brownfields

Rapport ESG 2024

AMÉNAGER DURABLEMENT LES TERRITOIRES

AVANT-PROPOS

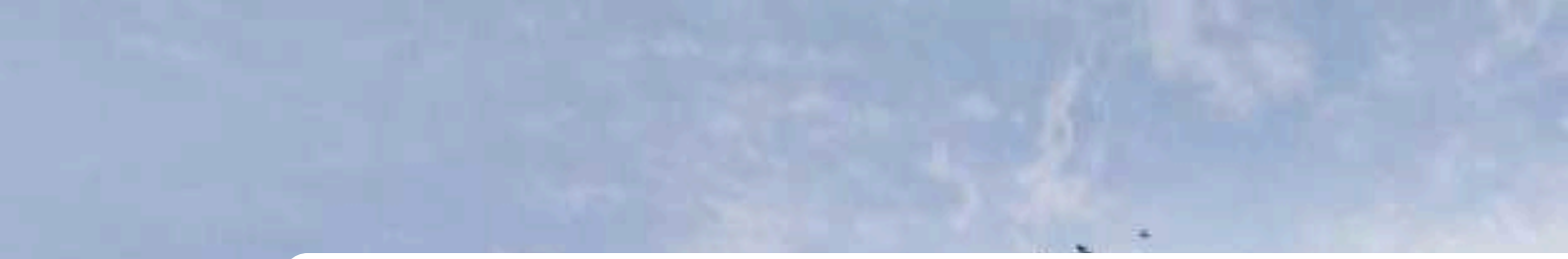
Le présent rapport a pour objectif de donner une vision exhaustive des impacts et des engagements Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) de Brownfields dans l'ensemble de ses activités. Les indicateurs suivis couvrent tout le périmètre opéré par Brownfields, intégrant la gestion des fonds,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

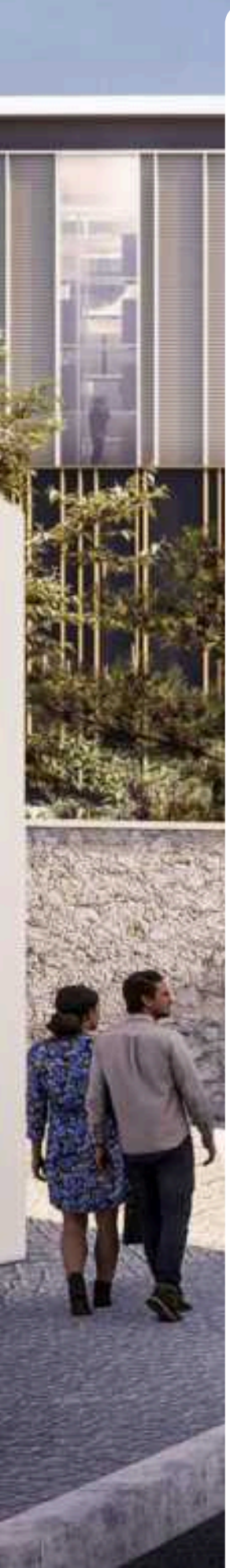
Ce rapport a été élaboré en identifiant la contribution de Brownfields aux Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU. Il est destiné à l'ensemble de nos parties prenantes : investisseurs, collectivités locales, organismes de la société civile, partenaires et sous-traitants, industriels et propriétaires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

Colombes (92)

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 Partenaire pérenne des collectivités et de l'action publique 9
1.5 Un modèle économique intégré qui répond au besoin des collectivités 10
1.6 Un dialogue constructif avec nos parties prenantes 12
1.7 Un contexte réglementaire favorable 16
1.8 Impacts ESG de nos activités 18

2. Répondre aux enjeux environnementaux de la densification urbaine **19**
2.1. Pollution : améliorer la qualité des sols, de l'eau, de l'air 20
2.2 Biodiversité : renaturer la ville et restaurer la biodiversité 23
2.3 Climat : construire des bâtiments bas carbone 27
2.4 S'adapter au changement climatique 30
2.5 Ressources : préserver les matériaux et écoconcevoir les logements 32
2.6 Eau : restaurer la capacité d'infiltration des sols 34

3. Contribuer aux politiques publiques sur le logement abordable et la réindustrialisation des territoires **35**
3.1 Favoriser la diversité et l'inclusion de tous les habitants 36
3.2 Transformer des bureaux en logements 44
3.3 Développer l'économie locale avec les parcs d'activités 45

4. Partie investisseurs **52**
4.1. Gouvernance des fonds 53
4.2 Les fonds à impact BF3 et BF4 55
4.3 Foncière des générations 58
4.4 Indicateurs Label ISR Immo : Grille de notation des actifs certifiés 63

5. Glossaire **66**

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

1.1 Mot de la Direction générale

1.2 Notre histoire

1.3 Chiffres clés

1.4 Partenaire pérenne des collectivités et de l'action publique

1.5 Un modèle économique intégré qui répond aux besoins des collectivités

1.6 Un dialogue constructif avec les parties prenantes

1.7 Un contexte réglementaire favorable

1.8 Impacts ESG de nos activités

MESSAGE DE LA DIRECTION GENERALE

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

Brownfields continue de démontrer sa résilience et sa solidité financière. Nous avons acté 2000 logements en 2024 et prévoyons d'en commercialiser 2200 en 2025, avec 70 projets en cours de réalisation en début d'année. En 2025, nous dépasserons le million de mètres carrés de locaux d'activités en France.

En 2024, nous sommes devenus un acteur de référence pour les collectivités locales. Nous avons renforcé notre rôle au service des politiques publiques pour l'aménagement des territoires, en favorisant le logement abordable, la transformation de bureaux en résidentiel et la création de zones d'activités économiques génératrices d'emplois.

Notre expertise en ingénierie environnementale ainsi que l'intégration complète de la chaîne de valeur, depuis l'acquisition du foncier jusqu'à la promotion immobilière, ont permis de produire du foncier à des prix inférieurs à ceux du marché pour des populations plus fragiles et des acteurs économiques aux ressources limitées.

En 2025, nous poursuivons notre stratégie de fonds à impact répondant aux 6 objectifs environnementaux de l'Union européenne avec trois priorités ESG : la préservation de la biodiversité via la dépollution et la désartificialisation des sols, l'adaptation des villes au changement climatique et l'accessibilité sociale pour le logement.

Nous sommes fiers de contribuer à la transition écologique et sociale des territoires !

"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

Abdelkrim Bouchelaghem

Patrick Viterbo

2006

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

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

L'accélération avec la réglementation "tiers demandeur"

2014

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

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

Yann Doublier

2018

Le tournant de la promotion immobilière

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

La détention d'immeubles à long terme

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

2020

Résidence senior - Bourg-en-Bresse (01)

Ecoparc de la Basse Zorn (67)

2022

Brownfields 4, premier fond à impact

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, 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

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.

2023 2024

Logements et commerces sur un ancien site industriel au Blanc-Mesnil (93)

1.3 CHIFFRES CLÉS

BROWNFIELDS EST LE PREMIER OPÉRATEUR IMMOBILIER À ARTIFICIALISATION NÉGATIVE

Depuis sa création en 2006, Brownfields a mené 226 projets de reconversion mobilisant près de 600 millions d'euros de fonds propres apportés par de grands investisseurs institutionnels.

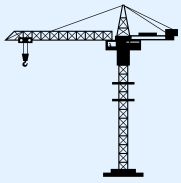
520
ha de friches urbaines reconverties

1050
ha d'espaces naturels non consommés

2 600 000
m^2 de surfaces développées

69
ha de surfaces desartificialisées

Chiffres cumulés sur 226 projets



1 100 000
m^2 de locaux d'activités

17 000
logements dont 25% de logements abordables

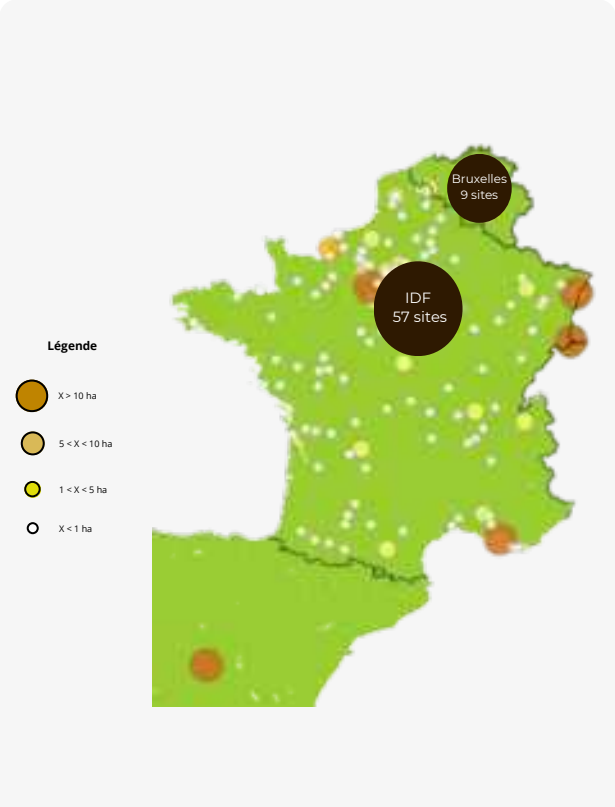
4300
unités d'habitation en résidences gérées

Chiffres cumulés sur 226 projets

1.4 PARTENAIRE PÉRENNE DES COLLECTIVITÉS ET DE L'ACTION PUBLIQUE

DES SOLUTIONS POUR RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

Notre mission est de reconstruire la ville sur la ville en réaménageant des friches pour promouvoir un développement urbain durable.
L'expertise de Brownfields en acquisition, réhabilitation de sites pollués et promotion immobilière offre des solutions pérennes aux collectivités pour faire face à la raréfaction des ressources foncières et aux difficultés de financements des projets de reconversion. **Doté d'importants fonds propres, Brownfields a les capacités techniques et financières d'acquérir ces friches en prenant en charge la responsabilité de leur réhabilitation et leur portage pendant la durée des opérations de reconversion.**
Nous apportons des solutions aux propriétaires de fonciers obsolètes en acquérant "en l'état" des friches urbaines de toute nature. Nos partenaires propriétaires fonciers viennent de l'industrie, du secteur hospitalier, commercial, ou encore public.



226 sites en France, en Belgique et en Espagne

BRAS ARMÉ DES POLITIQUES PUBLIQUES

Brownfields intervient sur le marché de la transformation de friches où très peu d'acteurs sont présents, malgré la nécessité sociétale de développer en priorité les nouvelles constructions sur des sites déjà artificialisés. Il y a une forme de carence sur un marché où la maitrise des risques environnementaux est clé pour produire un foncier constructible.
Grâce à nos expertises en dépollution et désamiantage et à notre modèle économique intégré, nous arrivons à produire du foncier à des prix inférieurs à ceux du marché, sur des terrains bien situés mais présentant des risques environnementaux importants. Nos savoir-faire environnementaux, administratifs et en maitrise d'ouvrage permettent de rendre viables des projets résidentiels à vocation sociale ou des projets de développement économique pour PME et PMI.

Logements abordables

Résidences pour étudiants, jeunes actifs ou personnes âgées

Parcs d'activité avec des loyers accessibles aux PME / PMI

1.5.UN MODÈLE ÉCONOMIQUE INTÉGRÉ...

Friche de l'ancienne usine Renault à Choisy le Roi (94)

ACQUISITION ET DÉTENTION DE SITES À RECONVERTIR

Brownfields acquiert "en l'état" des friches urbaines de toutes natures : industrielles, tertiaires, commerciales, hospitalières.
Nous prenons en charge le risque environnemental, notamment par le dispositif tiers demandeur, et apportons une solution globale et sécurisée aux propriétaires. Depuis la création de la société, sur 226 acquisiations réalisées, aucun contentieux n'a été constaté avec un vendeur.

Ecoquartier - Blanc Mesnil (93)

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.

Hospitel - Villejuif (94)

DÉTENTION D'ACTIFS À LONG TERME : FONCIÈRE DES GÉNÉRATIONS

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

...QUI RÉPOND AUX BESOINS DES COLLECTIVITÉS

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".

Désamiantage du siège social de Philips à Suresnes (92)

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.

Marseille (13)

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,

EcoParc de la Basse Zorn - Hoerdt (67)

1.6 UN DIALOGUE CONSTRUCTIF AVEC NOS PARTIES PRENANTES

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

INVESTISSEURS

Nous proposons des fonds immobiliers financés par des investisseurs de renom tels que la Caisse des dépôts, l'ACOSS, le Fonds de réserve pour les retraites, des banques mutualistes et une vingtaine d'autres investisseurs institutionnels français et belges. Outre de nombreuses réunions bilatérales, une journée investisseurs est organisée chaque année, incluant des visites de chantiers. Chaque fonds fait l'objet d'un reporting trimestriel.

FRANÇOIS WOHRER,

DIRECTEUR DE L'INVESTISSEMENT DE LA BANQUE DES TERRITOIRES

La Banque des territoires a pour raison d'être de soutenir la transition écologique ainsi que la cohésion sociale et territoriale, qui sont les axes principaux de nos investissements. Nous menons de grands projets de réindustrialisation en France, où le réaménagement des friches industrielles représente une solution combinant aménagement du territoire et sobriété foncière.

Brownfields est un partenaire essentiel pour les opérations de dépollution, de remise à niveau et d'aménagement de ces sites, permettant ainsi de préserver le foncier.

Nous apprécions particulièrement la grande flexibilité des équipes de Brownfields, qui s'adaptent aux projets les plus complexes sans chercher la facilité.

TERRITOIRES ET COLLECTIVITÉS LOCALES

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.

THIERRY MEIGNEN,

SÉNATEUR DE SEINE SAINT DENIS
ET ANCIEN MAIRE DU BLANC MESNIL

"Nous avons eu à cœur de rééquilibrer la sociologie de la ville du Blanc-Mesnil en construisant un vaste écoquartier intégrant un parc, des logements et un campus international sur le site d'une ancienne friche industrielle.

Nous avons travaillé en confiance avec les équipes de Brownfields qui ont su écouter nos aspirations et respecter le choix des élus, tant dans la typologie d'appartements proposés pour accueillir plus de familles que dans la création d'espaces verts.

Leur savoir-faire pour dépolluer les friches, réaménager puis construire des logements ont contribué à bâtir un véritable village dans la ville."

PROPRIÉTAIRES FONCIERS

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

JEAN-LOUIS SAMSON,

DIRECTEUR GROUPE REAL ESTATE D'ENGIE

"Engie souhaitait céder un portefeuille de 120 usines à gaz, afin d'accélérer la rehabilitation de ces sites et ainsi restituer ces terrains aux collectivités locales.

Brownfields s'est avéré un partenaire solide et fiable sur le long terme. Le cadre contractuel a toujours été respecté, offrant à Engie des garanties solides en matière de gestion des passifs environnementaux, y compris des pollutions historiques variées et parfois lourdes. Les opérations de démolition et de dépollution ont été menées à bien sans qu'Engie soit sollicité ou exposé médiatiquement.

Nos services ont particulièrement apprécié l'expertise environnementale des équipes de Brownfields, ainsi que la confiance et la transparence dans les échanges entre experts de la dépollution."

AMENAGEURS ET PROMOTEURS

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.

STÉPHANE DE FAY,

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE GRAND PARIS AMÉNAGEMENT

« En tant qu'aménageur public au service de l'Etat, nous avons besoin d'avoir confiance dans le sérieux des partenaires qui accompagnement nos projets.

Pour la reconversion d'un dépôt pétrolier en hôtel d'activités à Vitry sur Seine, nous capitalisons sur les savoir faires de Brownfields en matière de tiers demandeur et de dépollution pour donner une nouvelle vie à ce site. Brownfields nous a aidés à convaincre les élus et le propriétaire et à trouver un équilibre économique qui n'était pas évident au départ.

Avec Brownfields, nous partageons un socle de valeurs communes et nous sommes alignés sur la recherche des solutions d'aménagement les plus pertinentes pour nos projets.

Au-delà du sérieux de sa réputation, nous apprécions la transparence des échanges et la facilité de dialogue entre les équipes, avec un vrai travail de collaboration. »

INVESTISSEURS IMMOBILIERS

Lorsque nous établissons des contrats de VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement), nous prenons en compte les demandes des acquéreurs pour les bâtiments à construire. Dès la phase de cahier des charges, nous intégrons leurs exigences en matière de performance énergétique et de labels de construction. Nous prenons également en compte les évolutions futures des bâtiments en concevant des bâtiments modulables.

RIVERAINS

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

En 2024, 3000 personnes ont été consultées dans le cadre des projets Brownfields.

COLLABORATEURS

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

Les directeurs d'investissements sont parties prenantes des comités d'investissements et sont consultés pour toutes les décisions importantes relatives aux projets qu'ils gèrent. Notre politique de rémunération les a toujours associés financièrement aux performances de leurs fonds.

En 2023, Brownfields a mis en place un plan d'attribution d'actions gratuites pour tous les salariés.

ENTREPRISES PARTENAIRES

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.

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

1.7 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.

ECOPARC 3I

PREMIER PROJET LOI INDUSTRIE VERTE

Ce projet réalisé avec la Banque des territoires 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.

Sur ce site de 70 hectares, nous allons développer un parc destiné aux PMI/PME ainsi qu'un campus numérique et rétrocéder aux collectivités un terrain pré-aménagé de 15 hectares, disponible pour de grands projets industriels.

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

La loi industrie verte 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.

PREMIER PROJET DE TIERS DEMANDEUR INTÉGRANT LA MISE EN SECURITE

Brownfields va reprendre un dépôt pétrolier à Vitry sur Seine (94) pour le réaménager en zone d'activités. Il assurera toutes les procédures administratives relatives à la mise en sécurité du site. La dépollution pourra démarrer dès la cessation d'activité sans que le site passe par une phase de friche industrielle avec ses inconvénients et ses risques sur la sécurité.

Brownfields aide les collectivités à réduire l'artificialisation des sols

69

hectares de surfaces désartificialisées

1050

hectares d'artificialisation évitée

Dans le cadre de la loi Climat et résilience, la France s'est fixé l'objectif d'atteindre le ZAN "zéro artificialisation nette des sols" en 2050.

Brownfields agit sur deux leviers pour aider les collectivités locales à désartificialiser les sols:

- Concilier densification et nature en ville
- Recycler les friches urbaines, qui représentent 170 000 hectares, à l'échelle nationale, à reconquérir et valoriser.

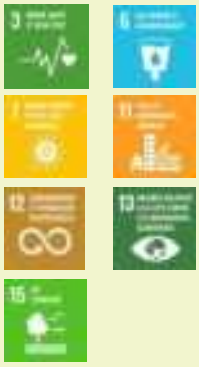
En implantant ses projets uniquement sur des friches et dans des zones urbaines denses, Brownfields aide à densifier la ville et réduit l'utilisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Depuis 2006, la surface totale de friches reconverties par l'entreprise représente plus de 1050 hectares d'artificialisation évitée.

Dans les opérations de reconversions, Brownfields prévoit la désartificialisation partielle des sites et mène des opérations de renaturation. Le retrait des enrobés existants lors des opérations de démolition permet de désimperméabiliser les sols et laisse s'infiltrer les eaux pluviales, contribuant ainsi à restaurer le cycle normal de l'eau. Des aménagements d'espaces verts en pleine terre sont privilégiés sur les projets pour recréer des milieux et favoriser le retour de la biodiversité.

1.8 IMPACTS ESG DE NOS ACTIVITÉS

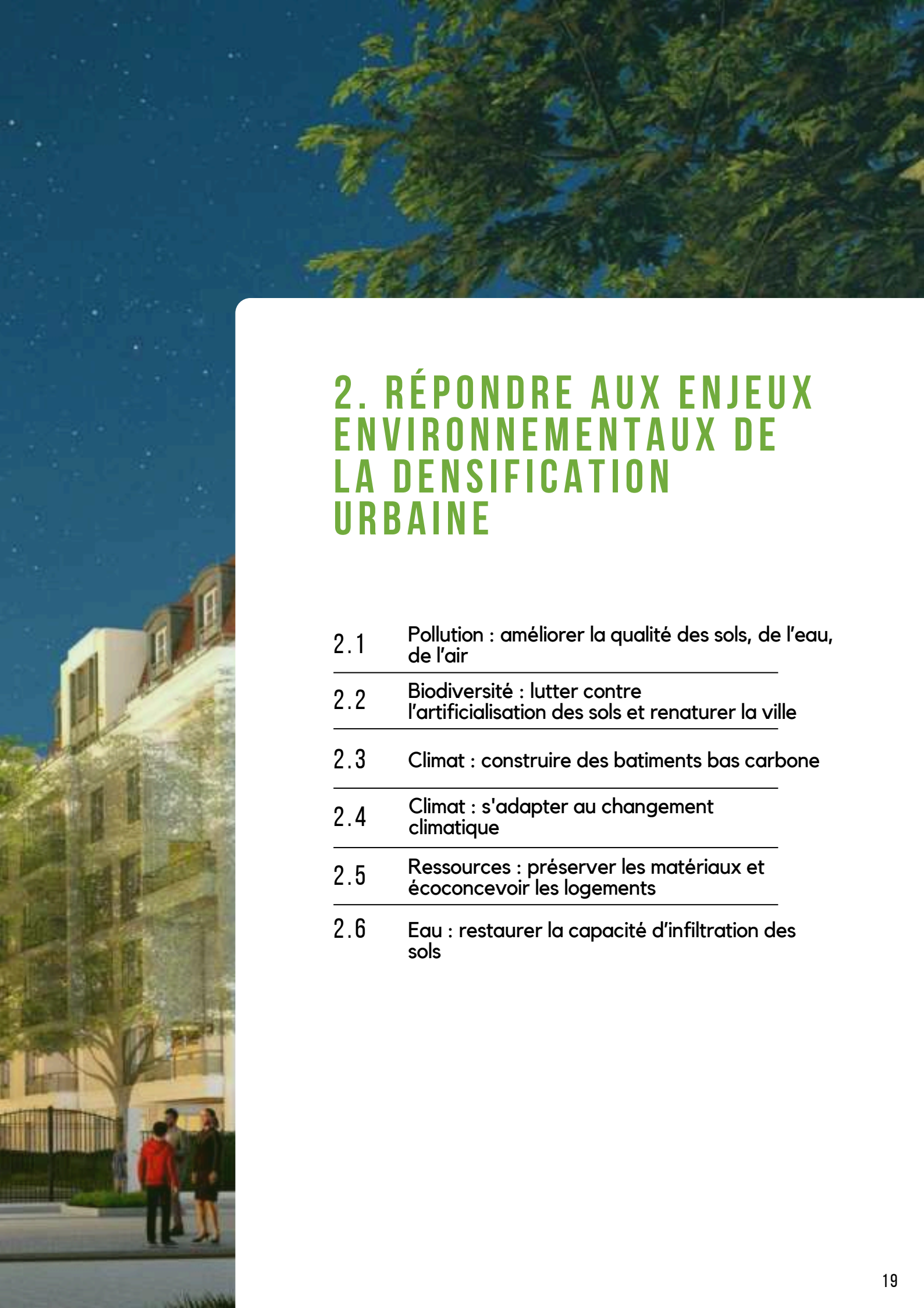
Brownfields génère de nombreux impacts positifs en matière d'environnement, de social et de gouverance, qui sont identifiés et pilotés dans le cadre des fonds BF 3 et BF 4.
Le tableau ci-dessous indique dans quel chapitre du rapport se trouve le détail des actions mises en place pour promouvoir ces impacts positifs. Les indicateurs de suivi sont synthétisés dans le chapitre 4. 2 - Les fonds à impact BF 3 et BF 4.

ENVIRONNEMENT		
Impacts ESG	Actions menées	**Chapitre**
Pollution	Dépollution des sols, des eaux et de l'air - désamiantage	2.1
Biodiversité	Renaturation d'espaces artificialisés	2.2
Climat	Construction bas carbone Emissions évitées Solutions d'adaptation au changement climatique	2.3 - 2.4
Ressources	Réemploi et recyclage Eco-conception de logements réversibles	2.5
Eau	Restaurer la capacité d'infiltration des sols	2.6



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

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



2. RÉPONDRE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DE LA DENSIFICATION URBAINE

2.1 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 la capacité d'infiltration des sols

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

424 000	7 000
m^3 de terres traitées	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.

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.

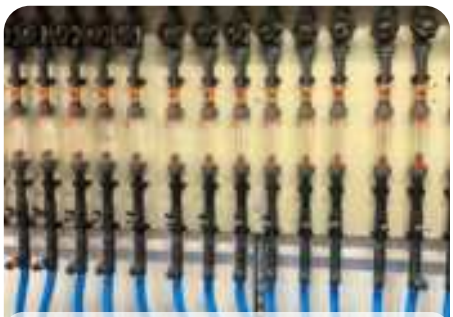
De plus, les riverains sont informés à l'avance du démarrage du chantier et disposent des coordonnées directes à la fois du chef de chantier et du chargé de projet Brownfields.

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 chlores.

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)

Chantier de Royan (17)

Goudrons - Brest (29)

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

120 SITES, 900 000 M2 DE SUPERFICIE GLOBALE, 300 000 M3 DE TERRES ESCAVÉES

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.

GROS CHANTIER DE DÉSAMIANTAGE À SURESNES

287 TONNES DE MATÉRIAUX AMIANTÉS ÉVACUÉS

L'ancien siège social de Philips à Suresnes a été complètement curé, déamianté et partiellement démoli. Les travaux ont duré 16 mois.

Au-delà des contraintes géotechniques de ce projet, **le défi du chantier de désamiantage était de déposer l'amiante présente près des façades et dans les poteaux, sans déposer la façade.**

Ainsi, les tours ont été confinées avec la pose d'échafaudages et d'une bâche thermo-soudée en extérieur et un confinement à chaque étage. Les zones de confinement par étage ainsi créées ont été maintenues en dépression grâce aux extracteurs d'airs installés en terrasse du bâtiment.

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 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.
L'ensemble des sites reconvertis par Brownfields représente plus de 1000 hectares d'artificialisation évitée.

1050

hectares d'espaces naturels non consommés

69

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.

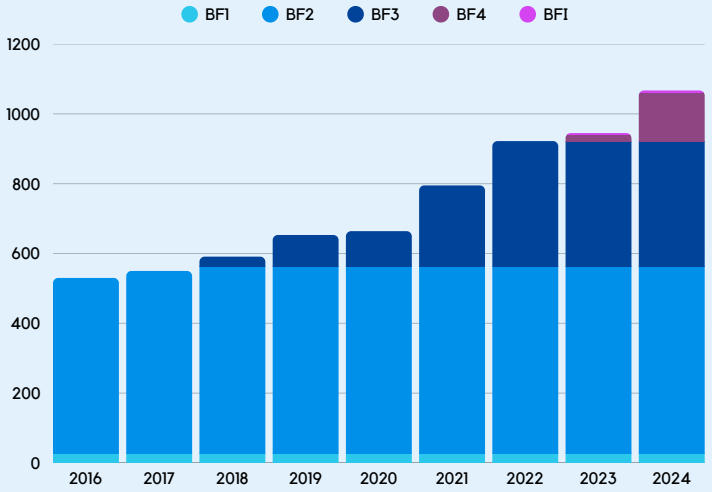
PRÉSERVER L'HABITAT DU MILAN ROYAL

Le Milan Royal est une espèce protégée en danger. Un couple de Milan Royal a élu domicile sur le site du Technoport de Saint Louis qui est une ancienne gravière. Dans le cadre du projet d'aménagement de l'Ecoparc 31, une zone de boisement de 4,2 hectares a été sanctuarisée pour protéger son aire de nidification.

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

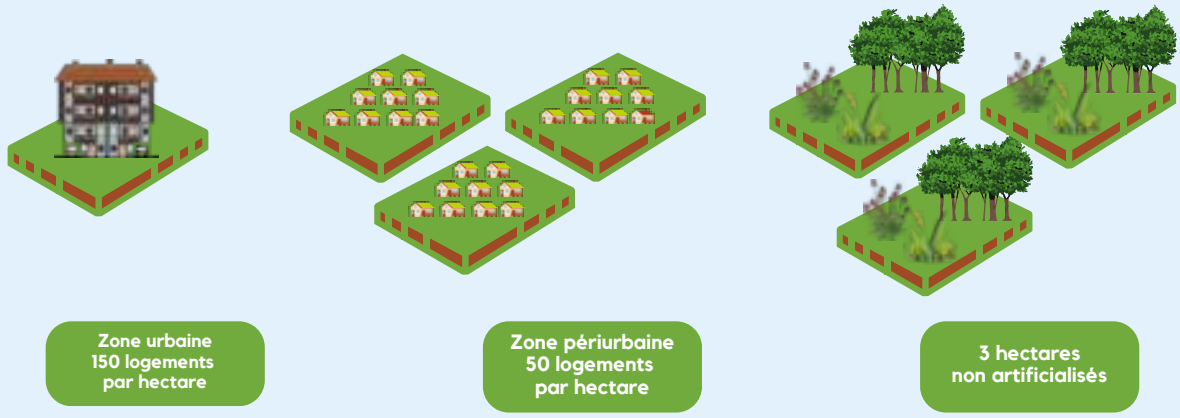


Les surfaces d'Enaf non consommés sont évaluées sur tous les projets.

Le fonds BF3 a permis d'éviter la consommation de plus d'1 million de m^2 d'Enaf grâce, entre autres, à l'acquisition d'un portefeuille de 70 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 ha d'ENAF.



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 un coefficient de biotope 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

L'INDICE IBL (INDICE BIODIVERSITÉ LOCALE)

Brownfields a choisi d'utiliser l'indice IBL de CDC biodiversité, filiale de la Caisse des Dépôts, pour mesurer les impacts sur la biodiversité du projet de réaménagement de l'usine Renault de Choisy le Roi.

Cet indice est un outil d'aide à la décision qui propose plusieurs solutions d'aménagement respectueuses de la biodiversité en préservant les connectivités écologiques. Il attribue une note à l'état initial et à l'état projeté afin de mesurer les niveaux d'artificialisation ou de végétalisation post projet. L'état initial et l'état projeté sont notés selon 19 critères comme la perméabilité des sols, la pollution, la diversité des habitats et les pressions exercées sur les milieux.

Brownfields est adhérent du club IBL et participe au groupe de travail pour améliorer la pertinence de l'indicateur.

CHOISY LE ROI (94)

L'indice IBL sera utilisé pour la première fois par Brownfields sur le site de l'ancienne usine Renault de Choisy le Roi qui sera reconvertie en un parc d'activité.

Après un passage terrain des équipes de l'IBL pour constater la biodiversité actuelle, des scénarios d'aménagement seront proposés.

ECOPARC DE LA BASSE ZORN 90 000 M² D'ESPACES VERTS

17 TILLEULS CENTENAIRES TRANSPLANTÉS

Brownfields a dépassé les exigences de son arrêté préfectoral en matière de biodiversité sur le projet de l'Ecoparc de la Basse Zorn en Alsace avec 16 000 m² d'espaces verts de plus que demandés.

De nombreux aménagements seront également mis en place pour la faune : 200 mètres de murets en pierres sèches, 4 gites pur les reptiles, 3 écuroducs, 30 nichoirs à chiroptères et 30 nichoirs à oiseaux. Le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) a été appliqué sur l'ensemble du terrain.

Brownfields a souhaité conserver l'âme de l'ancien parc incarné par 17 tilleuls majestueux plantés il y a un siècle le long de l'allée centrale. Les arbres ont été transplantés pour adapter la voie au passage des camions. Cette opération délicate a permis de préserver 100 % des arbres qui ont tous repris un an après la transplantation.

L'opération, prévue de longue date, a été commencée un an avant par la taille des couronnes, les branches étant raccourcies d'un tiers. En novembre 2023, une tranchée de 1,5 mètre de profondeur a été creusée autour de chaque arbre, pour couper les racines les plus longues. Elles ont été comblées avec un substrat de mycorhize, champignon permettant le développement rapide du système racinaire. Puis les arbres ont été haubanés et arrosés régulièrement.

JACKY WOLFF,

PAYSAGISTE EN CHARGE DE L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS

"Ce chantier exceptionnel a permis de préserver les 17 tilleuls qui ont tous repris un an après la transplantation. Nous allons suivre les arbres pendant encore deux ans grâce, entre autres, à des capteurs installés à plusieurs profondeurs."

2.3 CLIMAT : 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 22% des GES français et 42 % des consommations énergétiques annuelles françaises (Source Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires - 2024), le secteur de la construction doit améliorer la performance thermique des constructions, diminuer les dépenses énergétiques des bâtiments, diminuer les émissions de gaz à effet de serre et solliciter des sources d'énergie plus propres.

BROWNFIELDS EST ALIGNÉ SUR LA RE2020 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 la RE 2020. Les matériaux et les équipements bas carbone sont privilégiés dans les cahiers des charges.

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

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

Poissy (78)

Éviter des émissions carbone en construisant sur des friches

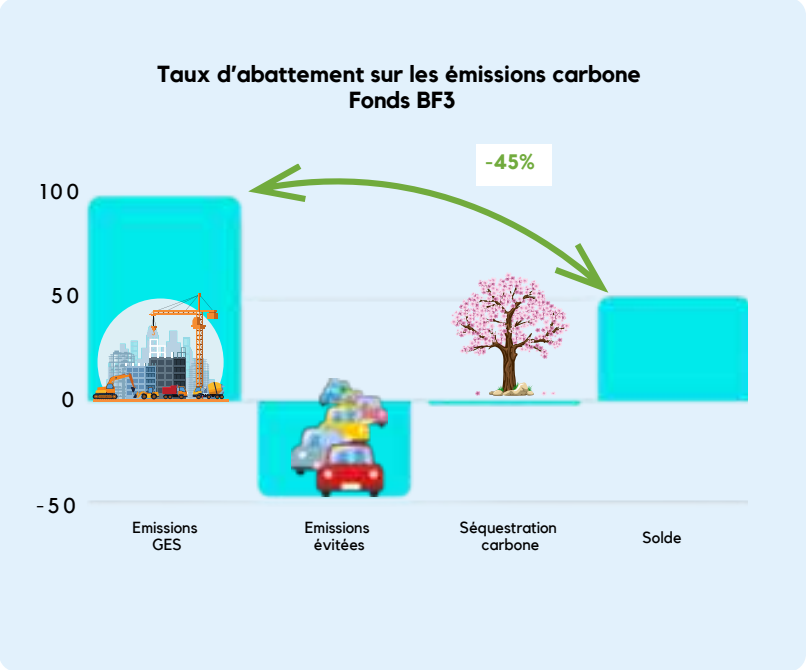
Recycler des friches urbaines pour construire des logements génère des externalités positives sur la réduction des gaz à effet de serre (GES) en agissant sur 4 leviers :

- 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.

45%

d'abattement sur les émissions carbone pour le 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.

QUARTIER BAS CARBONE RUE BELLIARD À PARIS

50% DES CONSTRUCTIONS EN BOIS CLT, SOIT 13 000 M² DE SURFACE DE PLANCHER

La construction de 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. Les travaux de gros œuvre du dépôt de bus 100% électriques ont été achevés début 2025 et l'ensemble des bâtiments sera terminé en 2027. Le projet est réalisé en partenariat avec Linkcity (Groupe Bouygues).

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

Une ferme photovoltaïque de 2000 m² sera construite sur le toit du dépôt de bus. L'îlot sera également relié au réseau de chaleur urbain.

DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

25 000 M² DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Brownfields n'a pas attendu les obligations des lois «Climat et résilience» et «Accélération de la production d'énergie renouvelables» pour permettre aux toitures terrasses de ses bâtiments d'activités de recevoir des panneaux photovoltaïques. Ainsi, 25 000 m² de terrasse ont été aménagés pour recevoir ces équipements.
3 900 m² ont été posés et 9 800 m² le seront en 2025.

2.4 S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le gouvernement a présenté en mars 2025 le plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC) pour préparer la France à une hausse des températures de +4°C. Les 52 mesures et plus de 200 actions concrètes de ce plan s'articulent 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.

RENATURATION À SURESNES (92)

36% DE SURFACES DÉSARTIFICIALISÉES

Le site de l'ancien siège social de Philips a été reconverti en un programme immobilier d'environ 25 000 m^2 comprenant 247 logements, un hôtel 4 étoiles, une résidence de coliving, une crèche et des commerces.

36% du terrain ont été désartificialisés et renaturés avec des surfaces de pleine terre pour restaurer la biodiversité (CBS : 0,61) . Une sente piétonne traversant un jardin a été créée.

Brownfields répond aux enjeux du PNACC

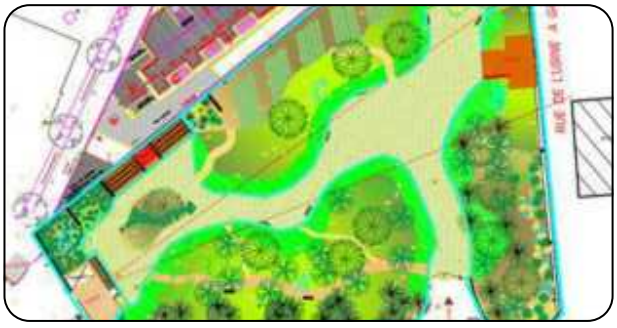
Les projets de Brownfields contribuent aux mesures prévues par le PNACC, notamment par le biais de la désartificialisation des sols, de la restauration du cycle de l'eau et de la renaturation.

PNACC		Actions Brownfields
MESURE 3 MESURE 21	Protéger la population des inondations en adaptant la politique de prévention des risques. Préserver la ressource en eau face au changement climatique.	Désimperméabilisation des sols, création d'espaces végétalisés en pleine terre, restauration du cycle de l'eau, construction de noues d'infiltration.
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...).

FORET URBAINE A BLOIS

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

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



2.5 RESSOURCES : PRÉSERVER LES MATÉRIAUX ET ÉCOCONCEVOIR LES LOGEMENTS

Développer le réemploi, le recyclage et les matériaux recyclés

456 000	50 400
tonnes de bétons recyclés	tonnes de férrailles 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 va permetre 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 gérée 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 LOGEMENT 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 LA CAPACITÉ D'INFILTRATION DES SOLS

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

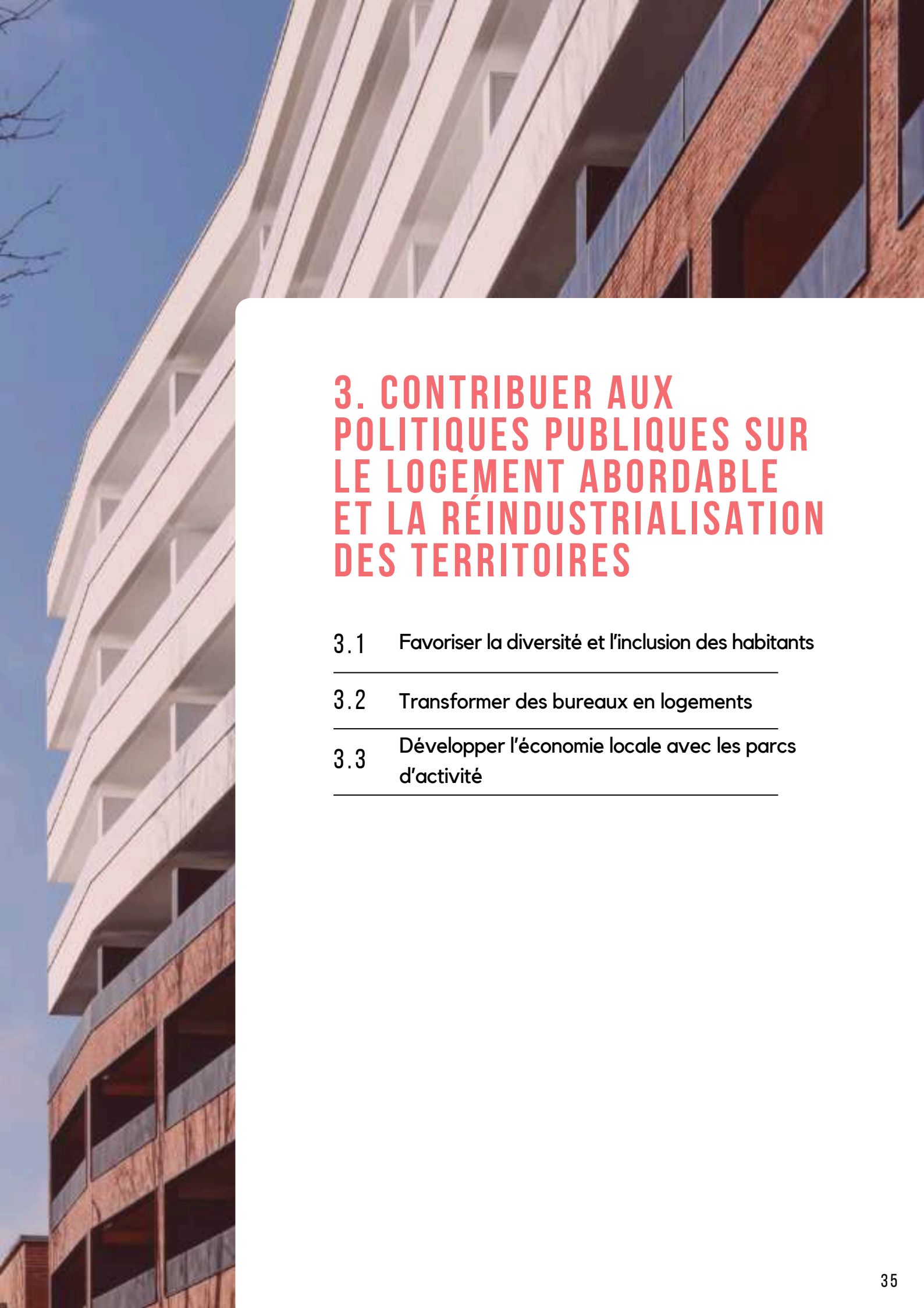
Une noue d'infiltration est un fossé peu profond, équipé d'une tranchée d'infiltration et recouvert de végétaux, qui permet de gérer naturellement les eaux de pluie.

DES EAUX PLUVIALES POUR LA NAPPE PHRÉATIQUE RHÉNANE

4 200 M² DE NOUES

Les 50 hectares de l'ancien terrain de l'Établissement public de santé Alsace Nord (EPSAN), situés à Hœrdt et Vendenheim vont être reconvertis en une zone d'activité destinée aux PME et PMI.

De nouveaux corridors écologiques seront créés sur l'ensemble du site avec 4200 m² de noues pour favoriser l'infiltration des eaux et le rechargement de la nappe phréatique. Les noues seront aménagées le long des voiries pour récupérer les eaux pluviales et permettre une infiltration naturelle dans le sol.



3. CONTRIBUER AUX POLITIQUES PUBLIQUES SUR LE LOGEMENT ABORDABLE ET LA RÉINDUSTRIALISATION DES TERRITOIRES

3.1 Favoriser la diversité et l'inclusion des habitants

3.2 Transformer des bureaux en logements

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

3.1 FAVORISER LA DIVERSITÉ ET L'INCLUSION DE TOUS LES HABITANTS

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

Construire des logements abordables

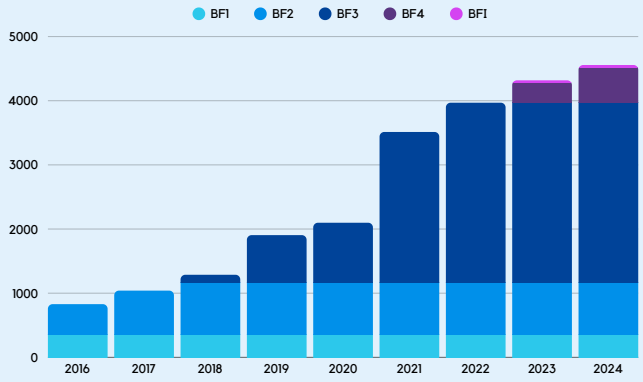
Brownfields construit des logements abordables qui répondent aux attentes de la collectivité en capitalisant sur ses savoir-faire :

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

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

Depuis 2007, le portefeuille de nos projets représente 17 000 logements, dont 25% de logements sociaux ou abordables.

Evolution du nombre de logements abordables



4 400

logements abordables

25% logements abordables développés par les opérations des fonds Brownfields BF1, BF2, BF3 et BF4.

Contribuer au développement de la mixité générationnelle en ville

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

Les moins de 30 ans représentent 17% de la population et ont du mal à se loger dans les grands centres urbains: 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.

Les différents types de résidence

Foncière des Générations

Coliving

Résidence étudiante

Hospitel

Résidence senior

Action Cœur de Ville

La mission de la Foncière des Générations, alignée avec le programme "Action coeur de ville" et soutenue par la Banque des Territoires, vise à stimuler l'économie des centres-villes pour des territoires inclusifs et durables. Ses résidences se concentrent sur la revitalisation urbaine, répondent aux évolutions du logement, favorisent le retour des commerces, et œuvrent pour une ville de demain inclusive et éco-responsable.

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 pour le printemps 2026

400 logements abordables et sociaux à Ivry sur Seine (94)

LE VILLAGE EIFFEL AU BLANC MESNIL (93)

RECONVERSION D'UNE ANCIENNE USINE

PRÈS DE 1000 LOGEMENTS CONSTRUITS

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. Les logements de la première tranche seront livrés fin 2025.

À deux pas du parc de la Molette, le Village Eiffel offrira 8 200 m^2 de jardins et des espaces piétons.

UNE POLLUTION LOURDE AUX HYDROCARBURES

8 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 8 mètres sous la surface.

DIMENSION SOCIALE DU PROJET

150 LOGEMENTS SOCIAUX

Le projet intègre une dimension sociale significative avec la construction de 100 logements sociaux PLUS et PLAI, représentant .

De plus, 50 logements sociaux sont en cours de réalisation sur une parcelle de 14 000 m², venant compléter la surface initiale.

AMÉNAGEMENT DU FUTUR QUARTIER

4 000 M² 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 m² de commerces et de services, 4000 m² d'équipements, dont la future école, et 5000 m² d'activités économiques.

THE CROWN À BRUXELLES

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE À VOCATION SOCIALE

199 CHAMBRES

Situé dans le quartier d'Ixelles, à proximité de l'université ULB, cet ancien atelier de carrosserie sera transformé en une résidence étudiante moderne de 7 étages, comprenant 199 chambres. La livraison du projet est prévue pour l'été 2026.

Une conciergerie sera en charge des services de gardiennage, de maintenance et de nettoyage de la résidence.

Le contrat d'exploitation inclut un bail de 27 ans avec une garantie de loyer pour les investisseurs, assurant ainsi une rentabilité stable et sécurisée.

DÉPOLLUTION DÉMOLITION

L'ancien atelier présentait plusieurs pollutions, notamment des hydrocarbures et des huiles minérales. Les terres polluées ont été traitées pendant les travaux de terrassement début 2024.

LE BÂTIMENT BÉNÉFICIE D'UN LABEL BREAM EXCELLENT

INNOVATION SOCIALE AU CŒUR DU PROJET

DES LOYERS JUSQU'A 50% MOINS CHERS

L'exploitation de la résidence sera assurée par l'Agence Immobilière Sociale Étudiante (AISE), qui propose des loyers modérés destinés aux étudiants à faibles ressources.
Ces loyers peuvent être jusqu'à 50% moins chers que ceux des résidences étudiantes privées du quartier.

CRÉATION D'UNE NOUVELLE ENTRÉE POUR LA GARE

Le projet inclut également la création d'une placette publique, conçue comme un véritable lieu de rencontre.

Cette placette deviendra l'une des futures entrées de la gare d'Etterbeek, grâce à une passerelle cyclo-piétonne réalisée par la SNCB au-dessus des voies ferrées.

3.2 TRANSFORMER LES BUREAUX EN LOGEMENTS

La transformation de bureaux en logements répond à des enjeux majeurs, tels que la lutte contre l'obsolescence immobilière et la crise du logement. En 2024, on comptait 4,8 millions de mètres carrés de bureaux vides en Ile-de France (source Immostat). La vacance croissante des bureaux, exacerbée par la crise sanitaire et l'adoption accrue du télétravail, crée un contexte favorable à la reconversion de bureaux en logements. Certaines opérations de transformation jusqu'alors impossibles à équilibrer financièrement deviennent réalisables.

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

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

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

MOONRISE À AUDERGHEM (BELGIQUE)

6 000 M² DE BUREAUX RECONVERTIS EN 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 débuteront fin 2025 pour une livraison prévue fin 2027.
Grâce à son expertise intégrée en dépollution et en promotion immobilière, 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.

3.3 DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE AVEC LES PARCS D'ACTIVITÉS

Nous nous inscrivons dans la dynamique de création d'emplois dans les territoires en aménageant des zones économiques avec différents types de bâtiments : locaux d'activités industrielles, hôtels de logistique urbaine, bâtiments multi-utilisateurs destinés aux artisans, PME et PMI.

Brownfields propose des surfaces allant de 300 m^2 à plus de 20 000 m^2 pouvant répondre au parcours résidentiel des entreprises. Brownfields est le bras armé des territoires pour réaménager les friches industrielles et privilégie l'humain au travers de la qualité architecturale et paysagère de ses projets. Tout est mis en œuvre pour améliorer la qualité de vie au travail des futurs salariés.

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

- Du mobilier urbain pour améliorer la qualité de vie au travail
- Des services pour les salariés des entreprises présentes tels que crèches d'entreprise, restauration
- Un strict cahier des charges architectural et paysager pour améliorer la qualité de vie au travail.

Créer de nouveaux emplois

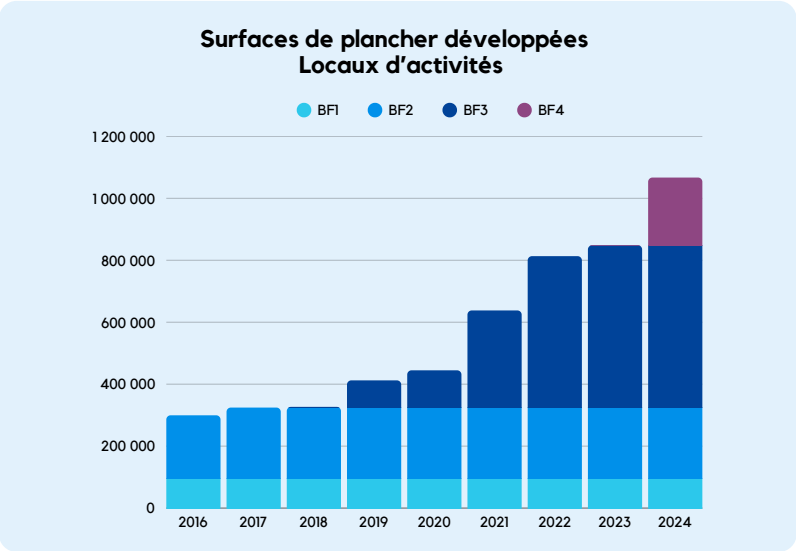
Brownfields participe à la création de nouveaux emplois sur le territoire local. Dans les parcs d'activités qui ont été réalisés, le ratio de création d'emplois est d'environ 1 emploi pour 100 m^2 de locaux d'activités construits.

1 100 000

M^2 de locaux d'activités

11 000

emplois directs créés



Le fonds BF4 a financé 3 importants projets de parc d'activités en 2024 :

- EcoParc 31 (68)
- EcoArc AX Fractory (94)
- Vitry sur Seine (94)

ÉCOPARC RHÉNAN (67)

2 000 EMPLOIS

L'EcoParc Rhénan à Reichstett est un parc d'activités de 85 hectares, situé à 15 km au nord de Strasbourg.

Ce site, transformé d'une ancienne raffinerie, accueille actuellement 43 entreprises dans les secteurs de l'industrie, de l'artisanat et des services parmi lesquelles Auchan, Siehr, Scania, Man Truck, Hager et La Poste Immo.

Il bénéficie d'une desserte multimodale avec des accès autoroutiers, ferroviaires et des transports en commun. À terme, près de 2000 emplois sont attendus.

ÉCOPARC DES 3 PAYS À HUNINGUE (67)

500 EMPLOIS

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

La programmation fait la part belle aux sciences de la vie avec un bâtiment multi-programmatique pour des laboratoires, de la formation et des start-ups ainsi que plusieurs locaux d'entreprises. Un corridor écologique de 2 hectares sera créé via des actions de renaturation et de sanctuarisation,

L'ECOPARC AX FACTORY À CHOISY-LE-ROI ET VILLENEUVE SAINT GEORGES

30 % D'ESPACES RENDUS A LA NATURE

Cette ancienne usine de Renault située sur un terrain de 10 hectares va être reconvertie en un parc d'activités, en partenariat avec AXTOM.

Un des enjeux majeurs du site réside dans le désamiantage, la démolition et la désimperméabilisation du sol 100 % artificialisé pour renaturer et végétaliser 30% de de la surface, qui est une zone d'expansion de la Seine.

PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ECOPARC BASSE ZORN

1 000 EMPLOIS
11 BATIMENTS HISTORIQUES PRÉSERVÉS

La reconversion de la friche hospitalière de l'EPSAN à Hoerdt (67) a nécessité un savoir faire particulier pour préserver le patrimoine historique. 11 bâtiments ont ainsi été rénovés et remis aux normes.

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.

EcoParc des Aygalades - Marseille

Contribuer à la réindustrialisation de la France

10

parcs d'activités construits ou en cours

Avec la loi Industrie Verte et les conséquences du ZAN, le contexte est favorable pour accélérer les projets de reconversion de friches en diminuant les temps de procédure administrative. La Banque des territoires investit un milliard d'euros sur 5 ans pour augmenter l'attractivité du foncier industriel dans les territoires.

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

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

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

Un premier projet, l'EcoParc 3I, a été lancé en Alsace sur une friche de 70 hectares et d'autres seront réalisés dans les prochaines années.

ECOPARC 3I

40 HECTARES REAMENAGÉS 27 HECTARES COMPENSÉS

Ce projet réalisé avec la Banque des territoires permet de viabiliser de grands terrains pour accueillir des industries avec un besoin de foncier important.

Il illustre le savoir faire de Brownfields en matière de compensation à grande échelle.

La moitité de la surface sera réaménagée. L'habitat du milan royal sera préservé sur une surface de 2 hectares. 27 hectares seront compensés à l'extérieur du site en privilégiant les fonciers de la région.

28 hectares sont réservés pour des projets industriels ultérieurs de grande envergure.

EcoParc des Aygalades - Marseille (13)

L'ÉCOPARC DES AYGALADES À MARSEILLE

Lara Le Blainvaux, Directrice des opérations et Guillaume Bony, Directeur de programme d'activités

UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LA CONTINUITÉ INDUSTRIELLE DU SITE

200 À 300 EMPLOIS CRÉÉS

L'EcoParc des Aygalades est une zone d'activité économique qui permet de conserver une dynamique d'emplois dans le bassin local et d'étendre la zone d'activité des Arnavaux vers un bassin urbain plus résidentiel.

La moitié de la surface a été reprise par Provence Studios pour créer la cité du cinéma en rénovant les bâtiments existants et le reste des terrains viendra accueillir de nouvelles activités économiques.

L'industriel historique Saint Louis Sucre reste sur site sur une surface d'environ un hectare de terrain, avec des locaux d'exploitation et plusieurs emplois.

DÉSAMIANTAGE ET DÉSIMPERMÉABILISATION

251 TONNES DE MATÉRIAUX DÉPOLLUÉS

Les travaux de désamiantage et de démolition ont démarré fin 2024. 251 tonnes de terres seront traitées pour l'ensemble du chantier.

RECYCLAGE DES DÉCHETS DE DÉMOLITION

PLUS DE 9 000 TONNES DE MATÉRIAUX RECYCLÉS

Les déblais issus de la démolition des anciens bâtiments sont réutilisés sur place pour les opérations de remblai. 9 310 tonnes de matériaux de démolition seront recyclés ou revalorisés.

PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI

Le bâtiment d'accueil, classé élément remarquable du Patrimoine dans le PLUi, sera réhabilité en centre de formation pour les métiers du bâtiment.

UN BÂTIMENT MULTI-ACTIVITÉ DÉDIÉES AUX PME/PMI

Le futur hôtel d'activités urbain pourra accueillir des activités sur 2 niveaux, avec une accessibilité optimale pour les poids lourds via une rampe à l'arrière du site. 10 lots d'activité seront commercialisés, et pourront être adaptés aux activités qui s'y implanteront : importations, industries locales, production, commerce de gros et vente de matériel... Le bâtiment bénéficiera de la certification Breeam « Very good ».

SANCTUARISATION D'UN CORRIDOR ÉCOLOGIQUE ET RENATURATION DU SITE

1 HECTARE D'ESPACES BOISÉS SANCTUARISÉS

La friche longe le ruisseau des Aygalades, formant un corridor écologique avec un Espace Boisé Classé où poussent des peupliers, des figuiers et des ronciers. La faune y est abondante, comprenant de nombreuses espèces de reptiles, d'amphibiens et d'insectes.

Plusieurs oiseaux d'importance régionale pour la conservation, comme la Linotte mélodieuse, y sont répertoriés. On y trouve également des chauves-souris telles que le Molosse de Cestoni et la Pipistrelle pygmée.

Le projet préservera cette zone riche en biodiversité et créera des espaces verts supplémentaires avec des plantations d'arbres autour du nouveau bâtiment.

4. PARTIE INVESTISSEURS

4.1 Gouvernance des fonds

4.2 Les fonds à impact BF3 et BF4

4.3 Foncière des Générations

4.4 Indicateurs Label ISR Immo

4.1 GOUVERNANCE DES FONDS

La gouvernance de chaque fonds est régie par un comité d'investissement ad hoc, chargé d'analyser l'ensemble des risques du projet : immobilier, financier, environnemental. Le fonds BF4 dispose d'un comité impact qui se réunit régulièrement pour suivre les indicateurs ESG mis en place.

Les comités d'investissement évaluent les risques des projets

Toutes les décisions relatives à la gestion d'un fonds sont prises au sein de comités d'investissement ad hoc, conformément aux principes fixés par l'AMF. Avant le passage en comité d'investissement, chaque projet de BF3 et BF4 fait l'objet d'un avis extérieur émis par Xavier Rich et Bruno Corinti, deux senior advisors, externes à l'entreprise et experts en environnement et en immobilier. Les risques et les principales incidences négatives que peuvent avoir les projets sur les facteurs de durabilité sont analysés. La décision d'engagement d'un projet repose sur la performance financière attendue ainsi que sur l'analyse des risques qui intègre les risques de durabilité.

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

Xavier Rich

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

Bruno Corinti

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

Le comité impact suit la politique ESG du fonds BF4

Le comité impact se réunit deux fois par an pour suivre et analyser les indicateurs d'impact ESG et les plans d'actions associés. Il établit annuellement un rapport d'impact et propose 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.
Le comité impact s'est réuni deux fois en 2024, dont une réunion avec les investisseurs. Une visite sur l'EcoParc de la Basse Zorn a été organisée pour permettre aux membres du comité d'avoir une meilleure compréhension du périmètre d'actions de Brownfields.

NADIA MAÏZI,

MEMBRE DU COMITÉ IMPACT

«Mon rôle, dans le comité impact, est d'apporter un regard extérieur et pragmatique sur la pertinence des indicateurs ESG, en lien avec mon expertise sur la question du dérèglement climatique. Les premières réunions ont permis de valider un certain nombre d'indicateurs ESG et d'en suggérer d'autres.»

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

Brownfields s'interdit d'urbaniser des espaces naturels agricoles ou forestiers. Nos projets présenteront toujours un bilan négatif d'artificialisation nette.

Nous nous engageons à choisir 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 dayant un impact négatif ou controversé.

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

Les collaborateurs ont été formés à l'ESG

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

Afin de renforcer la prise en compte des critères ESG dans le pilotage des projets, la rémunération variable de l'équipe de gestion est directement liée à la performance ESG des fonds qu'ils gèrent.

Tous les collaborateurs de la société de gestion ont bénéficié d'une formation sur la thématique ESG en septembre 2023 par le cabinet de conseil Albacombee et ont reçu une mise à jour de la formation en décembre 2024.

4.2 LES FONDS À IMPACT BF3 ET BF4

Les fonds BF3 et BF4 répondent à la classification des fonds à impact au sens de l'article 9 du règlement SFDR.

Les fonds Brownfields 2, 3 et 4 sont des fonds d'investissement successifs qui financent des projets de reconversion de friches urbaines en France, en Belgique et en Espagne. Il s'agit principalement de friches industrielles, tertiaires, commerciales ou hospitalières qui sont reconverties en quartiers d'habitation (dont une partie de logements abordables) ou en locaux destinés aux activités économiques.
Brownfields se distingue en construisant uniquement sur des friches, souvent des sites totalement artificialisés. Nous réintégrons la nature en incluant des espaces verts et de pleine terre dans tous nos projets, ce qui fait de nous le seul opérateur immobilier à artificialisation négative. Nous préservons ainsi les espaces naturels et agricoles périurbains.

Surfaces de plancher développées en m²

	BF3 2017 - 2022	BF4 2023-2024
Parc d'activités	**427 300**	**254 875**
Logements	**890 144**	**196 211**

BF3 regroupe 40 projets dont la reconversion de 120 anciennes usines à gaz d'Engie. Les projets ont été engagés entre 2017 et 2022.

En 2023, le fonds BF4 a été lancé. Il a engagé 9 projets à fin 2024.

BF4 : 9 PROJETS EN COURS

- 3 projets de quartiers de logements pour primo-accédants
- 3 projets de reconversion de bureaux en logements
- 3 projets de parcs d'activité

Choisy le Roy (94) - ÉcoParc Axfactory

SFDR

Evolution attendue du règlement SFDR

La révision du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosures Regulation) est prévue pour fin 2025 pour clarifier la catégorisation des produits financiers et limiter l'interprétation des différents concepts.

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.

Tableaux des critères ESG des fonds BF3 et BF4 (Fonds à impact Article 9)

Tableau des critères BF3

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

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

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)

4.3 FONCIÈRE DES GÉNÉRATIONS

Un investissement environnementalement et socialement responsable

L'OPPCI Foncière des Générations est un véhicule de détention à long terme de résidences gérées, en partenariat avec la Banque des territoires. Ce fonds investit dans des résidences services seniors, résidences étudiantes, résidences de 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 de classifier le fonds article 8 selon le règlement SFDR.

Foncière des Générations

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

OVELIA MAGORA BKUBE sergic

Hospitel - Villejuif (94)

Terrasse - Suresnes (92)

Brownfields a obtenu la labellisation ISR immobilier pour Foncière des Générations.

64,1/100

Seuil pour les résidences du fonds

BEST IN PROGRESS

Le fonds Foncière des Générations a obtenu le label ISR Immobilier en 2023 et a passé l'audit de surveillance avec succès en 2024. Un nouveau cycle de labellisation est prévu en 2025.

Foncière des Générations fait partie des fonds «Best-in-progress»

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

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

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

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) doit être définie en fonction de la stratégie et des objectifs du fonds. Ainsi, le seuil fixé permet de classer les actifs en deux poches distinctes :

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

Foncière des Générations détient différentes catégories de résidences gérées.

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
Partenaire : Vinci Immobilier
Livraison : T2 2023

CHARTRES (28)

130 LOGEMENTS

Résidence services seniors de 130 logements
Exploitant : Happy Senior (Magora Groupe)
Partenaire : LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
Livraison : T2 2025

MONTPELLIER (34)

172 LOGEMENTS

Résidence de coliving de 172 logements
Exploitant : Bikube
Partenaire : Vinci Immobilier
Livraison : T2 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
Partenaire : Linkcity (Bouygues)
Livraison : T3 2024

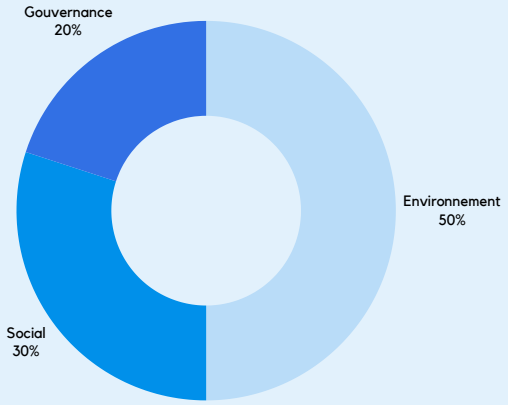
SURESNES (92)

170 LOGEMENTS

Résidence de coliving de 170 logements
Exploitant : Bikube
Partenaire : Vinci Immobilier
Livraison : T2 2026

22 CRITÈRES ESG ET 8 INDICATEURS SUIVIS POUR LE LABEL ISR IMMO

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 forts de Brownfields pour répondre aux enjeux environnementaux : l'expertise en dépollution, la non-artificialisation des sols en construisant uniquement sur des friches et la renaturation d'espaces artificialisés.
Les résidences construites s'inscrivent dès la conception dans une recherche de performance énergétique et de confort des occupants. La performance énergétique des sites est mesurée et pilotée. Cela se traduit par l'obtention de labels ambitieux et exigeants tels que le label NF Habitat HQE.
Foncière des Générations prend également en compte les risques climatiques et adapte la conception des projets aux risques de long terme inhérents à certains territoires en raison du réchauffement climatique (risque d'effondrement, d'inondation, de sécheresse...) à l'aide de l'outil BatAdapt*.
** BatAdapt : https://r4re.resilience-for-real-estate.com/resilience/analysis*

PILIER SOCIAL

Dans une volonté d'inclusion sociale, les résidences de Foncière des Générations s'adressent à des catégories de population qui ne trouvent pas de réponses adaptées à leurs besoins sur le marché immobilier classique. Il s'agit notamment de résidences services seniors, de résidences de coliving correspondant à la demande de jeunes actifs en quête d'un habitat partagé et de résidences étudiantes. Foncière des Générations privilégie des localisations proches des transports en commun ou des équipements de mobilité douce ainsi que des services de proximité afin d'intégrer au mieux les résidences gérées au territoire dans sa dimension sociale.
Autre atout important, les résidences services seniors ont été conçues pour être réversibles dans leur utilisation et pouvoir muter vers un usage 100% logement. La conception des bâtiments permet la reconversion de locaux en logements. Les investissements de la Foncière des Générations génèrent aussi des activités de services avec des emplois liés au fonctionnement des résidences.
Le total des emplois générés est pris en compte dans la grille ISR

PILIER GOUVERNANCE

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

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

Le pourcentage d'engagement des parties prenantes est suivi chaque année. En 2024, le fonds est entré en relation avec 13 nouvelles parties prenantes, soit 20% du nombre total de parties prenantes du fonds.

4.4 INDICATEURS DU LABEL ISR IMMO POUR FONCIÈRE DES GÉNÉRATIONS

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

Actif	Poids des actifs	Score ESG initial (/100)	Score ESG 2024 (/100)	Score E 2024	Score S 2024	Score G 2024
BOURG-EN-BRESSE	14 545 000 €	59,1	68,60	62,10	75,00	75,00
CHARTRES	21 840 000€	63,8	72,60	68,10	75,00	80,00
MONTPELLIER	21 680000€	47,5	61,80	61,80	77,50	40,00
VILLEJUIF	26 240 000€	51,5	67,00	67,00	65,00	70,00
SURESNES	38 282 500€	-	60,00	56,50	72,50	50,00

Détail des 8 indicateurs d'impact ESG suivis annuellement

ESG	Descriptions des indicateurs	Score au niveau du fonds	Score de référence*	Taux de couverture au niveau du fonds	Taux de couverture du score de référence
Lutte contre l'artificialisation des sols	Part des actifs dont le nombre d'hectares d'espaces naturels a augmenté avec le projet	100	0	100%	100%
Préservation des milieux	Etude du CBS du projet final comparé au CBS du projet initial	100	0	100%	100%
Consommation d'énergie	Performance énergétique du site en KWhEP/m^2.an (Cep selon l'étude thermique RE2020 ou RT2012)	0	90	100%	100%
Impact carbone	Performance carbone du site en $kgCO_2eq/m^2$.an (Selon la méthodologie E+C- appliquée au Cep de l'étude thermique RE2020 ou RT2012)	20	100	100%	100%
Proximité aux transports et mobilités douces	Part des actifs situés à proximité des transports en commun ou d'équipements de mobilité douce (Distance mesurée à pied)	93,84	66	100%	100%
Adaptabilité et réversibilité des locaux	Part des actifs dont les locaux sont adaptables / réversibles dans leur utilisation	79,22	100	100%	100%
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des actifs dont les fournisseurs et sous-traitants ont signé le Code de conduite du fonds	80	0	100%	100%
Communication aux prestataires	Part des actifs dont les résultats de la stratégie ISR ont été communiqués à leurs prestataires	0	0	100%	100%

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

Indicateurs au niveau de chaque actif

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

Ecoquartier du Blanc Mesnil (93)

5. GLOSSAIRE

B

BF2
Fonds Brownfields 2 : FPCI lancé en 2014

BF3
Fonds Brownfields 3 : FPCI lancé en 2017

BF4
Fonds Brownfields 4 : FPCI lancé en 2022

C

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

E

Enaf
Espaces naturels agricoles et forestiers

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

F

FPCI
Fonds Professionnel de Capital Investissement

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

O

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

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

S

SDP
Surface de plancher

brownfields

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

Conception Albacombee - www.albacombee.com