



# brownfields

*Investir pour régénérer la ville durablement*



**Brownfields Gestion**  
**Support de discussion AMF**  
17 octobre 2024

## SOMMAIRE

**I** Présentation de Brownfields

**II** Présentation des fonds gérés par Brownfields Gestion et des actifs détenus

**III** Nos investisseurs

**IV** Notre équipe

**V** La fonction de conformité et de contrôle interne

**VI** Les mises à jour à venir sur ROSA

## I. Présentation de Brownfields

## Brownfields : régénérer la ville autrement

- ▶ **Brownfields est un investisseur expert en environnement, spécialisé dans la reconversion d'anciens sites industriels, tertiaires ou commerciaux en ensemble immobilier**
- ▶ Il est né en 2006 des réflexions de deux ingénieurs et anciens dirigeants du groupe Suez, spécialisés dans le traitement des déchets et la dépollution des sols, qui ont eu l'idée de créer une société innovante par son approche disruptive dans la **reconversion des sites**, partant du constat que ces projets complexes ne sont ni le cœur de métier de l'industriel ni celui du promoteur eu égard à la complexité et à la nature des compétences spécifiques requises

- ▶ Brownfields propose ainsi une **offre globale unique** qui comprend :
  - L'achat du site en l'état avec reprise des obligations de remise en état et portage foncier
  - La conception du projet de dépollution et de la programmation immobilière, en cohérence avec les enjeux d'aménagement du territoire et des communes
  - La réalisation des travaux de désamiantage-démolition-dépollution
  - L'aménagement
  - La promotion immobilière

### L'offre intégrée Brownfields

Achat du site en l'état avec reprise des obligations de remise en état



Acquisition et portage foncier

Conception et réalisation des travaux de démolition / dépollution / désamiantage



Dépollution et réhabilitation

Aménagement



Aménagement foncier

Promotion immobilière



Développement immobilier

**Brownfields est doté des ressources humaines et financières nécessaires pour mener ces opérations**

## Brownfields : un investisseur positionné RSE

- ▶ La COP21, premier accord universel pour le climat a fixé un objectif ambitieux de limitation de la hausse de la température moyenne mondiale en-dessous de 2°C. Pour y parvenir, il est indispensable que les acteurs sociaux économiques s'emparent du sujet
- ▶ Précurseur, Brownfields a su créer une entreprise rentable, basée sur un modèle qui revitalise les sites industriels, tertiaires ou commerciaux pour qu'ils puissent accueillir de nouveaux développements immobiliers
- ▶ Aujourd'hui, Brownfields veut aller plus loin et intégrer dans son modèle les principes d'une entreprise à impact positif (au sens des 17 Objectifs de Développement Durable), en imposant son exigence éprouvée dans la dépollution et de la réhabilitation des sites au modèle de développement de projets immobiliers qu'elle mènera seule ou avec ses partenaires promoteurs

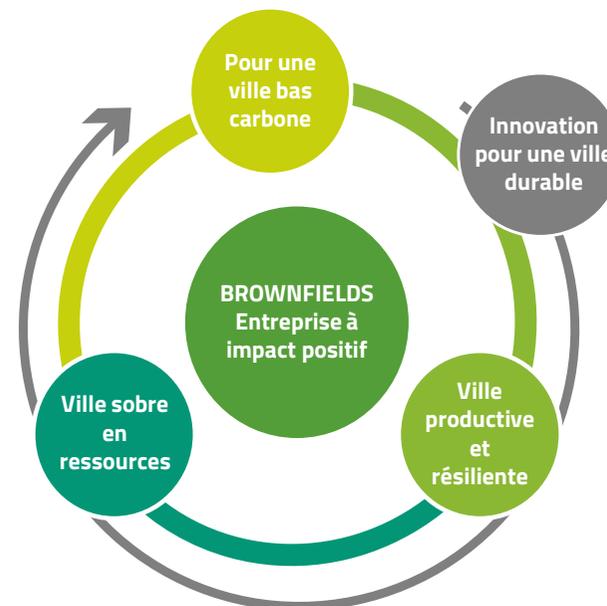
### AXES PRIORITAIRES

- Construire des bâtiments bas-carbone
- Réduire les émissions de CO2
- Développer les énergies renouvelables

### AXES PRIORITAIRES

- Préserver les espaces naturels
- Restaurer la perméabilité de la ressource sol
- Développer le réemploi et le recyclage des déchets de chantier (démolition et déconstruction)
- Développer les boucles locales et les matériaux biosourcés ou recyclés

### Un modèle de développement autour de 4 piliers



### AXES PRIORITAIRES

- Créer des partenariats avec des start-ups
- Intégrer des start-ups dans des projets de grande envergure

### AXES PRIORITAIRES

- Dépolluer les friches industrielles et améliorer la qualité des eaux, des sols et de l'air
- Renaturer les espaces artificialisés et faciliter le retour de la biodiversité en ville
- Contribuer à la création d'emplois locaux
- Contribuer au développement de la mixité sociale en ville
- Favoriser l'inclusion pour tous les habitants
- Répondre aux évolutions sociétales de la ville

# Brownfields : une réponse à des enjeux sociétaux et environnementaux forts appuyée par deux réglementations fondamentales

Un contexte favorable poussé par ...

## 1 De nombreux sites pollués ou abandonnés

- ▶ 300 000 sites répertoriés contaminés en France
- ▶ Friches tertiaires résultant des mutations dans l'usage des bureaux
- ▶ Friches commerciales

## 2 Une pénurie de foncier en zone urbaine

- ▶ Manque de réserves foncières constructibles, soutenant une hausse des prix
- ▶ Renouveau urbain accéléré par les grands projets (Grand Paris Express, JO 2024, Bordeaux 2030, etc.)

... et appuyé par deux réglementations fondamentales

## 1 Nouvelle réglementation « Tiers Demandeur » issue de la Loi Alur

- ▶ Procédure introduite par la loi Alur qui transfère à l'acquéreur immobilier la responsabilité de la remise en état incombant à l'industriel dernier exploitant
- ▶ Ce dispositif pousse les grandes entreprises à externaliser la gestion de leurs sites pollués
- ▶ Brownfields est un pionnier dans la mise en œuvre de cette nouvelle procédure : 1er arrêté préfectoral « tiers demandeur » en France obtenu par Brownfields pour la raffinerie de Reichstett en août 2016. Brownfields est titulaire de **50% des arrêtés préfectoraux établis à ce jour**

## 2 Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

- ▶ La loi ZAN est une initiative réglementaire du gouvernement Philippe présentée en juillet 2018 et qui vise à limiter l'artificialisation des sols (qui détruit les habitats naturels et les continuités écologiques)
- ▶ Ce plan a pour objectif d'atteindre le « **zéro artificialisation nette** » en **interdisant à terme les développements immobiliers sur des espaces naturels et des terres agricoles**
- ▶ Cette réglementation comporte **trois objectifs principaux** :
  - ▶ Stimuler la requalification des friches existantes
  - ▶ Prévoir la réversibilité des bâtiments
  - ▶ Freiner les aménagements en zone urbaine

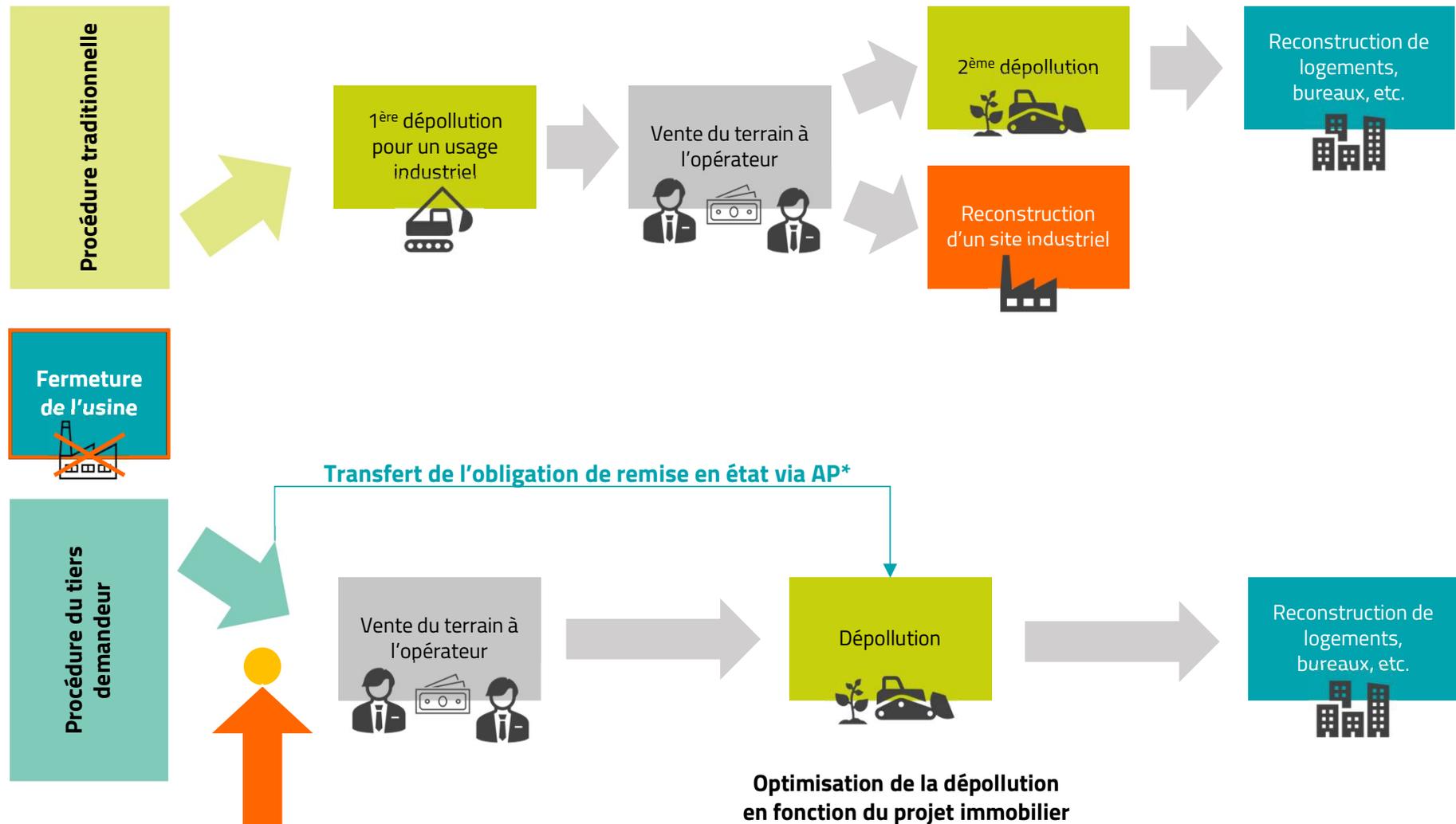
## La réponse Brownfields

**En conséquence, de grands industriels externalisent auprès de Brownfields des portefeuilles de sites à reconvertir en zone urbaine**

- ▶ **ENGIE** : deux portefeuilles de 50 et 70 sites
- ▶ **EDF** : 14 sites
- ▶ Auxquels s'ajoutent une vingtaine d'autres sites ayant fait l'objet de transactions individuelles selon la procédure Tiers Demandeur (Total, Novartis, etc.)

- ▶ Pour ses projets immobiliers, **Brownfields s'engage à s'implanter exclusivement sur des friches urbaines**. En réintroduisant des espaces verts et de la biodiversité dans ses projets immobiliers, Brownfields contribue à la « désartificialisation » de ces sites
- ▶ Son implantation majoritairement en cœur de ville lui permet par ailleurs de **prétendre à une densité optimisée**, qui n'aurait pas été possible en périphérie urbaine

# Zoom sur la procédure de tiers demandeur et positionnement de Brownfields



## **II. Présentation des fonds gérés par Brownfields Gestion et des actifs détenus**

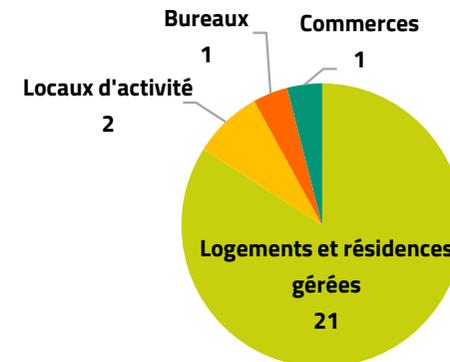
# Les FPCI originels Brownfields 2 et 3 ont mobilisé 360 M€ d'investissement, orienté dès leur création dans des opérations à impact

- ▶ Les fonds Brownfields 2 et 3, respectivement créés en 2014 et 2017, ont eu pour objectif de financer la reconversion et le redéveloppement de friches industrielles, tertiaires et commerciales. Ces deux fonds sont gérés par Brownfields Gestion, SGP agréée full AIFM
- ▶ Ils ont été souscrits par des investisseurs institutionnels de renom (Caisse Des Dépôts, Banque Européenne d'Investissement, Fonds de Réserve des Retraites, et autres investisseurs institutionnels), qui leur ont ainsi permis de disposer de 360 M€ de fonds propres

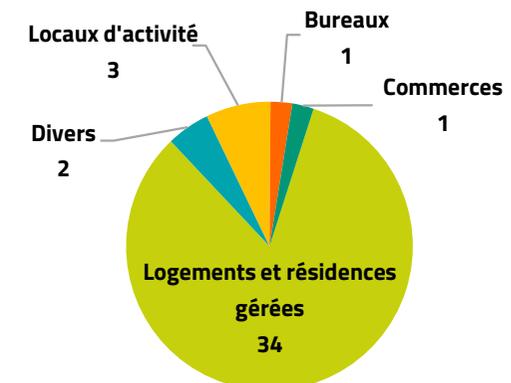
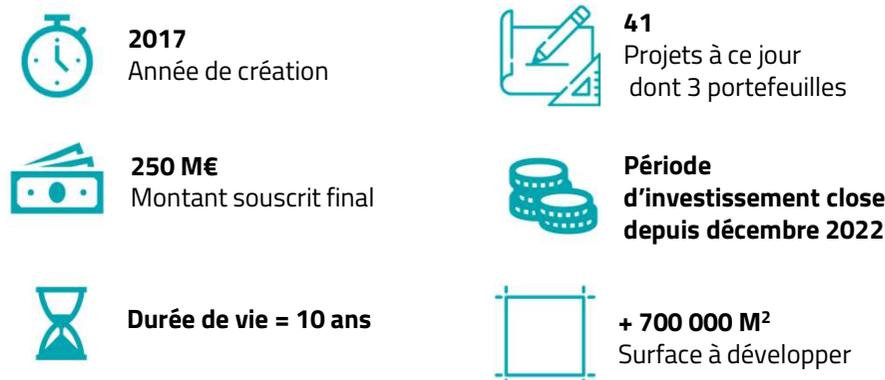
## ▶ BROWNFIELDS 2



Des reconversions majoritairement orientées vers le résidentiel



## ▶ BROWNFIELDS 3



# Le FPCI Brownfields 4, fonds actuellement en cours de déploiement

- ▶ Le fonds Brownfields 4, fonds successeur des fonds Brownfields 2 et 3, a été, **a pour objectif de poursuivre les actions de reconversion et le redéveloppement de friches industrielles, tertiaires et commerciales, tout en visant des opérations ayant une dimension très significative en termes d'impact environnemental (travaux de dépollution / démolition / désamiantage supérieurs à 3 M€ ou dossiers recourant à la procédure « Tiers demandeur » - (voir ci-avant slide dédiée)**
- ▶ **Le fonds a prononcé son dernier closing en juillet 2023 au terme d'une levée qui a permis de recueillir des engagements de souscription à hauteur de 217 M€, souscrits en totalité par des investisseurs institutionnels de renom (Caisse Des Dépôts, Groupe Crédit Agricole, ACOSS, et autres investisseurs institutionnels français de premier plan).**

## ▶ **BROWNFIELDS 4**



**2022**  
Année de création



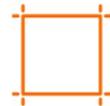
Durée de vie = 10 ans



**30 Projets visés** (7 déjà en portefeuille)



**217 M€ de fonds propres levés**



**Un fonds classé dès l'origine à l'article 9 du règlement SFDR**

**Des reconversions majoritairement orientées vers 3 axes essentiels des besoins immobiliers identifiés par le marché, à savoir :**

Un comité « Impact » composé de deux scientifiques indépendants assure le contrôle des engagements environnementaux du fonds

**Les logements en zone tendue**

**Les reconversions de bureau en logements**

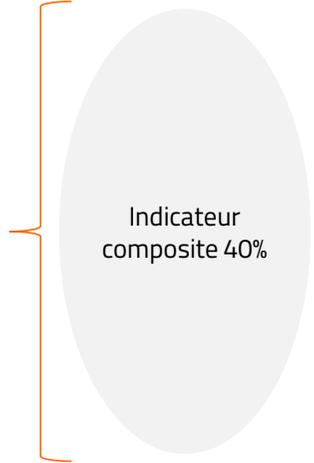
**La création de parcs d'activités à proximité des coeurs de ville**

## BF4 : le fonds successeur de BF2 et BF3 a une dimension RSE encore plus marquée et prend en compte le règlement SFDR (article 9)

---

- ▶ Fort du succès des fonds BF2 et BF3, Brownfields Gestion souhaite créer le fonds **Brownfields 4** (« BF4 »), visant un montant de fonds propres levés de 200 M€ (avec un hard cap de 250 M€)
- ▶ BF4 est un fonds dont la politique d'investissement est dans la continuité des fonds prédécesseurs, tout en étant encore plus ciblée sur les opérations à forte dimension environnementale, par la sélection de dossiers :
  - **Mettant en jeu la procédure Tiers Demandeurs « TD »** (voir slide suivante)
  - ou
  - **qui engageront plus de 3 M€ de travaux « 3D »** (Démolition, Dépollution et Désamiantage)
- ▶ Comme ses prédécesseurs, il sera ainsi orienté vers la reconversion de sites sur des localisations à fort potentiel immobilier.
- ▶ Son engagement sera cependant encore plus profond : en effet Brownfields a choisi de faire de BF4 **un fonds à impact « Article 9 » du règlement SFDR** (Sustainable Finance Disclosure Regulation)
  - BF4 réalisera ainsi un **suivi permanent d'indicateurs ESG et non-financiers tout au long de sa vie** (tels que détaillés en page 18)
  - L'atteinte des objectifs non financiers sera pris en compte dans le calcul du carried interest
  
- ▶ *Le règlement SFDR oblige les gestionnaires d'actifs et les conseillers en investissement à publier des informations spécifiques quant à la manière dont ils prennent en compte les risques en matière de durabilité et les principales incidences négatives. Il identifie principalement trois catégories appelées articles 6, 8 et 9*
- ▶ *L'article 9 désigne les produits ayant un objectif d'investissement durable, autrement dit qui investissent dans une activité économique contribuant à un objectif environnemental et/ou social*
  
- ▶ Lien vers le site internet de la société : <https://brownfields.fr/>

## Présentation des critères d'impact SFDR (Article 9) et des objectifs de BF4

Thématique	Indicateurs suivis	Objectif BF4 (Fonds levés de 200 M€ avec un hard cap de 250 M€)	Poids dans le carried 20% affecté ESG <sup>(1)</sup>
<b>Gestion du passif environnemental</b>	CAPEX 3D et carrières travaux + études	> 20% du montant du Fonds soit plus de 40 M€ de capex	30%
<b>Lutte contre l'artificialisation des sols</b>	ENAF non consommé grâce au redéveloppement des friches	> 80 ha sur l'ensemble du fonds	30%
★ <b>Bilan carbone global des opérations réalisées</b>	Ratio Teq CO2 évitées et séquestrées Teq CO2 construction et 50 ans d'exploitation	+ de 40% du bilan carbone (construction +50 ans exploitation) est compensé	 <p>Indicateur composite 40%</p>
★ <b>Tiers Demandeur</b>	% dossiers Tiers Demandeur	> 50% du nombre de dossiers sur l'ensemble du fonds	
★ <b>Amélioration de la biodiversité</b>	Coefficient de Biotope CBS	Delta CBS > 20% entre l'état initial et l'état final	
<b>Economie circulaire : recyclage des matériaux de démolition</b>	Taux de recyclage en masse	> 85%	
★ <b>Gouvernance : association des parties prenantes</b>	Nombre de réunions publiques réalisées pendant la préparation et la réalisation des projets	> nombre de projets	Indicateurs suivis annuellement
★ <b>Logements sociaux, intermédiaires et abordables</b>	% du nombre total de logements (hors résidences gérées) réalisés pendant la durée du fonds	> 30%	Indicateurs suivis annuellement

★ <sup>(1)</sup> 8 critères suivis dont les 6 plus importants sont pris en compte dans le calcul du carried  
 ★ Critères qui n'étaient pas suivis dans les fonds précédents

## Une gestion des risques à toutes les étapes de la chaîne de valeur

### Comité d'engagement focalisé sur l'évaluation du risque d'investissement

- ▶ Revue préalablement au comité par les deux Seniors Advisors, l'un disposant d'une expertise immobilière et l'autre d'une expertise environnementale
- ▶ Sélection draconienne des projets parmi un gisement important (1/20 en moyenne)
- ▶ Priorité à l'emplacement
- ▶ Etudes de sensibilité au prix d'achat et de vente
- ▶ Proximité avec les meilleurs acteurs immobiliers de la place

### Gestion du risque environnemental

- ▶ Une compétence clé de l'équipe de gestion
- ▶ Sélection rigoureuse des projets
- ▶ Audit approfondi sous contrôle d'experts de premier plan
- ▶ Chiffrage détaillé des travaux de 3D (démolition, dépollution et désamiantage)
- ▶ Assurance du passif environnemental sur chaque projet : prise en charge du risque environnemental résiduel des sociétés de projet après achèvement du chantier
- ▶ Le fonds ne peut en aucun cas être mis en cause au titre de la responsabilité environnementale des sociétés de projet

### Gestion du risque immobilier

- ▶ En aval des métiers historiques de dépollueur et d'aménageur, Brownfields Immobilier (ex Néole), intervient sur la plupart des projets du fonds, en tant qu'AMO des sociétés de projet
- ▶ Il développe principalement des opérations résidentielles ou d'activités et justifie d'un track record de 20 opérations (réalisées seul ou en co-promotion avec des partenaires de premier plan)

### Organisation financière et juridique adaptée à la maîtrise du risque

- ▶ Des processus et procédures de contrôle interne intégrés au processus de gestion de l'entreprise
- ▶ Une fonction RCCI interne (Patrick Viterbo), des Directions juridiques et financières en support qui s'assurent de la conformité et du contrôle des risques
- ▶ Un RCCI externalisé reconnu (CP Conseil) qui vient en appui des fonctions internes et avec lequel un programme de travail permanent et de contrôle périodique est établi et suivi régulièrement dans l'année
- ▶ Des accords juridiques sur mesure avec chaque partenaire et avec chaque contrepartie pour chacune des opérations

## Exemple concret du savoir-faire de Brownfields (1/3) : Reichstett, une ambitieuse revitalisation de friche industrielle en éco-parc d'activités

- ▶ Située à 10 km au nord de Strasbourg, l'ancienne raffinerie de Reichstett a fermé ses portes en 2011. Son site de près de **100 ha**, était fortement pollué suite à un demi-siècle d'exploitation
- ▶ Dans le cadre d'un partenariat associant l'État, l'Eurométropole de Strasbourg et la région Grand Est, **Brownfields a engagé 30 M€** pour les travaux de démolition, de désamiantage et de dépollution des sols, puis 15 M€ supplémentaires pour son réaménagement en parc d'activité, l'Écoparc Rhénan
- ▶ L'Écoparc Rhénan est une zone d'activités industrielles et logistiques innovantes, accueillant 35 entreprises employant à terme près de 2 000 personnes. Engagés en 2016, les travaux de dépollution et d'aménagement sont achevés et les derniers bâtiments seront livrés en 2022

### ▶ Expertises Brownfields mises en œuvre dans le projet



 **100 ha**  
Surface du terrain



**Brownfields mène sur une parcelle de 10 ha une expérience pilote de renaturation en zone humide**

Avant



Après



Exemple d'un bâtiment livré



## Exemple concret du savoir-faire de Brownfields (2/3) : transformation d'un immeuble tertiaire fortement amianté – Quai Gallieni à Suresnes

### ► Ensemble immobilier existant acquis en décembre 2019 auprès de LUPA Patrimoine France :

- Sur un terrain d'une superficie de **1,05 Ha** en bordure de Seine
- Un ensemble immobilier tertiaire vacant constitué d'un socle de 3 niveaux surmonté de 2 tours de 9 et 7 niveaux et de 3 niveaux de sous-sols
- Un ensemble fortement amianté qui fera l'objet d'une déconstruction minutieuse durant 19 mois. Le budget de démolition-désamiantage est estimé à 11 M€ et a pu être optimisé grâce à l'expertise interne de Brownfields
- Le permis de construire a été obtenu et les travaux ont débuté au 1<sup>er</sup> semestre 2022
- Usage futur : Hôtellerie, Co-living et logements

### ► Expertises Brownfields mises en œuvre dans le projet



Avant



Après



Exemple d'un bâtiment livré

## Exemple concret du savoir-faire de Brownfields (3/3) : projet Speed, un portefeuille de 50 sites ENGIE

- ▶ Brownfields, associé à Vinci immobilier, a remporté en 2019 une consultation lancée par Engie pour la cession selon la procédure du « tiers demandeur » d'un portefeuille de 50 sites, pour la plupart des anciennes usines à gaz. 3 sites pilotes avaient été sélectionnés dès 2016 (Chartres, Viry Chatillon et Royan)
- ▶ Après 3 années de gestion active, ce sont plus de 190 000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher résidentielle qui vont être développés par Brownfields et Vinci, sans compter les reconversions diverses sur les 24 sites cédés aux collectivités ou à des tiers

### ▶ Tous les sites ont trouvé leur destination pour la création de :

- ▶ +1 000 logements de résidences services gérées :
  - ▶ 6 Résidences Seniors
  - ▶ 4 Résidences étudiantes
  - ▶ 1 Résidence Co-living
  - ▶ dont 7 acquises en bloc par la Foncière des Générations créée par Brownfields
- ▶ 1 250 logements en accession
- ▶ 450 logements sociaux

### ▶ Expertises Brownfields mises en œuvre dans le projet

ACQUISITION ET PORTAGE FONCIER

DÉPOLLUTION ET RÉHABILITATION DES SITES

AMÉNAGEMENT FONCIER

DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

### Avant



### Après



Exemple de bâtiment livré



La réussite de Brownfields sur ce premier portefeuille a amené ENGIE à lui confier la reconversion d'un nouveau portefeuille de 70 sites supplémentaires en juin 2022



Lors d'analyses menées avec ses partenaires promoteurs et les autorités locales, avec lesquelles il a su tisser des liens forts lors d'opérations antérieures, Brownfields a identifié un **portefeuille de résidences gérées pouvant être développées à horizon 2026** sur des sites réhabilités par Brownfields et à être logées dans un fonds dédié, la **Foncière des Générations**

**Montant total en fonds propres**

**130 Me de fonds propres levés à date et engagés à hauteur de 76 M€ sur 5 projets**

**Portefeuille actuel**

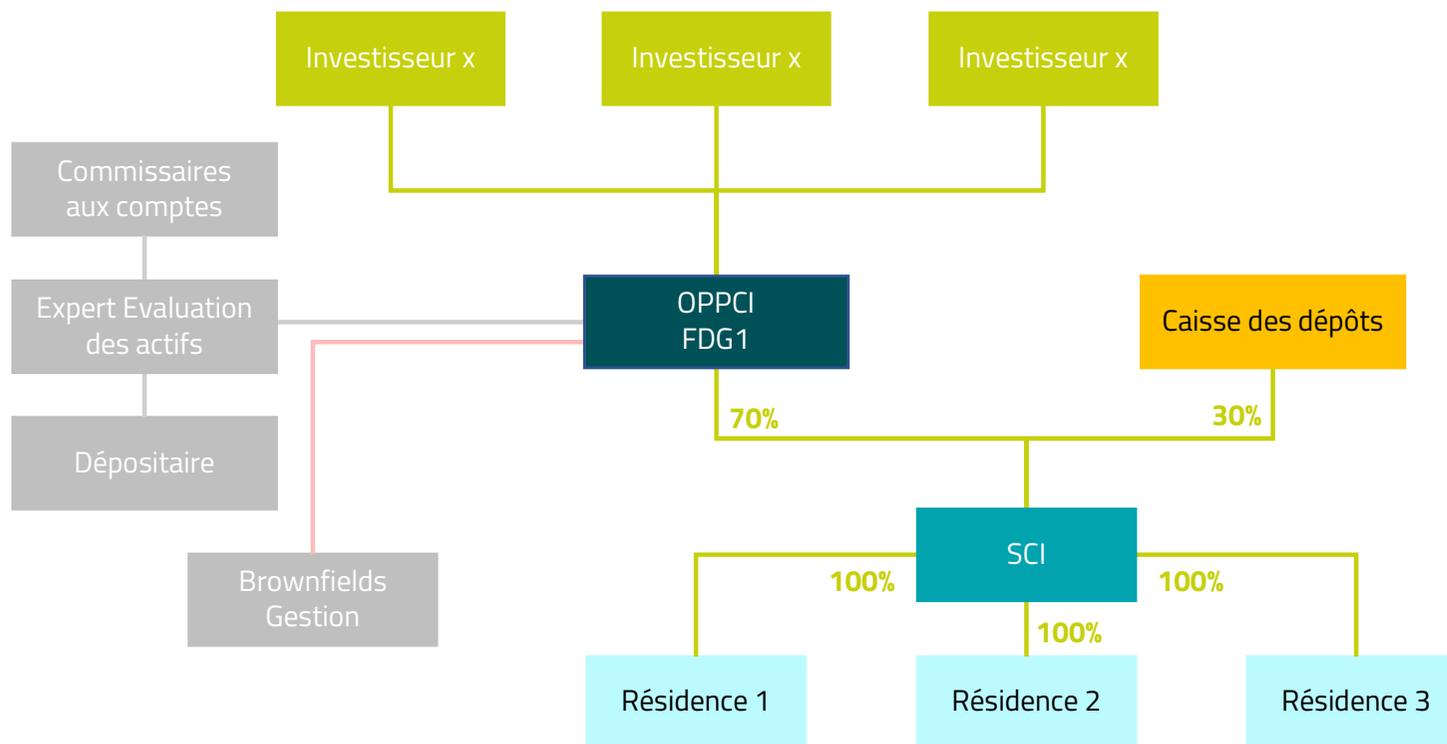
**2 Résidences Services Seniors (Chartres et Bourg en Bresse), 2 Résidences de Co-Living (Montpellier et Suresnes) et 1 Résidence Hôtelière Hospitalière (Villejuif)**

**Une opération menée avec la CDC**

**La Caisse des Dépôts, via la Banque des territoires, a souhaité être présente aux côtés de Brownfields (à hauteur de 30%) dans l'opération Foncière des Générations, dans la logique de son projet « Action cœur de ville »**



✓ **La Foncière des Générations est labellisée ISR Immo depuis l'année 2022**



### **III. Nos investisseurs**

## Les investisseurs des FPCI Brownfields :

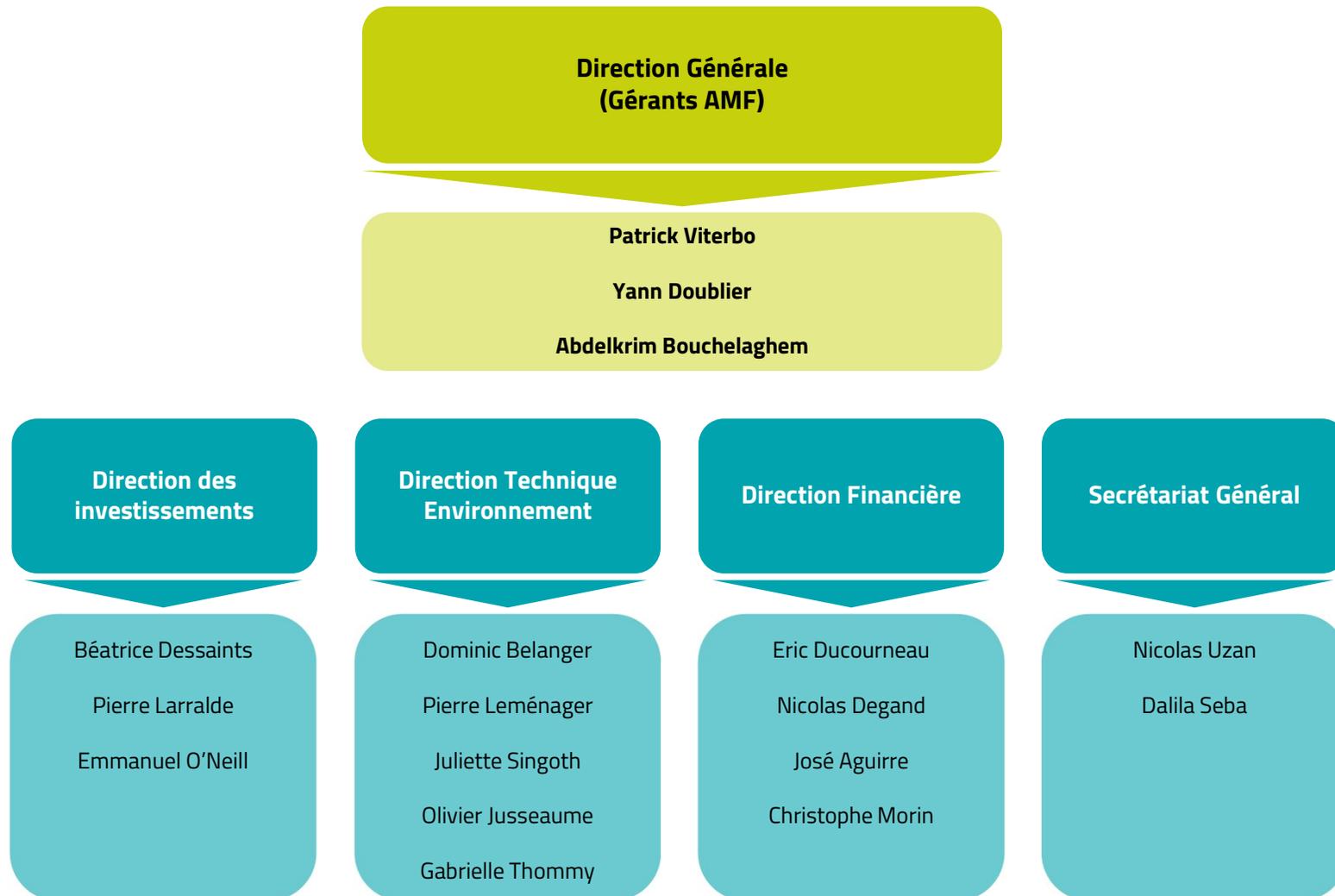
---

- ▶ Des investisseurs institutionnels de premier plan, professionnels et avertis :
  - ▶ Caisse des Dépôts et Consignations ;
  - ▶ Banque Européenne d'Investissement ;
  - ▶ Fonds de Réserve pour les Retraites ;
  - ▶ Caisses régionales de grandes banques (Crédit Agricole, Crédit Mutuel, etc.) ;
  - ▶ Caisses de retraites (CAVP, AG2R, etc.) ;
  - ▶ Mutuelles (France Mutualiste, MIF, etc.)
  - ▶ etc.
  
- ▶ Engagés eux aussi dans les investissements à Impact :
  - ▶ Au niveau européen avec les fonds dédiés de la BEI ;
  - ▶ Au niveau national avec le plan « Friches » de la CDC;
  - ▶ Ou au niveau local avec les banques mutualistes

## IV. Notre équipe

## L'équipe Brownfields gestion (1/3)

---



## L'équipe Brownfields gestion (2/3)



**PATRICK VITERBO**  
Président

Patrick Viterbo, diplômé de l'école Polytechnique et ingénieur du corps des Mines, a commencé sa carrière comme haut fonctionnaire à la DRIRE, au Ministère de l'industrie, puis au cabinet du Ministre du travail. En 1990, il entre dans le Groupe Rhône-Poulenc, dont il dirige notamment la filiale italienne puis la division des produits chimiques pour le papier. En 2004, il est Président Général de Teris, la filiale du Groupe Suez chargée du traitement des déchets industriels et de la dépollution des sols. En 2005, il devient associé chez 3i, leader européen du capital investissement où il s'occupe de projets dans les secteurs de la chimie et des services.

Il a cofondé Brownfields en 2006.



**YANN DOUBLIER**  
Directeur Général

Yann Doublie, ingénieur diplômé de l'ESTP et de l'ICH, a débuté sa carrière chez Eiffage Immobilier. Il a rejoint Nexity en 2007, en tant que DG de Nexity Apollonia. En 2010, il est devenu président de Nexity Apollonia, un poste sur lequel s'est greffée la présidence de Nexity Seeri. Nommé DGA de Nexity Immobilier Résidentiel en 2014, il occupait jusqu'en 2018, date à laquelle il a rejoint Brownfields, les fonctions de DG Délégué de l'Immobilier et PDG de l'Immobilier d'Entreprise.

Yann anime plus particulièrement les équipes d'investissement et de suivi opérationnel de l'activité de promotion. Il met aussi au service sa grande expertise dans le montage de dossiers complexes et de grands projets pour assurer le développement de l'activité de Brownfields. Il est le Directeur Général de Néole Immobilier.



**ABDELKRIM BOUCHELAGHEM**  
Directeur Général

Abdelkrim Bouchelaghem, titulaire d'un PhD en Géologie et est ancien élève de l'Ecole des Mines de Paris, commence sa carrière comme ingénieur au département R&D de Soletanche, entreprise de génie civil spécialisée dans les fondations spéciales. Il entre en 1992 chez SITA, filiale du groupe SUEZ comme directeur technique puis directeur de la société Inertec, spécialisée dans le traitement de déchets toxiques par stabilisation. Il dirige ensuite la société SITA Remédiation, leader européen de la dépollution des sols (85 M€ CA/350 employés). Parmi les nombreux chantiers de dépollution qu'il a réalisés à travers l'Europe, on peut citer la raffinerie du Groupe Shell à Stavanger, en Norvège; une partie de l'usine Renault à Boulogne-Billancourt, les usines Bekaert en Belgique..

Abdelkrim porte l'expertise technique de Brownfields et est particulièrement impliqué dans l'évaluation environnementale des sites avant acquisition, puis dans l'organisation et le suivi des travaux de dépollution et de réhabilitation de sites.



**BEATRICE THEBAULT**  
Directeur Associé

Béatrice Thébaud a commencé sa carrière au sein d'une société d'HLM, puis a passé 8 ans en montage de grands projets d'aménagement au sein du groupe Seeri-Sari et Nexity. Elle a ensuite passé 16 ans au sein du groupe BNP Paribas où elle a piloté de nombreux projets complexes en tant que Directeur Général Adjoint du pôle promotion résidentiel.

Béatrice développe et suit les grands projets ayant une composante aménagement.

## L'équipe Brownfields gestion (3/3)



**PIERRE LARRALDE**  
Directeur Associé

Pierre Larralde commence sa carrière en 1982 en tant que spécialiste de la gestion de patrimoine et du financement d'opérations immobilières chez BNP. Il devient en 1998 conseiller immobilier indépendant et réalise de nombreuses opérations de marchand de biens et de promotion immobilière. Il intègre le groupe FAYAT (B.T.P.) en 2004, pour en diriger une filiale. Il rejoint ensuite Brownfields pour en assurer le développement commercial.

Pierre anime un réseau d'agents et partenaires immobiliers qui contribue à l'identification de nouveaux projets.



**EMMANUEL O'NEILL**  
Directeur Associé

Emmanuel O'Neill a passé toute sa carrière dans les métiers de l'environnement, au sein du groupe SUEZ où il a exercé la direction de plusieurs filiales. Il a ensuite opéré dans le groupe Tradebe, société espagnole de traitement de déchets dangereux et de remédiation de sols opérant en Europe et aux Etats-Unis, spécialisée dans la valorisation des déchets issus des activités pétrolières et du transport maritime dont il dirigeait les activités en France de 2007 à 2015. Emmanuel est diplômé de Sciences Po Paris.

Il est en charge de la relation avec les industriels et suit notamment toutes les opérations de portefeuilles.



**NICOLAS UZAN**  
Secrétaire Général de  
Brownfields Gestion

Nicolas Uzan est secrétaire Général de Brownfields Gestion, en charge notamment des aspects juridiques et contractuels de l'activité.

Il a auparavant exercé en tant qu'avocat d'affaires de 2004 à 2019. Pluridisciplinaire, il est intervenu en tant que conseil sur toutes les problématiques de droit des contrats/des sociétés/immobilier et fiscal. Dans ce cadre, il a conseillé des investisseurs institutionnels et des opérateurs immobiliers pour la structuration d'opération de promotion, d'acquisition, de gestion et de cession d'actifs immobiliers. Il a également conseillé des fonds d'investissement dans le cadre de la structuration d'opérations d'acquisition, de capital-risque et de capital développement.



**ERIC DUCOURNEAU**  
Directeur financier  
associé

Eric Ducourneau a débuté sa carrière au sein du groupe Générale des Eaux (devenu Véolia) dans la branche Dalkia, au sein de laquelle il a exercé les fonctions de directeur de la fiscalité, de directeur de l'ingénierie financière puis de directeur financier de filiales. Il a ensuite rejoint la foncière Redevco où il exerçait les fonctions de directeur général adjoint administration et finances. Eric est titulaire d'une maîtrise de gestion et d'un DESS de fiscalité de Paris Dauphine.

Eric et son équipe sont en charge de la gestion financière de Brownfields, des relations avec les investisseurs et les banques partenaires et de la structuration financière des opérations pour l'ensemble des sociétés de projet.

## L'équipe Brownfields 3D (désamiantage-démolition-dépollution)



**DOMINIC BELANGER**  
Directeur Environnement

Dominic Belanger œuvre dans le domaine de l'environnement depuis 1986, d'abord dans l'administration canadienne pour gérer l'application de la Loi sur la Qualité de l'Environnement auprès de diverses industries durant une période de 4 ans.

Depuis 1990, il est impliqué dans la gestion des sites et sols pollués. Dominic possède plus de 30 années d'expérience dans la gestion des passifs industriels, la dépollution des sols et des eaux, la réhabilitation de friches industrielles par diverses technologies, le développement de plateformes vouées au traitement des terres polluées et à leur valorisation, au recyclage des déchets ainsi qu'aux travaux de retrait de l'amiante. Il a été employé de plusieurs sociétés spécialisées sur des postes allant de la technique jusqu'à la direction générale.

Il a rejoint Brownfields en mars 2018 en tant que Directeur Environnement. Il mène les actions assurant l'évaluation du passif environnemental des sites en phase d'acquisition, puis le dimensionnement des solutions à mettre en place, et enfin le choix et l'encadrement des travaux de dépollution.



**PIERRE LEMÉNAGER**  
Chef de Projet Environnement

Pierre Leménager est ingénieur diplômé de Polytech Sorbonne avec une spécialisation en Sciences de la Terre. Pierre a travaillé pendant près de 6 ans dans un bureau d'études environnement international (ERM). Il a participé à d'importants projets de due diligence et de dépollution pour des acteurs industriels majeurs.

Pierre a rejoint Brownfields en mai 2018 en tant que Chef de Projet Environnement où il assure l'expertise nécessaire à l'évaluation du risque environnemental en phase d'acquisition jusqu'au dimensionnement et à la réalisation des travaux de dépollution.



**JULIETTE SINGOTH**  
Chef de Projet Adjointe

Juliette Singoth est diplômée du Master Sites et Sols Pollués de l'Université de Lorraine. Elle a rejoint Brownfields en octobre 2020 en tant qu'apprentie ingénieure sites et sols pollués, assistante chef de projet puis Chef de Projet Adjointe Environnement.

Elle réalise le suivi des travaux en phase de conception et réalisation, la préparation des arrêtés préfectoraux « tiers demandeurs » ainsi que la due diligence technique des projets avant investissement.



**OLIVIER JUSSAUME**  
Chef de Projet Environnement

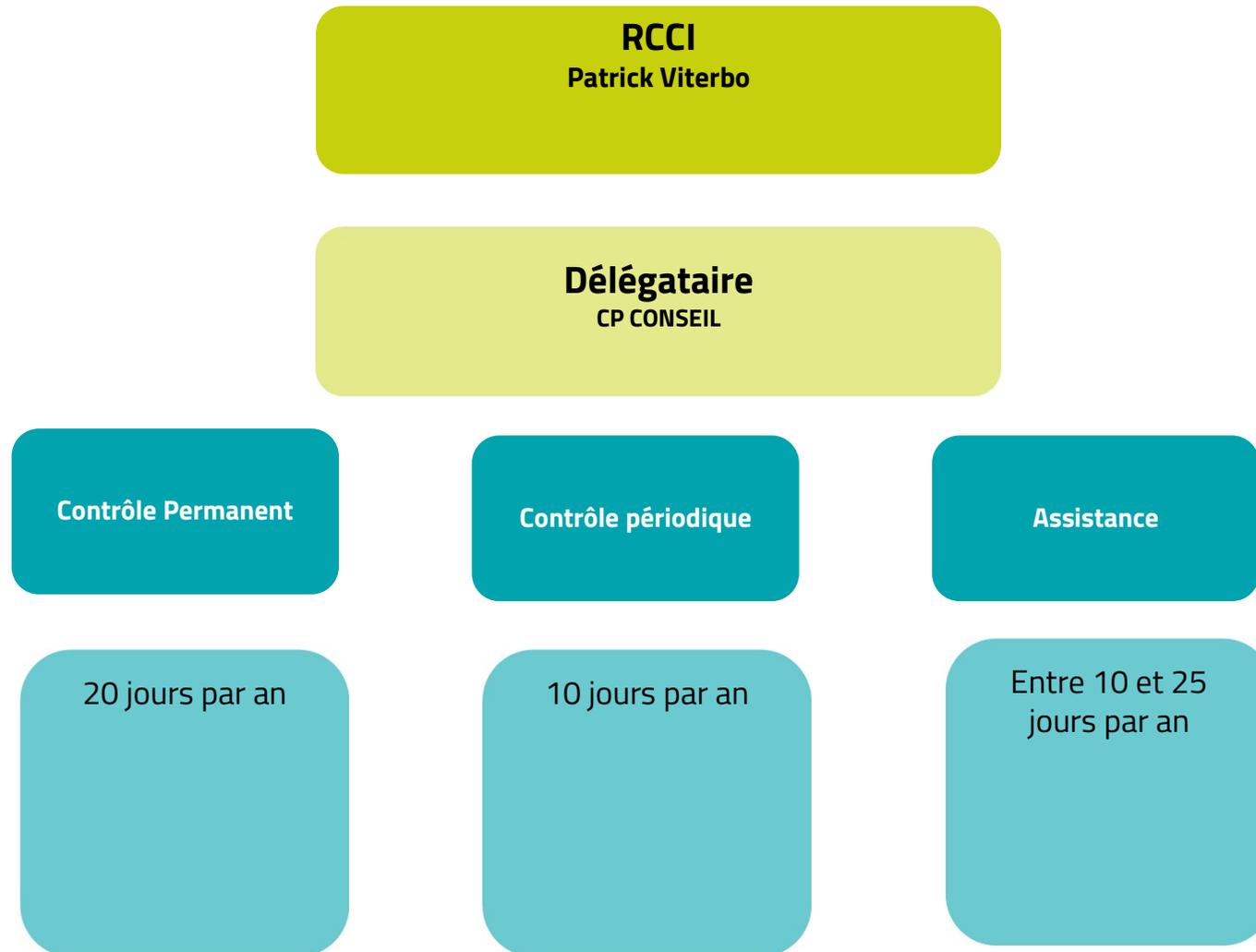
Olivier Jusseume est diplômé d'un master Sol Eau Environnement de l'Université Pierre et Marie Curie (Paris VI). Il a travaillé 6 ans au sein de Antea Group en tant qu'Ingénieur d'études Sites et Sols Pollués, puis a été Chef de Projets au sein d'ARTELIA durant 3 ans.

Il a rejoint Brownfields en juillet 2022 en tant que Chef de Projet Environnement où il assure l'expertise nécessaire à l'évaluation du risque environnemental en phase d'acquisition jusqu'au dimensionnement et à la réalisation des travaux de dépollution.

## **V. La fonction Conformité et Contrôle Interne**

## La fonction de conformité et de contrôle interne

---



## **VI. Les mises à jour à venir sur ROSA**

## Les mises à jour à venir sur ROSA

### Changement d'évaluateur interne de la SGP et changement d'évaluateur externe de l'OPPCI FDG1

- ▶ Nomination de M. Nicolas Degand (Directeur financier adjoint) en tant qu'évaluateur interne
- ▶ Lancement de la procédure de changement de l'évaluateur externe de l'OPPCI FDG1 (remplacement de JLL par BNP Paribas Real Estate, process en cours)

### Revue de certaines sections du programme d'activités

- ▶ Refléter notre décision d'internaliser la fonction d'évaluation des actifs de nos FIA;
- ▶ Intégrer la participation de la Société de Gestion dans Brownfields Services, une société nouvellement créée et co-détenue par Brownfields Immobilier (anciennement dénommée Néole Immobilier) dont l'existence et les activités vous avaient déjà été décrites dans le présent programme d'activité. Brownfields Services rend des services de back et middle office à la Société de Gestion et assure un mécanisme d'intéressement des salariés du groupe Brownfields.
- ▶ Apporter de très légères modifications afin de tenir compte de la réglementation SFDR d'une part et préciser le processus d'évaluation (section 2G), d'autre part.

### Mise à jour du référentiel ROSA

Nos données du référentiel ne sont pas à jour depuis le basculement sur la plateforme ROSA. Comment apporter les corrections, sans que cela ne soit interprété comme des changements .

Les référencements concernés sont :

- ▶ L'indication des gérants financiers de FDG : Messieurs Patrick Viterbo, Eric Ducourneau et Nicolas Uzan
- ▶ L'indication du responsable des risques M. Patrick Viterbo
- ▶ Le référencement de l'association professionnelle : France Invest
- ▶ La mise à jour du nombre de jour du délégataire CP Conseil