

RAPPORT LEC 29
BROWNFIELDS GESTION
ANNÉE 2026 SUR L'EXERCICE 2025

A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

A.1. Résumé de la démarche

Constituée en 2006, Brownfields est le seul opérateur immobilier à artificialisation nette négative, la société de gestion pouvant ainsi proposer aux investisseurs des fonds à impact vérifiant des critères très exigeants en matière de développement durable.

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

Brownfields gère également l'OPPCI Foncière des Générations qui a obtenu le label ISR en 2022 et l'a renouvelé pour un nouveau cycle de 3 ans en 2025.

La société de gestion a défini une politique ESG et publie un rapport ESG complet, comprenant de nombreux indicateurs d'activité non financiers, depuis 5 exercices. Elle se décline sur 4 piliers :

- Pour une ville résiliente et bas carbone
- Pour une ville dépolluée et renaturée
- Pour une ville inclusive et créatrice d'emplois
- Avec une gouvernance transparente et exigeante

Les indicateurs suivis couvrent tout le périmètre opéré par Brownfields, intégrant la gestion des fonds immobiliers, la reconversion des sites pollués, la promotion immobilière et la détention d'actifs immobiliers sur le long terme.

Pour le FPCI Brownfields 3 initié en 2028, 3 indicateurs ESG sont suivis

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

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

Pour le FPCI Brownfields 4, 8 indicateurs ESG sont suivis

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%

Pour l'OPPCI Foncière des générations, plus de 20 critères ESG sont suivis pour les actifs en construction et les actifs en exploitation.

ACTIFS EN CONSTRUCTION

22 critères ESG

ENVIRONNEMENT • Intensité énergétique • Intensité Carbone • Impact des fluides frigorigènes • Certification ou Label • Charte de chantier responsable ou à faibles nuisances • Taux de valorisation des déchets de chantiers • Gestion responsable de l'eau • Taux de végétalisation projeté • Diagnostic écologique	• Intensité énergétique • Pilotage des consommations énergétiques • Audit énergétique • Intensité Carbone • Impact des fluides frigorigènes • Optimisation du tri et de la gestion des déchets • Consommation d'eau • Dispositifs hydro économes • Taux de végétalisation • Gestion responsable des espaces verts et biodiversité • Produits d'entretien non polluants et écolabellisés
SOCIAL • Distance à pied des transports en commun • Mobilité Douce • Santé et sécurité des usagers • Prestation de confort intérieur • Espaces à disposition des occupants • Services et activités à disposition des occupants • Logements à vocation sociale, seniors / actifs / étudiants	• Accessibilité aux transports en commun • Infrastructures de mobilité durable • Procédure d'urgence • Santé et sécurité des usagers • Confort des occupants • Adaptation aux périodes de fortes chaleurs • Aménagements extérieurs pour confort et détente • Services et équipements partagés
GOVERNANCE • Relation Promoteurs • Formations / Sensibilisations • Gestion des Réclamations • Présence d'un AMO environnement • Charte ISR • Code de conduite	• Clauses ESG Exploitants • Dialogue avec les exploitants sur les enjeux ESG • Formations / Sensibilisations • Analyse des risques climatiques • Gestion des Réclamations • Enquête de satisfaction

Principales Incidences Négatives

Brownfields prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Les principaux impacts négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité ont été suivis pour l'année 2025 pour les fonds à impact et couvrent l'ensemble des indicateurs obligatoires relatifs aux principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité, tels que listés dans le Tableau 1 de l'Annexe I du règlement délégué 2019/2088 complétant le SFDR.

Brownfields gère des fonds immobiliers qui investissent dans des sociétés immobilières dépourvues d'activité commerciale ou industrielles et qui n'ont pas d'effectifs. Les incidences négatives sur la durabilité relèvent des émissions de gaz à effet de serre émises dans le cadre des projets de construction de logements ou de parcs d'activité.

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées par fonds sur le portefeuille de sociétés immobilières qui ont livré leur projet au cours de l'année du reporting. La stratégie carbone de Brownfields est d'accompagner la RE 2020 en bénéficiant de la courbe d'expérience et des optimisations à venir sur les techniques de construction bas carbone. Brownfields adopte les meilleures techniques de construction disponibles à un coût acceptable pour s'aligner sur cette trajectoire. Les matériaux et les équipements bas carbone sont privilégiés dans les cahiers des charges.

Il n'y a pas d'incidence négative sur les autres enjeux de durabilité :

- Biodiversité
 - Les fonds investissent dans des sociétés qui achètent et reconvertissent des friches : l'incidence sur la biodiversité est positive avec la dépollution des terres artificialisées et la renaturation des espaces.
- Eau
 - Les fonds investissent uniquement dans des sociétés qui achètent et reconvertissent des friches. Cette activité ne génère pas de rejets dans l'eau. L'incidence sur l'eau est positive grâce à la dépollution et à des aménagements restaurant le cycle naturel : noues d'infiltration dans les parcs d'activités et terrasses végétalisées stockant l'eau de pluie pour limiter les rejets et irriguer les plantations par évapotranspiration.
- Déchets
 - Les fonds investissent dans des sociétés qui achètent et reconvertissent des friches : cette activité ne génère pas de déchets dangereux ou radioactifs.
- Questions sociales et de personnel.
 - Les fonds investissent dans des sociétés sans personnel.
- Combustibles fossiles
 - Les fonds n'ont investi que dans la construction de logements ou de bâtiments d'activité tertiaire ou logistique sans lien avec la production de combustibles fossiles.
- Efficacité énergétique :
 - Les fonds investissent dans la construction d'actifs neufs qui respectent les réglementations énergétiques en vigueur.

Veuillez-vous référer à la Déclaration sur les principaux impacts négatifs en matière de durabilité publiée sur le site investisseurs de Brownfields pour les données quantitatives des PAI. <https://brownfields.fr/conformite-et-reglementation>

A.2. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement

A.2.1 L'intégration de l'ESG au sein de la gouvernance

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

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

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

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

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

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

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

Toutes les décisions relatives à la gestion d'un fonds sont prises au sein de comités d'investissement, dont la gouvernance est régie par l'AMF. Avant le passage en comité d'investissement, chaque projet fait l'objet d'un avis extérieur émis par deux Senior Advisors externes à l'entreprise et experts en environnement et en immobilier. La décision d'engagement d'un projet repose sur la performance financière attendue ainsi que sur l'analyse des risques qui intègre les risques de durabilité.

➤ Politique d'exclusion et engagement permanent

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

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

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

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

➤ Intégration des risques de durabilité

Depuis 2023, les risques et les principales incidences négatives que peuvent avoir les projets sur les facteurs de durabilité sont pris en compte lors des comités d'investissement. Cette analyse de risques se décline sur 3 axes :

- Environnement

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

Les principales étapes incluent :

- Analyse des niveaux de pollution (sols, eaux souterraines, bâtiments)

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

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

- **Social**

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

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

- **Gouvernance**

Brownfields analyse systématiquement l'influence des parties prenantes locales (collectivités, riverains, associations), les risques de recours et de délais administratifs.

Cette analyse inclut des réunions avec les élus et services techniques, des réunions publiques et une analyse des risques de contestation.

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

Brownfields a mis en place des mécanismes de rémunération variable intégrant des critères extra-financiers pour ses cadres dirigeants. Cette part variable est conditionnée à l'atteinte des objectifs ESG définis pour chaque fonds.

Ces objectifs couvrent notamment :

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

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

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

Les salariés sont formés à l'ESG

Les directeurs d'investissements et l'ensemble des salariés sont formés à l'ESG chaque année depuis 2023.

Le comité impact bénéficie des expertises de personnalités reconnues

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

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

Deux experts reconnus membres du comité impact

Nadia NAÏZI

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

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



Rémi DORVAL

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

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

A.2.2 L'informations aux parties prenantes

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

➤ L'information aux investisseurs

Une journée investisseurs est organisée tous les ans, avec la visite de chantiers en cours, et des comités consultatifs des investisseurs sont réunis deux fois par an. Des procédures existent pour s'assurer que les investisseurs sont bien informés des risques des investissements proposés. Pour les investisseurs de la société de gestion, un rapport trimestriel est édité pour chacun des fonds sous gestion. Ce rapport fait le point sur les marchés et la situation financière du fonds et présente une revue détaillée de tous les projets du portefeuille.

➤ **L'information des clients acheteurs immobiliers**

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

➤ **Le dialogue avec les collectivités locales et l'Administration**

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

➤ **L'écoute des riverains et des associations**

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

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

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

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

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

A.3. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG ainsi qu'une description sommaire de ceux-ci

A.3.1 Brownfields adhère à différentes initiatives ESG

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

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

A.3.1 Labellisation ISR de l'OPPCI Foncière des Générations

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

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

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

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

16 indicateurs d'impact sont suivis annuellement pour l'OPPCI Foncière des Générations.

En 2025, à l'occasion du renouvellement du label ISR, nous avons renforcé les exigences ESG en définissant 2 grilles de critères ESG qui correspondent aux spécificités des actifs en construction et à ceux des actifs en exploitation. 8 indicateurs d'impact ont ainsi été définis pour chaque type d'actifs.

8 indicateurs d'impact par grille

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

B. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR)

	Article 6	Article 8	Article 9
OPPCI Foncière des Générations		43 563 091,50	
FCPI Brownfields 2	1 550 715,26		
FCPI Brownfields 3			165 458 764,62
FCPI Brownfields 4			17 531 965,20
TOTAL	1 550 715,26	43 563 091,50	182 990 729,82

Classification « SFDR »	Encours au 31/12/25	% d'encours
Article 6	1 550 715,26	0,68
Article 8	43 563 091,50	19,1
Article 9	182 990 729,82	80,22
Total	228 104 536,58	100

C. Dispositions spécifiques en matière d'équilibre femmes/hommes (loi RIXAIN)

L'article L. 533-22-2-4 du Comofi stipule que « les sociétés de gestion de portefeuille définissent un objectif de représentation équilibrée des femmes et des hommes parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement. Les résultats obtenus sont présentés dans le document mentionné au II de l'article L. 533-22-1. Cet objectif est actualisé chaque année.

Compte tenu de l'absence de représentation des femmes parmi les gérants de portefeuille, Brownfields Gestion se donne comme objectif de rééquilibrer l'effectif dédié à la gestion si les conditions le lui permettent. Ainsi, lors du lancement d'un recrutement futur, Brownfields Gestion indiquera clairement sa préférence, à compétences égales, pour un profil de sexe féminin plutôt que masculin. A ce jour l'objectif de mixité n'est pas totalement respecté.

D. Alignement à la taxonomie européenne

Le pourcentage d'alignement à la taxonomie européenne des activités de Brownfields n'a pas été calculé en 2025.