptions des indicateurs
Lutte contre l'artificialisation des sols	Part des actifs dont le nombre d'hectares d'espaces naturels a augmenté avec le projet
Préservation des milieux	Etude du CBS du projet final comparé au CBS du projet initial
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 $kgCO_2eq/m^2$.an (Selon la méthodologie E+C- appliquée au Cep de l'étude thermique RE2020 ou RT2012)
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
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

Les 2 indicateurs de surperformance du cycle 2022-2025 sont
- Lutte contre l'artifialisation des sols
- Gestion de la chaine d'approvisionnement : signature du code de conduite

CYCLE 1 - 2023 / 2025
RESULTATS DU FONDS EN 2025

Actif	Poids des actifs	Score ESG initial (/100)	Score ESG 2025 (/100)	Score E 2025	Score S 2025	Score G 2025
BOURG-EN-BRESSE	14 545 000 €	59,1	77,05	63,6	87,5	95
CHARTRES	21 840 000€	63,8	82,80	73,1	87,5	100
MONTPELLIER	21 680000€	47,5	75,5	61	90	90
VILLEJUIF	26 240 000€	51,5	81	72	90	90
SURESNES	38 282 500€	Intgré en 2023	72,50	61,5	72,50	100

Détail des 8 indicateurs d'impact ESG suivis annuellement

ESG	Descriptions des indicateurs	Score au niveau du fonds	Score de référence*	Taux de couverture au niveau du fonds	Taux de couverture du score de référence
Lutte contre l'artificialisation des sols	Part des actifs dont le nombre d'hectares d'espaces naturels a augmenté avec le projet	100	0	100%	100%
Préservation des milieux	Etude du CBS du projet final comparé au CBS du projet initial	100	0	100%	100%
Consommation d'énergie	Performance énergétique du site en KWhEP/m^2.an (Cep selon l'étude thermique RE2020 ou RT2012)	24,8	90	100%	100%
Impact carbone	Performance carbone du site en $kgCO_2eq/m^2$.an (Selon la méthodologie E+C- appliquée au Cep de l'étude thermique RE2020 ou RT2012)	13,64	100	100%	100%
Proximité aux transports et mobilités douces	Part des actifs situés à proximité des transports en commun ou d'équipements de mobilité douce (Distance mesurée à pied)	93,64	66	100%	100%
Adaptabilité et réversibilité des locaux	Part des actifs dont les locaux sont adaptables / réversibles dans leur utilisation	87,57	100	100%	100%
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des actifs dont les fournisseurs et sous-traitants ont signé le Code de conduite du fonds	100	0	100%	100%
Communication aux prestataires	Part des actifs dont les résultats de la stratégie ISR ont été communiqués à leurs prestataires	100	0	100%	100%

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

Indicateurs au niveau de chaque actif

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

Historique des performances

BOURG EN BRESSE	2022	2023	2024	2025
Lutte contre l'artificialisation des sols	100	100	100	100
Préservation des milieux	100	100	100	100
Consommation d'énergie	50	50	50	50
Impact carbone	20	20	20	20
Proximité aux transports et mobilités douces	100	100	100	100
Adaptabilité des locaux	0	0	100	100
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	0	0	100	100
Communication aux prestataires	0	0	0	100

CHARTRES	2022	2023	2024	2025
Lutte contre l'artificialisation des sols	100	100	100	100
Préservation des milieux	100	100	100	100
Consommation d'énergie	50	50	50	50
Impact carbone	20	20	20	20
Proximité aux transports et mobilités douces	100	100	100	100
Adaptabilité des locaux	0	0	100	100
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	0	0	100	100
Communication aux prestataires	0	0	0	100

Historique des performances

MONTPELLIER	2022	2023	2024	2025
Lutte contre l'artificialisation des sols	100	100	100	100
Préservation des milieux	0	0	100	100
Consommation d'énergie	0	0	0	0
Impact carbone	20	20	20	20
Proximité aux transports et mobilités douces	100	100	100	100
Adaptabilité des locaux	100	100	100	100
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	0	0	0	100
Communication aux prestataires	0	0	0	100

VILLEJUIF	2022	2023	2024	2025
Lutte contre l'artificialisation des sols	100	100	100	100
Préservation des milieux	0	0	100	100
Consommation d'énergie	50	50	50	50
Impact carbone	20	20	20	20
Proximité aux transports et mobilités douces	100	100	100	100
Adaptabilité des locaux	0	0	0	0
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	0	0	100	100
Communication aux prestataires	0	0	0	100

SURESNES	2022	2023	2024	2025
Lutte contre l'artificialisation des sols	-	100	100	100
Préservation des milieux	-	100	100	100
Consommation d'énergie	-	0	0	0
Impact carbone	-	0	0	0
Proximité aux transports et mobilités douces	-	80	80	80
Adaptabilité des locaux	-	100	100	100
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	-	100	100	100
Communication aux prestataires	-	0	0	100

Le cycle 2 du label s'appuie sur deux grilles d'évaluation ESG pour les actifs en construction et en exploitation

BEST IN PROGRESS

59,6
Note seuil pour les actifs en construction

63,1
Note seuil pour les actifs en exploitation

Afin de tenir compte de l'ensemble du cycle de vie de l'actif et des spécicités de chaque phase, deux grilles d'évaluation des critères ESG ont été définies pour le cycle 2 du label ISR : une grille pour les actifs en construction et une pour les actifs en exploitation.

La grille de notation de construction se compose de 22 thématiques déclinées en 23 indicateurs. Chaque domaine ESG est affecté à une pondération ramenée à une note de 100.

DOMAINES	Nombre de thématiques par domaine	Nombre de critère par domaine	Pondération par domaine	Podération exigée par le label ISR
Environnement	9	9	45	entre 30% et 60%
Social	7	8	35	entre 20% et 50%
Gouvernance	6	6	20	entre 20% et 30%

La grille de notation d'exploitation se compose de 25 thématiques déclinées en 25 indicateurs. Chaque domaine ESG est affecté à une pondération ramenée à une note de 100.

DOMAINES	Nombre de thématiques par domaine	Nombre de critère par domaine	Pondération par domaine	Podération exigée par le label ISR
Environnement	11	11	45	entre 30% et 60%
Social	8	8	35	entre 20% et 50%
Gouvernance	6	6	20	entre 20% et 30%

Pour les résidences du fonds, **les notes seuil ont été fixées à 59,6/100 pour les actifs en construction et à 63,1/100 pour pour les actifs en exploitation.**

Une approche **Best-In-Progress** a été choisi pour le fonds.

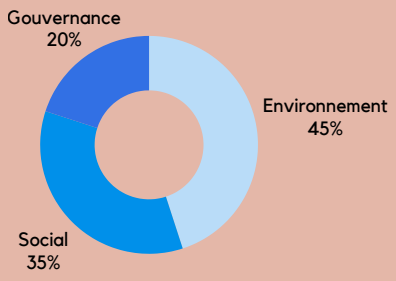
CRITERES ESG ET PLANS D'ACTIONS DU CYCLE 2 - 2025 / 2028

ACTIFS EN CONSTRUCTION

22 CRITERES - 23 INDICATEURS 8 INDICATEURS D'IMPACT

Pour les actifs en construction, la grille du cycle 1 a été renforcée.

22 critères ESG et 23 indicateurs ont été redéfinis dont 8 indicateurs d'impact: 100% des actifs détenus sont couverts par la politique ISR qui repose sur les trois piliers environnement, social et gouvernance.



PILIER ENVIRONNEMENT

Foncière des Générations s'appuie sur trois atouts différenciants de Brownfields pour répondre aux enjeux environnementaux : l'expertise en dépollution, la non-artificialisation des sols et la renaturation d'espaces artificialisés. Les résidences construites s'inscrivent, dès la conception, dans une recherche de performance énergétique et de confort des occupants., qui se traduit par l'obtention de labels ambitieux et exigeants tels que le label NF Habitat HQE.

Brownfileds pilote 9 critères environnementaux et 4 indicateurs d'impact: intensité énergétique, intensité carbone, taux de valorisation des déchets de chantier et gestion responsable de l'eau.

Les plans d'actions portent sur la mise en place de diagnostics écologiques, d'actions en faveur de la gestion responsable de l'eau, de la valorisation des déchets de chantier ainsi que la reconnaissance de certifications ou de labels reconnus.

PILIER SOCIAL

Dans une volonté d'inclusion sociale, les résidences de Foncière des Générations s'adressent à des catégories de population qui ne trouvent pas de réponses adaptées à leurs besoins sur le marché immobilier classique. Il s'agit notamment de résidences services seniors, de résidences de coliving correspondant à la demande de jeunes actifs en quête d'un habitat partagé et de résidences étudiantes. Ces résidences génèrent aussi des activités de services avec la création d'emplois.

Brownfields pilote 8 critères sociaux et 2 indicateurs d'impact : distance à pied des transports en commun et services et activités à disposition des occupants.

Les plans d'actions portent sur la mise en place de mesures pour favoriser les mobilités douces, le confort des occupants et le développement d'activités à leur disposition. Des actions sont également prévues pour protéger la santé et la sécurité des locataires.

PILIER GOUVERNANCE

La gouvernance de Foncière des Générations prévoit une communication régulière avec l'ensemble des parties prenantes : investisseurs, salariés, collectivités locales, riverains, promoteurs, sous-traitants, exploitants ...

Le pourcentage d'engagement des parties prenantes est suivi chaque année. En 2025, il était de 47%.

Brownfileds pilote 6 critères de gouvernance et 2 indicateurs d'impact sur la gouvernance : signature du code de conduite et relations avec les promoteurs.

Les plans d'actions portent sur la mise en place d'un dialogue régulier avec les promoteurs, la sensibilisation des parties prenantes sur l'ESG, la présence d'un AMO environnement, la gestion des réclamations et la signature du code de conduite et de la charte ISR.

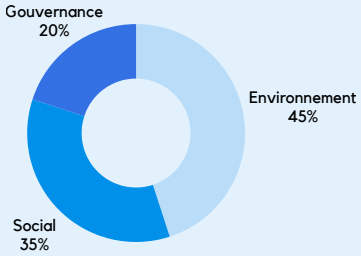
CRITERES ESG ET PLANS D'ACTIONS DU CYCLE 2 - 2025 / 2028

ACTIFS EN EXPLOITATION

25 CRITERES ET INDICATEURS 8 INDICATEURS D'IMPACT

Pour les actifs en exploitation, une grille spécifique a été conçue.

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



PILIER ENVIRONNEMENT

Foncière des Générations s'appuie sur des exploitants expérimentés de premier ordre pour répondre aux enjeux environnementaux tels que Vinci Immobilier (Bikube et Ovelia), Sergic ou Magenta. Ils ont mis en place des politiques pour réduire les impacts environnementaux de l'exploitation des résidences qu'ils gèrent.

Brownfileds pilote 11 indicateurs environnementaux et 4 critères d'impact: intensité énergétique, Intensité carbone, tri sélectif des déchets et taux de végétalisation.

Les plans d'actions portent sur le pilotage des consommations énergétiques et eau, l'optimisation du tri des déchets et la gestion responsable des espaces verts et des produits d'entretien.

PILIER SOCIAL

Une attention particulière est portée à la santé et à la sécurité des occupants ainsi qu'à leur confort et aux activités proposées au sein des résidences.

Brownfileds pilote 8 critères sociaux et 2 indicateurs d'impact : accessibilité aux transports en commun et adaptation aux périodes de fortes chaleurs.

Les plans d'actions portent sur

- la mise en place de structures pour favoriser la mobilité durable : racks à vélo...
- l'existence de procédures d'urgence
- le déploiement de mesures favorisant le confort, les services et les activités proposées aux occupants : espaces de détente, équipements collectifs, aménagements extérieurs, conciergerie...

PILIER GOUVERNANCE

Les relations avec les exploitants sont au coeur de la gouvernance des résidences gérées avec la mise en place de comités ESG annuels pour chaque actif..

Brownfileds pilote 6 critères de gouvernance et 2 indicateurs d'impact : dialogue avec les exploitants sur les enjeux ESG et formation /sensibilisation des parties prenantes aux enjeux ESG.

Les plans d'actions portent sur:

- la rédaction de clauses ESG dans les contrats avec les exploitants
- un dialogue structuré sur les enjeux ESG avec les exploitants
- la formation et la sensibilisation sur l'ESG
- la gestion des réclamations et des enquêtes de satisfaction

ACTIFS EN CONSTRUCTION
22 critères ESG

ENVIRONNEMENT
- Intensité énergétique
- Intensité Carbone
- Impact des fluides frigorigènes
- Certification ou Label
- Charte de chantier responsable ou à faibles nuisances
- Taux de valorisation des déchets de chantiers
- Gestion responsable de l'eau
- Taux de végétalisation projeté
- Diagnostic écologique

SOCIAL
- Distance à pied des transports en commun
- Mobilité Douce
- Santé et sécurité des usagers
- Prestation de confort intérieur
- Espaces à disposition des occupants
- Services et activités à disposition des occupants
- Logements à vocation sociale, séniors / actifs / étudiants

GOUVERNANCE
- Relation Promoteurs
- Formations / Sensibilisations
- Gestion des Réclamations
- Présence d'un AMO environnement
- Charte ISR
- Code de conduite

ACTIFS EN EXPLOITATION
25 critères ESG

- Intensité énergétique
- Pilotage des consommations énergétiques
- Audit énergétique
- Intensité Carbone
- Impact des fluides frigorigènes
- Optimisation du tri et de la gestion des déchets
- Consommation d'eau
- Dispositifs hydro économes
- Taux de végétalisation
- Gestion responsable des espaces verts et biodiversité
- Produits d'entretien non polluants et écolabellisés

- Accessibilité aux transports en commun
- Infrastructures de mobilité durable
- Procédure d'urgence
- Santé et sécurité des usagers
- Confort des occupants
- Adaptation aux périodes de fortes chaleurs
- Aménagements extérieurs pour confort et détente
- Services et équipements partagés

- Clauses ESG Exploitants
- Dialogue avec les exploitants sur les enjeux ESG
- Formations / Sensibilisations
- Analyse des risques climatiques
- Gestion des Réclamations
- Enquête de satisfaction

8 indicateurs d'impact par grille

ACTIFS EN CONSTRUCTION	ACTIFS EN EXPLOITATION
Intensité énergétique	**Intensité énergétique**
Intensité carbone	**Intensité carbone**
Taux de valorisation des déchets de chantier	**Tri sélectif des déchets**
Gestion responsable de l'eau	**Taux de végétalisation**
Distance à pied des transports en commun	**Accessibilité aux transports en commun**
Services et activités à disposition des occupants	**Adaptation aux fortes chaleurs**
Signature du code de conduite	**Dialogue avec les exploitants sur les enjeux ESG**
Relation Promoteurs	**Formation/ Sensibilisation des parties prenantes**

2 Indicateurs de surperformance par grille

Actifs en construction	Actifs en exploitation
Services et activités à disposition des occupants **Relation Promoteurs**	**Adaptation aux périodes de fortes chaleurs** **Formations / Sensibilisation**

PERFORMANCE ESG INITIALE DU FONDS EN 2025

Les scores du fonds sont des moyennes pondérées par la surface.

Score initial	Score cible	Note initiale Environnement	Note initiale Social	Note initiale Gouvernance
52,38	72,88	53,03	65,37	29,23

Les actifs en construction

Actif	Surface des actifs en m²	Part des actifs en valeur	Score ESG initial (/100)	Score ESG 2025 (/100)	Score E 2025	Score S 2025	Score G 2025
SURESNES	6416	24%	54.60	54,60	56,50	62,00	37,50

Un nouvel actif "Cergy Pontoise" a été acquis fin 2025 et sera évalué pour le prochain rapport ESG.

Les actifs en exploitation

Actif	Surface des actifs en ²	Part des actifs en valeur	Score ESG initial (/100)	Score ESG 2025 (/100)	Score E 2025	Score S 2025	Score G 2025
BOURG-EN-BRESSE	5959	19%	64,28	64,28	66,45	72,80	44,50
CHARTRES	3721	14%	38,93	38,93	24,45	71,80	14,00
MONTPELLIER	6476	19%	57,24	57,24	60,45	74,40	20,00
VILLEJUIF	5815	24%	41,90	41,90	45,45	47,30	24,50

INDICATEURS D'IMPACT DU FONDS

Les scores du fonds sont des moyennes pondérées par la surface.

Actifs en construction

Note des actifs en construction (/100)	Benchmark	2025	Taux de couverture
Intensité énergétique	40	100	79%
Intensité carbone	40	60	79%
Taux de valorisation des déchets de chantier	80	80	79%
Gestion responsable de l'eau	60	80	79%
Distance à pied des transports en commun	70	50	79%
Services et activités à disposition des occupants	50	100	79%
Relation Promoteurs	60	0	79%
Signature du code de conduite	50	0	79%

Actifs en exploitation

Note des actifs en exploitation (/100)	Benchmark	2025	Taux de couverture
Intensité énergétique	40	83	100%
Intensité carbone	40	77	100%
Tri sélectif des déchets	80	69	100%
Taux de végétalisation	60	59	100%
Accessibilité aux transports en commun	70	100	100%
Adaptation aux fortes chaleurs	50	87	100%
Dialogue avec les exploitants sur les enjeux ESG	40	11	100%
Formation/ Sensibilisation des parties prenantes	50	0	100%

INDICATEURS D'IMPACT PAR ACTIF - 2025

Notes des actifs en construction

2025 - Note sur 100	Benchmark	SURESNES	Taux de couverture
Intensité énergétique	40	100	79%
Intensité carbone	40	60	79%
Taux de valorisation des déchets de chantier	80	80	79%
Gestion responsable de l'eau	60	80	79%
Distance à pied des transports en commun	70	50	79%
Services et activités à disposition des occupants	50	100	79%
Relation Promoteurs	60	0	79%
Signature du code de conduite	50	0	79%

Un nouvel actif "Cergy Pontoise" a été acquis fin 2025 et sera évalué pour le prochain rapport ESG.

Notes des actifs en exploitation

2025 - Note sur 100	Benchmark	BOURG-EN-BRESSE	CHARTRES	MONTPELLIER	VILLEJUIF	Taux de couverture
Intensité énergétique	40	100	0	100	100	100%
Intensité carbone	40	100	0	80	100	100%
Tri sélectif des déchets	80	80	40	100	40	100%
Taux de végétalisation	60	80	80	80	0	100%
Accessibilité aux transports en commun	70	100	100	100	100	100%
Adaptation aux fortes chaleurs	50	100	70	100	70	100%
Dialogue avec les exploitants sur les enjeux ESG	40	40	0	0	0	100%
Formation/ Sensibilisation des parties prenantes	50	0	0	0	0	100%



brownfields

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