



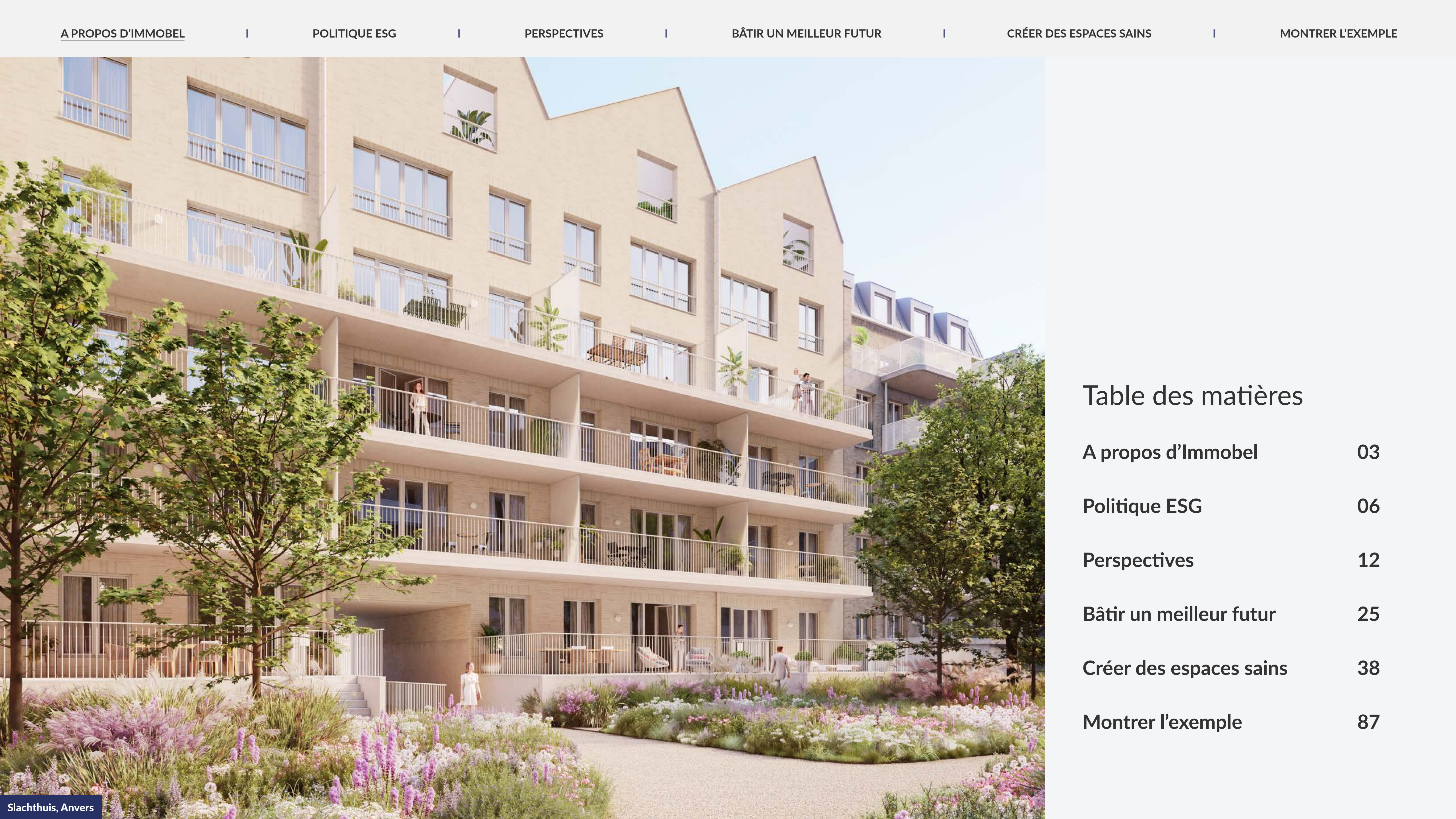
RAPPORT ESG 2023



IMMOBEL

SINCE 1863





# Table des matières

A propos d'Immobel	03
Politique ESG	06
Perspectives	12
Bâtir un meilleur futur	25
Créer des espaces sains	38
Montrer l'exemple	87



# A propos d'Immobel

Immobel est une société belge de développement immobilier spécialisée dans la création de projets durables et de haute qualité, comprenant des propriétés résidentielles, de bureaux et à usage mixte à travers l'Europe. Avec plus de 160 ans d'histoire, nous avons une grande expérience dans le développement de quartiers qui contribuent à la prospérité des communautés que nous servons.

## Notre mission

Alors que le monde est confronté à des défis sans précédent, nous nous efforçons de créer des espaces urbains durables, diversifiés et agréables pour tous.

Notre mission est de transformer les villes et leurs quartiers en environnements urbains à l'épreuve du temps qui ont un impact positif sur la vie des personnes, des communautés et de la planète. Chaque quartier est unique et défini par ses habitants, ses entreprises, ses commerces locaux, sa culture, son patrimoine et son environnement naturel. C'est pourquoi nous travaillons en étroite collaboration avec toutes nos parties prenantes pour créer des espaces qui sont en harmonie avec leur environnement et les conditions des quartiers où nous sommes actifs.

Notre approche repose sur un engagement envers la durabilité et l'impact positif de nos projets sur leur environnement. Nous adoptons une approche globale de notre travail. Cela inclut la prise en compte des facteurs techniques et économiques nécessaires à nos développements. Nous accordons de l'importance à l'histoire et à l'identité des quartiers où sont situés nos projets. Nous considérons tous les aspects de notre travail, afin de créer des espaces de vie, de travail et de loisirs qui répondent aux besoins de tous.

En tant qu'entreprise familiale, nous sommes confiants dans notre capacité à créer un meilleur avenir pour nos villes et nos communautés.

## Nos valeurs



**Confiance** — Depuis notre fondation en 1863, la confiance est le socle de notre activité. Chaque jour, nous mettons notre dévouement et notre expertise au service de nos clients, des investisseurs, des citoyens et de nos partenaires. Et chaque jour, nous tâchons d'être dignes de leur confiance.



**Agilité** — Nous avons l'habitude de collaborer avec des acteurs très diversifiés et d'improviser dans des circonstances en constante évolution. Sans jamais compromettre la qualité ni les aspects essentiels du développement responsable, nous concevons des projets immobiliers qui répondent aux normes les plus exigeantes en matière de construction et de rénovation urbaine.



**Passion** — Nous aimons notre travail ! La passion est la source de motivation de notre équipe de collaborateurs dévoués. Elle alimente notre désir constant de nous améliorer et de trouver des solutions à chaque obstacle. Elle crée également une atmosphère de travail dynamique qui permet à chaque collaborateur de donner le meilleur de lui-même et d'apporter une réelle valeur ajoutée à nos projets.





## Notre stratégie

Nous entendons façonner les villes de demain grâce à notre portefeuille de projets à usage mixte durables, de haute qualité et transformateurs, situés dans des sites européens de premier ordre. Nous ouvrons la voie à la transformation urbaine, en proposant des solutions innovantes pour une meilleure expérience de vie et de travail.

Notre engagement envers la durabilité et l'efficacité énergétique est au cœur de ce qui nous distingue sur un marché de plus en plus exigeant. Notre stratégie de préservation et de repositionnement des actifs, associée à notre expertise en matière de développement et de gestion des investissements, offre de réelles synergies pour une croissance et une réussite à long terme. Nous avons une longueur d'avance sur le marché des bureaux, en tirant parti de la demande croissante d'espaces de bureaux durables et écologiques de qualité supérieure.

Forts de 160 ans d'expérience, nous sommes le choix de confiance pour ceux qui cherchent à allier emplacements de choix, durabilité et projets transformateurs de haute qualité. Notre capacité à naviguer rapidement et efficacement sur le marché nous confère un avantage concurrentiel, ce qui fait de nous le choix incontournable pour un meilleur avenir.



# Notre modèle de création de valeur

**Notre raison d'être:** Des espaces sains pour nos usagers finaux, les quartiers et l'environnement

**Nos valeurs:** Confiance, agilité, passion

## RESSOURCES

**Relations**  
Clients  
Autorités locales  
Partenaires commerciaux

### Humain

Collaborateurs  
Expertise

### Financier

Dette  
Capitaux propres

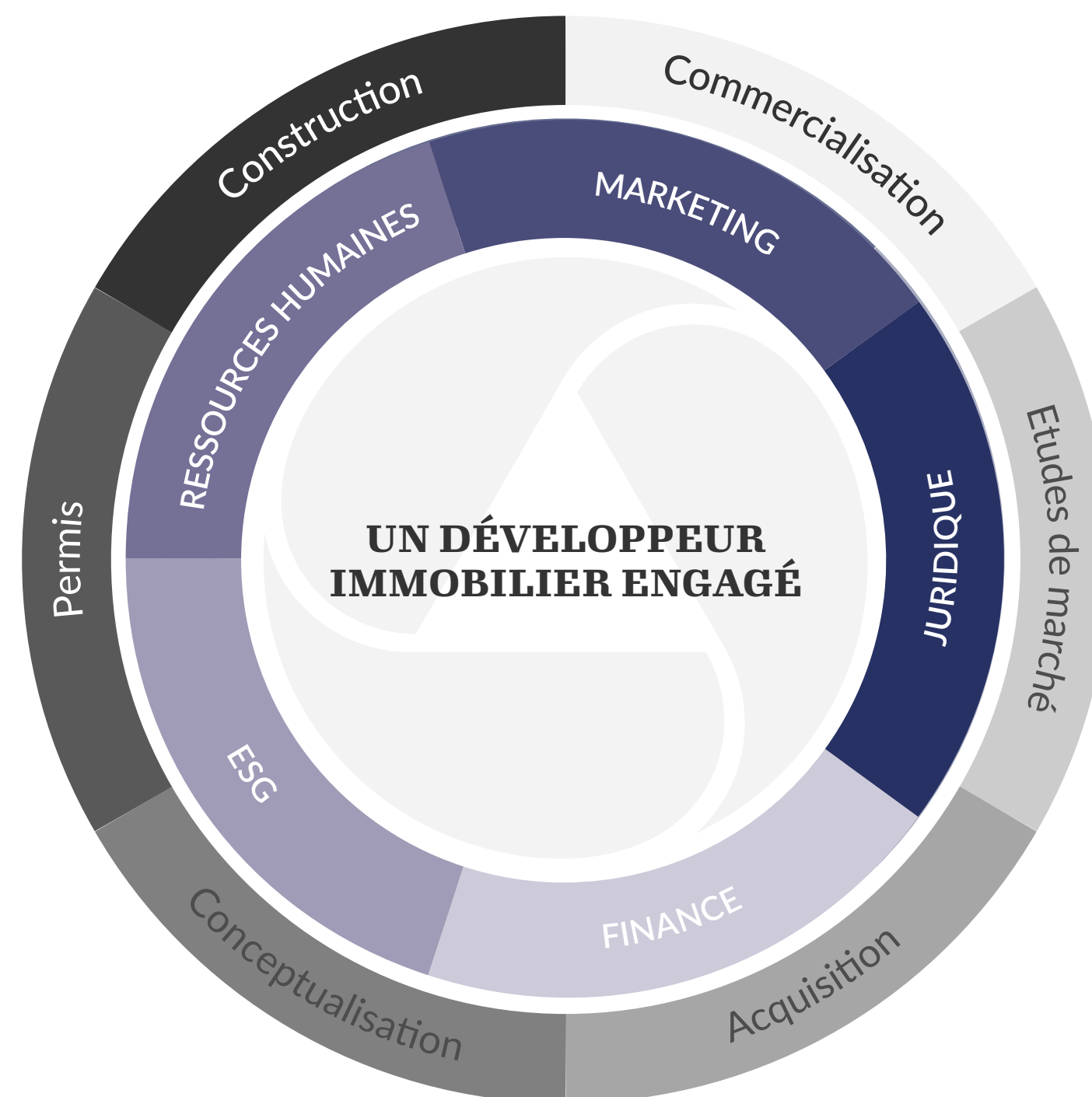
### Infrastructures

Bâtiment  
Information et technologie

### Nature

Énergie  
Ressources naturelles

## MODÈLE ÉCONOMIQUE



## VALEUR AJOUTÉE

**Relations**  
Satisfaction client  
Réputation  
Communautés

### Humain

Diversité & bien-être  
Développement personnel

### Financier

Dividendes des actionnaires  
Paiements d'intérêts  
Taxes

### Infrastructures

Environnement bâti  
Équipements publics

### Nature

Émissions de gaz à effet de serre  
Déchets  
Gain de biodiversité

## CONTRIBUTION AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (ODD)

### FACILITATEUR



### ÉCONOMIE



### SOCIAL



### ENVIRONNEMENT



STRATÉGIE, RISQUES ET OPPORTUNITÉS, GOUVERNANCE, GESTION



# Notre politique ambitieuse en matière d'ESG

Les bâtiments sont construits pour durer. Nous concevons donc nos bâtiments pour en faire des lieux de vie ou de travail sains qui traverseront les décennies. Cet objectif prend tout son sens au regard des crises qui affectent le monde : le changement climatique, une économie mondiale en difficulté, un approvisionnement énergétique fragile, les troubles sociaux et le climat géopolitique tendu. Tous ces aléas nous montrent ce qui compte pour aujourd'hui et pour demain : la capacité des espaces à contribuer à notre qualité de vie, à participer activement à la vitalité d'une région et à réduire notre empreinte environnementale.

Ancrée dans les objectifs de développement durable des Nations unies et dans les ambitions de l'Accord de Paris, notre politique ESG est déployée dans l'ensemble du groupe pour favoriser un engagement durable. Douze des 17 ODD sont intégrés dans nos activités de développement au quotidien et nos objectifs climatiques sont en passe d'être validés par l'initiative Science Based Targets (SBTi). Ces objectifs reflètent les

forces motrices de notre environnement externe et sont très étroitement liés à notre raison d'être : créer des lieux sains, pour nos utilisateurs finaux, les quartiers et l'environnement.

Dans notre politique ESG, nous avons défini six piliers qui guident nos actions et nos décisions. Au niveau des actifs, nous nous concentrons sur trois piliers regroupés sous l'intitulé « Créer des espaces sains ». Ces piliers soulignent notre engagement à construire et à entretenir des espaces qui favorisent le bien-être, la durabilité et la diversité.

Au niveau de l'entreprise, nous avons trois autres piliers dans la catégorie « Montrer l'exemple ». Ils reflètent notre volonté de fixer des normes élevées en matière de pratiques éthiques et de responsabilité sociétale d'entreprise.

## Créer des espaces sains



Pour nos usagers finaux  
Bien-être  
Mobilité  
Satisfaction client



Pour les quartiers  
Finalité sociale  
Diversité résidentielle



Pour l'environnement  
Changement climatique  
Circularité  
Biodiversité, pollution et eau

## Montrer l'exemple



Envers nos collaborateurs  
Diversité et égalité  
Environnement de travail sain



Dans le secteur  
Gouvernance  
Collaboration avec le secteur  
Engagement des parties prenantes



Pour la communauté  
Immobel  
Engagement  
Fund



# Créer des espaces sains

## Pour nos usagers finaux

La fonction essentielle d'un bâtiment est d'être un lieu de vie, de travail et d'amusement. En tant que promoteur immobilier, nous prenons notre rôle de leader et notre responsabilité au sérieux et nous construisons des espaces de haute qualité pour les usagers. Nos projets offrent à nos usagers finaux un environnement de vie, de travail et de loisirs sain qui profite aux communautés environnantes. Dans un esprit d'amélioration continue, nous contrôlons régulièrement leur satisfaction tout au long du processus de livraison.



The Muse, Bruxelles

## Bien-être

Nous réduisons autant que possible l'exposition directe aux facteurs de risque susceptibles de nuire à la santé des personnes. Nous intégrons également à nos projets les nombreux facteurs secondaires qui contribuent au bien-être des citoyens, comme la proximité des services essentiels, l'accessibilité à la nature, le design des espaces, le sentiment de sécurité et la possibilité de faire des rencontres. De telles conceptions permettent d'améliorer la santé et le bien-être, tant physiques que mentaux, de nos usagers. Nous examinons les performances de nos projets en fonction des dernières normes et certifications du marché, telles que WELL pour les immeubles de bureaux, et nous utilisons des cadres internes fondés sur les directives de développement régional pour les projets résidentiels.

## Mobilité

Nous nous concentrons sur le développement de projets à proximité des pôles de mobilité et de vie, en fournissant des solutions de mobilité douce et en concevant des infrastructures qui soutiennent le passage à des modes de transport respectueux de l'environnement. Nous rendons les espaces publics plus sûrs et plus accessibles aux piétons et aux cyclistes, et nous réduisons l'impact visuel des voitures en optimisant les aires de stationnement. En mettant l'accent sur la mobilité durable et active, nous visons à encourager des modes de vie plus sains et à favoriser l'amélioration de la qualité de vie qui s'ensuit.

Nous examinons les performances de nos projets en fonction des dernières normes du marché.



't Park, Tiel (Belgique)

## Satisfaction client

Nous menons systématiquement des enquêtes internes au sein de nos équipes ainsi qu'auprès de nos clients afin d'évaluer leur satisfaction. Notre parcours client est jalonné d'étapes clés. Nous parlons avec nos clients afin de recueillir des informations qualitatives et de contrôler nos performances en matière de livraison de projets de haute qualité.





Slachthuis, Anvers

En offrant une plus grande diversité sociale dans son offre résidentielle, Imobel a un rôle à jouer dans l'atténuation des inégalités sociales.

## Pour les quartiers

Le développement de projets dans les zones urbaines et rurales s'accompagne de la responsabilité de fournir une valeur sociale ajoutée significative qui va au-delà de l'accord de développement. Nos projets offrent aux communautés des opportunités uniques de revitaliser les quartiers et de créer des impacts positifs durables sur la vie de leurs usagers. C'est pourquoi nous concevons nos projets en étroite collaboration avec les parties prenantes concernées et nous nous engageons auprès d'associations sans but lucratif pour soutenir le dialogue associatif public-privé.

## Finalité sociale

Nous sommes convaincus que la résilience, la prospérité et la cohésion sociale des quartiers sont proportionnelles aux activités qui s'y déroulent, et que la valeur économique et sociale d'un bien immobilier augmente lorsqu'il est utilisé de manière intensive par un ensemble diversifié d'usagers. Il est dès lors essentiel que nos développements offrent des opportunités de diversification du tissu économique local en apportant des réponses aux besoins de services et de commodités exprimés par la communauté.

Nous souhaitons que nos projets reflètent cet objectif par l'aménagement d'espaces extérieurs et intérieurs communs et par l'intégration d'équipements publics. Nous exploitons aussi pleinement les expériences d'urbanisme transitoire, comme les occupations temporaires, pour tester la pertinence de nouveaux services pour une communauté, ce qui permet d'augmenter l'interaction sociale tout en utilisant des espaces qui seraient, sinon, vides.

## Diversité résidentielle

Pour connaître le succès et la pérennité, les quartiers diversifiés et à usage mixte se doivent d'être abordables et attrayants pour les usagers de différentes générations et origines. En offrant une plus grande diversité sociale dans son offre résidentielle, Imobel a un rôle à jouer dans l'atténuation des inégalités sociales autrement exacerbées par le changement climatique. Une discussion est nécessaire à l'échelle du secteur afin de rechercher des outils et des solutions avec les autorités et le secteur associatif dans le but d'accroître le soutien à la diversité dans les développements de logements. Les partenariats visant à accroître l'accessibilité des logements résidentiels dans les villes et localités où nous sommes actifs contribueront à réduire la fracture socioéconomique croissante sur le marché du logement et à lutter contre la gentrification verte.



# Pour l'environnement

Compte tenu de son impact sur la biodiversité, de sa consommation d'énergie et de ressources ainsi que de ses émissions de CO<sub>2</sub>, le secteur immobilier est au cœur des stratégies nationales et européennes d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, mais aussi de l'ambition d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Ces changements réglementaires auront des conséquences profondes sur notre façon de concevoir, de construire et de gérer les actifs immobiliers. Nous jouons un rôle de premier plan et anticipons ces réglementations en améliorant nos performances et en les évaluant constamment par rapport aux normes et certifications les plus strictes du marché, telles que BREEAM<sup>1</sup> ou DGNB<sup>2</sup>. Pour orchestrer cette évolution vers la neutralité carbone, nos actions s'inscrivent dans une stratégie globale de neutralité carbone qui met l'accent sur le carbone intrinsèque et opérationnel, la circularité et la biodiversité.

## Carbone intrinsèque

Pour tous les nouveaux développements, nous réalisons des études d'analyse du cycle de vie (ACV) pour mesurer et comparer le carbone intrinsèque, à savoir la totalité de gaz à effet de serre émise tout au long du cycle de vie d'un bien. Dans les zones urbaines, Immobel applique une politique d'acquisition basée sur le « recyclage » ou la « réaffectation » des zones bâties. Nous affichons donc une préférence marquée pour la rénovation des bâtiments existants plutôt que pour leur démolition.

## Carbone opérationnel

Aujourd'hui, les solutions énergétiques exemptes de combustibles fossiles sont une obligation pour tous les nouveaux développements. Lors de la phase de conception, une attention particulière est accordée au remplacement des combustibles fossiles par des alternatives telles que l'énergie géothermique, les pompes à chaleur et les panneaux solaires. Nous examinons également l'optimisation des techniques pour réduire



autant que possible la consommation d'énergie pendant la phase opérationnelle. Plusieurs de nos développements sont d'ores et déjà conçus pour devenir neutres en carbone grâce à l'élimination pure et simple du carbone opérationnel, et nous mettons tout en œuvre pour atteindre la neutralité énergétique en produisant localement au moins l'équivalent de l'énergie consommée lors du développement.

## Circularité

La mise en œuvre d'une approche circulaire est essentielle pour réduire le carbone intrinsèque, car elle nous permet d'amener l'utilisation d'énergie et de nouveaux matériaux au niveau le plus bas. Lors de la phase de conception de chaque projet de rénovation, nous établissons un inventaire des matériaux à réutiliser. Une étude de marché est également réalisée pour évaluer le potentiel et la disponibilité des matériaux réutilisés et recyclés à intégrer dans les nouveaux développements.

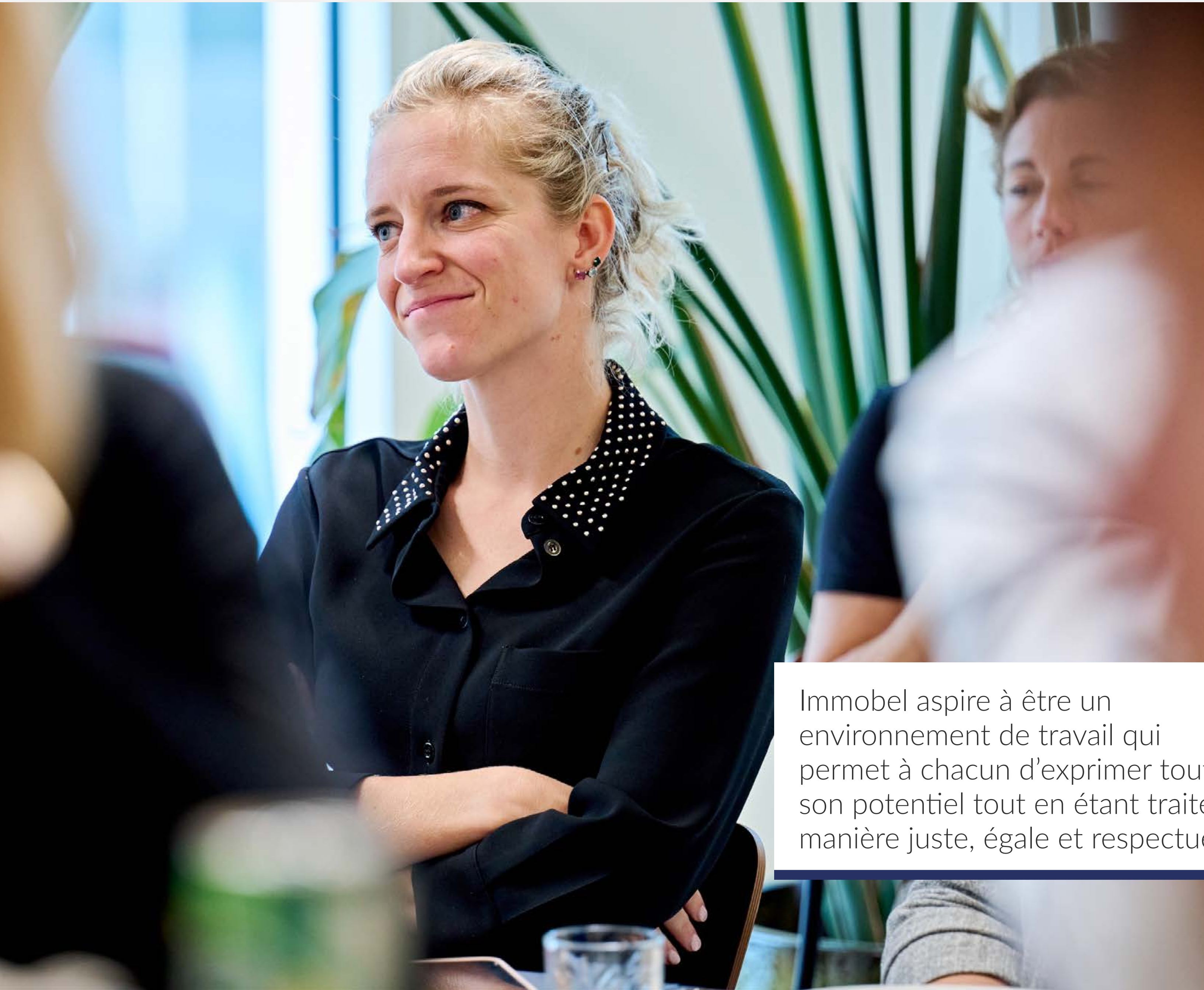
## Biodiversité

À travers les choix de localisation de nos projets et l'inclusion d'espaces verts favorables à la régénération de la faune et de la flore locales, nos activités tiennent compte de la préservation de la nature. Pour chaque développement, nous visons un gain net de biodiversité. Pour y parvenir, nous travaillons régulièrement avec des paysagistes et des écologistes pour comprendre l'état de la biodiversité sur nos sites et mettre au point des stratégies de restauration.

1 Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology

2. Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen





Immobel aspire à être un environnement de travail qui permet à chacun d'exprimer tout son potentiel tout en étant traité de manière juste, égale et respectueuse.

# Montrer l'exemple

## Vis-à-vis de nos collaborateurs

Nos collaborateurs sont notre plus grand atout. Au sein de nos équipes, l'implication, la santé et la diversité sont essentielles pour permettre à l'entreprise d'atteindre ses objectifs commerciaux tout en assumant sa responsabilité sociale d'employeur.

### Diversité et égalité

Immobel entend encourager la diversité à tous les niveaux dans sa politique globale de ressources humaines ainsi que dans la composition de ses organes directeurs. Notre ambition est de poursuivre les initiatives de diversité et d'égalité en les intégrant pleinement dans nos activités. Immobel aspire à offrir un environnement de travail qui permet à chacun d'exprimer tout son potentiel tout en étant traité de manière juste, égale et respectueuse.

### Environnement de travail sain

Le bien-être et le quotidien au travail sont au cœur de notre démarche d'engagement vis-à-vis de nos équipes. Nous mettons en œuvre diverses actions pour améliorer la santé et le bien-être au travail tout en soutenant le développement personnel. Nous permettons l'évolution professionnelle de nos collaborateurs et nous les aidons à préparer leur avenir. Le développement personnel, le bien-être et l'implication font l'objet d'un suivi régulier au moyen d'enquêtes internes.



## Dans le secteur

Avec l'entrée en vigueur des nouvelles directives européennes liées à la communication d'informations non financières (Corporate Sustainability Reporting Directive) et la classification des activités en fonction de leur contribution aux objectifs environnementaux (taxonomie), la portée du reporting ESG augmente considérablement, permettant davantage de transparence, une meilleure comparaison et un partage accru des bonnes pratiques. Immobel aligne progressivement ses pratiques de reporting et de suivi des performances sur les normes européennes d'information en matière de durabilité (ESRS), qui deviennent le standard à respecter sur les marchés européens. Si l'anticipation des réglementations nous permet de garder une longueur d'avance sur le plan de la conformité, nous nous appuyons également sur des références du marché immobilier telles que le GRESB pour rester à la pointe du secteur d'un point de vue stratégique.

Nous faisons également preuve de leadership en soutenant et en jouant un rôle actif dans des organisations sectorielles telles que l'Urban Land Institute. Pour remplir ses responsabilités d'entreprise, Immobel met un point d'honneur à dépasser les actions individuelles et à collaborer afin de créer un changement sectoriel par la mise à disposition de connaissances, d'outils, et de supports éducatifs.



## Pour la communauté

Lorsque nous ne pouvons pas agir directement en créant un impact positif par l'intermédiaire de notre modèle d'entreprise, nous activons notre partenariat sociétal et nos engagements à l'égard de la communauté dans laquelle nous sommes actifs. Depuis plusieurs années, l'Immobel Engagement Fund est notre pilier caritatif dans les domaines de l'inclusion sociale, des arts, de la santé et du développement de villes inclusives. Nous suivons et évaluons nos activités philanthropiques sur une base annuelle, dans le cadre de notre volonté d'engagement et d'impact sur la société.



# Perspectives

Dans cette section, nous présentons une série d’entretiens pertinents avec des professionnels de divers horizons. Leur dénominateur commun ? Tous sont des précurseurs en matière de développement durable. Ces conversations nous offrent un éclairage unique sur la conception innovante, l’inclusion sociale, la circularité et la décarbonisation au sein du secteur immobilier. En tirant des enseignements de l’expérience et de l’approche de ces professionnels, nous espérons encourager le dialogue et les actions menant à un avenir meilleur pour nos communautés.

Nous avons exploré une palette variée de projets. Parmi eux, citons O'Sea à Ostende, qui rassemble une équipe de professionnels très engagés en faveur

du bien-être des résidents. À Anvers, le projet Slachthuis associe l’expertise d’Immobel et de Triple Living pour créer un espace dynamique et socialement inclusif. Quant au projet Kiem 2050 dans la ville de Luxembourg, il témoigne d’un engagement à l’égard de la circularité et de la durabilité.

Dans le domaine de l’efficacité opérationnelle chez Immobel, nous nous concentrons sur le programme People for Excellence, qui conduit à des changements internes grâce à une gestion optimisée (lean management). Au niveau du secteur immobilier, Lisette van Doorn, CEO de l’Urban Land Institute Europe, nous inspire par une approche proactive et collaborative de la décarbonisation.

Nous faisons aussi le point sur notre engagement sociétal et constatons que le Fonds d’Engagement Immobel soutient diverses associations, dont Schola ULB. Nous nous sommes entretenus avec sa directrice, Kseniya Yasinska, pour en savoir plus sur l’impact de cette organisation dédiée au soutien scolaire et au tutorat.

Ces témoignages de leadership et d’innovation sont autant de preuves du potentiel des initiatives ESG à créer des environnements plus sains et plus durables pour tous.



## Table des matières

### Créer des espaces sains

<b>Pour nos usagers finaux</b>	<b>13</b>
Une conception vouée à la sérénité et au bien-être	
<b>Pour les quartiers</b>	<b>15</b>
Quartiers interconnectés et inclusifs : une touche de Barcelone dans le tissu social anversoïs	
<b>Pour l’environnement</b>	<b>17</b>
Kiem 2050, une oasis circulaire pour demain	

### Montrer l’exemple

<b>Envers nos collaborateurs</b>	<b>19</b>
People for Excellence, un programme d’amélioration continue	
<b>Dans le secteur</b>	<b>21</b>
L’exemple à suivre en matière d’efforts de décarbonisation dans le secteur immobilier	
<b>Pour la communauté</b>	<b>23</b>
La rétrospective de 35 ans de tutorat et de vies transformées	



# Une conception vouée à la sérénité et au bien-être

Niché à Ostende, sur la côte belge, O'Sea n'apparaît pas seulement comme un projet de construction, mais comme une composition réfléchie d'espaces dédiés au bien-être de ses résidents. À l'occasion d'un entretien avec Frederik Jacobs de CONIX RDBM Architects, membre de l'équipe à l'origine de ce projet, nous explorons les caractéristiques sociales et environnementales innovantes conçues pour créer une expérience de vie saine.

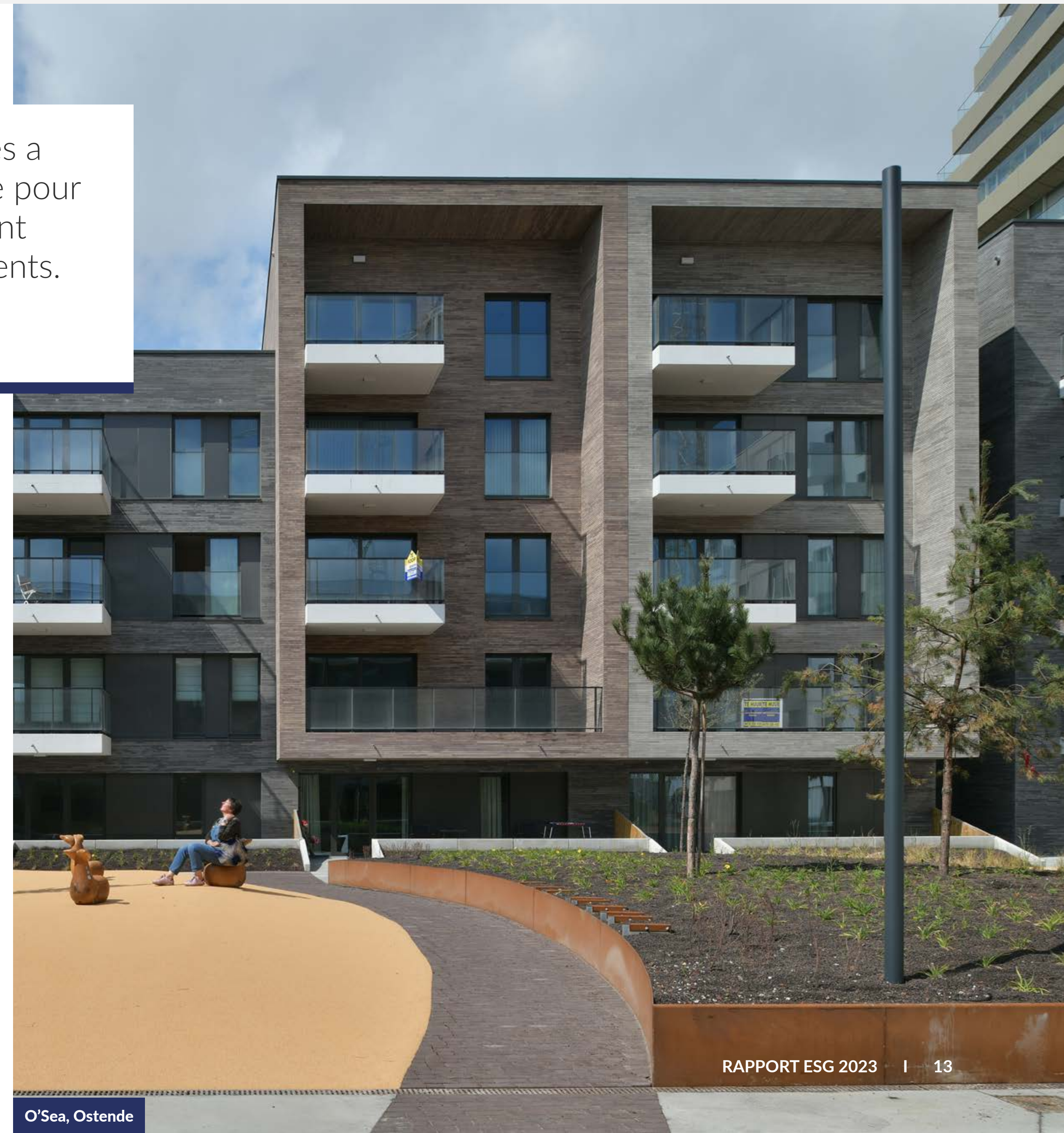
Le concept O'Sea part de l'environnement urbain et guide progressivement les résidents vers des jardins communautaires privés, dans une volonté de répondre aux attentes de la communauté environnante. « Nous avons commencé par créer des espaces extérieurs empreints de sérénité pour édifier ensuite des bâtiments sur mesure autour de ces espaces, en veillant à ce que la transition d'échelle se fasse en douceur », explique Frederik, soulignant l'importance d'une conception architecturale homogène. Les bâtiments ont donc été conçus à l'échelle humaine, en veillant à ce que chaque couche, du socle aux étages supérieurs, en passant par le piédestal, contribue au sentiment général de bien-être.

L'orientation des façades a été entièrement pensée pour assurer un ensoleillement optimal à tous les résidents.

**Frederik Jacobs**

CEO, Architecte - CONIX RDBM Architects

L'approche holistique de la conception implique une collaboration avec diverses parties prenantes, y compris des ingénieurs et des experts techniques, qui travaillent tous à l'atteinte d'un objectif commun. Frederik insiste sur l'importance de la lumière pour le confort et le bien-être psychologique des résidents. « L'orientation des façades a été entièrement pensée pour assurer un ensoleillement optimal à tous les résidents, et le projet a d'abord été conçu en 3D pour étudier l'impact de la lumière », poursuit-il. Sur le plan du confort physique, O'Sea va au-delà des exigences législatives en intégrant des éléments tels que le chauffage par le sol, le triple vitrage et le système D pour la ventilation.





L'engagement en faveur de la diversité des types de logements est au cœur de la philosophie du projet, qui propose un produit adapté à chaque style de vie. Ici, l'inclusion s'étend à la cohabitation intergénérationnelle. « Dans ce projet, nous avons conçu une multitude de solutions d'habitat : des maisons unifamiliales, des studios, des appartements-services pour les personnes âgées et des appartements traditionnels », précise Frederik. Il souligne l'importance des connexions visuelles pour créer une communauté entre voisins. « Cela renforce la cohésion sociale et favorise le sentiment d'appartenance », ajoute-t-il.

La perspective aérienne du projet révèle un mélange harmonieux de commerces, d'infrastructures sportives et de loisirs, ainsi que de logements, maximisant ainsi les avantages de l'environnement dans le domaine du bien-être. L'établissement de logements à proximité d'un stade sportif a

nécessité une planification méticuleuse de l'acoustique et de la sécurité. « Nous avons accordé une grande attention au confort acoustique, et la circulation des spectateurs a été organisée pour garantir la sécurité, afin que les résidents puissent profiter de leur logement sans être dérangés », déclare Frederik.

Au-delà des espaces physiques, le projet O'Sea met l'accent sur la sécurité et la commodité pour ses résidents âgés. « Nous proposons divers espaces et services communs, tels qu'une brasserie, une cafétéria et un service de restauration. Sur le plan de la sécurité, nous déployons des technologies de pointe pour nous assurer que les personnes vulnérables puissent appeler à l'aide en cas de besoin », indique Frederik. L'accessibilité est une priorité, comme en témoignent les larges couloirs accessibles aux fauteuils roulants et le toit-terrasse commun pour les résidents âgés. « Nous encourageons la pratique du vélo pour tous, avec des rangements à vélos au rez-de-chaussée, ce qui contribue à une mobilité plus durable et à un mode de vie actif », ajoute Frederik.

Par essence, O'Sea crée une communauté dynamique, où chaque détail a été méticuleusement conçu pour améliorer le bien-être et l'épanouissement des résidents.

O'Sea en bref

Situé à Ostende, Belgique

Programme de développement de **102 000 m²**

**926** unités résidentielles, dont **152** appartements avec services

**1 600 m²** d'équipements publics

**1 415** emplacements vélos

**1 012** emplacements voitures (**25 %** pré-équipés en électricité)

Installation géothermique, récupération des eaux de pluie, panneaux solaires, raccordement futur au réseau de chaleur de la ville



# Quartiers interconnectés et inclusifs : une touche de Barcelone dans le tissu social anversoïs

Les logements sociaux faisaient partie intégrante de notre réflexion. Ils n'étaient pas considérés comme un aspect distinct sur le plan de la conception.

**David Lorente**

Co-fondateur, Architecte - Harquitectes

À Anvers, Slachthuis, un projet débordant de vie et d'animation, se déploie comme une toile sur le thème de la conception innovante et de l'inclusion sociale, incarnant l'engagement d'Immobel à prendre soin des communautés. Dans le cadre de ce projet à usage mixte, Immobel collabore avec Triple Living. Les deux promoteurs immobiliers ont fait appel à l'expertise des architectes barcelonais David Lorente et Xavi Ros Majo, associés chez Harquitectes. Ensemble, ils ont tissé une véritable tapisserie d'espaces intérieurs et extérieurs interconnectés. La vision architecturale de David et Xavi, axée sur la conception d'un bloc distinctif dans le cadre plus large du projet Slachthuis, transcende les paradigmes traditionnels en matière de logement. Dans un entretien passionnant, ils partagent leurs idées sur la création d'environnements qui favorisent la croissance de la communauté et l'harmonie sociale.

« Lorsque nous avons visité le projet pour la première fois, nous avons été séduits par l'ambition de la ville de concevoir dix petites communautés au sein d'une plus



grande », se souvient David, ce qui sous-entend dès le début une approche distinctive de la planification communautaire. Les architectes ont imaginé une intégration fluide des appartements individuels dans un environnement plus vaste, permettant au quartier d'évoluer de manière organique.

« Les passerelles, le jardin intérieur et les cortiles contribuent grandement à l'interaction sociale entre les résidents », explique David. « Chaque appartement bénéficie d'une ventilation transversale et a donc une vue sur le jardin, qui est un élément central du projet », ajoute Xavi. Il est évident que les architectes ont donné la priorité à la création d'espaces qui non seulement créent un lien physique entre les résidents, mais qui favorisent aussi un sens de la communauté à plusieurs niveaux.

« Nous avons opté pour des façades profondes, qui incluent des balcons et des loggias, créant ainsi une

Notre idée est d'offrir des espaces permettant aux résidents de créer des liens, quelles que soient leurs origines sociales.

**Xavi Ros Majo**

Co-fondateur, Architecte - Harquitectes

### Slachthuis en bref

Situé à Anvers, Belgique

Programme de développement de **240 000 m<sup>2</sup>**, rénovation comprise

Plus de **2 000** unités résidentielles comprenant des logements traditionnels, sociaux, abordables et pour étudiants

**5 000 m<sup>2</sup>** d'équipements publics

Nouveau campus high-tech de l'University College of Antwerp

Quartier à faible trafic

**4 830** emplacements vélos

**2 770** emplacements voitures pré-équipés en électricité

Riothermie, parc urbain, récupération des eaux de pluie, panneaux solaires

connexion entre les résidents et l'extérieur », poursuit Xavi. Cette conception intentionnelle brouille les frontières entre l'intérieur et l'extérieur, dans le but d'offrir aux résidents de multiples espaces pour profiter de leur quotidien et enrichir leur mode de vie.

L'engagement en faveur de l'égalité architecturale s'étend notamment à l'intégration harmonieuse de logements sociaux dans la conception globale. David souligne leur approche : « Les logements sociaux faisaient partie intégrante de notre réflexion. Ils n'étaient pas considérés comme un aspect distinct sur le plan de la conception. »

Xavi insiste sur l'importance de créer des espaces qui encouragent l'interaction : « Notre idée est d'offrir des espaces permettant aux résidents de créer des liens, quelles que soient leurs origines sociales. » Cet engagement en faveur d'un espace partagé est tangible dans la conception, les logements sociaux occupant une place de choix à un emplacement stratégique qui bénéficie d'une orientation et donc d'un ensoleillement de qualité. Les entrées ont été pensées pour communiquer avec l'extérieur, offrant aux passants quelques vues sur le jardin plein de vie et créant des espaces qui permettent d'accueillir tant les événements organisés que les rassemblements improvisés.

Pour reprendre les propos des architectes, leur conception fournit un cadre adapté à l'inclusion sociale, en offrant des outils pour un processus de construction communautaire fluide et naturel. Par la position stratégique des espaces communs et

le gommage des frontières entre les domaines public et privé, l'équipe d'Harquitectes a contribué à la création d'un quartier à la fois vivant et inclusif. Cet engagement à préserver la qualité architecturale à travers toutes les typologies de logements, y compris les logements sociaux, témoigne de l'engagement d'Immobel en faveur de l'inclusion.



# Kiem 2050, une oasis circulaire pour demain

Le projet Kiem 2050 fait figure de modèle dans le domaine de la circularité, et de point de convergence pour l'innovation et la durabilité. Il redéfinit le paysage du développement conscient dans le quartier du Kirchberg, dans la ville de Luxembourg. Grâce à l'éclairage de Floriane Place et de Steven Beckers, les acteurs visionnaires qui dirigent ce projet, explorons



plus en détail cette mission qui est la nôtre : créer des espaces sains.

En tant que lauréats du concours du Fonds Kirchberg, Immoel et Prefalux collaborent pour mener à bien une aventure qui promet de repousser les limites de l'innovation. « Il ne s'agit pas d'un projet où la circularité est appliquée à la hâte sur un concept existant », souligne Floriane, promotrice immobilière chez Immoel. « La pensée circulaire est présente dans chaque fibre de Kiem 2050. » La genèse du projet, ancrée dans la vision de la communauté

et guidée par les réflexions des professionnels, reflète un véritable partenariat qui a façonné ce développement immobilier dès son origine.

« Kiem 2050 est plus qu'un simple projet, c'est un état d'esprit », ajoute Steven, expert de l'économie circulaire et de ses impacts positifs chez Bopro. « Nous l'avons abordé avec une vision globale et systémique, où chaque élément apporte une contribution positive aux autres, comme dans une véritable symbiose. » Steven met l'accent sur la synergie collaborative qui a alimenté le succès

de Kiem 2050 : « Les architectes ont partagé une base commune, des systèmes de construction et des objectifs ESG, ce qui a permis de réaliser des économies sans précédent tout en garantissant la diversité architecturale », explique-t-il.

Floriane brosse un tableau impressionnant de l'ampleur de Kiem. « Nous parlons de 30 000 mètres carrés comprenant 148 appartements, 3 000 mètres carrés de commerces et de services, et de nombreux espaces partagés, à l'intérieur comme à l'extérieur », précise-t-elle. « La circularité a été notre boussole,



Floriane Place,  
Development Director - Immoel Luxembourg



Kiem 2050 en bref

Situé dans la ville de Luxembourg

Programme de développement de **30 000 m²**

**148** unités résidentielles, dont **135** appartements avec services

**5 000 m²** d'espaces extérieurs partagés

**700 m²** d'espaces intérieurs partagés

**3 000 m²** de bureaux, commerces, services et équipements

**368** emplacements vélos

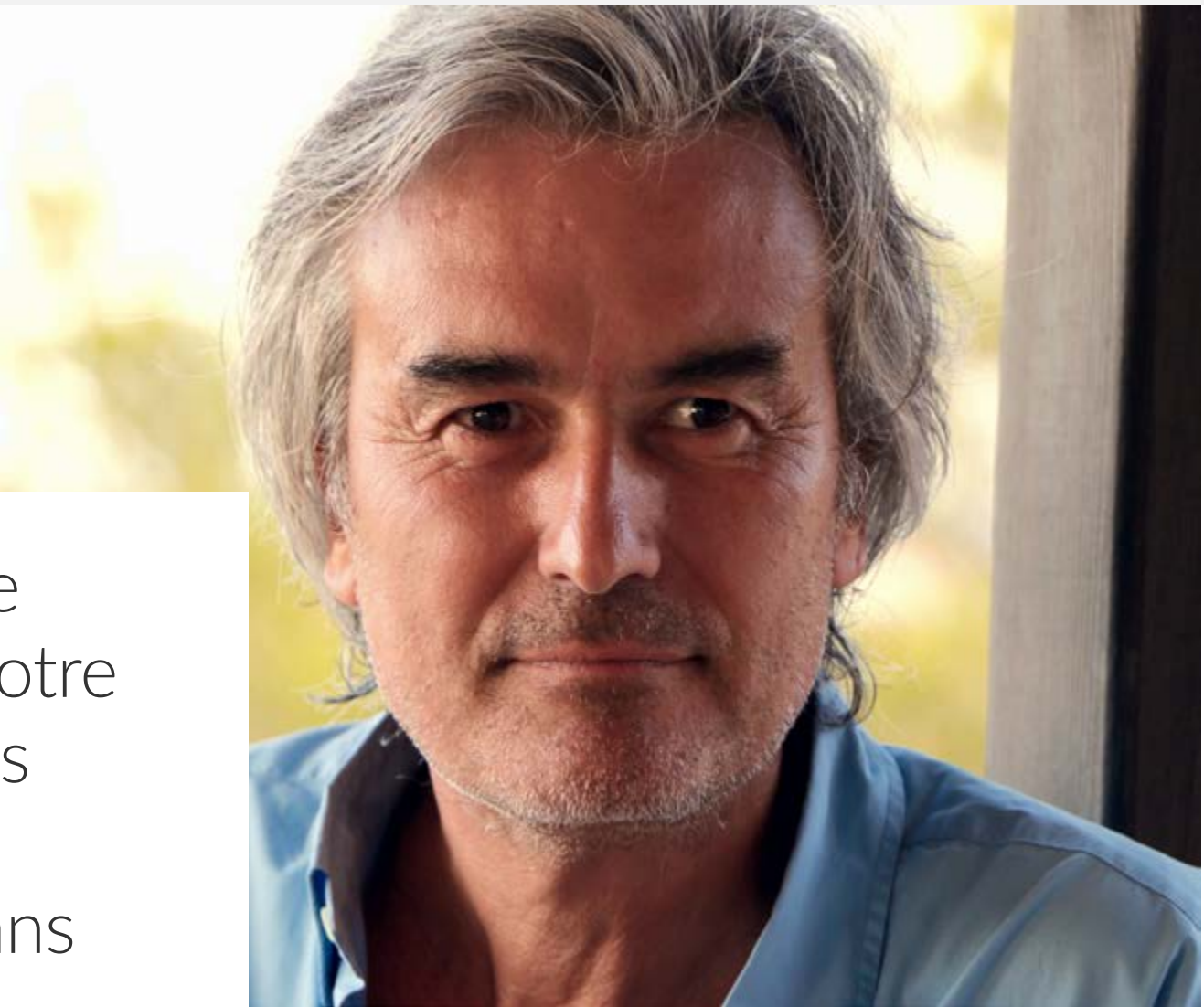
**82** emplacements voitures pré-équipés en électricité

Potager urbain, panneaux solaires, puits canadien, produits certifiés Cradle to Cardle, eaux grises traitées.



Les principes de flexibilité et de démontabilité ont déterminé notre conception depuis le début. Les murs peuvent être déplacés et les espaces peuvent évoluer sans contrainte structurelle.

**Steven Beckers**  
Positive Impacts Circular Economy Expert - Bopro



nous guidant à travers huit principes fondamentaux, notamment la construction en tant que banque de matériaux pour l'avenir, la construction en vue du démantèlement et de la réutilisation par la suite, la modularité, l'énergie renouvelable, les cycles de l'eau et la vie en communauté. »

Le principal signe distinctif de Kiem 2050 réside dans son adaptabilité. Steven explique les caractéristiques uniques qui font de Kiem un projet extraordinaire. « Les principes de flexibilité et de démontabilité ont déterminé notre conception depuis le début. Les murs peuvent être déplacés et les espaces peuvent évoluer sans contrainte structurelle. Prenez, par exemple, notre puits canadien, une merveille

souterraine reliant les bâtiments et servant de colonne vertébrale pour centraliser les techniques, que nous avons voulu agile et adaptable pour prendre en charge les futurs développements du quartier et de ses réseaux. »

Floriane nous en dit plus sur la mise en œuvre de cette vision. « Nous avons collaboré avec des experts de la construction bois-acier et des techniques circulaires, en veillant à ce que la circularité ne soit pas simplement appliquée, mais véritablement ancrée dans chaque aspect du projet. » Steven complète ces propos : « La préfabrication extensive en 2D permet de réduire les déchets au strict minimum, en autorisant le désassemblage des grands

éléments en fin de vie et leur réutilisation ailleurs, dans une autre construction. » La priorité est donnée à l'approvisionnement circulaire. Kiem 2050 peut être fier de ses produits certifiés Cradle to Cradle, de la prédominance du bois produit localement et de son engagement sans précédent en faveur de l'utilisation d'eaux grises traitées.

Kiem 2050 est plus qu'un simple projet, c'est une histoire de communauté, de durabilité et de dépassement des limites du possible. Comme le dit si bien Steven : « Kiem est un projet qui va au-delà de l'architecture. C'est la preuve concrète de notre engagement à créer une oasis circulaire pour les générations à venir. »



# People for Excellence, un programme d'amélioration continue

Afin d'améliorer son efficacité opérationnelle, son environnement de travail et la satisfaction de ses clients, Immobel a adopté les principes de la gestion optimisée (lean management). Wim Galle, responsable de l'amélioration continue, dirige le programme People for Excellence et est ainsi à l'avant-garde de ce trajet de transformation.

L'idée centrale du programme est de créer un environnement de travail plus collaboratif où les membres du personnel, qui sont au plus proche du processus et du client, sont considérés comme les principaux moteurs du changement. Les collaborateurs ont la possibilité de soulever des questions, de prendre des initiatives et d'aborder des

Notre objectif est d'identifier la racine du problème, et pas seulement de nous attaquer aux symptômes.

**Wim Galle**

Continuous Improvement Manager - Immobel



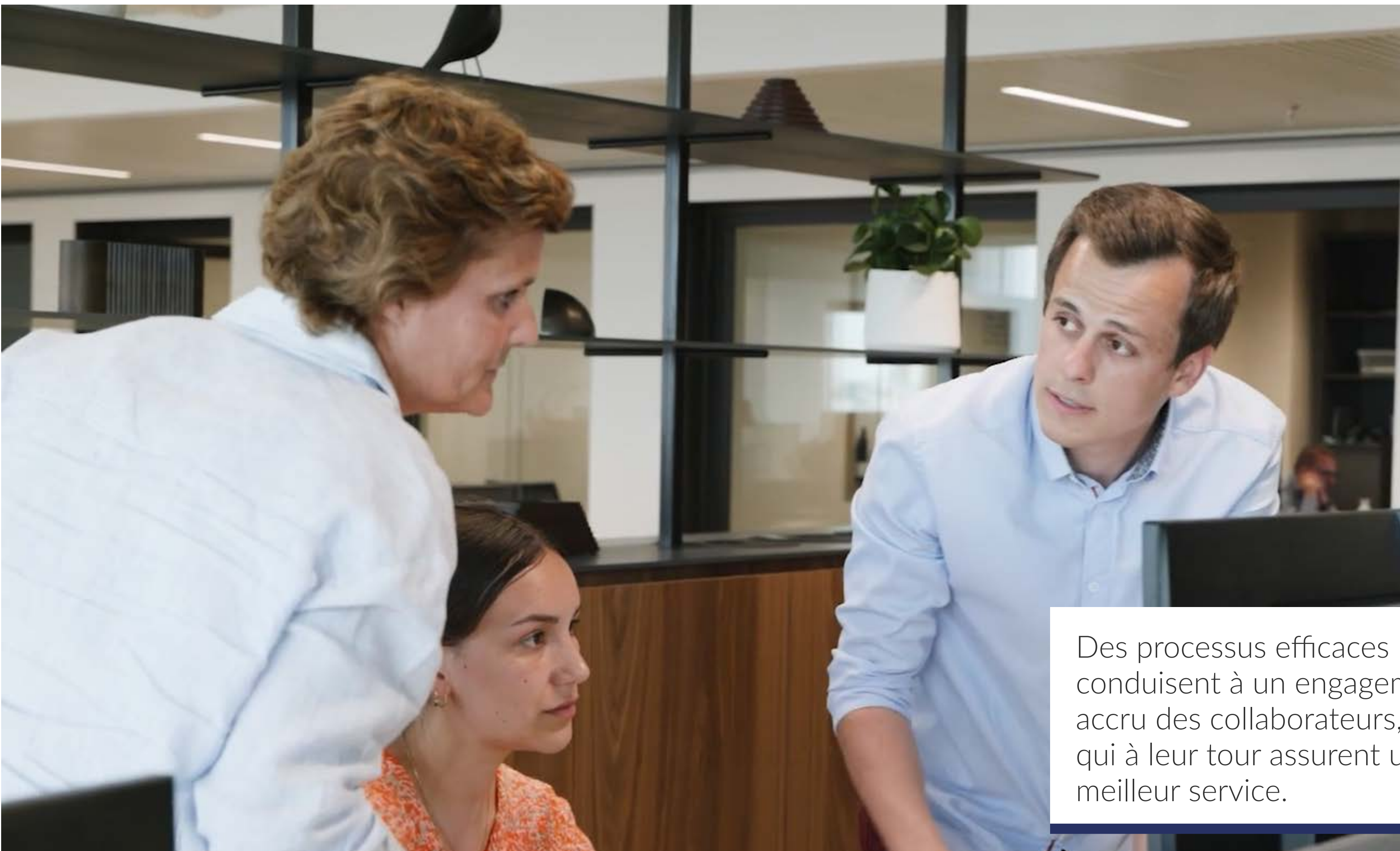
sujets parfois interdépartementaux afin d'accroître l'efficacité interne, la qualité et la satisfaction des clients. Le manager joue davantage un rôle de coach et de facilitateur dans le cadre d'un processus d'amélioration continue.

Le programme adopte une approche globale, qui aborde à la fois l'engagement des collaborateurs, la satisfaction des clients, l'efficacité des processus, la gestion des performances et l'aptitude organisationnelle. Cette approche garantit l'analyse approfondie des problèmes, la sensibilisation des collaborateurs et la formulation de solutions efficaces. « Notre objectif est d'identifier la racine du problème, et pas seulement de nous attaquer aux symptômes », explique Wim. Il insiste sur la nécessité

d'intégrer l'amélioration continue dans le processus, portée par les collaborateurs.

La mise en œuvre des principes de la gestion optimisée a eu un impact profond sur plusieurs départements, notamment ceux chargés de l'orientation de la clientèle, du développement, des ventes et des aspects techniques. L'une des réalisations notables du programme People for Excellence est l'intégration régulière du retour d'information des clients dans le processus de développement et de construction. Des enquêtes qualitatives et quantitatives sont soumises aux clients à plusieurs stades du cycle de vie du projet. Le retour d'information est discuté à différents niveaux de l'organisation et des mesures correctives sont prises





Des processus efficaces conduisent à un engagement accru des collaborateurs, qui à leur tour assurent un meilleur service.

le cas échéant. Cette approche inclusive a permis à Immobel d'adapter ses services aux attentes de ses clients.

L'impact du programme est évident dans diverses initiatives telles que la standardisation des rapports, l'optimisation du processus d'appel d'offres, les sessions Lunch & Learn et la création d'un hub centralisé, connu sous le nom de One Stop Shop (ou guichet unique), qui permet aux clients de choisir leurs équipements et matériaux favoris. Cette dernière évolution a permis non seulement d'améliorer considérablement l'expérience du client en lui facilitant les démarches, mais aussi de négocier de meilleurs prix dès le départ, favorisant ainsi un scénario qui profite tant à Immobel qu'à ses clients. Une preuve de plus que l'excellence opérationnelle, qui résulte de l'amélioration continue, se traduit directement par une implication accrue du personnel et une plus grande satisfaction des clients.

Le niveau d'engagement dont les collaborateurs font preuve sur certains projets a impressionné la direction. Il s'agit aussi du fil conducteur de la transformation d'Immobel. « Des processus efficaces conduisent à un engagement accru des collaborateurs, qui à leur tour assurent un meilleur service », conclut Wim.



**Mobilising  
the real estate  
industry to  
decarbonise.**

**C is for collaborating  
on the toughest task  
we've ever faced.**

# L'exemple à suivre en matière d'efforts de décarbonisation dans le secteur immobilier



Conférence C Change, Rotterdam

Aujourd'hui, le secteur immobilier se concentre de plus en plus sur l'importance de la décarbonisation dans la lutte contre le changement climatique. Cet article explore les différents aspects d'une transition vers un fonctionnement à faible carbone dans l'immobilier, y compris le rôle de l'Urban Land Institute (ULI) Europe porté par sa CEO, Lisette van Doorn, dans l'amorce d'un changement au sein du secteur.

L'ULI joue un rôle moteur dans le secteur immobilier. Comptant plus de 48 000 membres professionnels en Europe, en Asie-Pacifique et en Amérique, l'organisation se concentre sur le partage des connaissances et la collaboration entre les acteurs publics et privés. Sa mission est de façonner l'avenir de l'environnement bâti pour transformer les communautés dans le monde entier. La décarbonisation a été identifiée

comme l'une des trois priorités de cette mission.

En tant que première classe d'actifs au monde, le secteur a un impact significatif sur l'environnement et constitue un élément clé de la lutte contre le changement climatique. Du point de vue de la réglementation et de nos responsabilités, la décarbonisation est en quelque sorte notre licence d'exploitation. « La décarbonisation ne consiste pas seulement à réduire les émissions, mais aussi à créer un avenir durable pour le secteur immobilier et les communautés qui utilisent nos services », déclare Lisette.

L'initiative C Change, menée par l'ULI Europe, vise à accélérer le processus permettant à l'environnement bâti d'atteindre un niveau d'émissions nettes nulles. « L'objectif de C Change est d'exercer un impact collectif dans

le secteur immobilier en fournissant des solutions pratiques, des lignes directrices et des outils pour accélérer les efforts de décarbonisation », explique Lisette.

« La collaboration et le partage des connaissances sont essentiels en matière de décarbonisation. De nombreuses initiatives sont d'ores et déjà en cours dans notre secteur, mais en travaillant ensemble, nous pouvons renforcer mutuellement nos progrès et faire une réelle différence dans la lutte contre le changement climatique. »

Parmi les grandes priorités de la décarbonisation de l'immobilier, la rénovation des biens existants est l'une des plus importantes. Elle nécessite, par exemple, d'intégrer les risques de transition dans les évaluations



immobilières et d'utiliser la tarification du carbone comme levier d'investissement et élément de l'argumentation commerciale. L'ULI Europe a réuni un large éventail d'intervenants du secteur afin de partager les bonnes pratiques et d'élaborer des lignes directrices pour surmonter ces obstacles systémiques. Cette approche pratique implique de travailler avec différents acteurs du secteur, tels que les investisseurs, les ingénieurs, les promoteurs et les banques.

« La rénovation des bâtiments existants est une étape cruciale dans le processus de décarbonisation, étant donné que 85 % des bâtiments existants seront encore là en 2050 et que l'obsolescence des actifs immobiliers s'accélérera », poursuit Lisette. « La rénovation permet non seulement de réduire les émissions, mais aussi d'améliorer la qualité globale de l'environnement bâti et d'améliorer les services à l'intention des communautés, transformant ainsi le risque de transition en opportunité. »



La décarbonisation ne consiste pas seulement à réduire les émissions, mais aussi à créer un avenir durable pour le secteur immobilier et les communautés qui utilisent nos services.

**Lisette van Doorn**

CEO - Urban Land Institute Europe



En élaborant des lignes directrices et des outils pour intégrer les risques de transition dans les évaluations immobilières, l'ULI guide les entreprises vers des pratiques durables et la création de valeur à long terme, renforçant ainsi la confiance des investisseurs et des parties prenantes.

Souvent sous-estimée et encore peu utilisée dans notre secteur, la tarification du carbone est un autre outil important pour soutenir la décarbonisation. En établissant un prix pour le carbone émis, elle incite les

entreprises à réduire leurs émissions et à investir dans des technologies à faible carbone. « En généralisant la tarification du carbone au sein du secteur, nous envoyons un signal clair au marché sur le coût croissant de l'inaction, ce qui encouragera l'adoption plus rapide de pratiques durables », précise Lisette.

La décarbonisation de l'immobilier est un processus complexe et continu, qui dépend aussi d'autres facteurs, mais qui est essentiel pour l'avenir de notre planète et de nos communautés. L'ULI Europe,

dirigé par Lisette van Doorn, joue un rôle essentiel dans l'accélération de cette transition. « Le secteur immobilier a la responsabilité de montrer l'exemple dans ces efforts », conclut Lisette. « En travaillant ensemble, nous pouvons créer un avenir plus propre, plus vert et plus prospère pour tous. »

Pour plus d'info sur C Change: [https://europe.uli.org/research/C Change/](https://europe.uli.org/research/C%20Change/)



# La rétrospective de 35 ans de tutorat et de vies transformées

Le Fonds d'Engagement ImmoBel (ImmoBel Engagement Fund) soutient de nombreuses associations dans les domaines de l'inclusion sociale, de la culture, de la santé et de l'éducation<sup>1</sup>. Parmi elles, Schola ULB, une institution dédiée au soutien scolaire et à la concrétisation de changements par le tutorat. Nous partageons ici notre entretien inspirant avec sa directrice, Kseniya Yasinska, spécialiste en philologie. Son parcours unique l'a conduite à la tête de cette initiative porteuse.

Originaire d'Ukraine, Kseniya a commencé par enseigner le français à l'université nationale linguistique de Kiev et à l'Institut français d'Ukraine. Sa carrière prend un tournant important lorsqu'elle s'installe à Paris en 2010, où elle dirige une fédération nationale spécialisée dans les voyages linguistiques et éducatifs. Dix ans plus tard, à Bruxelles, elle prend la

direction de Schola ULB, avec pour principale initiative son programme innovant de tutorat.

Schola ULB a été créée au sein de l'Université libre de Bruxelles dans les années 1980 à la suite d'une demande de tutorat émanant d'une école bruxelloise. Quinze ans plus tard, l'association a été reconnue par l'UNESCO. Kseniya retrace l'évolution de Schola ULB, qui s'est d'abord concentrée sur les élèves du secondaire avant d'englober l'enseignement primaire et professionnel en 2011. Par la suite, l'organisation s'est adaptée à l'ère numérique pendant la pandémie de COVID-19, en proposant des sessions de tutorat hybrides et à distance afin d'assurer la continuité de sa mission.

Aujourd'hui, l'association peut être fière de son réseau de 130 institutions partenaires, allant des écoles primaires et secondaires aux structures de soutien locales telles que les centres communautaires. Sa force réside dans la diversité de sa communauté. Comme le souligne Kseniya : « Nous sommes plus qu'une association, nous sommes une communauté. Nos partenaires éducatifs, nos divers tuteurs et même le soutien gouvernemental façonnent l'offre complète de Schola ULB. »

La réussite de l'organisation ne se mesure pas seulement en chiffres, elle se reflète de diverses manières chez les élèves et les tuteurs. Kseniya : « Le tutorat va au-delà du renforcement de la confiance en soi. Il s'agit de transmettre des connaissances et d'apprendre aux élèves à apprendre.

Nous sommes plus qu'une association, nous sommes une communauté. Nos partenaires éducatifs, nos divers tuteurs et même le soutien gouvernemental façonnent l'offre complète de Schola ULB.

**Kseniya Yasinska**

Directrice - Schola ULB

Notre engagement en faveur de l'égalité des chances garantit que les élèves, en particulier les plus vulnérables, bénéficient d'un tutorat gratuit. »

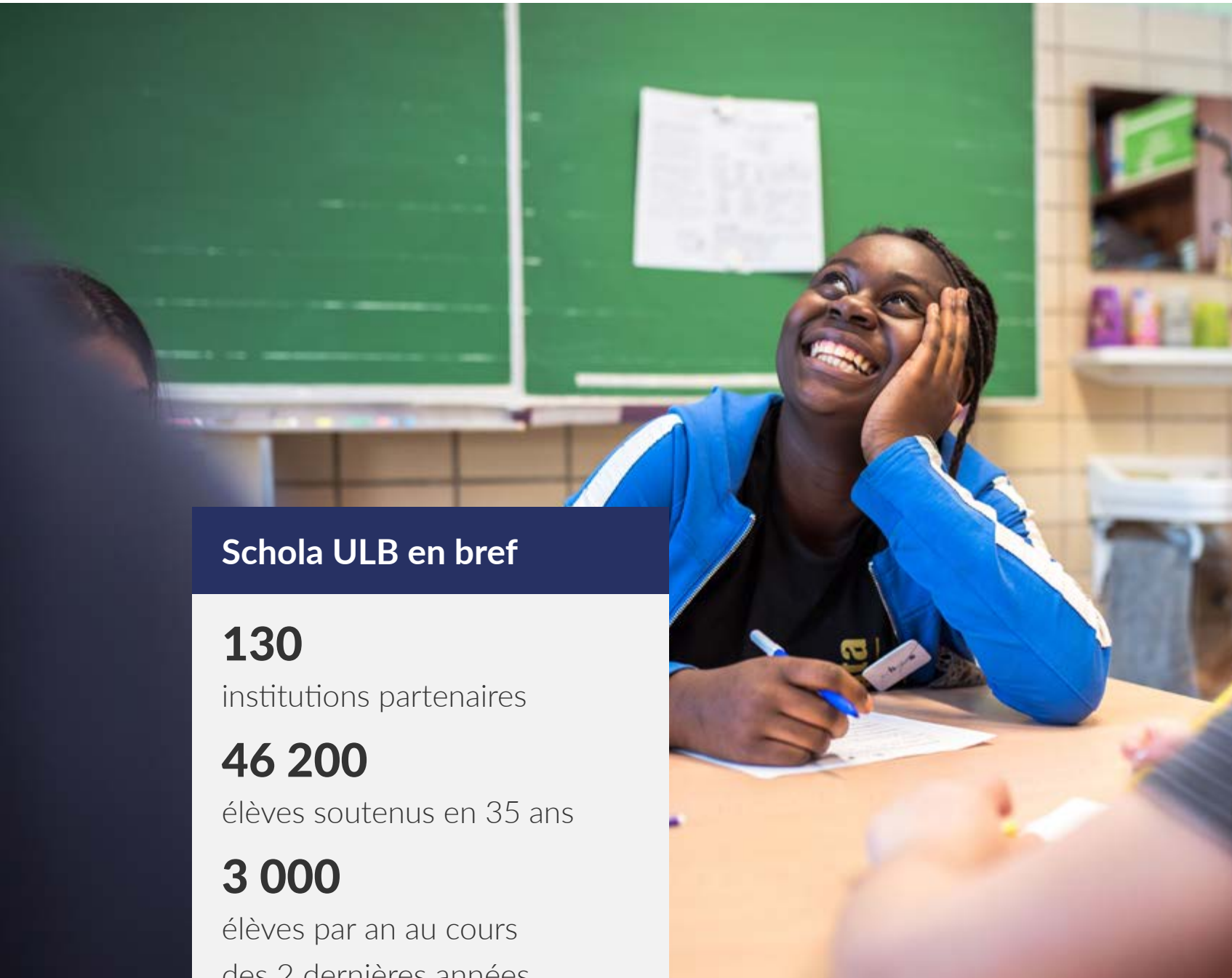
L'approche axée sur la jeunesse, avec une moyenne d'âge de 22 ans pour les tuteurs, associe de jeunes tuteurs à leurs pairs, créant ainsi un environnement propice à l'échange de questions, de réponses et donc à l'apprentissage. Les tuteurs sont des étudiants de l'enseignement supérieur, qui servent de modèles, et des frères et sœurs plus âgés qui ont terminé avec succès leurs études secondaires. Cela favorise un sentiment de proximité, d'identification et d'efficacité dans le tutorat grâce à l'environnement d'apprentissage partagé, qui va des attentes des enseignants à la pression des examens.

Le programme encourage également le développement personnel et professionnel de ses tuteurs. Comme le dit fièrement Kseniya : « Grâce à l'expérience du tutorat, nos tuteurs, motivés par la responsabilité citoyenne, découvrent des compétences de leadership, améliorent leur



1. Voir le chapitre Montrer l'exemple pour la communauté pour plus d'informations sur les associations que l'ImmoBel Engagement Fund soutient.





Schola ULB en bref

130

institutions partenaires

46 200

élèves soutenus en 35 ans

3 000

élèves par an au cours des 2 dernières années

5 700

tuteurs depuis sa création

500

tuteurs actifs par semestre en moyenne

Plus de 20 000

heures de tutorat par an

prise de parole en public et renforcent leur sens des responsabilités. Ces apprentissages sont autant d'atouts sur leur CV, et 90 % d'entre eux reconnaissent la valeur ajoutée de cette expérience. »

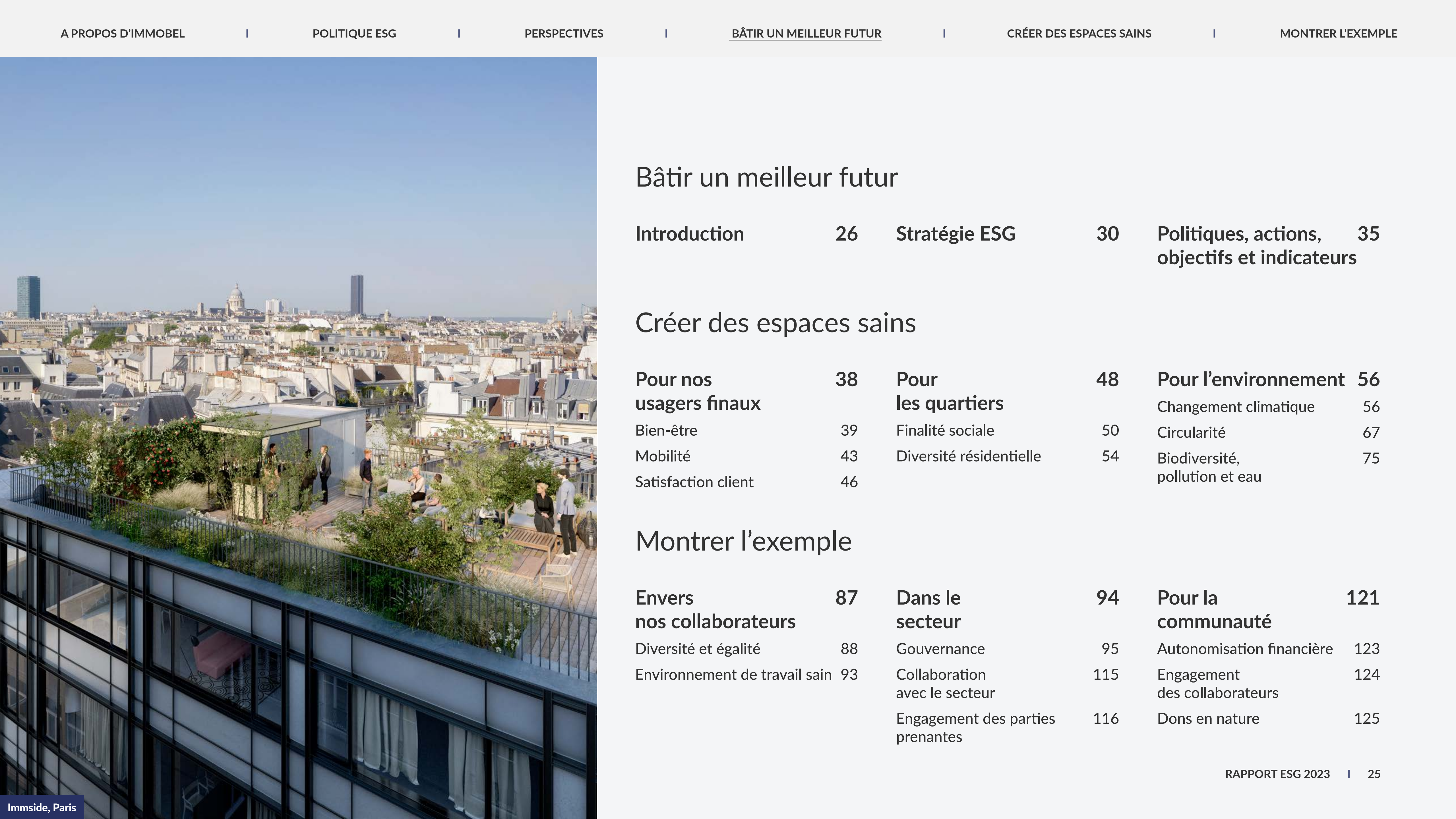
Les réalisations de l'organisation sont reconnues et soutenues financièrement au-delà de la Belgique, avec des contributions de l'Union européenne. Tandis que le financement public et les fondations familiales sont les piliers de la stabilité financière de l'association, Kseniya reconnaît l'importance de se tourner aussi vers les particuliers. « Nous avons lancé le Fonds Schola ULB, qui fait appel aux contributions privées », explique-t-elle. « La diversification de nos sources de financement est une priorité

pour faire face aux incertitudes liées aux décisions annuelles en matière de financement. »

Schola ULB poursuit son chemin en restant ancrée dans la communauté et en réagissant aux défis avec résilience et par l'innovation. Son engagement en faveur de l'épanouissement tant des élèves que des tuteurs témoigne du pouvoir transformateur de l'éducation et du mentorat.

Pour plus d'informations sur Schola ULB, le recrutement des tuteurs et les possibilités de soutenir son œuvre: [www.schola-ulb.be](http://www.schola-ulb.be).





## Bâtir un meilleur futur

Introduction	26	Stratégie ESG	30	Politiques, actions, objectifs et indicateurs	35
--------------	----	---------------	----	---	----

## Créer des espaces sains

Pour nos usagers finaux	38	Pour les quartiers	48	Pour l'environnement	56
Bien-être	39	Finalité sociale	50	Changement climatique	56
Mobilité	43	Diversité résidentielle	54	Circularité	67
Satisfaction client	46			Biodiversité, pollution et eau	75

## Montrer l'exemple

Envers nos collaborateurs	87	Dans le secteur	94	Pour la communauté	121
Diversité et égalité	88	Gouvernance	95	Autonomisation financière	123
Environnement de travail sain	93	Collaboration avec le secteur	115	Engagement des collaborateurs	124
		Engagement des parties prenantes	116	Dons en nature	125



# Introduction

## Contexte

Les critères environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance (ESG) sont devenus un sujet prédominant dans le secteur de l'immobilier. Malgré l'incertitude économique, ImmoBel entend bien poursuivre son engagement à montrer l'exemple en matière de durabilité au sein de ses opérations et dans l'ensemble du secteur. Non seulement parce que cet aspect devient une licence d'exploitation, mais aussi parce que la gestion durable d'une activité immobilière est la clé d'une évolution organisationnelle réussie.

Pour que l'Europe atteigne ses objectifs de neutralité carbone d'ici 2050, des investissements massifs sont nécessaires aujourd'hui et dans les années à venir. Compte tenu du poids économique et de l'impact social et environnemental du secteur immobilier, l'investissement est essentiel pour atteindre les ambitions européennes et favoriser le développement durable.

Depuis le lancement du plan d'action européen pour la finance durable, avec la taxonomie de l'UE, le règlement sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR) et la directive sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (CSRD), l'ESG a gagné en popularité auprès des investisseurs et des parties prenantes des entreprises. Les cadres ESG sont de plus en plus utilisés pour comprendre comment une organisation gère ses impacts, ses risques et ses opportunités.

Sur l'aspect environnemental, nous nous attendons à un renforcement de la réglementation et à une évolution rapide du marché, dimension sur laquelle se concentre l'agenda du secteur. Les principaux défis consisteront



Oxy, Buxelles

à harmoniser les pratiques tout en tenant compte de l'évolution des préférences des usagers finaux et des turbulences économiques.

Sur le plan social, l'accessibilité du logement, l'équité sociale et l'inclusion sont des défis majeurs dans un contexte politique et social européen instable. Nous nous attendons à ce que l'immobilier joue un rôle plus important dans la construction d'équipements publics et le changement d'échelle dans les années à venir, tout en évaluant la manière de mesurer et de comparer ces avantages sociaux. Le passage d'actifs à des bâtiments à usage mixte et à des développements de quartiers inclusifs ne sera rendu possible que par l'efficacité d'acteurs immobiliers d'envergure, avec une forte collaboration des parties prenantes.

L'interconnexion des dimensions environnementales et sociales nécessitera une gouvernance renforcée, car la réglementation est à la traîne, en particulier dans le domaine social. La gouvernance d'entreprise sera la clé

d'une mise en œuvre réussie des stratégies ESG, notamment en reliant les pratiques ESG au niveau du développement des bâtiments à l'information financière et à la performance des entreprises. Il reste donc des progrès à faire pour intégrer les externalités ESG dans l'évaluation et la gestion des risques afin de permettre des décisions éclairées sur la base de rapports transparents. À cet égard, la CSRD et la taxonomie de l'UE visent à créer des conditions de concurrence équitables en établissant un lien entre les risques, impacts et opportunités d'une part et les informations financières d'autre part.

L'engagement d'ImmoBel en matière d'ESG aide l'entreprise à comprendre les défis locaux et mondiaux, ainsi que les attentes des parties prenantes et de la réglementation. Être proactifs nous permettra d'avoir un impact régénérateur durable sur les communautés tout en contribuant à des solutions sectorielles pratiques et à un parcours de transformation réussi.





# À propos de ce rapport ESG

## BP1-2

Immobel ayant intégré pleinement la vision de l'ESG à sa stratégie, ce rapport ESG doit être lu comme le prolongement naturel du rapport annuel. Le rapport a été préparé pour toutes les entreprises figurant dans les états financiers consolidés du Groupe Immobel, en mettant l'accent sur les projets de développement actifs et en couvrant de manière limitée la chaîne de valeur en amont et en aval. Toutes les informations sont généralement présentées au niveau du groupe conformément aux états financiers consolidés du groupe et au rapport de gestion, les informations en matière de durabilité étant gérées au niveau du groupe.

Toutes les informations et tous les points de données utilisés dans ce rapport ont été soigneusement préparés en utilisant les dernières connaissances disponibles. À la suite de la publication des versions finales des ESRS le 31 juillet 2023, Immobel a compilé des informations clés supplémentaires en matière de durabilité en ce qui concerne les dimensions ESG par rapport à 2022. Il faut y voir un processus continu d'amélioration de la qualité et de l'exhaustivité de nos informations en matière de durabilité.

### Incorporation par référence Liste des éléments:

Déclaration de gouvernance d'entreprise	rapport annuel 2023
Charte de gouvernance d'entreprise	<a href="https://www.immobelgroup.com">immobelgroup.com</a>
Rapport de rémunération	rapport annuel 2023
Politique de rémunération	rapport annuel 2023
Rapport de gestion (facteurs de risque)	rapport annuel 2023



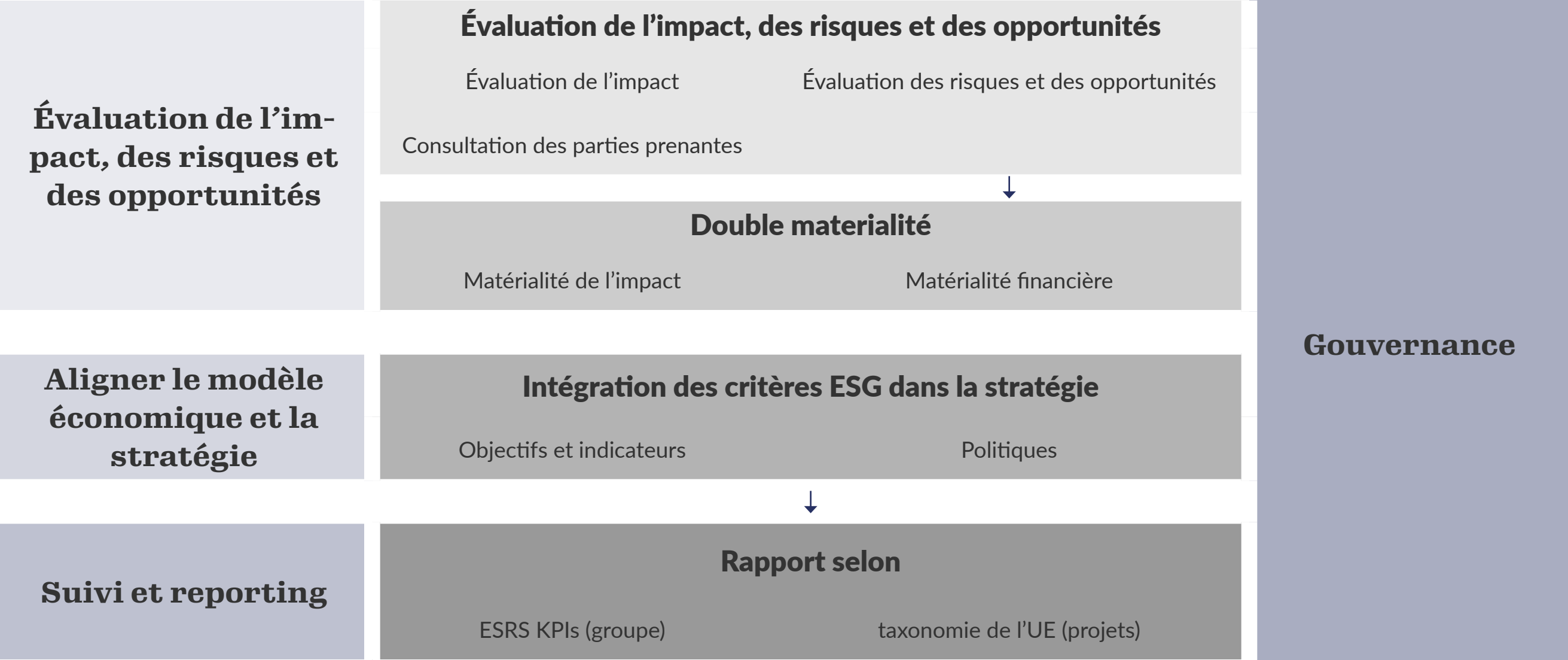


# Feuille de route CSRD

En vue de se conformer à la CSRD et à la taxonomie de l'UE, Immobel aligne progressivement la structure et le contenu de ses informations annuelles sur les normes européennes d'information en matière de durabilité (ESRS). Ces directives deviendront obligatoires pour Immobel à partir de l'exercice 2025 (rapport en 2026).

En 2023, nous avons renforcé notre double approche de la matérialité à travers une consultation des parties prenantes, nous avons progressé dans l'alignement du contenu et de la structure avec les ESRS, et avons clarifié la gouvernance autour des processus d'information en matière de durabilité. Une grande partie de notre portefeuille de bureaux a été évaluée sur la base des critères de la taxonomie de l'UE. En 2024, nous poursuivrons nos travaux sur la gouvernance, les politiques, les plans d'action, la gestion des données et un cadre de rapport, comme défini dans notre plan d'action CSRD.

Comme le montrent les illustrations suivantes, ce plan est composé d'initiatives qui ont été intégrées à une feuille de route jusqu'en 2025. Grâce à cette feuille de route, Immobel pourra se conformer aux normes durant l'exercice 2024, afin de permettre un premier rapport « test » en 2025 et une évaluation de l'état de préparation. Cette évaluation aidera Immobel à remédier à toute lacune et à se préparer à être pleinement conforme pour l'exercice 2025 (rapport en 2026).







Eden, Francfort

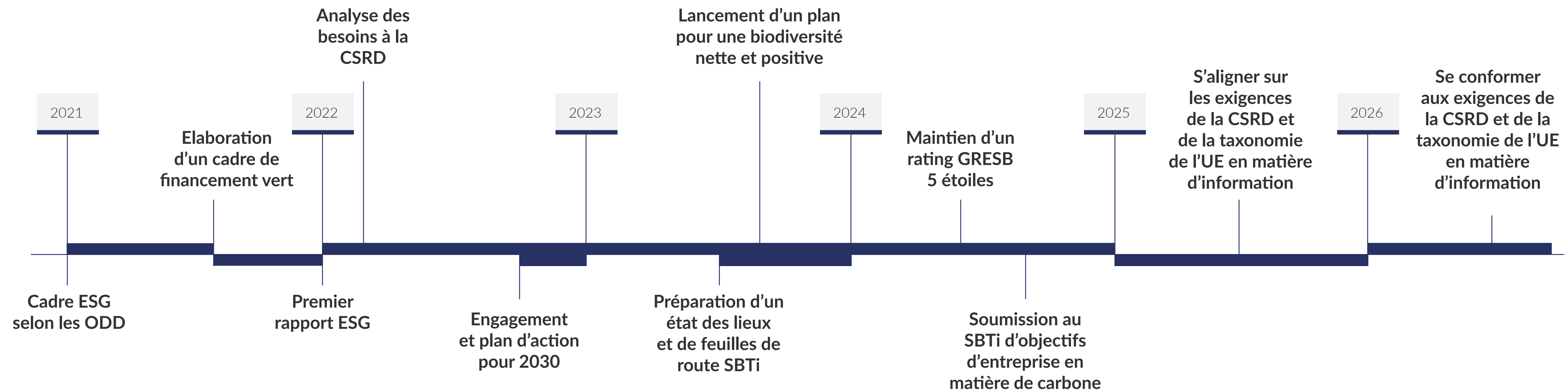
		2023							2024													
Activité		J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D		
Évaluation de l'impact, des risques et des opportunités	Matérialité : évaluation des impacts, des risques et des opportunités																				Heads of Dev, Tech, CFO, CLO	
	Décrire les processus pour identifier les impacts, les risques et les opportunités																				CI Manager	
	Consultation des parties prenantes																				Head of ESG	
	Élaborer une matrice de double matérialité																				Exco	
Aligner le modèle économique et la stratégie	Modèle économique et stratégie																				Exco	
	Décrire les objectifs, les plans d'action, les KPI et les ressources nécessaires																				Heads of Dev, Tech, HR	
	Cadre des politiques																				CLO, HR, Head of ESG	
Suivi & reporting	Rapport																				Heads of Dev, Tech, HR	
Gouvernance	Renforcer la structure de gouvernance ESG																				Conseil d'administration	



# Stratégie ESG

## Fondements ESG

Année après année, nos activités s'articulent de plus en plus autour des préoccupations environnementales, sociales et de bonne gouvernance.







Domaine du Fort, Barchon (Belgique)

Depuis 2021, Immoebel a positionné sa stratégie par rapport aux 17 objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies. Se référer à ce cadre international permet à l'entreprise d'évaluer l'alignement et la contribution de ses initiatives aux ODD, comme cela est souligné tout au long du rapport.

Dans son rapport annuel de 2022, Immoebel a démontré que l'ESG était au cœur de sa stratégie « Créer des espaces sains » et fournit un cadre d'analyse fondamental pour nos activités. Le cadre stratégique en matière de durabilité est divisé en deux niveaux et six thèmes : ce que nous faisons au niveau de nos actifs (créer des espaces sains) et ce que nous faisons au niveau du groupe (montrer l'exemple). Ce cadre, utilisé comme boussole

pour ce rapport, nous aide à nous concentrer sur les domaines clés pour notre entreprise et nos parties prenantes et à renforcer notre engagement à apporter un changement positif.

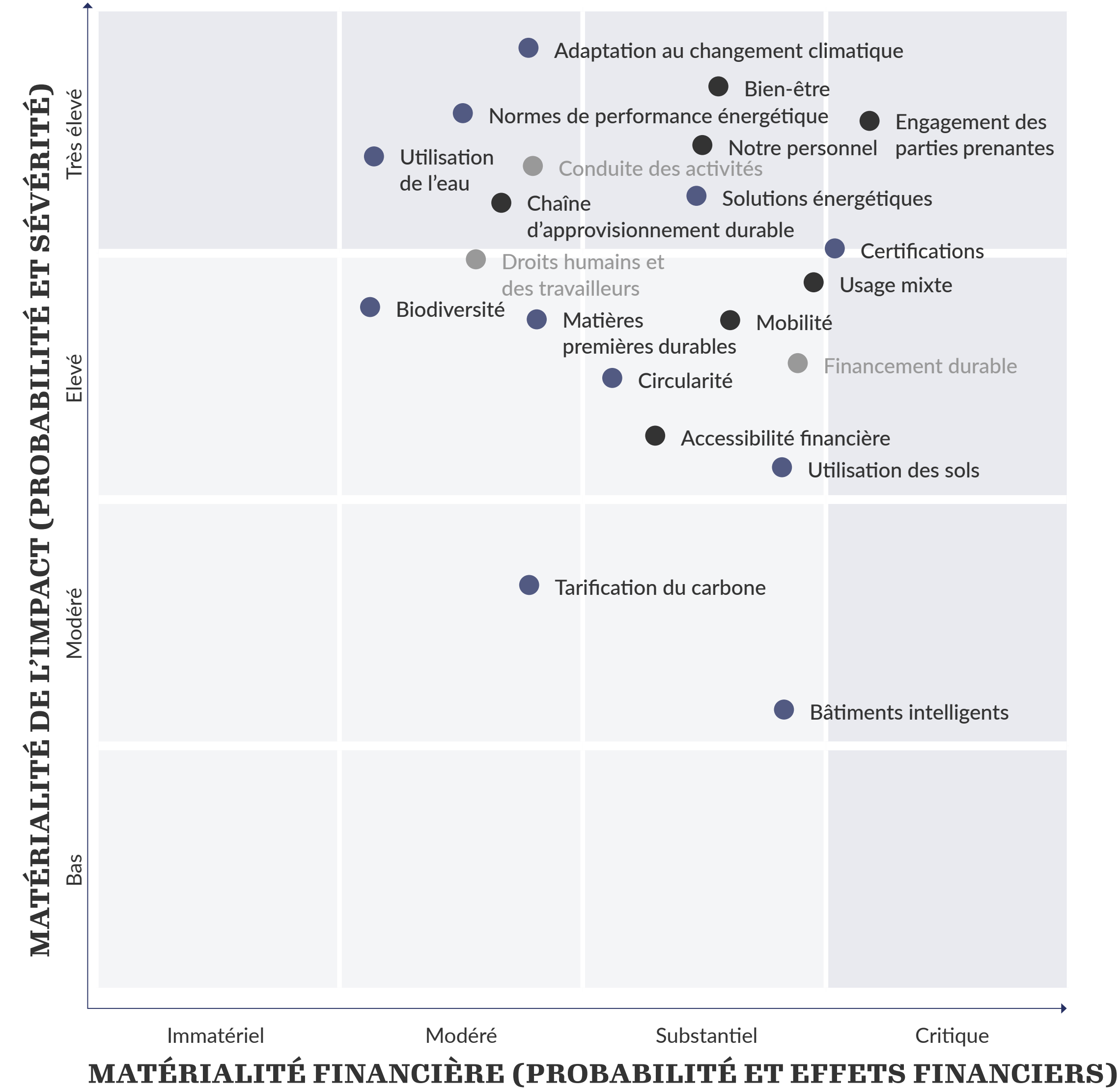
En 2023, nous avons continué à intégrer la durabilité dans les processus opérationnels existants. Nous avons :

- travaillé à l'élaboration d'outils et de feuilles de route afin de réduire le carbone intrinsèque de nos développements, et à la conception de processus de modernisation des bâtiments existants pour qu'ils soient neutres en carbone ;

- analysé l'empreinte carbone de notre entreprise afin de nous fixer un objectif de neutralité carbone qui soit à la fois ambitieux et réalisable ;
- mis en route les premiers projets pilotes qui nous guideront dans la réalisation de futurs projets garantissant un gain net de biodiversité.

Ces efforts ont été récompensés d'une belle reconnaissance du GRESB pour 2023. Ce cadre de référence international, qui mesure et évalue les initiatives de durabilité des sociétés et des fonds immobiliers, nous a accordé une excellente notation.





# Matérialité

SBM1-2-3; IRO 1-2

Notre stratégie, notre modèle de création de valeur et nos politiques ESG se trouvent au début de ce rapport. Ils sont complétés par une évaluation régulière et un dialogue avec les parties prenantes sur l'évolution des risques, des opportunités et des impacts ESG, dans une double perspective de matérialité. Le processus de double analyse de la matérialité suit une approche en six étapes.

- Étape 1 : Vue d'ensemble des thématiques matérielles potentielles (durabilité) par le département ESG
- Étape 2 : Atelier interne dirigé par le département ESG avec les chefs des principaux départements
- Étape 3 : Enquête auprès des collaborateurs et des parties prenantes
- Étape 4 : Évaluation des résultats par le département ESG
- Étape 5 : Présentation et validation de la matrice de matérialité par le comité de pilotage ESG
- Étape 6 : Affiner les plans d'action sur la base de la matrice de matérialité actualisée

En 2022, nous avons pour la première fois identifié et hiérarchisé les thématiques matérielles pour Immobel, en nous concentrant sur les attentes internes, les ambitions stratégiques et l'évaluation de nos performances par rapport aux indices de référence.

En 2023, nous avons procédé à un examen interne approfondi des thématiques identifiées sur la double matérialité :

- les thématiques relatives à la durabilité qui sont importantes pour la performance, les résultats et la position de l'entreprise (matérialité financière) ;
- les effets de nos activités commerciales sur la société et l'environnement (matérialité de l'impact).

Cette analyse a été enrichie par des dialogues avec les parties prenantes, un élément important de l'évaluation de la matérialité. Une évaluation interne des thématiques identifiées a été réalisée au cours d'un atelier réunissant les principaux représentants des secteurs d'activité. Une consultation en ligne a été envoyée aux représentants des parties prenantes telles que les travailleurs, les ONG, les banques et les fournisseurs. Les approches qualitatives et quantitatives ont permis à Immobel d'examiner la double matérialité des risques, opportunités et impacts ESG. Une vue d'ensemble complète se trouve à partir de la page 100. Les résultats de l'évaluation de la matérialité sont présentés dans le graphique ci-contre.





Du point de vue de la double matérialité, toutes les thématiques situées dans les zones en gris foncé doivent être considérées comme matérielles pour Immoel. Ces thématiques sont les plus importantes pour l'entreprise en raison de leur impact financier et/ou matérialité potentielle et font dès lors l'objet d'une attention stratégique. Par rapport à 2022, Immoel a rationalisé le nombre de thématiques en accord avec les ESRS. À la suite de la consultation des parties prenantes, la « conduite des affaires » et la « chaîne d'approvisionnement durable » ont gagné en importance, tandis que l'« usage mixte » et le « financement durable » ont quelque peu perdu de leur importance.

Immoel accorde plus d'importance aux thématiques identifiées comme matérielles dans sa stratégie de durabilité et sa stratégie commerciale, en les prenant en compte dans le développement des actifs et la conduite des affaires. Toutes les thématiques matérielles identifiées sont donc couvertes par notre politique ESG.

Pour chaque thématique, le tableau ci-dessous indique où trouver dans le rapport des informations plus détaillées. L'approche de la gestion de l'impact, des risques et des opportunités, la diligence raisonnable et les initiatives prises sont expliquées dans les sections dédiées.

Thématique	Axe stratégique	Matérialité (impact/financier)	Référence dans le rapport
● Social			
Bien-être	Usagers finaux	Très élevée/substantielle	p. 38
Mobilité	Usagers finaux	Élevée/substantielle	p. 38
Usage mixte	Quartiers	Élevée/substantielle	p. 48
Accessibilité financière	Quartiers	Élevée/substantielle	p. 48
Droits humains et des travailleurs	Collaborateurs, Secteur	Élevée/modérée	p. 87 & p. 94
Notre personnel	Collaborateurs	Très élevée/substantielle	p. 87
Engagement des parties prenantes	Quartiers, Secteur	Très élevée/critique	p. 48



Thématique	Axe stratégique	Matérialité (impact/financier)	Référence dans le rapport
● Environnemental			
Adaptation au changement climatique	Environnement	Très élevée/modérée	p. 56
Utilisation de l'eau	Environnement	Très élevée/modérée	p. 56
Biodiversité	Environnement	Élevée/modérée	p. 56
Utilisation des sols	Environnement	Élevée/substantielle	p. 56
Circularité	Environnement	Élevée/substantielle	p. 56
Normes de performance énergétique	Environnement	Très élevée/modérée	p. 56
Certifications	Environnement, Secteur	Élevée/substantielle	p. 56 & p. 94
Solutions énergétiques	Environnement	Très élevée/substantielle	p. 56
Tarification du carbone	Environnement, Secteur	Modérée/modérée	p. 56 & p. 94
Matières premières durables	Environnement, Secteur	Élevée/modérée	p. 56 & p. 94
Bâtiments intelligents	Environnement, Secteur	Modérée/substantielle	p. 56 & p. 94
● Gouvernance			
Conduite des activités	Collaborateurs, Secteur	Très élevée/modérée	p. 87 & p. 94
Chaîne d'approvisionnement durable	Secteur	Très élevée/modérée	p. 94
Financement durable	Secteur	Élevée/substantielle	p. 94







Fort’Immo, Aubervilliers (France)

# Politiques, actions, objectifs et indicateurs

MDR-P-A-M-T

Nos politiques ESG sont décrites dans la première section de ce rapport. Le tableau ci-dessous donne un aperçu, par politique, de nos principales actions, indicateurs et objectifs en matière de durabilité. Dans ce rapport ESG, les engagements au sein des deux niveaux (« Créer des espaces sains » et « Montrer l'exemple ») sont expliqués à travers les six politiques, illustrés par des initiatives prises, des rapports d'avancement et des exemples de projets.

Thématique	Objectif actuel	Objectif 2025	Objectif 2030
Pour les usagers finaux			
Investir dans la santé et le bien-être des usagers finaux	Liste de contrôle interne du bien-être appliquée à tous les projets	Certification WELL Platinum pour tous les permis de développement de bureaux	Certification WELL Platinum pour tous les développements de bureaux livrés
Stimuler la mobilité durable	Distance des transports publics inférieure à 750 m ou 5 minutes de marche pour toutes les nouvelles acquisitions	Dans tous les développements : <ul style="list-style-type: none"><li>les zones de stationnement sont pré-équipées pour accueillir des bornes de recharge électrique</li><li>zones de stationnement et installations pour vélos</li></ul> Si nécessaire : <ul style="list-style-type: none"><li>solutions d'éco-mobilité supplémentaires</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>parking pré-équipés en électricité</li><li>infrastructures et parkings pour vélos</li></ul> Si d'application: <ul style="list-style-type: none"><li>solutions de mobilité durable additionnelles</li></ul>
Pour les quartiers			
Finalité sociale pour les parties prenantes locales	100 % des bâtiments vides disponibles prévoient une occupation temporaire	Au moins une finalité sociale pour chaque développement : <ul style="list-style-type: none"><li>économie locale</li><li>intérêt public</li><li>emploi</li></ul>	
Augmenter la diversité résidentielle	Dialogue avec plusieurs parties prenantes pour créer des conditions de concurrence plus équitables et améliorer l'accessibilité financière du logement	Augmenter la diversité sociale de l'offre résidentielle, en ce qui concerne les logements abordables et les groupes spécifiques	Dépasser les normes relatives à l'accessibilité financière des logements imposées par les autorités



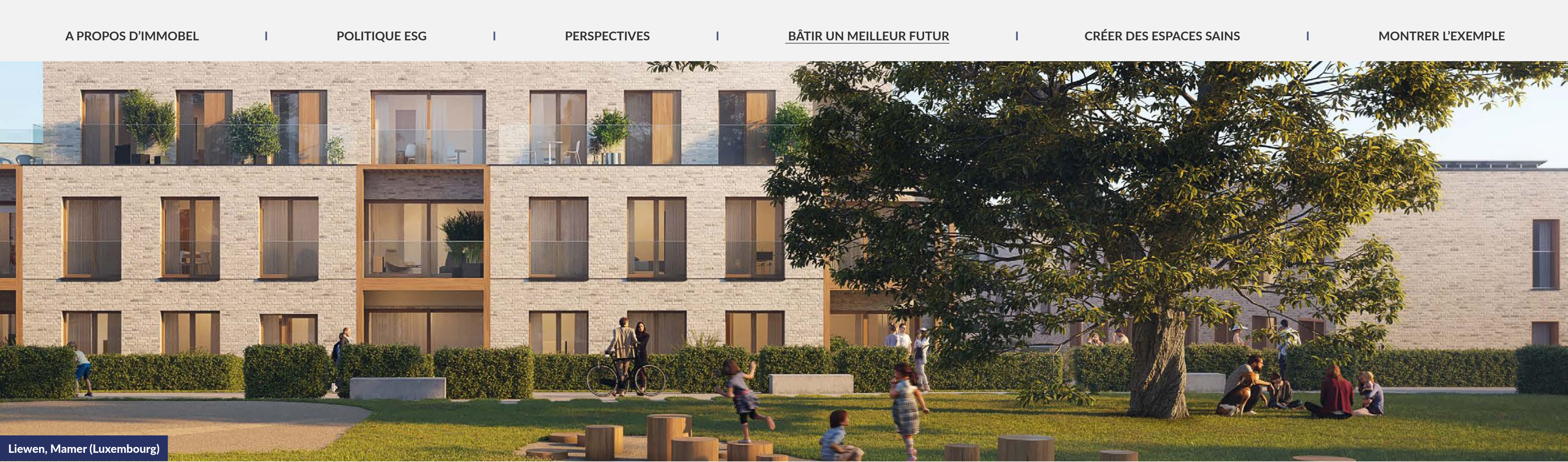
Thématique	Objectif actuel	Objectif 2025	Objectif 2030
Pour l'environnement			
Faire preuve de leadership environnemental	<ul style="list-style-type: none"><li>Diligence raisonnable en matière d'environnement pour toutes les décisions d'investissement :<ul style="list-style-type: none"><li>Préférence pour les rénovations et les réaménagements de friches</li><li>Résilience climatique et évaluation des risques</li><li>Conformité avec la taxonomie</li></ul></li><li>Tous les projets de bureaux en phase de conception visent au moins le certificat BREEAM ou HQE Excellent ou DGNB Platine.</li><li>Cadre de financement vert en place</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Certification de la stratégie climatique du groupe par l'initiative Science Based Targets (scopes 1, 2-3)</li><li>Réduire l'impact environnemental des activités de l'équipe/de l'entreprise (scopes 1-2-(3))</li><li>Rapport de taxonomie disponible au niveau du groupe</li><li>Tous les projets de bureaux en phase de conception visent à atteindre le niveau BREEAM Outstanding ou équivalent</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>100 % des projets livrés sont alignés sur la taxonomie</li></ul>
Réduction du carbone intrinsèque*	<ul style="list-style-type: none"><li>Nouvelles constructions : max. 1 000 kg de CO<sub>2</sub>/m²</li><li>Projets de rénovation :<ul style="list-style-type: none"><li>Target of 500 kg CO<sub>2</sub>/m²</li><li>Plafonnement à 750 kg de CO<sub>2</sub>/m² en fonction du champ d'étude</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Documentation CO<sub>2</sub> disponible pour chaque nouveau permis</li><li>Circularité : passeport des matériaux et inventaire de réutilisation pour chaque rénovation</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Nouvelles constructions : max. 650 kg de CO<sub>2</sub>/m²</li><li>Rénovation : plan de réduction</li><li>Circularité : un objectif sur mesure par développement</li></ul>
Neutralité carbone opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"><li>Réduire la demande d'énergie</li><li>Tous les nouveaux permis de construire sont exempts de combustibles fossiles</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Demande d'énergie primaire et PEB pour les nouveaux développements alignés sur la taxonomie de l'UE</li><li>Promouvoir le zéro carbone opérationnel :<ul style="list-style-type: none"><li>Maximiser la production d'électricité sur site</li><li>Encourager les baux écologiques</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tous les projets réalisés sont exempts de combustibles fossiles</li></ul>
Protéger et restaurer la biodiversité	Lancement d'un projet pilote pour l'obtention du label BiodiverCity®	Gain net de biodiversité pour tous les nouveaux permis et un objectif moyen pour le Groupe de 25 % de CBS	Compensation annuelle des émissions excédentaires de carbone intrinsèque

Envers nos collaborateurs

Diversité et égalité à tous les niveaux au sein de l'entreprise	Formaliser nos ambitions dans une politique de diversité et d'égalité (D&E), élaborer des politiques RH équitables et inclusives, employer une main-d'œuvre diversifiée et inclusive	40 % de diversité de genre et d'ethnicité à tous les niveaux de direction : Équipe de direction, Comité exécutif et Conseil d'administration	Endosser un rôle de leader dans le secteur en matière de diversité et d'inclusion en prenant ou en soutenant des initiatives communautaires, en rejoignant des écosystèmes/réseaux ou en obtenant une reconnaissance externe.
Encourager un environnement de travail sain	Développement et épanouissement personnel grâce à l'Immobel Academy : 75 % des collaborateurs ont un plan de développement individuel (PDI)	<ul style="list-style-type: none"><li>Atteindre un minimum de 50 heures de formation par collaborateurs</li><li>Satisfaction des collaborateurs :<ul style="list-style-type: none"><li>participation &gt;80 %</li><li>score &gt;80 %</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Immobel Academy : 95 % des collaborateurs ont un PDI</li><li>Satisfaction des collaborateurs :<ul style="list-style-type: none"><li>participation &gt;90 %</li><li>score &gt;85 %</li></ul></li></ul>

\*en moyenne au niveau du groupe





Liewen, Mamer (Luxembourg)

Thématique

Objectif actuel

Objectif 2025

Objectif 2030

Dans le secteur

Leadership positif	Lancement de la diligence raisonnable de la chaîne d'approvisionnement	<ul style="list-style-type: none"><li>Alignement complet sur la CSRD</li><li>Leadership environnemental : Notation du GRESB de 5 étoiles (top 20 %)</li><li>Politique d'achats responsable intégrée dans tous les contrats avec les fournisseurs</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>100 % des projets livrés sont alignés sur la taxonomie</li></ul>
--------------------	--	--	--

Pour la communauté

Immobel Engagement Fund	Soutenir les organisations à but non lucratif actives dans les domaines de l'inclusion sociale, de la santé et de la culture à hauteur de 1 % du bénéfice net annuel	<ul style="list-style-type: none"><li>Tous les collaborateurs consacrent une journée par an à une association caritative</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Élaborer une stratégie européenne de soutien aux organisations à but non lucratif</li></ul>
-------------------------	--	--	---



# Créer des espaces sains pour nos usagers finaux

## Importance de la thématique

ESRS S4, SBM 2-3

L'objectif principal de l'immobilier est d'offrir des espaces sains dans lesquels vivre, travailler et s'amuser, tout en favorisant la commodité des accès et les possibilités de déplacement. L'environnement bâti doit donc jouer un rôle clé dans la réalisation des Objectifs de développement durable 3 et 11 : « Bonne santé et bien-être » et « Villes et communautés durables ».

En favorisant la santé physique et l'équilibre mental et émotionnel, la nature joue un rôle à multiples facettes dans le bien-être humain. Bien que posséder son propre jardin ne soit pas indispensable, chacun devrait pouvoir accéder facilement à divers espaces et expériences en extérieur, du balcon au parc public, de la terrasse de café au boulevard bordé d'arbres. Bénéficier d'une quantité suffisante de lumière naturelle et d'un air de qualité à l'intérieur a également un effet positif sur notre bien-être et notre productivité, tout en réduisant les exigences techniques énergétiques et les coûts de maintenance.

La mobilité et la facilité des déplacements sont tout aussi indispensables au bien-être des individus, influençant les aspects mentaux, physiques et sociaux de leur vie. Créer des environnements qui soutiennent l'accessibilité et la durabilité des options de transport peut contribuer au développement de communautés plus saines, plus heureuses et plus connectées.



Les investisseurs et les particuliers n'ont pas les mêmes attentes en matière d'immobilier, de logement et de durabilité. Alors que les investisseurs s'intéressent de plus en plus aux performances ESG des projets et des entreprises, les particuliers doivent trouver un équilibre entre coût de transition et prix abordables.

Pour les espaces de bureaux, comme pour les références en matière de durabilité, les locataires et les investisseurs s'accordent sur le fait que le secteur immobilier doit offrir des environnements de travail de qualité, adaptés aux pratiques professionnelles les plus modernes : plus de flexibilité, des espaces attractifs et de qualité, une proximité par rapport aux transports en commun et des équipements supplémentaires dédiés au bien-être.

De plus en plus, les « quartiers durables » font office de référence pour les communes et la société civile (des variantes locales existent en Flandre, en Wallonie, au Luxembourg et en France). L'expérience des utilisateurs finaux, évaluée au travers de certifications, revêt ainsi une importance croissante aux yeux des investisseurs en tant que « label de qualité ».

Offrir des espaces sains dans lesquels vivre, travailler et s'amuser, tout en favorisant la commodité des accès et les possibilités de déplacement.

Comprendre les préférences du marché et des clients, et y répondre, est une condition préalable essentielle à l'expérience positive des utilisateurs finaux. Ce point est au cœur de la croissance durable des activités d'Immobel. La satisfaction du client constitue donc un point de mesure clé permettant d'évaluer la qualité de nos produits et services, par rapport aux attentes des utilisateurs. L'amélioration continue est au centre de notre stratégie lorsqu'il s'agit de suivre l'évolution des préférences des clients et des investisseurs.



# Gouvernance

GOV 2-3

La gestion des aspects liés au bien-être et à la mobilité intervient dès les étapes de conception et de développement du projet. Notre équipe de développement est soutenue dans cette tâche par notre équipe technique. Ensemble, elles sont en charge de la planification et de la mise en œuvre des mesures dans ces deux domaines.

Les performances réalisées sont comparées aux objectifs trimestriellement, conformément à la gouvernance établie.

Pour les projets résidentiels, l'équipe en charge de l'orientation commerciale, soutenue par notre responsable de l'amélioration continue, supervise la mesure et le suivi de la satisfaction des clients à chaque étape de leur parcours avec Immobel. L'équipe est responsable de la planification et de la mise en œuvre des mesures visant à accroître la satisfaction des clients, conformément à la gouvernance établie. Le niveau de satisfaction des clients est suivi et intégré aux systèmes de prime du comité exécutif.



Richelieu, Paris

# En pratique

S4 1-2-3

## Bien-être

Lors de la conception des espaces de vie et de travail, le bien-être de nos utilisateurs finaux est une priorité pour nos équipes. Le respect des mesures de sécurité et le soin apporté à la planification, au dimensionnement et au positionnement des installations techniques d'éclairage, d'acoustique et de régulation hygrothermique constituent une condition préalable à tous nos développements.

Deux autres aspects fondamentaux au bien-être des utilisateurs finaux se trouvent au cœur de nos projets : la nature et les contacts sociaux.

Pour Immobel, la connexion avec la nature et le plein air commence à l'intérieur du bâtiment dans lequel nous passons la plupart de notre temps, mais s'étend également à l'extérieur, où la nature peut s'épanouir et favoriser nos expériences sensorielles. Nous nous concentrons ici sur la relation entre la nature et le bien-être. Notre approche en ce qui concerne l'impact réel sur la biodiversité à travers notre développement est décrite plus en détail dans le chapitre « Pour l'environnement ».





## PROJETS RÉSIDENTIELS EN FRANCE

En France, nous encourageons et soutenons activement l'installation de défibrillateurs dans les cages d'escalier des unités d'habitation que nous développons, bien que la législation ne l'impose pas. Une formation à l'utilisation des défibrillateurs est proposée, et nous nous attachons à sensibiliser tout un chacun à leur présence. En plus de constituer une décision judicieuse d'un point de vue stratégique, nous pensons qu'il est de notre devoir d'installer ce type de dispositifs dans des espaces accessibles et visibles, dans le cadre d'un plan d'urgence complet dont l'objectif est de répondre aux besoins de sécurité de la communauté.



## THE MUSE ▲

Situé au cœur du quartier européen de Bruxelles, The Muse adopte un design biophilique, visant à l'accroissement du bien-être par l'incorporation d'éléments de la nature dans l'environnement bâti. Cette approche innovante reconnaît le lien fondamental entre l'homme et la nature, et cherche à créer des espaces qui imitent ou intègrent des éléments naturels.

Les matériaux clés, intégrés pendant les phases de conception, incluent le Recuperazzo, un matériau durable en parfaite conformité avec

notre engagement en faveur de la conscience environnementale et conférant un caractère unique aux intérieurs. Les plantes intérieures, stratégiquement placées au sein des espaces, amplifient encore l'expérience biophilique des utilisateurs. De plus, les espaces extérieurs s'étendent harmonieusement vers l'intérieur, brouillant ainsi les frontières entre intérieur et extérieur. Cette approche s'aligne sur les normes strictes de la certification WELL, notamment dans le concept Mind, où la connexion à la nature est un prérequis. Le projet The Muse, naturellement en adéquation avec ces critères, est en passe d'obtenir le score le plus élevé de la certification, le WELL Platinum.



## ▼ EDEN

Eden, notre bâtiment emblématique situé à Francfort, est l'une des plus hautes tours résidentielles vertes d'Europe et offre un bel exemple de façade verte. Fin 2022, Eden a reçu le prix FIABCI. Le jury a reconnu l'aspect innovant de la façade verte ainsi que le défi technique impliqué par le caractère pionnier de sa mise en œuvre, qui repose sur un système d'irrigation et de nutrition unique, conçu et breveté pour l'occasion.

Les espaces propices aux contacts sociaux sont essentiels au bien-être, car ils contribuent de manière significative à entretenir des relations positives et à maintenir un réseau social solide. La façon dont

nous concevons le développement résidentiel joue un rôle clé dans la création d'espaces de rencontre et le renforcement du sentiment d'appartenance (voir article p. 13). En favorisant la co-implantation au sein et autour du développement de projets, Immobel vise à intégrer divers espaces partagés intérieurs et extérieurs, destinés aux utilisateurs (espaces communautaires locaux, espaces d'études, infrastructures dédiées au bien-être, etc.). Nous souhaitons porter une attention particulière et investir du temps à la conception de l'espace situé autour des entrées du rez-de-chaussée et des espaces extérieurs utilisables aux niveaux supérieurs, comme les balcons, loggias et toits-terrasses.



## OXY ▲

Avec le projet Oxy, nous créons un pont entre le bâtiment et la ville, grâce au parcours pédestre The Walk. Nous invitons les visiteurs à entrer dans le bâtiment et à découvrir son caractère unique. Telle une brise rafraîchissante balayant le centre-ville, ce parcours extérieur conduit les citoyens de la zone

piétonne du boulevard Anspach jusqu'à une terrasse publique verdoyante surplombant la magnifique place de la Monnaie. Les étages supérieurs d'Oxy comporteront des toits végétalisés luxuriants, créant un magnifique spectacle de nature et de biodiversité au cœur de la ville.



Objectifs

S4 5

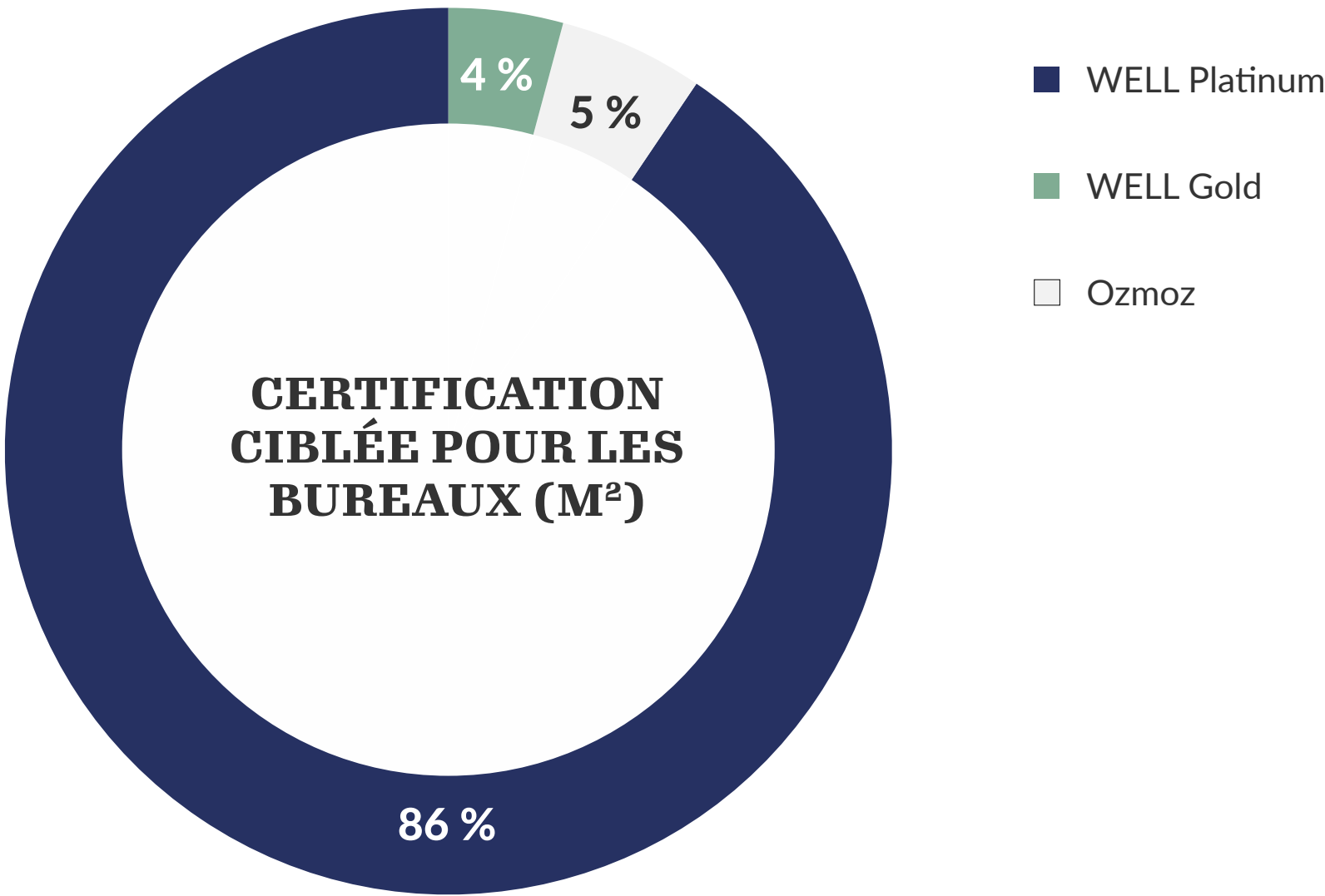
En ce qui concerne l'aménagement de bureaux, nous visons toujours la certification WELL Core & Shell ou un équivalent, comme Ozmoz en France. Ces systèmes de certification promeuvent la santé et le bien-être des utilisateurs finaux du bâtiment, en évaluant 10 critères. L'objectif est d'obtenir la certification WELL Platinum ou un équivalent pour l'ensemble des permis en 2025, et pour le développement de tous les bureaux livrés d'ici 2030.

En ce qui concerne le développement résidentiel, en nous inspirant du cadre régional « quartiers durables », nous prenons systématiquement en compte les paramètres suivants : qualité de l'air, lumière, climat intérieur, qualité sonore, connexion à la nature, espaces extérieurs, espaces communs à usage hybride, mobilité, nutrition et santé.

En 2023, l'obtention d'un certificat WELL Core & Shell ou Ozmoz était en cours pour plus de **190 000 m²** de bureaux, dont **86 %** au niveau Platinum.

Indicateurs

Prenant en compte l'impact du travail hybride, Immobel donne la priorité aux espaces de travail de qualité qui aident les entreprises locataires à attirer les talents et à s'adapter aux pratiques professionnelles les plus modernes. L'obtention de certifications rend également plus tangible la contribution d'Immobel aux Objectifs de développement durable de l'ONU, notamment à l'Objectif 3 : « Bonne santé et bien-être ».



AIR



EAU



NOURRITURE



LUMIÈRE



ACTIVITÉ  
PHYSIQUE



CONFORT  
THERMIQUE



CONFORT  
ACCOUSTIQUE



MATÉRIAUX



ESPRIT



COMMUNAUTÉ



## Mobilité

Les projets de développement d'Immobel visent à stimuler la mobilité durable en tant que levier important de la décarbonation, du bien-être et du lien social. Nos sites sont accessibles en transports en commun et sont conçus pour favoriser les déplacements à vélo et à pied. La diversité et la proximité des services et des équipements, au sein et autour de nos développements, permettent également de réduire le besoin de mobilité tout en augmentant les interactions sociales. Une pensée avant-gardiste est un élément clé du développement immobilier et les projets initiés aujourd'hui doivent répondre aux besoins de mobilité de demain. Nos équipes travaillent donc à l'intégration dans nos développements de solutions de mobilité innovantes, accessibles et à faibles émissions de carbone.





### ▼ PROJET À CINEY (BELGIQUE)

L'organisation et la gestion adéquates des nouveaux réseaux de communication et de mobilité jouent un rôle important dans la conception de zones périurbaines durables. Les nouveaux quartiers sont donc conçus comme un complément au réseau local de mobilité douce. Ils renforcent les liens locaux et permettent d'intégrer les projets dans le paysage, les services environnants et les réseaux de transports en commun – gares, bus, pistes cyclables, etc. – offrant ainsi une alternative à la voiture.

Dans notre projet à Ciney, plusieurs liaisons interquartiers en mobilité douce ont été déployées pour permettre aux futurs habitants de rejoindre rapidement la gare, les magasins, les installations sportives et les écoles. Des aménagements spécifiques sont prévus pour permettre l'accès à la ville et faciliter l'utilisation de transports alternatifs pour l'ensemble du quartier existant.



### ÎLOT SAINT-ROCH (BELGIQUE) ▲

La transformation de l'Îlot Saint-Roch, un ancien site industriel d'environ 3 hectares situé à Nivelles, en a fait un quartier durable. Profitant d'une liaison directe jusqu'à la gare ferroviaire et idéalement situé à côté du centre historique et du sentier pédestre et cyclable RAVeL, le site est en pleine revitalisation. Friche industrielle polluée et abandonnée pendant trois décennies, le site est aujourd'hui relié au

quartier environnant grâce à une nouvelle rue, deux petites places et une promenade bordée d'arbres. La réalisation de nouveaux sentiers pédestres et d'un parc urbain a transformé l'espace extérieur en une oasis de verdure, créant une zone verte ouverte, propice aux rencontres comme aux moments de tranquillité. Cet espace constitue une porte d'entrée dans la ville, encourageant activement les modes de mobilité plus doux.



Objectifs

S4 5

Tout nouveau développement urbain doit :

- 1. assurer l'accessibilité des sites Immobel en transports en commun (max. 750 m ou 5 minutes à pied) ;
- 2. favoriser l'usage des véhicules électriques (dès 2025, espaces de stationnement prééquipés pour des bornes de recharge) ;
- 3. assurer la présence d'espaces de stationnement pour les vélos et offrir des itinéraires piétonniers sûrs et agréables.

Le cas échéant, d'autres solutions d'écomobilité, comme les quartiers sans voiture, les solutions de stationnement mutualisé et les services de réparation de vélos, sont intégrées à nos développements.

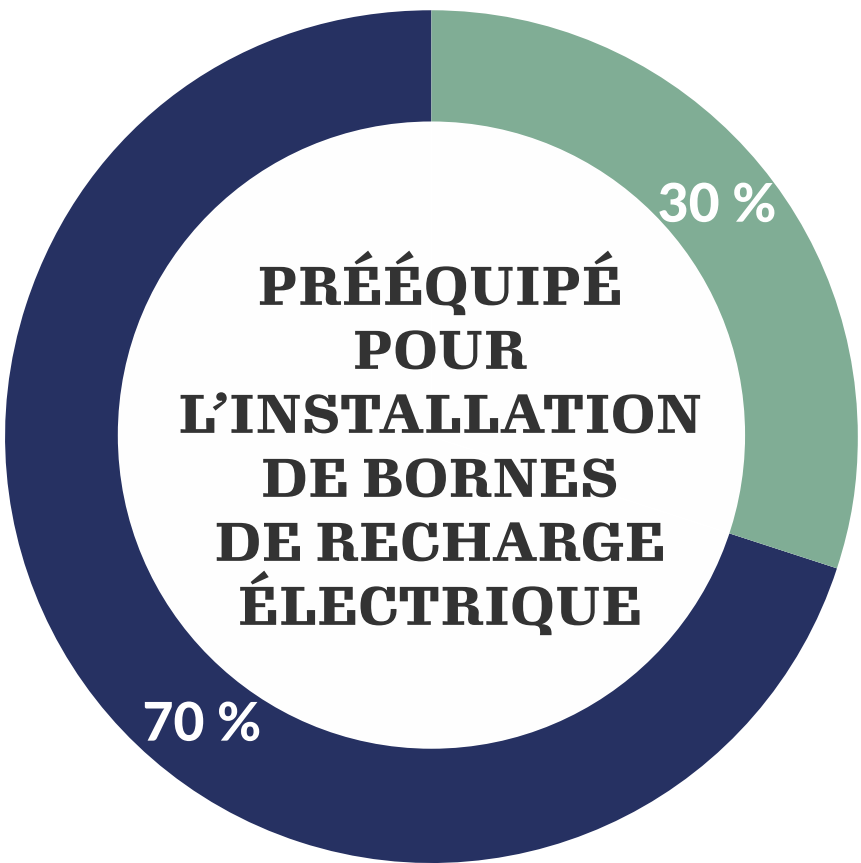
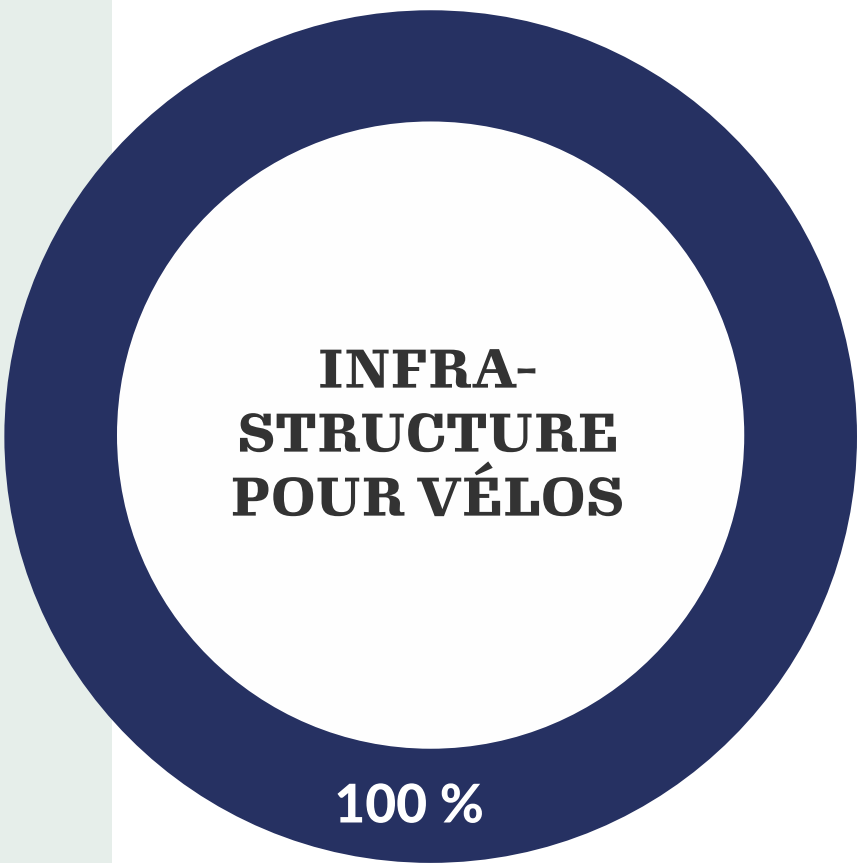
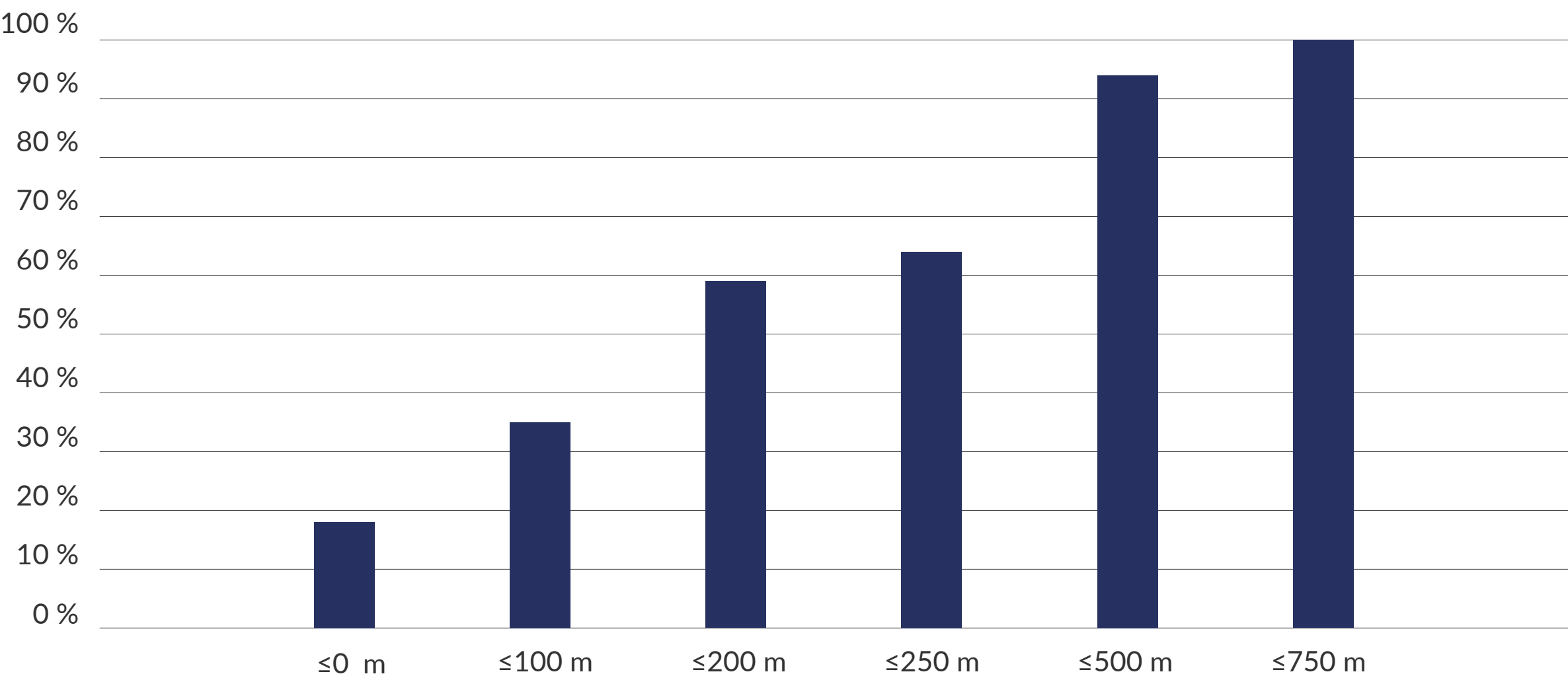
Pour nos projets de développement en milieu périurbain, nous utilisons le cadre régional « quartiers durables » comme un guide d'acquisition, en privilégiant les développements proches des transports en commun et offrant un accès facile aux infrastructures communes telles que les supermarchés, écoles, crèches et services de santé. Nous visons les zones situées :

- à moins de 750 m des transports en commun ;
- à moins de 1 500 m de la gare ferroviaire la plus proche.

Indicateurs

In 2023, 100 % de nos projets en phase d'autorisation ou de développement se trouvaient à une distance de marche inférieure à 750 m des transports en commun, dont 60 % à moins de 5 minutes de marche.

DISTANCE DES TRANSPORTS PUBLICS



- Prévu
- Non prévu

Tous nos projets prévoient le développement d'infrastructures cyclables et les espaces de stationnement de 70 % d'entre eux seront prééquipés pour l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques. Notre objectif est d'atteindre 100 % dans les deux domaines d'infrastructure et pour tous les nouveaux développements, à partir de 2025.



## Satisfaction client

Immobel a relevé son niveau d'ambition en 2020 en lançant sa première enquête de satisfaction client, afin d'obtenir une vision objective de l'expérience client. Les résultats de cette enquête ont mis certains points d'amélioration en évidence. Les principales questions soulevées concernaient l'accessibilité, le respect de la planification et les délais de résolution des litiges en cours, ce qui a donné lieu à un score de satisfaction des clients de 40 % seulement.

En conséquence, Immobel a mis en place un programme qualité appelé People for Excellence (voir article p. 19). L'équipe en charge de l'orientation commerciale a été l'une des premières à passer par ce processus d'amélioration intensif et transformateur. Le programme a conduit à un changement profond de l'état d'esprit des équipes et a permis de développer une culture d'amélioration continue.

Les enquêtes ont été examinées et améliorées, afin d'augmenter le taux de participation. Le processus de suivi a été divisé en plusieurs parties, afin de mesurer l'évolution de la satisfaction de nos clients tout au long de leur parcours avec Immobel : après la vente, après le choix des finitions et quelques mois après la livraison. Les clients répondent aux questions sur la plateforme client ou sont interrogés par téléphone par une société externe. Il s'agit là de l'une des nombreuses actions mises en œuvre pour pallier au manque de clarté et d'accessibilité mentionné par les acheteurs lors de la première enquête de satisfaction.

Les retours d'informations des clients sont désormais étudiés en détail, en vue d'affiner continuellement les procédures et d'adapter les produits aux attentes de nos acheteurs. Des retours d'expérience sont organisés en interne et toute la chaîne de valeur a été analysée en profondeur, jusqu'au produit fini de nos clients, afin de créer des logements répondant au mieux aux attentes de nos clients, qu'il s'agisse d'une acquisition destinée à un usage privé ou d'un investissement.

Les retours d'informations des clients sont désormais étudiés en détail, en vue d'affiner continuellement les procédures et d'adapter les produits aux attentes de nos acheteurs.



## Indicateurs et objectifs

### S4 5

Courant 2023, le taux de réponse est passé de 30 % à 80 %. Le taux de satisfaction est en outre passé de 40 % à 70 % en moyenne, sur l'ensemble des enquêtes. Ces scores sont le résultat des efforts constants déployés par les équipes en vue d'améliorer l'expérience client.

Le taux de satisfaction client sont inclus dans les objectifs de tous les départements, même ceux qui ne sont pas en contact direct avec la clientèle. Cela souligne le fait que chacun, au sein de l'entreprise, a un rôle à jouer pour accroître la satisfaction des clients. Dans une perspective d'amélioration continue, l'objectif est d'augmenter le taux de satisfaction chaque année.

Le projet pilote de tous ces changements sera finalisé en 2024. Nous attendons avec impatience le résultat de ces enquêtes, prévues pour le milieu de l'année 2024. Elles permettront de vérifier l'efficacité des mesures et des procédures mises en œuvre tout au long du cycle de vie du projet, qui a duré près de trois ans. Progressivement, nous intégrerons le suivi des préférences en matière de durabilité dans ces enquêtes. Les retours d'informations recueillis nous permettront d'analyser l'efficacité de l'ensemble du parcours client. Notre objectif ultime est d'offrir à nos clients un bien immobilier ou une maison dans lesquels ils sont heureux et épanouis, et nous travaillons sans relâche à faire de cet objectif une réalité.

Notre objectif ultime est d'offrir à nos clients un bien immobilier ou une maison dans lesquels ils sont heureux et épanouis.





# Créer des espaces sains pour les quartiers

ESRS S3, SBM 2-3

## Importance de la thématique

Notre activité ne se limite pas aux simples concepts de bâtiments et de logements. Elle repose sur l'impact positif que nous pouvons avoir sur les communautés concernées par nos projets, comme le souligne l'ODD 11 : « Villes et communautés durables ». Une approche communautaire implique de comprendre les problèmes et les opportunités les plus essentiels des quartiers connexes à chacun de nos projets, et d'axer nos efforts sur la collaboration, afin de maximiser notre impact.

Chez Immobel, nous croyons que la diversité résidentielle combinée à une proximité des services et des activités répondant aux besoins de la communauté conduisent à une meilleure qualité de vie. Le point de départ de notre stratégie sociale est d'accroître la diversité des quartiers à différents niveaux, en fonction de la participation et des intérêts des parties prenantes.

- Diversité fonctionnelle : augmenter la proximité de multiples pôles d'activités (travail, logement, éducation, services, commerces de détail, loisirs, etc.), réduire les temps de trajet et les embouteillages, pour permettre aux personnes d'avoir plus de temps pour faire ce qu'elles aiment. La diversité fonctionnelle a des effets concrets sur le



Lebeau, Buxelles

dynamisme de la vie du quartier et sur la façon dont les gens utilisent l'espace disponible. Elle permet la création de villes centrées sur les personnes, dans lesquelles les résidents peuvent s'épanouir.

- Mixité sociale : favoriser les opportunités permettant à divers groupes de personnes de vivre et de se rencontrer de manière naturelle, grâce à un environnement bâti varié et inclusif, dans lequel chacun développe un sentiment de communauté tout en se sentant à sa place.
- Diversité économique : offrir des espaces aux acteurs économiques de tailles différentes et issus de secteurs variés. La diversité économique apporte plus de résilience et stimule le développement économique local. Soutenir une économie inclusive permet de lutter contre des inégalités sociales spécifiques et offre des outils pour contribuer au développement des compétences de la population locale.

- Diversité culturelle : stimuler la créativité, l'interaction et la compréhension des différentes cultures en offrant des espaces dédiés aux rassemblements, aux rencontres et au jeu.

- Diversité de l'environnement bâti : favoriser la variation et l'intégration visuelles en rendant les bâtiments accessibles, en intégrant les équipements publics et en concevant des bâtiments de tailles variées.

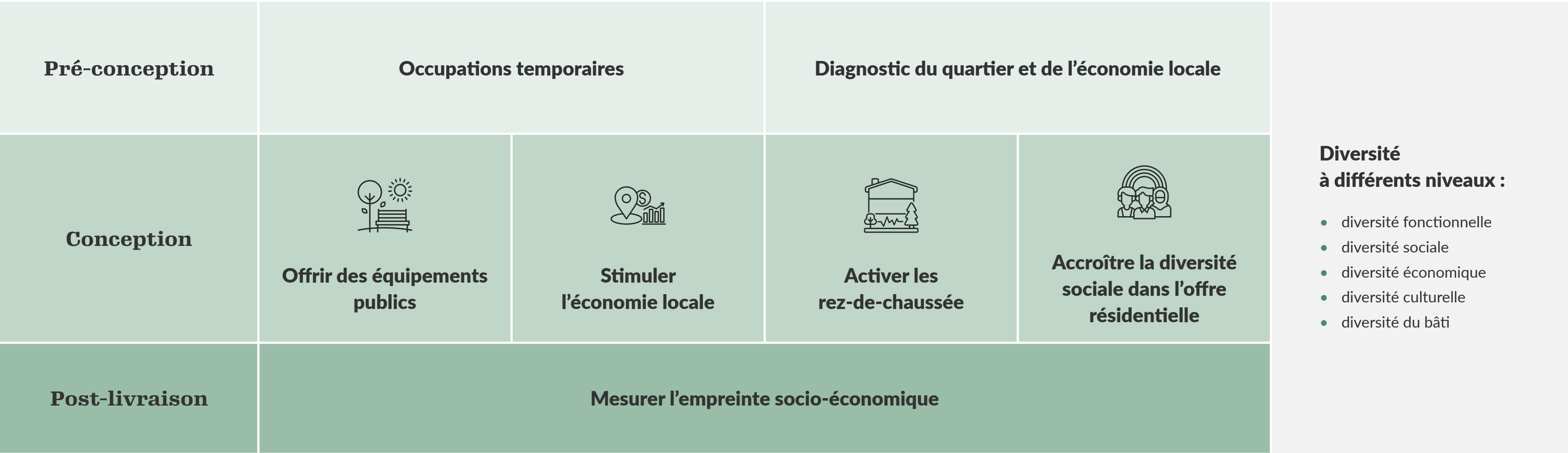
D'un point de vue stratégique, les questions liées à la mixité de l'utilisation, au prix et à la participation des parties prenantes sont d'importance matérielle pour les quartiers. La gestion de ces questions relève de la responsabilité principale de l'équipe de développement, qui est soutenue par le département ESG dans cette tâche, en particulier en ce qui concerne les activités de soutien à la communauté telles que décrites au chapitre « Pour la communauté ».



# En pratique

S3 1-4

Conformément à cette approche de la diversité, nous avons défini six mesures favorisant les interactions et la diversité sous toutes ses formes dans les quartiers. Ces mesures sont orchestrées tout au long des différentes phases du cycle de vie des projets, en fonction des besoins de la communauté et de la faisabilité de la mise en œuvre.





## Finalité sociale

### Urbanisme transitoire

Il s'agit ici d'organiser l'occupation temporaire des bâtiments vides disponibles. Les projets pilotes et activités temporaires permettent d'endiguer l'immobilisme de la ville, en proposant des alternatives ou des prototypes d'usages futurs, tout en maintenant une certaine activité au sein des quartiers. Les activités organisées s'articulent autour de six axes : la culture, la jeunesse, l'intégration sociale, l'environnement, la durabilité et l'espace public.



### RICHELIEU ▲

Dès le début de la phase de préconception, un projet d'occupation temporaire a été lancé avec l'agence Forest. Le bâtiment a accueilli plusieurs événements tout au long de l'année : des défilés de mode, le tournage d'un clip musical, des shootings de mode, des expositions d'art et un dîner organisé par un groupe de réflexion, ayant pour thème les femmes dans la culture et les arts. Aux étages supérieurs du bâtiment, Forest s'est associé aux Fondations

Agnès B et Tara, via l'association LA FAB, pour créer une initiative innovante visant à encourager et soutenir les artistes émergents, tels que les sculpteurs et les peintres. Les espaces sont utilisés en guise d'ateliers et de lieux d'expérimentation, d'exposition et de création de liens sociaux. Les artistes ont ainsi accueilli l'école primaire locale et animé des ateliers d'art avec les élèves. L'occupation temporaire perdurera jusqu'au lancement des travaux.





## Diagnostic local

L'organisation d'un diagnostic du quartier et de l'économie locale permet d'identifier les besoins, de favoriser la cocréation et d'encourager la participation des parties prenantes.

### ◀ QUARTIER NORD DE BRUXELLES

À l'initiative de l'ASBL Up4North et avec le soutien d'Immobel entre autres, un groupe d'étudiants de la Solvay Brussels School of Economics and Management a travaillé sur l'attractivité du Quartier Nord pour les établissements d'enseignement supérieur. L'objectif était de comprendre les attentes des parties prenantes et de comparer la situation actuelle du Quartier Nord avec celle d'autres quartiers d'affaires européens prospères. Différents éléments ont été pris en compte, tels que l'hospitalité, la mobilité, la culture, le stationnement, les espaces verts publics, le logement, les services et les supermarchés. Des indicateurs clés ont été pris en compte, notamment le nombre d'étudiants et d'établissements d'enseignement supérieur dans les quartiers, le taux d'occupation des logements, le sentiment d'insécurité, la perception du quartier et le nombre d'infrastructures ouvertes le soir. Une estimation des ressources nécessaires a été réalisée en ce qui concerne la gouvernance, les ressources financières, les infrastructures et les espaces, compte tenu des besoins de développement actuels. Des recommandations finales et des perspectives innovantes ont été formulées, afin d'attirer les établissements d'enseignement supérieur grâce à la création d'un écosystème complet.



## Équipements publics

Il s'agit ici de consacrer tout ou partie de l'espace bâti à des services d'intérêt public tels que la culture, les loisirs, l'école, le sport, les activités associatives, la garde d'enfants, etc.

### UNI

Le projet UNI situé boulevard du Triomphe à Ixelles (Bruxelles), est divisé en quatre lots et propose divers services. Un bâtiment en bois est notamment destiné à devenir un centre de soins pour la faune sauvage. Cette installation aura un impact concret et direct sur la préservation et la protection de la biodiversité urbaine. Le centre soignera les animaux sauvages blessés ou malades. Les animaux seront ensuite relâchés dans leur habitat naturel. Cette initiative répond à une demande du secteur, qui a alerté la Région quant au besoin croissant de lieux d'accueil pour ces animaux sauvages.

« La protection des animaux sauvages vivant dans notre région est fondamentale pour sauvegarder notre écosystème urbain. La protection de la faune sauvage implique un certain nombre de mesures préventives, comme la préservation de son habitat naturel et la lutte contre la fragmentation de cet habitat et la pollution, mais aussi de mesures curatives, comme le fait de soigner ces animaux lorsqu'ils sont blessés ou malades », a déclaré Alain Maron, ministre chargé de l'Environnement. « En raison de la proximité de la Forêt de Soignes et du Bois de la Cambre, le nombre d'animaux sauvages soignés à Ixelles, Boitsfort, Uccle et Auderghem est très important. En partenariat avec la Région, nous nous sommes mis en quête d'un lieu pouvant accueillir un centre de soins à Ixelles. Nous avons trouvé le site idéal sur le Campus scientifique de La Plaine (ULB/VUB). Le partenariat avec les départements de biologie des universités était une évidence et Ixelles ambitionne de faire de ce centre un lieu d'éducation à la nature, ouvert aux étudiants, aux chercheurs, aux établissements scolaires et au grand public », a déclaré Yves Rouyet, échevin en charge du bien-être animal et de l'urbanisme à Ixelles.

Ixelles ambitionne de faire de ce centre un lieu d'éducation à la nature, ouvert aux étudiants, aux chercheurs, aux établissements scolaires et au grand public.

### Yves Rouyet

Echevin en charge du bien-être animal et de l'urbanisme à Ixelles





# Économie locale

Stimuler l'économie locale peut se faire en favorisant les activités liées au développement immobilier (entrepreneurs, start-ups de la chaîne logistique et économie sociale) et en travaillant avec des fournisseurs locaux ou encore en collaborant avec des acteurs de l'économie sociale et solidaire.

# Rez-de-chaussée actifs

Le but est de favoriser le sentiment d'appartenance et soutenir la mobilité active en redynamisant les « rez-de-ville ». Non seulement les rez-de-chaussée peuvent être utilisés pour les magasins, mais ils sont tout aussi importants en ce qui concerne le logement, les espaces de travail et les équipements publics.



## ISALA ▲

Comme le souligne le Fonds Quartier Européen, un fonds d'entreprise soutenu entre autres par ImmoBel et géré par la Fondation Roi Baudouin, le quartier européen doit engager de toute urgence sa transition vers un espace diversifié plus ouvert et accueillant. Les actions identifiées sont axées sur quatre points clés : accroître la mixité fonctionnelle, soutenir la mobilité douce, créer des espaces plus verts, approfondir l'identité européenne et culturelle. Notre projet Isala, qui repose sur la

rénovation de l'ancien siège de Total, contribuera significativement à l'accroissement de la mixité fonctionnelle grâce à une redynamisation des rez-de-chaussée, l'une des priorités dans ce quartier. Plus de 500 m² seront alloués à des commerces de détail à usage mixte, favorisant ainsi une transparence et un engagement accrus au niveau de la rue. Deux coins de rue essentiels bénéficieront d'espaces attrayants et vivants, augmentant l'interaction sociale et la diversité fonctionnelle des quartiers.



# Diversité résidentielle

Nous ambitionnons d’accroître la mixité sociale avec des logements abordables et une offre résidentielle adaptée à des groupes cibles spécifiques, tels que les seniors et les étudiants. Proposer des logements sociaux ou intermédiaires facilite l’accès des personnes à faibles revenus, tandis que des logements ciblés répondent aux besoins spécifiques des occupants.

## LA PASSERELLE NÉO BARBÈS

Le plan de revitalisation de La Passerelle Néo Barbès (Paris) s’inscrit dans une stratégie environnementale et sociale globale. Son objectif principal est de favoriser la mixité sociale en consacrant de l’espace au logement social et en permettant un accès commun au toit, afin de favoriser les interactions communautaires. En plus des bureaux et de l’hôtel, l’intégration de divers magasins et d’espaces culturels enrichira encore l’utilisation de la zone.



## KIEM 2050

Kiem 2050, notre écoquartier pionnier situé au Luxembourg, est conçu pour offrir une variété d’options de logement répondant aux diverses préférences des résidents. Des appartements durables et abordables aux solutions de coliving, en passant par des espaces de vie et de travail combinés, Kiem 2050 vise à s’adapter à une palette de choix de style de vie. Chaque aspect de Kiem 2050 est soigneusement planifié pour favoriser un mode de vie équilibré, productif et respectueux de l’environnement. Le quartier dispose de magasins, de cafés, d’équipements de services, d’un parc paysager, d’aires de jeux intérieures et extérieures, d’une salle de yoga, de jardins d’hiver, d’une bibliothèque et de divers espaces partagés, parachevant ainsi l’offre résidentielle.



Objectifs

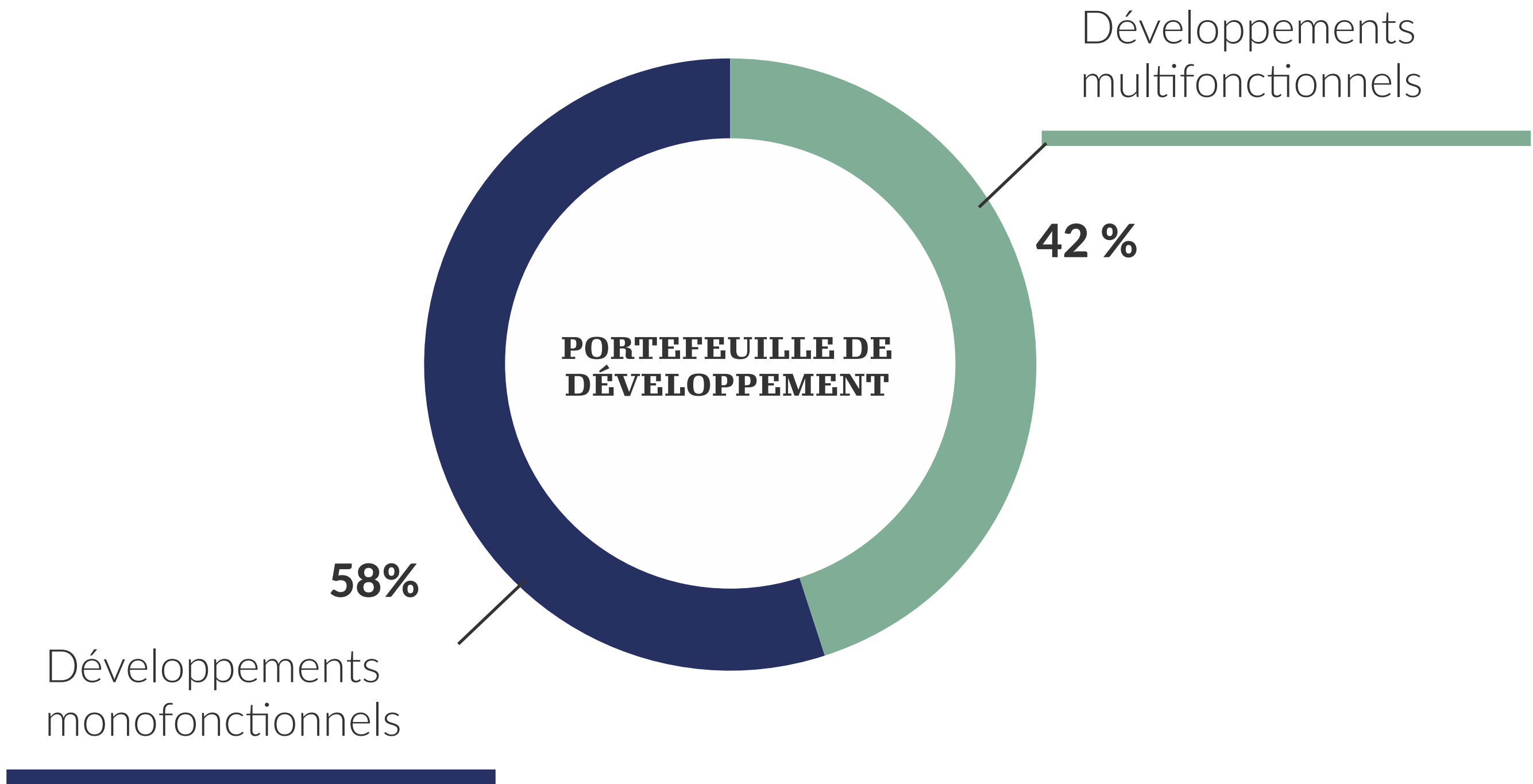
S4 5

En tant qu'acteur majeur du développement des villes et des régions, ImmoBel reconnaît la nécessité de mesurer son impact socio-économique. L'objectif à moyen terme est de développer une empreinte socio-économique permettant au Groupe d'identifier et de mesurer les flux économiques de ses développements en matière d'achats, de salaires et de taxes, et de quantifier les richesses produites et distribuées par le Groupe à travers les territoires.

Indicateurs

En 2023, notre portefeuille de développement comptait :

- plus de 700 000 m² de développement à usage mixte, soit 42 % du total de notre portefeuille de développement ;
- plus de 110 000 m² d'équipements publics, soit 7 % du total de notre portefeuille de développement ;
- plus de 90 000 m² de logements sociaux et abordables, soit 6 % du total de notre portefeuille de développement ;
- de grands bâtiments tels que OXY, Lebeau, Key West, Richelieu, Immside et La Passerelle Néo Barbès, qui ont accueilli des projets d'occupation temporaire ;
- des logements dédiés aux utilisateurs spécifiques, notamment
  - les projets Proximus, UNI et Brouck'R comptant plus de 500 chambres étudiantes ;
  - les appartements en coliving et les « maisons kangourou » des projets Kiem et River Place au Luxembourg et Wavre 5 Sapins en Belgique ;
  - les appartements de la résidence seniors O'Sea (voir article p. 13).





# Créer des espaces sains pour l'environnement

Le présent chapitre est centré sur les initiatives et les objectifs environnementaux planifiés ou en cours, visant à améliorer les performances environnementales d'Immobel et la création globale de valeur. Le chapitre est organisé autour de thèmes clés correspondant aux objectifs environnementaux de la taxonomie européenne : atténuation du changement climatique, adaptation, économie circulaire, biodiversité, pollution et eau.



The Commodore, Buxelles

## Changement climatique

ESRS E1

### Leadership environnemental

En matière environnementale, les systèmes de taxonomie et de certification font office de cadre directeur et permettent ainsi d'améliorer les performances des sociétés immobilières. Les lignes directrices, bonnes pratiques et critères donnés y sont clairs et couvrent les différents aspects de la conception durable. Viser un certain niveau ou un alignement par

rapport à ces cadres nous permet de fixer des objectifs spécifiques et mesurables, tout en envoyant un signal de différenciation fort au marché. Il fournit également une base de comparaison au sein de notre portefeuille et entre pairs. En faisant face à l'évolution des normes réglementaires et du marché en matière de développement durable, nous contribuons activement à la création d'une culture d'amélioration continue, et nous renforçons ainsi la confiance des parties prenantes.



Taxonomie européenne

Une diminution significative de la consommation d’énergie et des émissions de CO<sub>2</sub> peut être obtenue uniquement si les risques environnementaux et les facteurs externes sont systématiquement intégrés à la prise de décision financière. Il s’agit de l’objectif du plan d’action européen pour la finance durable, la taxonomie européenne faisant office de pierre angulaire d’une réglementation plus large. La taxonomie européenne constitue donc une boussole en ce qui concerne la communication de rapports, et incite les acteurs du marché à investir dans des activités respectueuses de l’environnement.

En tant que société cotée relevant de la CSRD, Immobel est également soumise à la réglementation taxonomique européenne, le rapport de l’exercice 2025 devant être remis en 2026. Pour qu’une activité économique soit considérée « alignée », elle doit contribuer substantiellement à au moins l’un des six objectifs environnementaux définis par la taxonomie, sans avoir d’impact négatif significatif sur les cinq autres et en respectant des garanties sociales minimales. Le modèle économique d’Immobel est centré sur les activités économiques éligibles suivantes : construction de bâtiments neufs, rénovation de bâtiments existants, acquisition et propriété de bâtiments.

Nous gérons notre portefeuille de développements de manière à contribuer significativement aux objectifs environnementaux d’atténuation du changement climatique (en accordant une attention particulière au carbone intrinsèque et opérationnel), tout en nous conformant aux directives à suivre afin de “ne pas nuire de manière significative” (DNSH) aux 5 autres objectifs concernant l’adaptation au changement climatique, l’eau, la pollution environnementale, la circularité et la biodiversité. En vertu de l’acte délégué dédié au volet climatique, la taxonomie européenne a défini des critères de sélection techniques spécifiques et ainsi que des critères DSNH pour les activités éligibles. DSNH. Pour être considérées « durables » ou « alignées » d’un point de vue environnemental, chacune de nos trois activités éligibles doivent donc s’y conformer. Nous avons dès

Nous gérons notre portefeuille de développement de manière à contribuer significativement aux objectifs environnementaux d’atténuation du changement climatique.

lors entamé une analyse de notre portefeuille à la lumière de ces exigences.

En 2023, Immobel a évalué neuf grands projets de développement en cours, et en passe d’obtenir une certification BREEAM ou similaire. Ces projets se situent dans différents pays et correspondent aux activités économiques éligibles « bâtiments neufs » ou « rénovation ». Les évaluations menées en 2023 au regard de la taxonomie européenne font office d’apprentissage et de point de départ pour tous les projets de développement futurs.

Appliquer les critères taxonomiques aux principaux développements actuellement réalisés par Immobel nous a aidé à nous familiariser avec les exigences de la taxonomie européenne. Nous avons acquis de précieuses connaissances en ce qui concerne la disponibilité et la fiabilité des données et la corrélation entre certification et alignement potentiel. Nous avons également pu établir les coûts et les bénéfices de la mise en œuvre des exigences de la taxonomie, dans le contexte actuel de notre activité.

Plus précisément, cette analyse nous aide à définir une approche, de nouveaux processus et des indicateurs de performances nous permettant de pallier au manque de données, de réaliser les études requises et d’intégrer des clauses spécifiques aux appels d’offres soumis aux fournisseurs, l’objectif étant d’assurer la conformité avec ce cadre complexe, nécessitant une grande quantité de données. Des recommandations pratiques sont en cours d’élaboration pour favoriser la mise en œuvre de critères de durabilité dans les projets futurs, et pour nous préparer aux futures exigences de transparence financière.

À l’avenir, tous les nouveaux développements seront examinés à la lumière des critères taxonomiques, et la conformité potentielle à la taxonomie sera utilisée lors de l’évaluation des nouvelles acquisitions, au cours du processus



d'investissement. Dans ce contexte, les responsabilités sont redéfinies: le département juridique assure le respect des réglementations locales et des garanties sociales minimales, l'audit taxonomique des bâtiments est réalisé par les équipes techniques et de développement, alors que la mise en œuvre comptable est effectuée par le département financier. Le département en charge du développement durable veille à la coordination et à l'engagement en temps opportun de toutes les parties, ainsi qu'à la mise en place d'un processus cohérent et efficace pour les années à venir.

Pour Immoebel, ceci représente une excellente occasion de répondre de manière proactive aux besoins futurs et d'acquérir une connaissance approfondie des tendances du marché susceptibles d'influencer significativement notre stratégie commerciale. Les rapports relatifs à la

taxonomie européenne sont considérés comme un levier contribuant à la pérennisation de notre entreprise et à l'amélioration de nos performances en matière de développement durable, et garantissant l'accès à la finance verte tout en permettant l'innovation et le développement de produits.

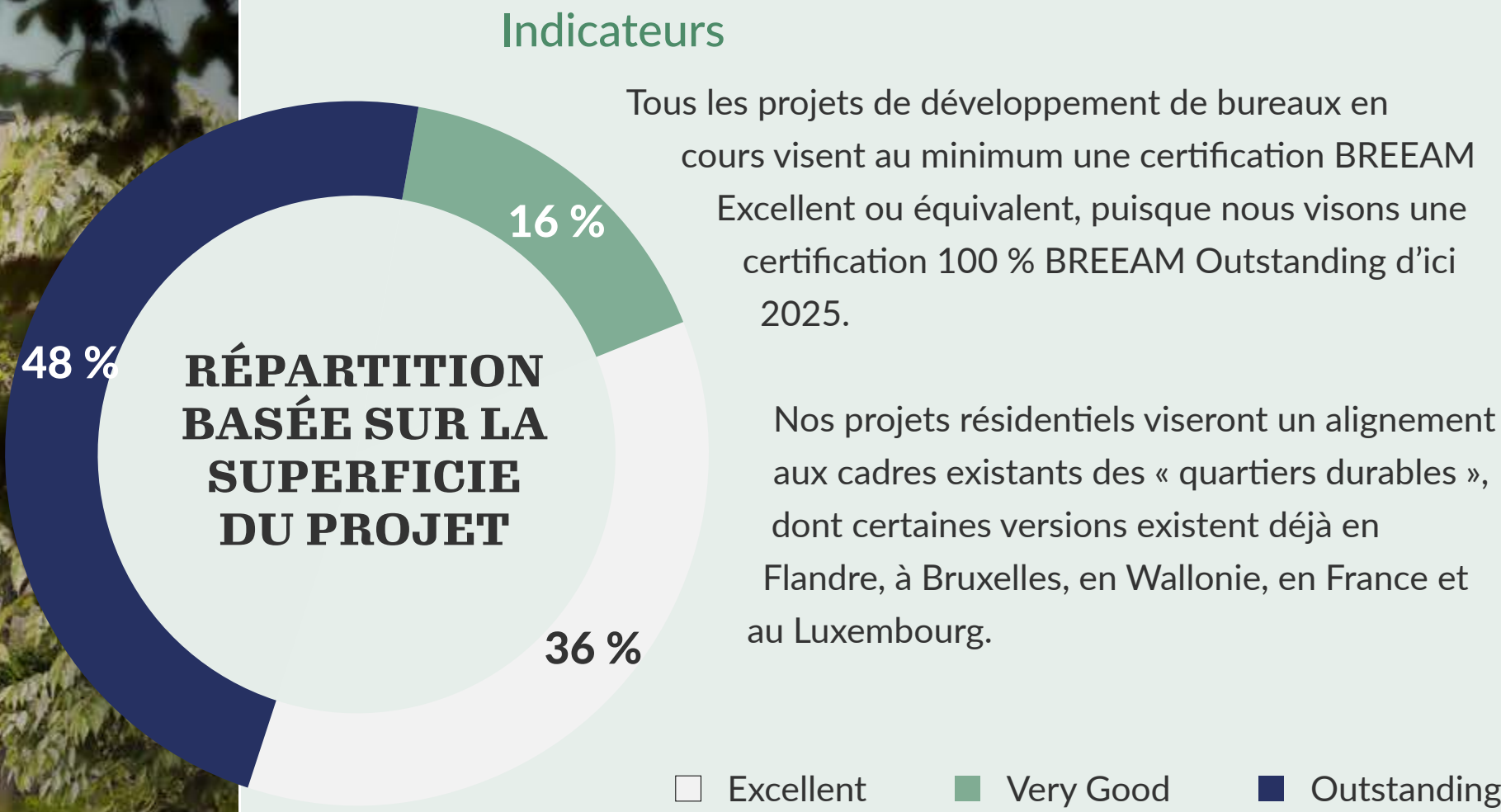
Immoebel peut s'appuyer sur le pilier environnemental existant, issu de notre stratégie ESG, en tant que cadre de base aux rapports relatifs à la taxonomie. Ce pilier a été établi conformément à l'orientation et à la structure des critères taxonomiques. Le présent chapitre explorera donc les mesures prises au sein de notre portefeuille, ainsi que les progrès réalisés, sur les thèmes suivants : atténuation du changement climatique (carbone intrinsèque et opérationnel), adaptation au changement climatique, circularité, biodiversité, pollution de l'environnement et eau.

Certifications

Pour les projets de développement et de rénovation, Immoebel souhaite que les performances environnementales de ses bâtiments dépassent les exigences réglementaires. Tous ses projets de bureaux sont donc certifiés par des référentiels reconnus, sur une base volontaire. Selon les pays, certaines accréditations sont privilégiées par rapport à d'autres. Si BREEAM, LEED et WELL sont les plus utilisées en Europe, les certifications comme celle de la DGNB prédominent en Allemagne, tandis que HQE, BBKA ou BEE sont plus populaires en France. Parallèlement à ces disparités régionales, les accréditations ne couvrent pas le même périmètre d'analyse. Certaines sont centrées sur les aspects environnementaux (ex. BREEAM) ou le volet social (ex. WELL), tandis que d'autres couvrent les deux aspects, comme les certifications HQE ou DGNB. La plupart de ces certifications sont progressivement adaptées, afin de se conformer à certaines exigences de la taxonomie européenne.



Polvermillen, Luxembourg-Ville







# Atténuation du changement climatique

E1 1-2, SBM 3, IRO 1

Selon le Rapport sur la situation mondiale des bâtiments et de la construction 2022, publié par l'Alliance mondiale pour les bâtiments et la construction, la part de l'environnement bâti dans les émissions mondiales de carbone est de 37 %. Et pourtant, la réglementation en place pour soutenir notre industrie vers la neutralité carbone est relativement limitée. Il relève donc de notre propre responsabilité d'encourager le changement et de transformer notre portefeuille. Il est urgent d'agir et Immobel s'engage à accélérer sa progression de manière cohérente. Nous cherchons à appliquer des méthodologies reconnues, des réglementations émergentes et des références propres au marché, en conformité avec la science du climat et l'objectif ultime d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

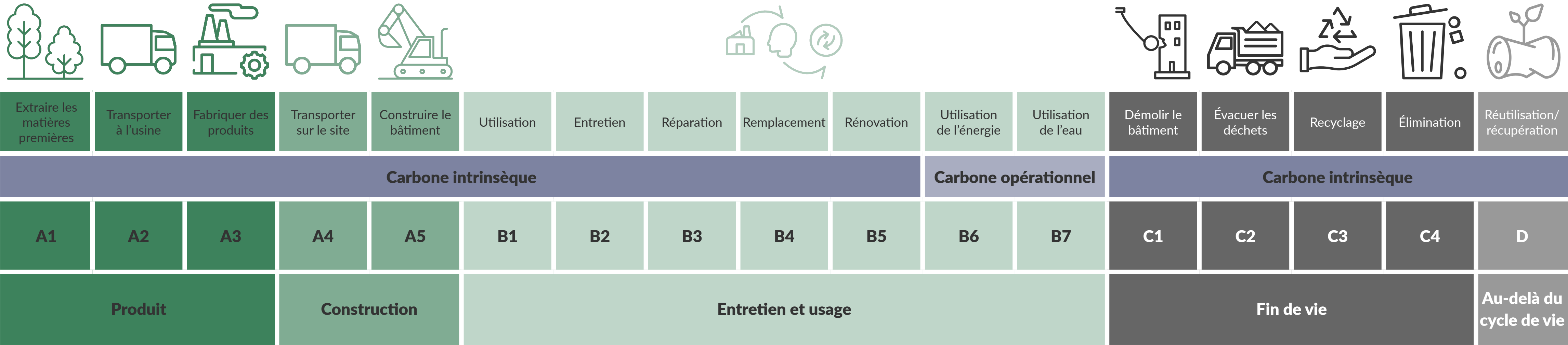
## En pratique

E1 3

Pour jouer son rôle dans l'atténuation du changement climatique, Immobel a identifié les leviers de décarbonisation suivants, par ordre d'importance, les leviers principaux étant spécifiques au portefeuille de développement:

1. réduire le carbone intrinsèque et appliquer des principes circulaires ;
2. réduire le carbone opérationnel tout en augmentant l'utilisation des énergies renouvelables ;
3. réduire l'empreinte carbone entreprise.





## Carbone intrinsèque

### E1 3

Pour les projets de développement et de rénovation, Immobel utilise les analyses de cycle de vie (ACV) comme un outil évolutif dès les premières étapes de la conception, afin d’améliorer la façon dont nous construisons. Dès 2023, Immobel a décidé d’introduire une ACV préalable obligatoire pour tous ses grands projets de construction et de rénovation. Une méthodologie unifiée est en cours d’élaboration. L’objectif est d’obtenir des études cohérentes, dont les résultats sont comparables, et conformes aux normes et législations actuelles, notamment la taxonomie européenne.

Une ACV est d’ailleurs exigée pour les bâtiments neufs de plus de 5 000 m², selon la méthodologie LEVEL(s). Nous accordons également une attention particulière aux initiatives sectorielles telles que OneClick LCA® et leur « Carbon Hero Benchmark » ou la Low Carbon Building Initiative (LCBI) qui vient juste de dévoiler sa méthodologie pour le premier label bas carbone paneuropéen, reposant sur la mesure de l’empreinte carbone de l’immobilier en fonction de l’ACV.

Une fois notre cadre ACV finalisé, nous l’utiliserons comme point de départ pour réaliser des études comparables sur l’ensemble du portefeuille, harmonisant ainsi les données des projets existants et futurs. Nous

souhaitons tirer profit de ce cadre et l’utiliser pour réaliser une ACV rapide des projets résidentiels les plus représentatifs, afin de sensibiliser les promoteurs quant aux matériaux à privilégier.

Nos actions dédiées à la promotion de la circularité sont complémentaires à l’approche de l’ ACV pour le carbone intrinsèque, comme expliqué dans la section suivante du présent chapitre. De plus amples informations sont données sur notre préférence concernant l’application de principes comme la rénovation, la réutilisation de matériaux et la conception visant l’adaptabilité.



Objectifs

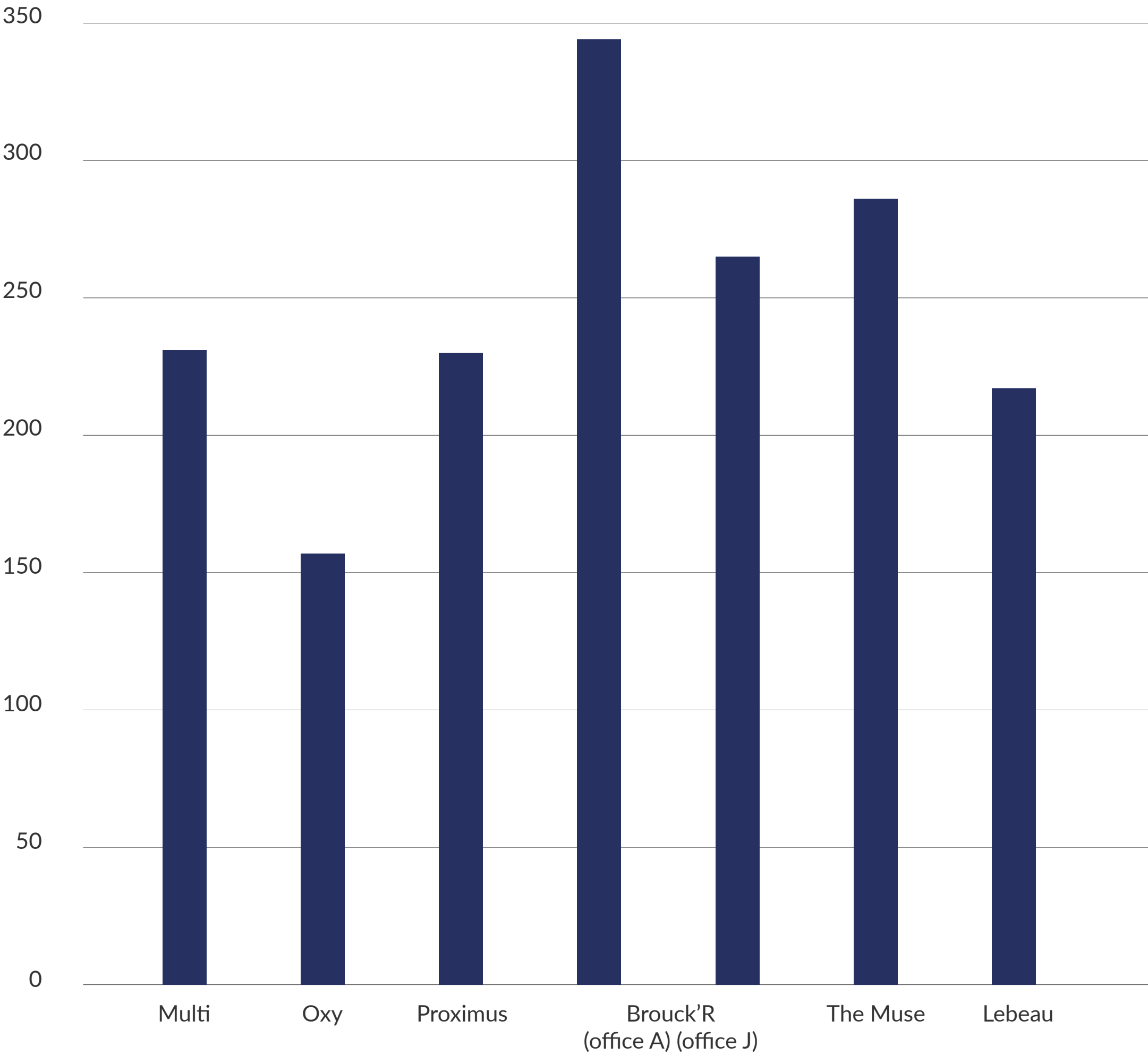
E1 4

Pour l'ACV, nous avons fixé les objectifs suivants pour 2023 en ce qui concerne le carbone intrinsèque, en moyenne au niveau du groupe [A1-C4, sauf B6-7] :

- nouvelle construction : maximum 1 000 kg de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> ;
- projets de rénovation : objectif de 500 kg de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> avec un plafond à 750 kg de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, en fonction du champ d'étude.

D'ici 2030, le carbone intrinsèque devrait être réduit à 650 kg de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> pour les nouvelles constructions et un plan de réduction basé sur des mesures de données continues sera établi pour les rénovations. Ces chiffres sont applicables aux projets livrés, ce qui signifie que les objectifs seront pris en compte dans le processus de conception dans les années à venir. Certains de ces résultats pourraient subir d'autres modifications, l'ACV étant un outil évolutif utilisé lors des phases de développement des projets. Ces résultats doivent encore être harmonisés avec notre nouveau cadre, qui est en cours d'élaboration.

CARBONE INTRINSÈQUE POUR DES PROJETS BELGES DE RÉNOVATION (KG DE CO<sub>2</sub>/M<sup>2</sup>)



Indicateurs

Le graphique indique les résultats de certains de nos principaux projets belges, sur base de la dernière ACV disponible. Pour permettre la comparaison entre les projets, nous avons choisi de divulguer les résultats du « Carbon Hero Benchmark » de OneClick LCA®. Ce référentiel est basé sur une évaluation « du berceau à la tombe » (A1-A4, B4-B5, C1-C4) sur une période d'études de 60 ans, tel que prescrit en Belgique, mais il exclut entre autres les techniques de construction et les aménagements extérieurs spécifiques. Bien que ce référentiel permette de comparer des projets similaires, il ne correspond pas parfaitement aux exigences de la taxonomie européenne, notamment en ce qui concerne la portée et la période d'étude des bâtiments.



## Carbone opérationnel

Un tiers des émissions mondiales de carbone issues de l'immobilier provient généralement des émissions opérationnelles, largement imputables à l'énergie utilisée par les occupants. Pour Immobel, une solution énergétique sans énergie fossile constitue une norme obligatoire pour tous les nouveaux permis introduits, tant pour les grands développements urbains que pour les projets résidentiels périurbains. Lors de la phase de conception, une attention particulière est accordée au remplacement des combustibles fossiles par des alternatives telles que l'énergie géothermique, les pompes à chaleur et les panneaux solaires, et à l'optimisation des techniques visant à minimiser la consommation d'énergie pendant la phase d'utilisation.

Les contrats de bail écologiques permettent d'aligner les intérêts des bailleurs et des locataires par rapport à des performances contractuelles, conduisant ainsi à de meilleurs résultats environnementaux. De telles clauses peuvent concerner les politiques de traitement des déchets, d'éclairage ou de chauffage. En tant que promoteur, Immobel s'efforcera d'obtenir un meilleur alignement avec les futurs locataires en encourageant activement l'achat d'énergie à partir de sources renouvelables comme moyen d'atteindre la neutralité carbone opérationnelle. À titre d'exemple, dans le cadre de notre projet de rénovation Oxy, nous sommes en discussion en vue de la constitution d'un contrat de bail écologique pour l'achat d'électricité renouvelable à hauteur de 85 kWh/m<sup>2</sup>/an environ. Au niveau industriel, Immobel est également engagée dans le programme de décarbonisation C Change de l'ULI, dont le thème majeur est l'alignement bailleur-locataire.

Lors de la phase de conception, une attention particulière est accordée au remplacement des combustibles fossiles par des alternatives.



O'Sea, Ostende

## Objectifs

### E1 4

Concernant le carbone opérationnel (limité à l'électricité du réseau), nous visons un maximum de 10 kg de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> pour les développements dont le permis a été introduit à partir de 2022.

Immobel s'efforcera en outre d'aligner la demande d'énergie primaire et les PEB sur les exigences taxonomiques européennes pour tous les nouveaux développements à partir de 2025.

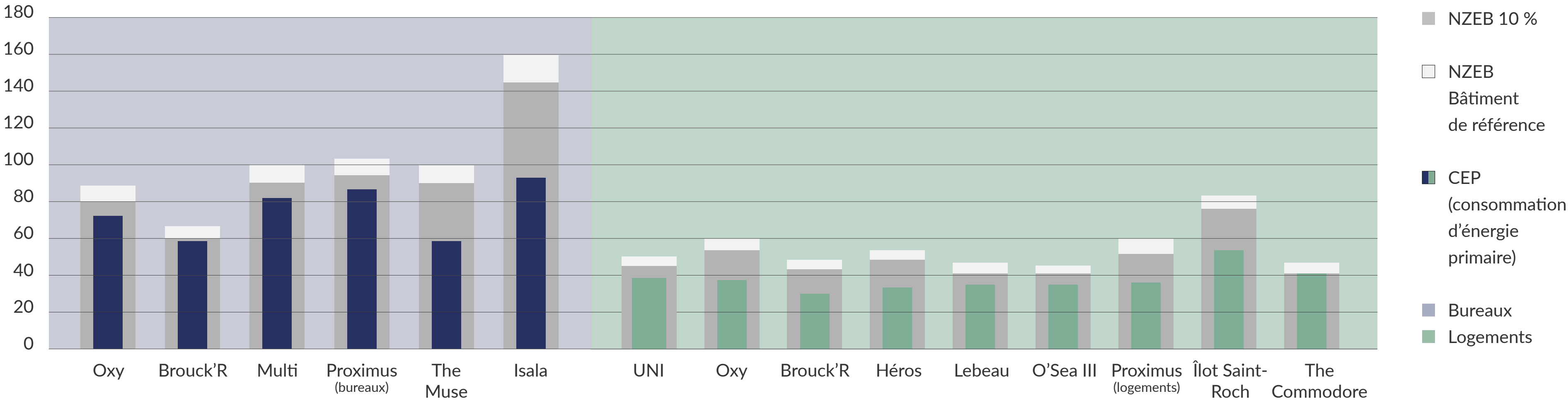
Les graphiques de la page suivante indiquent le carbone opérationnel utilisé (ce que le bâtiment émet), la demande d'énergie primaire (ce que le bâtiment utilise) et l'énergie produite sur place par des panneaux solaires, pour certains de nos grands projets.



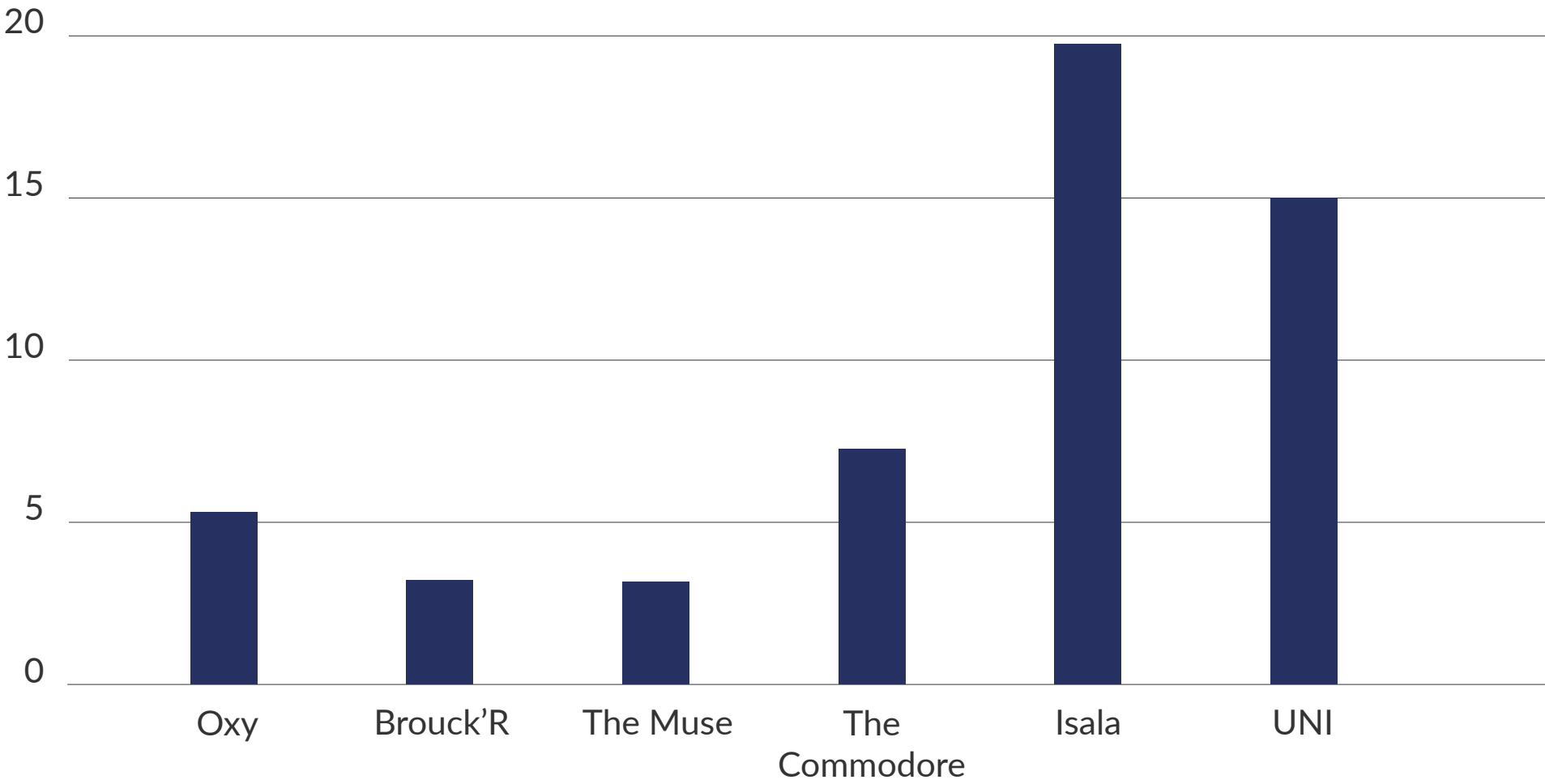
Indicateurs

Un aperçu de la consommation d'énergie primaire des grands développements de bureaux et résidentiels du portefeuille ImmoBel est donné ci-contre, par rapport à la valeur de référence imposée par la norme relative aux bâtiments à énergie quasi nulle (NZEB). En préparation de notre alignement sur la taxonomie, nous avons également indiqué notre alignement sur l'objectif de contribution substantielle lié à l'atténuation du changement climatique, fixé à 10 % en dessous de la norme NZEB.

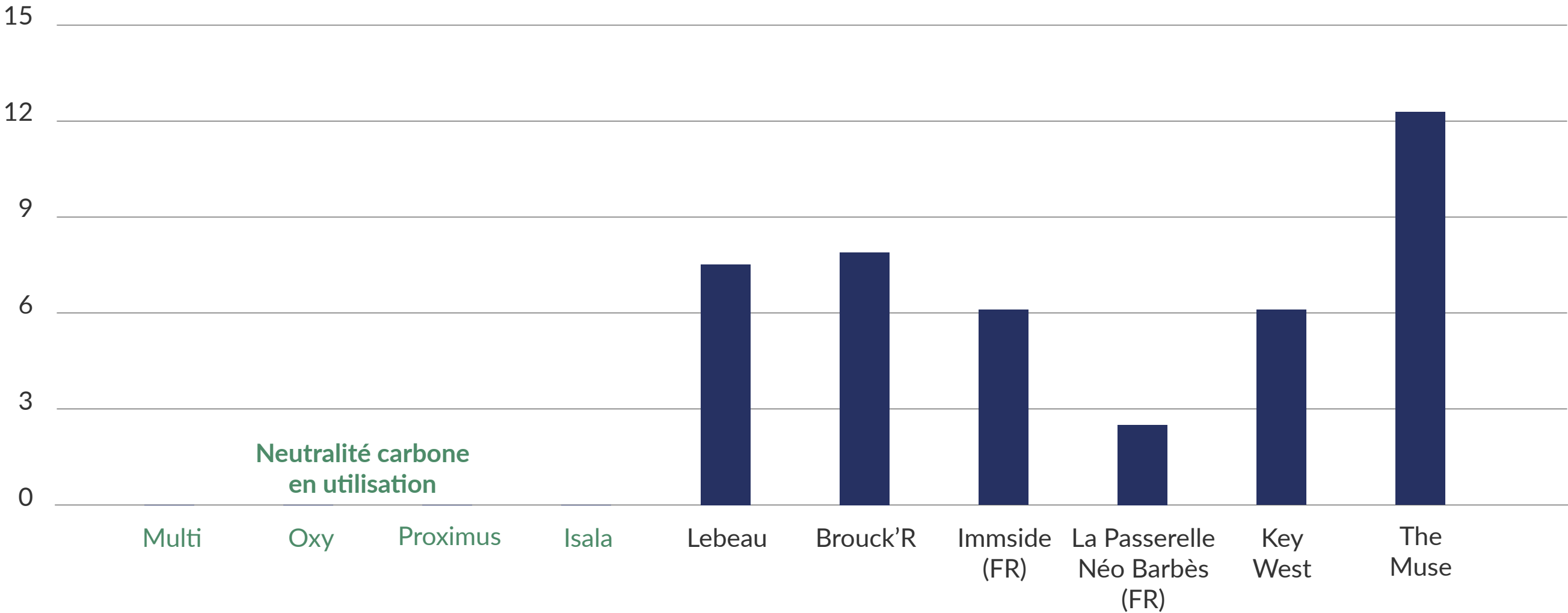
CONSOMMATION D'ÉNERGIE PRIMAIRE (KWH/M²/AN) DES PROJETS EN BELGIQUE



ENERGIE SOLAIRE RENOUVELABLE PRODUITE SUR PLACE (KWH/M²/AN)



CARBONE OPÉRATIONNEL POUR LES GRANDS PROJETS DE DÉVELOPPEMENT (KGC02/M²/AN)

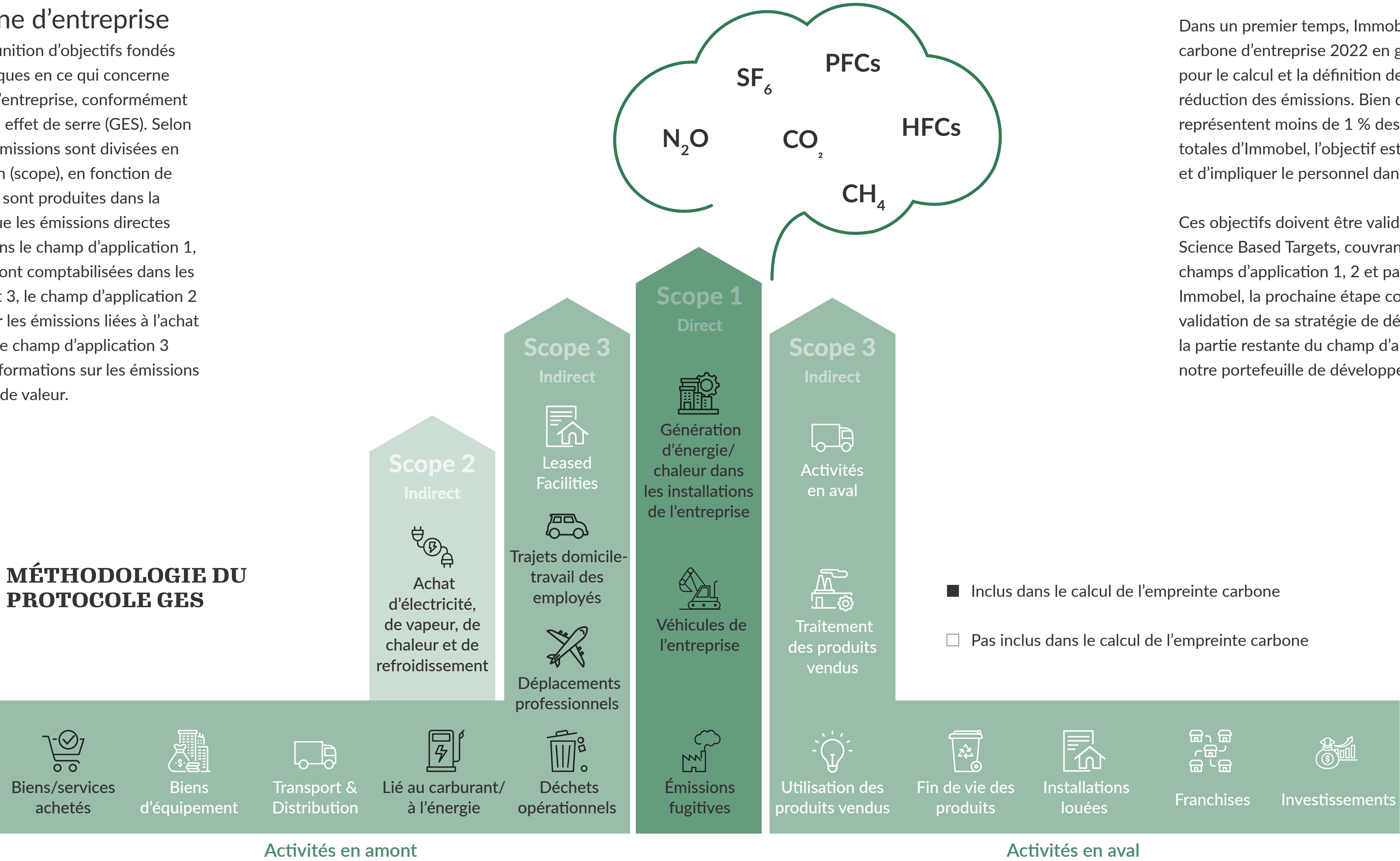




Stratégie carbone d'entreprise

Immobel travaille à la définition d'objectifs fondés sur des données scientifiques en ce qui concerne son empreinte carbone d'entreprise, conformément au Protocole sur les gaz à effet de serre (GES). Selon cette méthodologie, les émissions sont divisées en trois champs d'application (scope), en fonction de l'endroit où les émissions sont produites dans la chaîne de valeur. Alors que les émissions directes sont prises en compte dans le champ d'application 1, les émissions indirectes sont comptabilisées dans les champs d'application 2 et 3, le champ d'application 2 étant uniquement axé sur les émissions liées à l'achat de fourniture d'énergie. Le champ d'application 3 comprend la collecte d'informations sur les émissions tout au long de la chaîne de valeur.

MÉTHODOLOGIE DU PROTOCOLE GES



Dans un premier temps, Immobel utilise son bilan carbone d'entreprise 2022 en guise de référence pour le calcul et la définition de ses objectifs de réduction des émissions. Bien que ces émissions représentent moins de 1 % des émissions carbone totales d'Immobel, l'objectif est de donner l'exemple et d'impliquer le personnel dans un effort collectif.

Ces objectifs doivent être validés par l'initiative Science Based Targets, couvrant les émissions des champs d'application 1, 2 et partiellement 3. Pour Immobel, la prochaine étape consiste à travailler à la validation de sa stratégie de décarbonisation pour la partie restante du champ d'application 3, à savoir notre portefeuille de développement.



Objectifs

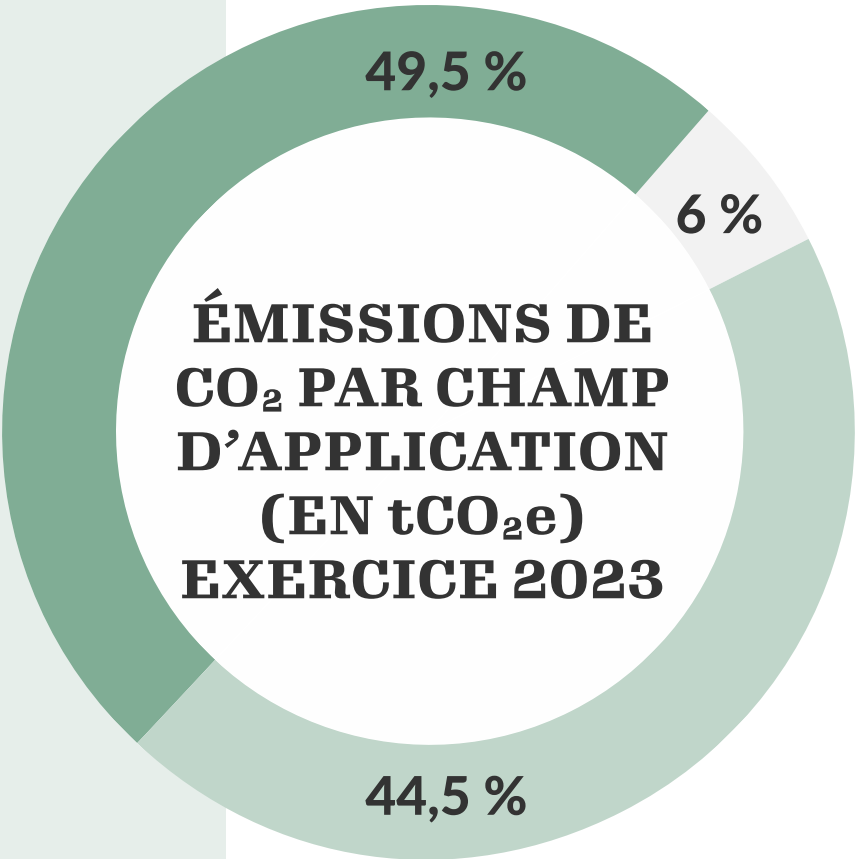
Consciente de sa contribution significative à l'empreinte carbone de l'entreprise, Immobel a décidé d'inciter ses collaborateurs à adopter des modes de transport plus durable. L'entreprise s'engage à réduire, en Belgique dans un premier temps, l'impact environnemental de sa flotte de véhicules, qui évoluera progressivement vers une électrification complète.

Immobel vise également une transparence totale dans la mise en œuvre de sa stratégie climatique, en s'engageant à publier les progrès annuels réalisés en matière d'émissions de gaz à effet de serre, par rapport aux trajectoires de décarbonisation et des objectifs fixés. Immobel s'engage à disposer d'une documentation CO<sub>2</sub> exhaustive d'ici 2025. Le carbone intrinsèque et opérationnel sera ainsi pris en compte pour l'ensemble des projets de développement, au moyen d'analyses ACV, ce qui permettra un reporting complet et la définition d'objectifs relatifs aux émissions du champ d'application 3.

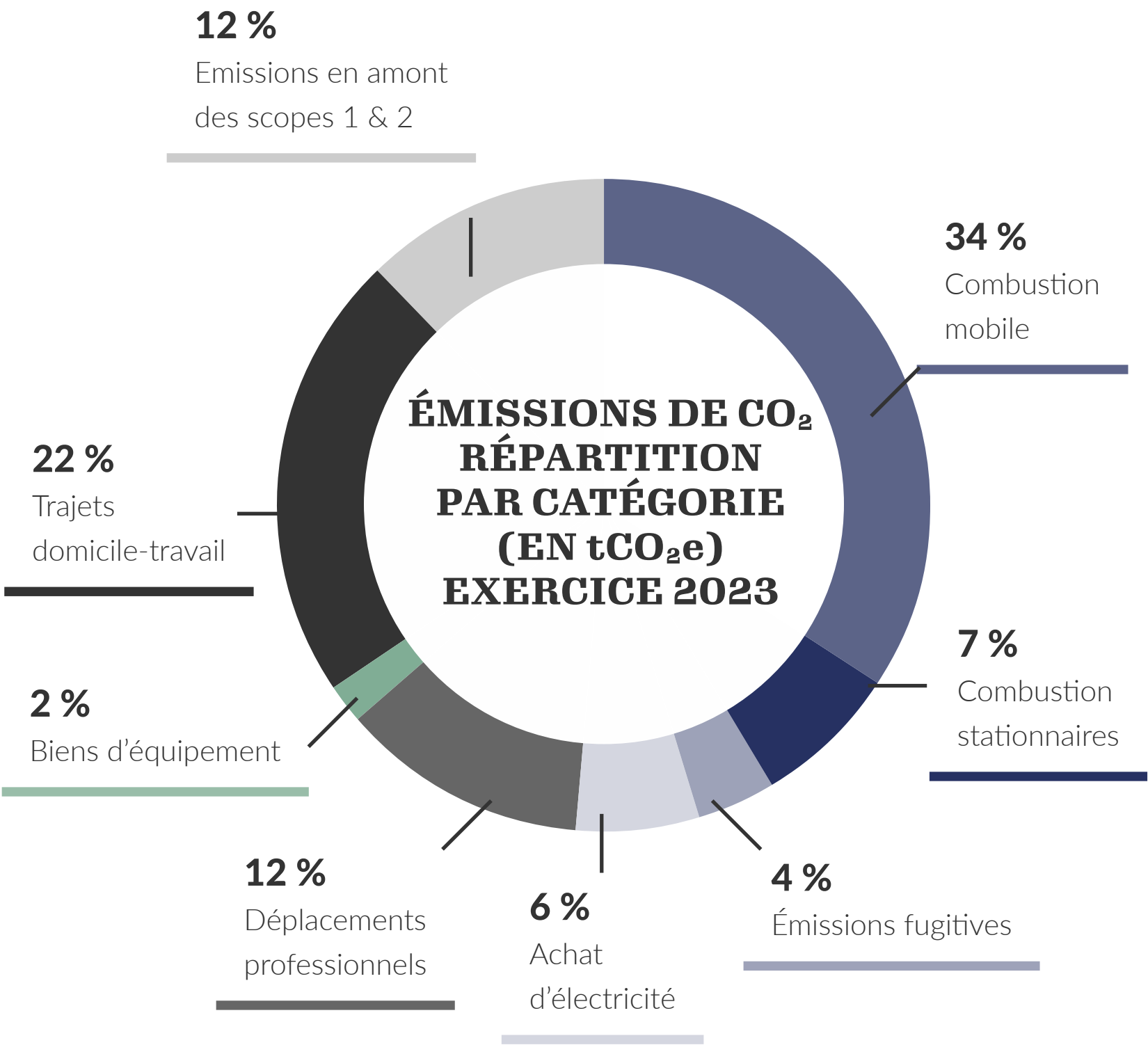
Indicateurs

E1 4

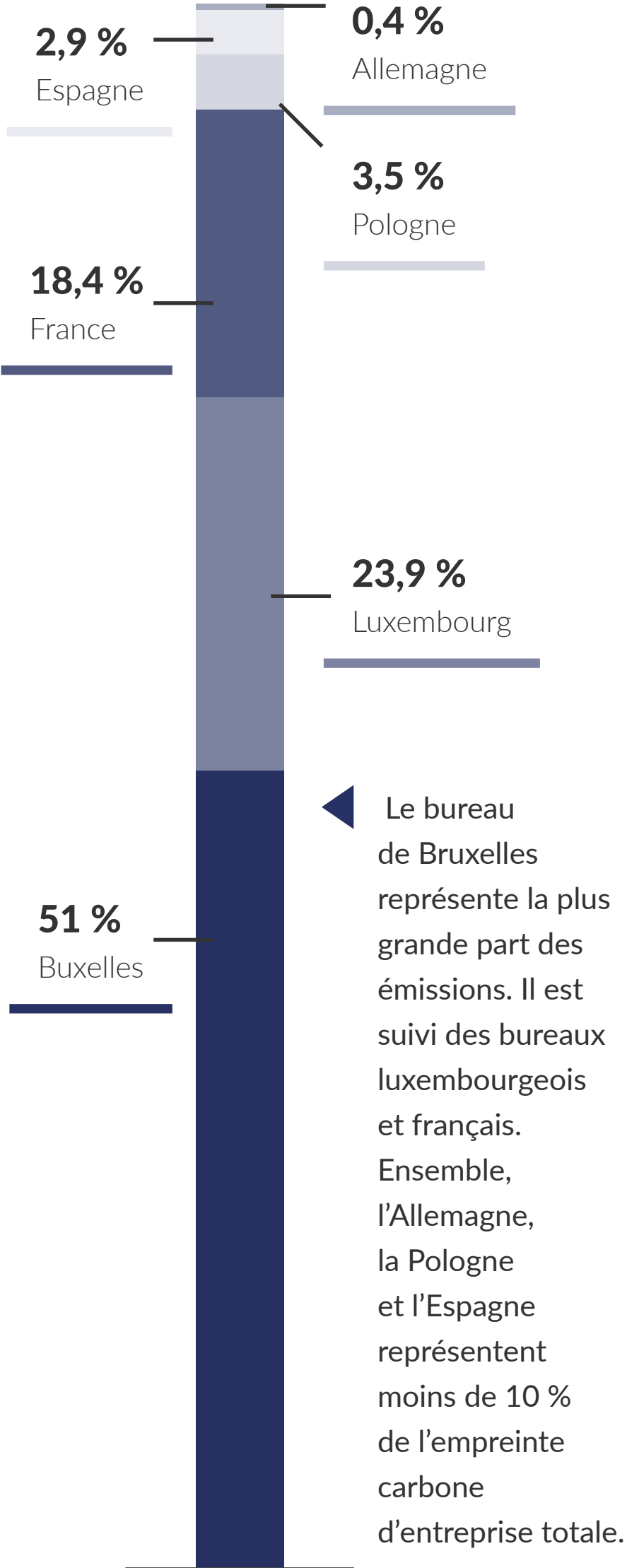
Comme les années précédentes, le champ d'application 3, correspondant aux émissions indirectes, représente la plus grande source des émissions d'entreprise. En 2023, l'empreinte carbone totale d'Immobel représentait 462 tCO<sub>2</sub>e sur la base des données évaluées, contre 650 tCO<sub>2</sub>e en 2022, soit une diminution de 29 %, ce qui correspond à une moyenne de 2,71 tCO<sub>2</sub>e/ETP (contre 2,65 tCO<sub>2</sub>e/ETP en 2022).



- Champ d'application 1
- Champ d'application 2
- Champ d'application 3



Les voitures de société constituent la catégorie d'émissions la plus importante du Groupe (34 % du total), suivies par les émissions liées aux déplacements domicile-travail (22 %). Les émissions produites en amont et liées à la consommation d'énergie (émissions liées à l'extraction, à la transformation, et au transport des carburants, du gaz et de l'électricité) représentent 12 % du total. Les déplacements professionnels représentent 12 % des émissions totales du Groupe.



Le bureau de Bruxelles représente la plus grande part des émissions. Il est suivi des bureaux luxembourgeois et français. Ensemble, l'Allemagne, la Pologne et l'Espagne représentent moins de 10 % de l'empreinte carbone d'entreprise totale.



## Adaptation au changement climatique

E1 1-2, SBM3, IRO 1

La fréquence et la gravité croissantes des récents événements climatiques poussent le secteur immobilier, les investisseurs et le gouvernement à identifier, mesurer et modéliser les risques liés au climat. Une compréhension plus profonde, soutenue par les nouvelles plateformes d'analyse des risques, permet l'adoption de stratégies de résilience et d'adaptation appropriées. L'adaptation au changement climatique est également pertinente pour toutes les entreprises qui souhaitent parvenir à un alignement taxonomique. Sur le long terme, une corrélation positive existe entre l'intégration de stratégies d'adaptation climatique, les valeurs du portefeuille et la création de valeur à plus longue échéance, y compris en ce qui concerne l'équité sociale et l'inclusion.

Alors que l'impact du changement climatique s'intensifie de plus en plus, il est de notre devoir de prendre ces risques en compte, afin de créer de la valeur à long terme. Immoebel est parfaitement consciente de l'impact que les risques liés au climat peuvent avoir et auront sur sa stratégie commerciale.

### En pratique

E1 3

Afin de garantir la résilience de nos actifs, nous commençons par évaluer les risques physiques, dans le cadre de la diligence raisonnable relative aux acquisitions et lors du processus de certification. Une telle évaluation repose sur l'analyse du projet de développement, en vue d'identifier risques climatiques physiques susceptibles d'affecter les performances du bâtiment au cours de sa durée de vie prévue. Pour les projets exposés à des risques climatiques élevés, nous concevons et mettons en œuvre des solutions d'adaptation visant à réduire l'impact des risques climatiques physiques potentiels. Ces solutions englobent des approches fondées sur la nature, pour lutter contre les inondations et assurer une meilleure efficacité des ressources, notamment en matière de consommation d'eau, et l'utilisation de matériaux conçus pour résister aux conditions locales et aux conditions météorologiques extrêmes.



Proximus, Buxelles

### PROXIMUS

Pour notre projet de rénovation Proximus, une étude d'adaptation climatique a été menée dans le cadre de l'évaluation BREEAM, portant principalement sur la résilience structurelle et matérielle du bâtiment, au regard de l'impact climatique. L'analyse permet d'identifier différents dangers et de définir les mesures correspondantes. Pour faire face aux vents extrêmes, la structure du bâtiment respectera les normes NBN EN 1991-1-4:2005. Pour atténuer les risques d'inondation, le bâtiment disposera d'un système de collecte des eaux de pluie, de toitures vertes et d'un dispositif de récupération des eaux grises. Les mesures prises contre les températures extrêmes comprendront une isolation thermique, du double vitrage dans des cadres en aluminium, des toitures vertes, des jardins, des panneaux solaires, des dispositifs géothermiques ouverts avec pompes à chaleur, une orientation optimale du bâtiment et une ventilation efficace.

### Objectifs

E1 4

Immoebel contribuera aux objectifs d'atténuation du changement climatique tout en veillant à ce que les objectifs environnementaux liés à l'adaptation au climat ne soient pas compromis. À partir de 2030, tous les projets livrés seront alignés sur les exigences de la taxonomie européenne en matière d'adaptation au climat.



# Circularité

ESRS E5

## Importance de la thématique

IRO 1

Outre la consommation directe d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, le secteur immobilier est fortement dépendant des ressources et est donc également responsable du carbone intrinsèque qui y est lié. La transition vers une économie circulaire est un moteur clé pour les villes à faibles émissions de carbone, comme le souligne l'ODD 12 « Consommation et production responsables ». Non seulement l'application des principes circulaires a le potentiel de débloquent la croissance et de créer de nouveaux emplois, mais de nombreuses études ont également démontré qu'elle pouvait réduire considérablement les besoins énergétiques directs et les émissions de carbone.

Oxy, Buxelles



Basée sur des approches holistiques et systémiques, la pensée circulaire représente l'avenir en matière de conception, pour les bâtiments qui feront partie de la solution environnementale (« moins c'est mieux »), économique (économie de partage) et sociale (développement communautaire). Elle pousse la limite des projets vers les zones avoisinantes et la symbiose urbaine, valorisant les ressources partagées, l'énergie et les transports.

Malgré ce potentiel prometteur, seules des pratiques et des initiatives fragmentées sont toutefois visibles. Pour atteindre la masse critique nécessaire à une véritable transition, des synergies systémiques et une coordination sont nécessaires entre les acteurs et les secteurs. Les villes et les zones urbanisées devraient ouvrir la voie à cette transition circulaire, avec le soutien de grands promoteurs comme Immoel. Pour cette raison, la circularité fait partie intégrante de notre stratégie durable et constitue un thème important dans notre analyse de matérialité.



## En pratique

### E5 1-2

Quatre voies ont été identifiées pour permettre à Immoebel de devenir acteur de la transition circulaire : changement de mentalité, suivi des flux matériels, engagement des parties prenantes et régénération écologique. Cette dernière est abordée dans les prochaines sections de ce chapitre, consacrées à la biodiversité, à la pollution et à l'eau.

### Changement de mentalité

Il nous reste encore un long chemin à parcourir pour passer du linéaire au circulaire, de l'utilisation des ressources à la « réutilisation », des espaces individuels aux espaces partagés et de la planification du bâtiment à la planification du quartier. Pour Immoebel, le voyage a déjà commencé, notamment sur le plan social, comme expliqué dans notre chapitre Créer des espaces sains pour les quartiers.

En matière de conception circulaire de bâtiments, Immoebel privilégie fortement la rénovation de bâtiments existants plutôt que leur démolition, ainsi qu'une approche de réutilisation visant à minimiser le carbone intrinsèque. Une façon évidente et judicieuse d'éviter la consommation d'énergie et l'utilisation de matériaux neufs traditionnellement mis en œuvre lors de la démolition et de la reconstruction de bâtiments.

En ce qui concerne les nouveaux développements, une attention particulière est également portée à la



flexibilité et l'adaptabilité de la conception, conformément aux normes du marché, afin d'évaluer l'intérêt du démontage ou de l'adaptabilité des bâtiments. Cette exigence de flexibilité de la conception devient un indicateur crucial dans l'évaluation taxonomique.



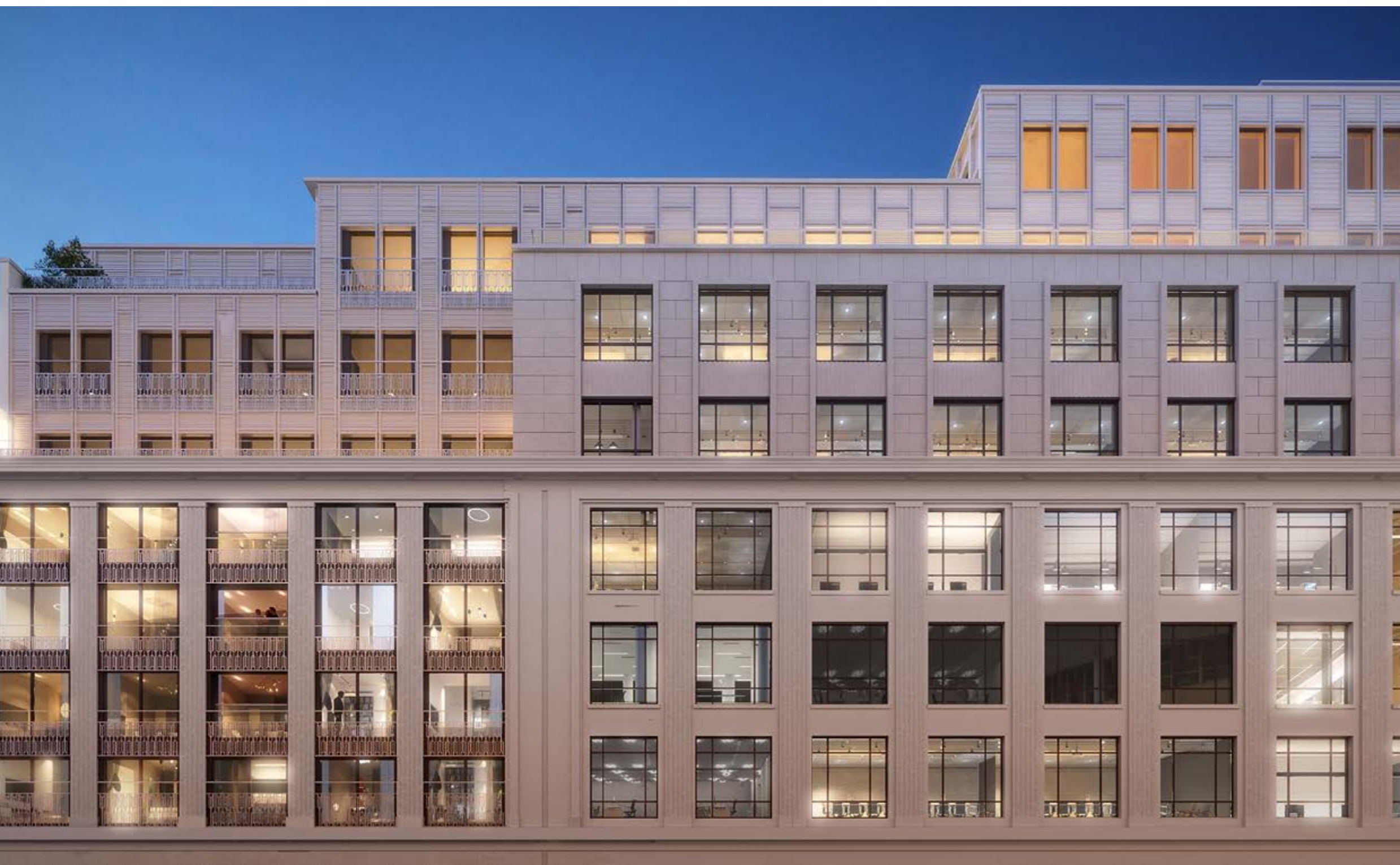
### KIEM 2050

Comme indiqué dans notre article, le projet Kiem, pionnier en matière d'économie circulaire au Luxembourg, a été développé en partenariat avec le Fonds Kirchberg et Prefalux, la commune, les habitants et diverses parties prenantes. Cette approche de conception systémique favorise naturellement l'émergence d'une économie fondée sur le partage, dès l'origine du projet.



## ▼ ISALA

Le bâtiment Isala vise à atteindre la pointe des exigences en matière de durabilité et de flexibilité. Nous avons étudié le principe de convertibilité et d'adaptabilité en tenant compte des contraintes techniques, telles que la profondeur de la structure et les exigences de sécurité incendie. Sur base de cette analyse, la transformation des bureaux en espaces résidentiels peut être effectuée principalement aux étages les plus larges, du +1 au +4. Elle implique le maintien des bases prévues dans le projet, ainsi que des interventions mineures sur la structure, les exigences d'évacuation et la circulation. Dans un marché de bureaux en constante évolution, cet exemple de conception adaptable pourrait proposer une combinaison de divers types d'hébergement, résidences classiques, dortoirs, hôtels et espaces de coliving notamment, tout en minimisant les interventions structurelles. L'objectif de la conception adaptable est de permettre la transformation des espaces de bureaux en unités d'habitation de haute qualité, dotées d'équipements extérieurs, si le marché l'exige.



Domaine du Fort, Barchon (Belgique)

## IMMOBEL HOME ▲

Conformément aux principes de l'économie circulaire, les projets d'infrastructures routières contribuent également au recyclage des déchets de construction, en permettant l'utilisation de nombreux matériaux recyclés, notamment dans les sous-fondations des infrastructures.

En Wallonie, le pourcentage minimum de matériaux réutilisés, de matériaux recyclés et de déchets valorisables à incorporer dans l'ouvrage routier, toutes couches confondues, est fixé à 40 % minimum du volume total de l'ouvrage en construction. Dans nos projets résidentiels, les matériaux utilisés pour les travaux routiers afin de développer de nouveaux quartiers (futurs voiries publiques) proviennent déjà en partie de la réutilisation, du recyclage des déchets de construction et de démolition, ou de la valorisation d'autres déchets.



Suivi des flux matériels

Transformer les déchets en trésor implique d’abord d’identifier et de localiser ces ressources. En plus de l’étude ACV d’optimisation carbone, telle que décrite dans la section précédente du présent chapitre, chaque projet de rénovation en phase de conception fait également l’objet d’un inventaire de réutilisation. Ainsi, la réutilisation et la valorisation des matériaux sont optimisées sur site ou ailleurs. La réutilisation de matériaux au sein du nouveau projet constitue le moyen le plus simple à mettre en œuvre et la principale priorité. Pour tous les autres matériaux, des solutions sont recherchées comme la réutilisation au sein d’autres projets Immobel, ou la récupération et la réutilisation par des constructeurs ou des associations à but non lucratif. Pour les meubles de petite taille, des dons en nature sont effectués.



▲ LA PASSERELLE NÉO BARBÈS

A Paris, la restructuration de l’institution emblématique du commerce de détail français « Tati » met également l’accent sur la circularité et la préservation. Outre le maintien ou la reconstruction des extérieurs actuels en bois, ou la conservation de 75 % des parquets d’origine, l’accent a été mis sur l’extraction réfléchie de certains matériaux et équipements. De nombreux éléments étaient encore en très bon état et pouvaient être réutilisés ou transformés. L’objectif était de procéder à une déconstruction sélective du bâtiment, afin de favoriser la valorisation de ses éléments constitutifs par l’intermédiaire de filières de réutilisation ou de recyclage ou, à défaut, de reprise des matériaux. La priorité a été donnée à l’étude de la réutilisation sur site de certains de ces éléments. La liste ci-dessous présente une liste non exhaustive des éléments potentiellement réutilisables hors site, à l’issue de la phase de dégagement et de démolition du bâtiment.

- Sol : parquets, moquettes, carreaux de céramique, carrelages
- Menuiserie : cadres et portes, escaliers, meubles
- Équipement électrique : dispositifs d’éclairage, grilles d’alimentation en air, évaporateurs à circulation forcée, radiateurs, dispositifs de plomberie
- Sécurité : extincteurs, garde-corps, signaux lumineux

À partir de cet inventaire, l’équipe de conception a fourni une liste d’éléments qui, selon elle, pourraient être valorisés par l’intermédiaire de filières de réutilisation, telles que CYCLE UP.



## OXY



Pour le projet de rénovation Oxy, nous avons analysé le bâtiment afin de déterminer la manière dont nous pourrions l'optimiser, le réutiliser et le recycler au maximum. AGC a pu démonter les vitrages de la façade afin de les recycler en calcin, dans le but de produire du verre neuf avec moins d'énergie et moins d'émissions de CO<sub>2</sub>. Début 2023, nous avons organisé un don de mobilier en nature, offrant 25 bureaux, 110 chaises, 3 canapés, 120 chaises de bureau, 15 paravents, 30 armoires, 40 tables et 2 porte-manteaux.





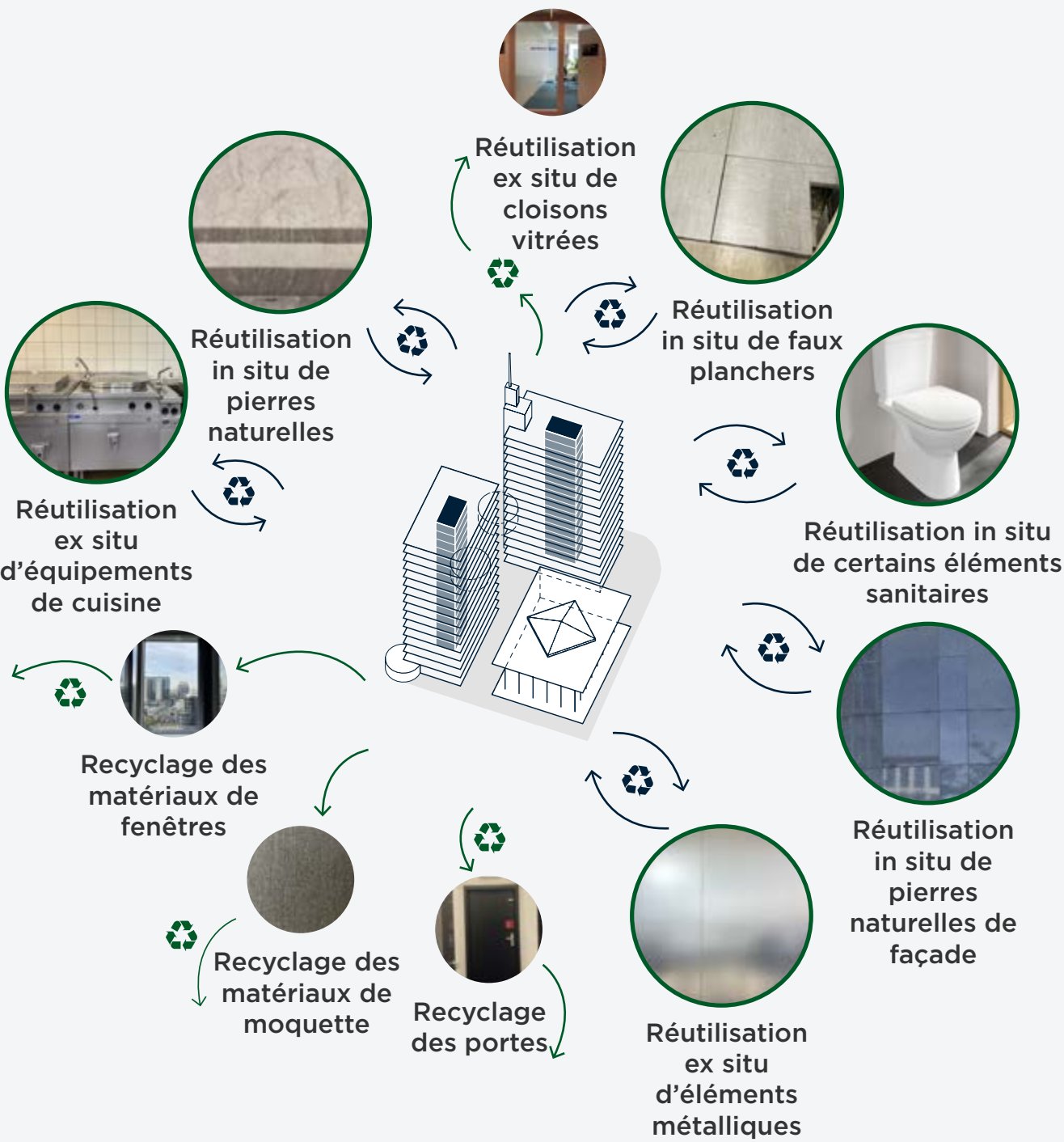
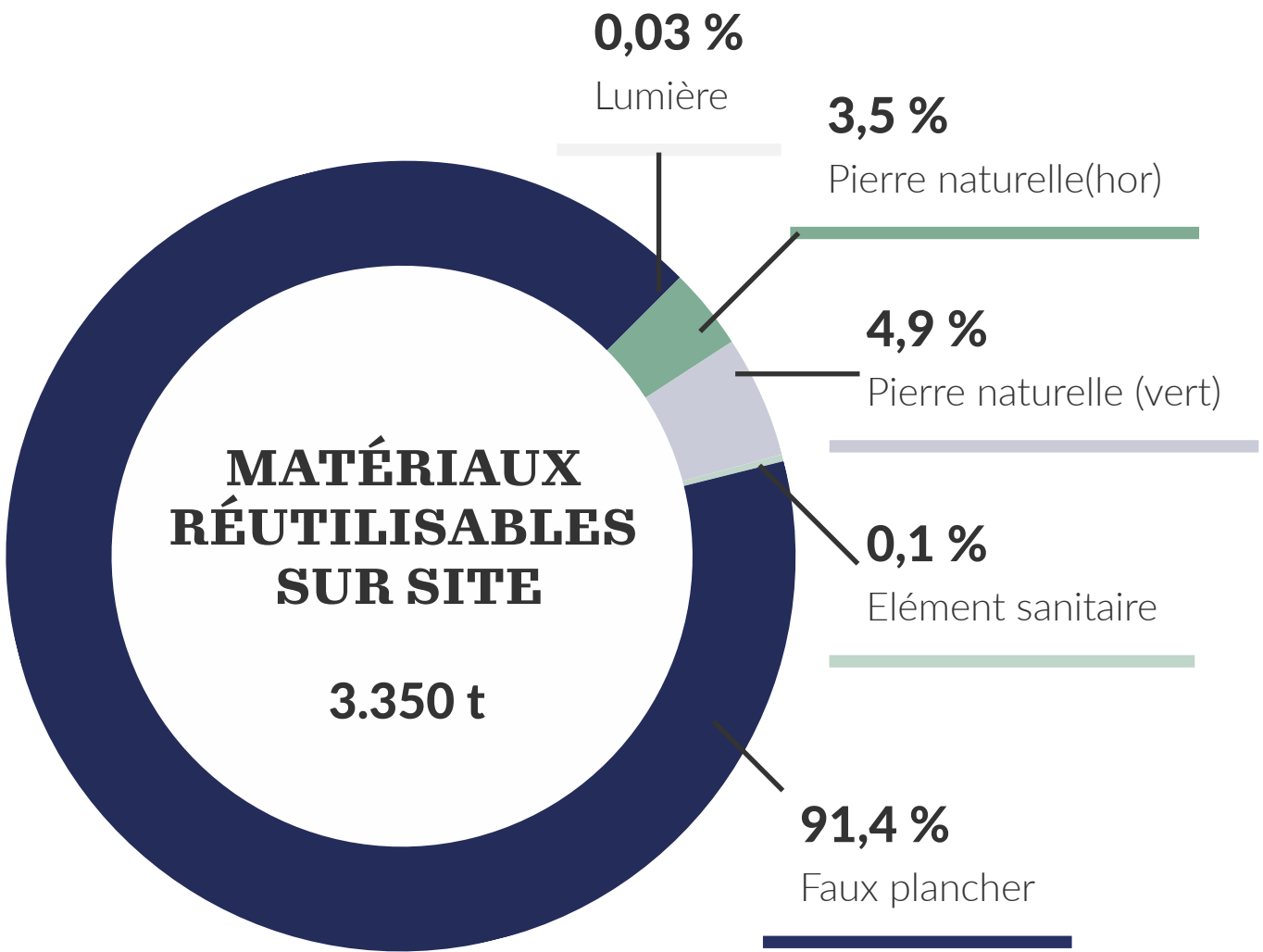
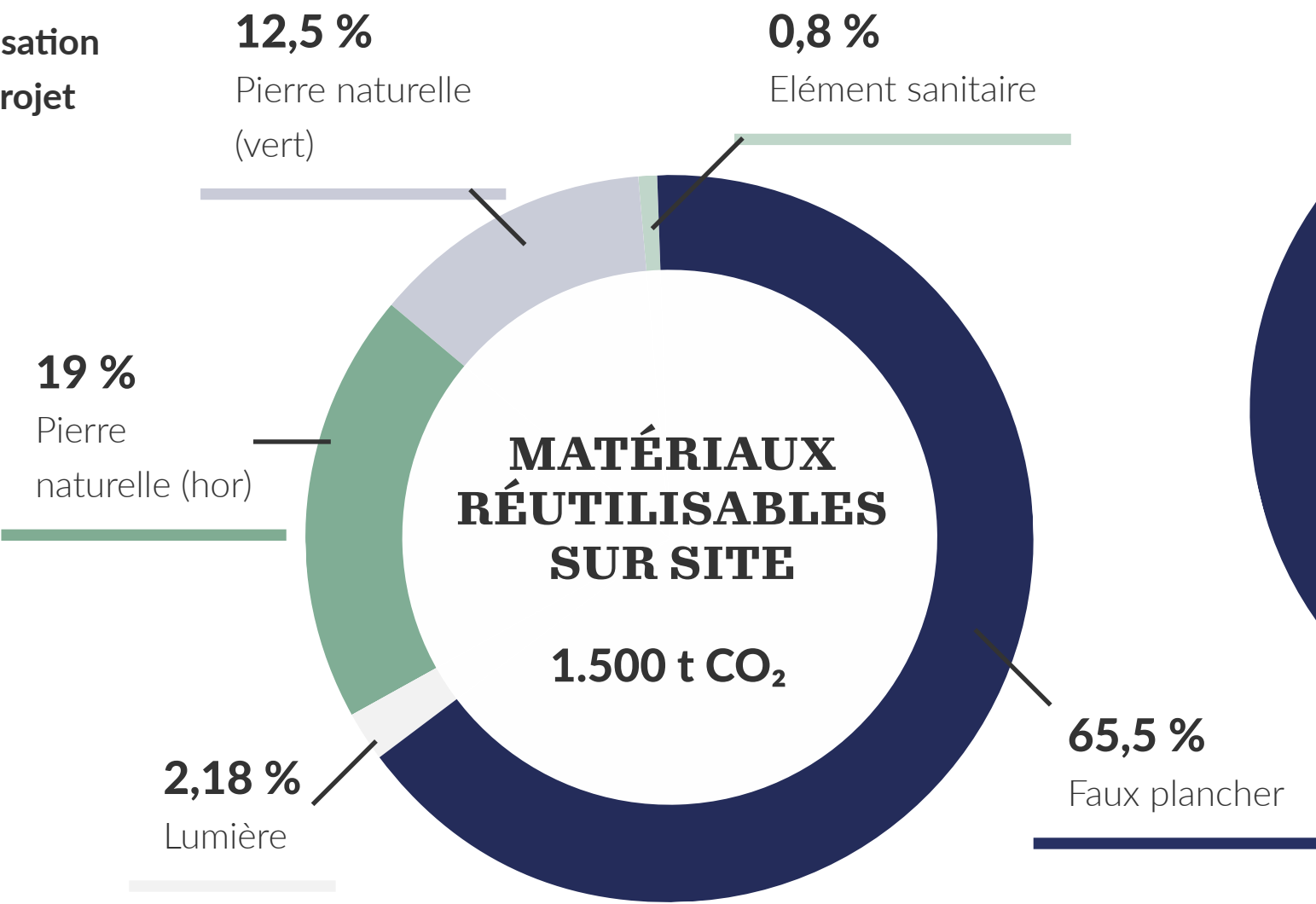
PROXIMUS

La rénovation des tours Proximus vise à préserver autant que possible la structure existante. Pour y parvenir, nous utilisons « l’urban mining ». Il s’agit de considérer le bâtiment comme une « banque de matériaux » tout au long de sa transformation. Deux inventaires ont été réalisés par Bopro : une première évaluation visant à déterminer les objectifs généraux et le pourcentage à préserver et à démanteler, et un second inventaire plus détaillé concernant le type et la quantité de matériaux présents, ainsi que leur potentiel de conservation, de réutilisation ou de recyclage, ou la nécessité de les détruire. Ces inventaires permettent la traçabilité et la valorisation des matériaux. Dans un premier temps, les équipements seront mis à disposition sur le marché local ou offerts dans le cadre d’une démarche temporaire de « don », sur le site lui-même. Nous espérons ainsi donner l’exemple en matière de bonnes pratiques de « l’urban mining » et soutenir le développement des industries en aval, tant en matière de solutions technologiques qu’en ce qui concerne la formation de la main-d’œuvre locale.



URBAN MINING

Potentiel de réutilisation dans le projet



URBAN MINING

Inventaire pour réutilisation : exemples

- Processus de « mines urbaines » pour inventorier et optimiser la circularité du projet existant
- L’inventaire (à l’exclusion des éléments techniques et structuraux) indique un potentiel d’économie d’environ 3 500 tonnes de CO<sub>2</sub> en mettant en place un processus de réutilisation.
- Le projet défini permet de valoriser un potentiel d’économie d’environ 1 500 tonnes de CO<sub>2</sub>.





## Gestion des parties prenantes

La mise en œuvre d'une gestion circulaire des flux de matériaux implique un réseau solide et coordonné, reliant les ressources et les parties prenantes. Si les modèles en boucle fermée peuvent aider les régions à renforcer leur économie, leur déploiement est possible uniquement si tous les acteurs sont reliés et s'ils disposent d'un accès facile aux ressources et aux parties prenantes. Les outils numériques peuvent concourir à cela, notamment les passeports de matériaux et la logistique intelligente. Ils sont toutefois souvent peu harmonisés, peu robustes et peu participatifs.

Immobel a contribué au lancement de Madaster, une plateforme d'enregistrement des passeports de matériaux en Belgique, et en est un membre actif depuis. L'objectif est de promouvoir la transparence et la circularité dans le secteur du bâtiment, en facilitant l'identification et le suivi des matériaux tout au long de leur cycle de vie.

Pour permettre au secteur immobilier d'adopter une chaîne d'approvisionnement efficace, centrée sur les matériaux recyclés, le déploiement d'opérations à grande échelle devient essentiel. Sans un approvisionnement à grande échelle, la disponibilité de matériaux recyclés pourrait être limitée, rendant difficile l'adoption de pratiques plus durables par le secteur du bâtiment et limitant la possibilité de répondre à la demande en ressources réutilisées. Un engagement et une collaboration renforcés des diverses parties prenantes sont nécessaires pour passer d'actions individuelles à petite échelle à une synergie systémique.

En ce qui concerne les options de réutilisation/recyclage des matériaux entrants, Immobel intègre certaines clauses à ses appels d'offres, afin de stimuler la demande, notamment en insistant sur l'utilisation de certains matériaux issus de la réutilisation.



Objectifs

E5 3

Notre objectif est de disposer d’un inventaire de réutilisation et d’un passeport de matériaux pour chaque projet de rénovation en phase de conception, dès 2025.

À partir de 2030, tous les projets livrés par Immobel répondront aux exigences de la taxonomie DNSH en matière de circularité. Nous visons également à établir des objectifs spécifiques pour chaque nouveau projet de développement.

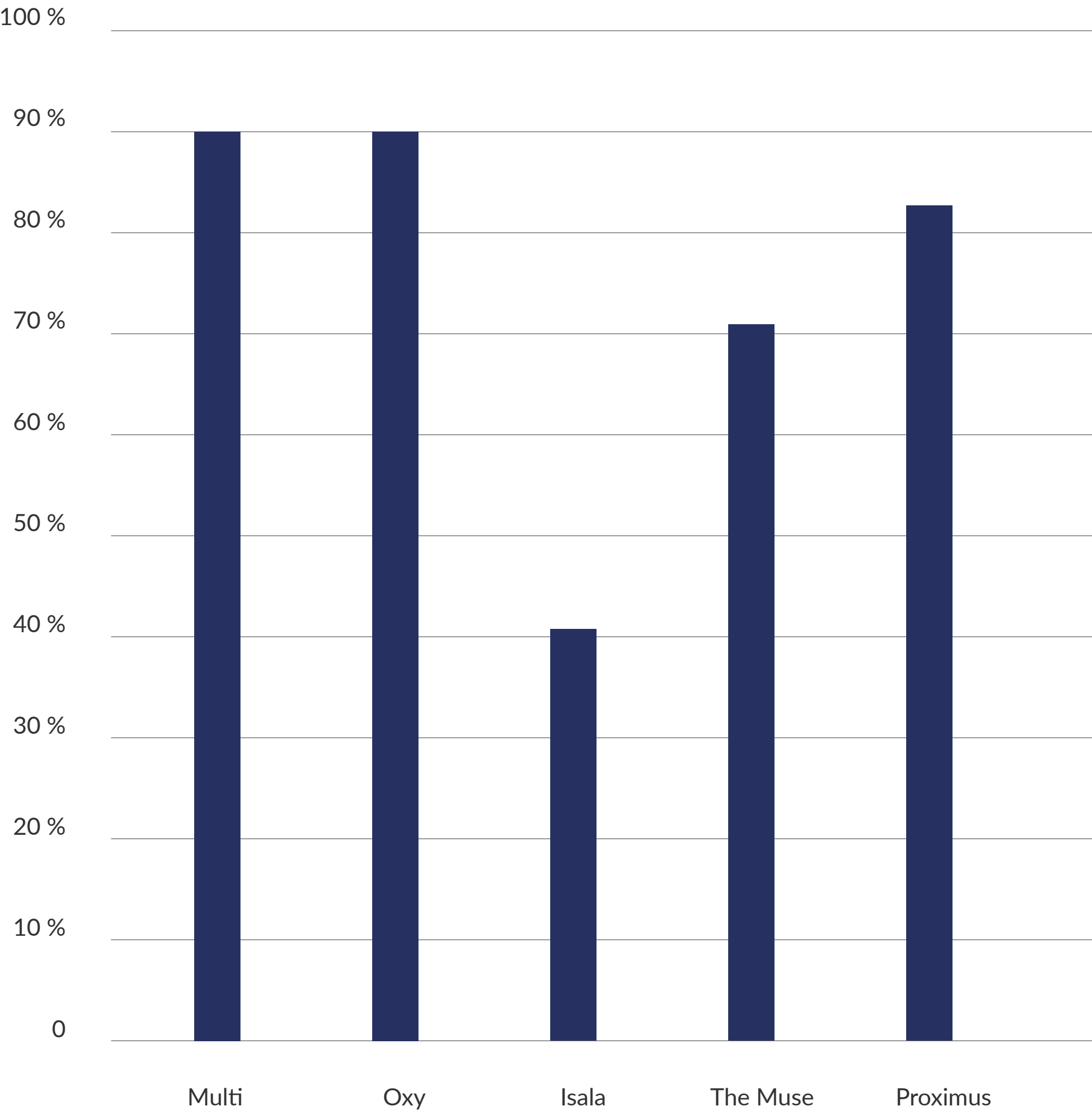
Indicateurs

Pour chaque projet de rénovation, nous calculons les paramètres de base suivants :

- poids total du bâtiment existant (exprimé en tonnes)
- partie maintenue : exprimée en poids (tonnes)
- partie démolie : exprimée en poids (tonnes)
- % maintenu : exprimé en poids par rapport au poids du bâtiment initial (tonnes/tonnes > %)
- % démoli : exprimé en poids (tonnes)

Le taux de préservation des projets de rénovation les plus importants est indiqué ci-dessous :

PRÉSERVATION (EXPRIMÉE EN POIDS)





# Biodiversité, pollution et eau

## ESRS E2-3-4

Selon le Global Footprint Network, la demande en ressources naturelles et leur extraction par l'humanité ont dépassé la capacité de régénération de la planète en l'espace d'une seule année. Cela signifie que la biocapacité de notre écosystème diminue. Le besoin de régénération écologique de nos sols, de notre eau et de notre biodiversité est urgent, comme décrit dans l'ODD 6 « Eau propre et assainissement » et l'ODD 15 « Vie terrestre ».

Alors que nous avons progressivement déconnecté notre quotidien de la nature, un échange constant a été maintenu entre la biosphère, qui remplit des fonctions essentielles nécessaires à notre survie, et nos villes et espaces de vie. En urbanisme, la présence d'un capital naturel est révélateur de la capacité d'une région urbaine à fournir des services écosystémiques cruciaux. Le sol, l'eau et la biodiversité sont des éléments fondamentaux des métabolismes urbanisés, soulignant la nécessité de prioriser la planification, la conception et l'ingénierie des villes et des infrastructures connectées à la nature.

La régénération des écosystèmes naturels et leur intégration à nos projets sont indispensables pour obtenir des bénéfices significatifs, tels que la purification de l'air ou la rétention d'eau en vue d'éviter les inondations. L'intégration d'infrastructures vertes et bleues dans les rues, les espaces publics et les bâtiments constitue un aspect crucial de la création d'espaces sains, améliorant la qualité de vie globale.

Trois thèmes seront explorés dans la présente section :  
la biodiversité, la pollution et l'eau.



't Park, Tiel (Belgique)



# Biodiversité

ESRS E4

## Importance de la thématique

SBM 3, IRO 1, E4 1

La biodiversité est définie par l'abondance des espèces, des écosystèmes et de leurs connexions, démontrant une certaine valeur intrinsèque et offrant un ensemble de services à la société. Les entreprises doivent mesurer l'impact de leurs activités sur la biodiversité, qualitativement mais aussi quantitativement. Cette prise de conscience est attendue par les diverses parties prenantes et visée par les réglementations émergentes et les initiatives telles que le Groupe de travail sur la divulgation financière liée à la nature (TNFD) et Science Based Targets for Nature.

L'effondrement des écosystèmes et de la biodiversité est lié au changement climatique et est au cœur des préoccupations d'Immobel. La crise de la biodiversité et la crise climatique étant profondément liées, nous sommes convaincus qu'elles doivent être abordées conjointement. En développant les sites de nos projets en conscience et de manière responsable, en mettant en œuvre des solutions basées sur la nature et en restaurant les zones dégradées, nous luttons à la fois contre le changement climatique et contre l'appauvrissement de la biodiversité.

En tant qu'entreprise impliquée dans la construction et la rénovation de bâtiments, nous sommes



't Park, Tiel (Belgique)

conscients de notre impact sur deux causes majeures de l'appauvrissement de la biodiversité : le changement climatique et l'utilisation des sols. Les projets de développement réalisés par Immobel sont donc axés sur la régénération des espaces verts et sur l'utilisation de solutions basées sur la nature qui, non seulement

ajoutent de la valeur à l'expérience utilisateur, mais créent également un impact environnemental positif (lutte contre le phénomène des îlots de chaleur urbains, capacité de stockage du CO<sub>2</sub> ou capacité d'adaptation au changement climatique) et génèrent un impact net positif au niveau de la biodiversité.



En pratique

E4 2-3

L'approche d'Immobel en matière de biodiversité consiste à devenir un partenaire actif et positif, afin de rendre nos villes et nos communautés plus résilientes et plus résistantes au changement climatique, en combinant les objectifs d'amélioration de la biodiversité et de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. Nous visons une amélioration de la biodiversité par rapport aux conditions préalables au développement, pour tous les nouveaux projets.

Les nouvelles acquisitions porteront principalement sur des projets de rénovation et de développement de friches industrielles. Cet objectif à long terme s'inscrit pleinement dans la réduction de 30 % de l'utilisation des sols d'ici 2030 et l'objectif « no net land take » (zéro artificialisation nette des sols) d'ici 2050.

Dans le cas des développements pour lesquels des permis ont été accordés en zone périurbaine, nous mettons l'accent sur une approche durable et réfléchie de l'urbanisation, faisant de l'économie des sols et de la maîtrise de l'étalement urbain et de son artificialisation des points clés de la conception urbaine. L'un des objectifs clés sur lesquels nous nous engageons est l'application des principes du gain net de biodiversité (BNG). Un gain net doit être obtenu par la taille et la diversité des habitats naturels, la fourniture d'espèces indigènes, la préservation et la création de sols complets, la gestion des espaces verts et le renforcement des corridors écologiques.

Pour mesurer l'amélioration, Immobel utilise un calculateur BNG reconnu. Cet outil permet de mesurer la valeur de la biodiversité d'un site, en fonction du type d'habitat présent et de son état relatif. Des concepts, visant une amélioration de la biodiversité après le développement, peuvent ensuite être élaborés. En 2022, un projet pilote a été mené dans le cadre de notre développement résidentiel à Ciney, en Belgique. En 2024, trois autres analyses seront réalisées sur des projets de développement résidentiel en zones périurbaines de typologies différentes : un projet de développement



Lalys, Astene (Belgique)

économique à Waterloo et deux projets de développement résidentiel, le premier en cours de développement, 't Park à Thielt, et le second en phase de conception à Oostacker.

Dans le contexte urbain, en plus de tirer parti des directives des cadres de certification comme BREEAM et de faire appel à des architectes paysagistes experts, nous utilisons le coefficient de potentiel de biodiversité par surface (CBS) afin d'évaluer la valeur de la biodiversité avant et après la rénovation. Le score CBS indique, sur une échelle de 0 à 1, la superficie écologiquement efficace d'un projet pondérée par le degré de perméabilité du sol (0 = imperméable, 1 = sol ouvert), divisée par la superficie totale du terrain. En ce qui concerne nos grands projets de développement, notre concept conduit souvent à une augmentation de 30 % du potentiel de biodiversité. En créant un ensemble d'espaces verts à différents niveaux, du sol ouvert aux toits semi-intensifs et extensifs, nous augmentons l'éventail des possibilités de végétalisation en contexte urbain.

Les principaux objectifs sont les suivants : équilibrer protection de la nature et développement, minimiser l'appauvrissement de la biodiversité et rationaliser les efforts compensatoires.

Le principe de compensation écologique s'applique à nos projets luxembourgeois. Il contraint légalement le promoteur à réparer tout dommage environnemental causé par la construction. Les méthodes utilisées pour cela incluent la recréation des biotopes détruits et la mise en œuvre de mesures d'atténuation afin de préserver l'habitat des espèces protégées. Des fonds compensatoires, gérés par l'État ou les communes, permettent aux promoteurs de remplir leurs obligations grâce à une taxe. Le processus repose sur une analyse de l'impact des projets, des évaluations écologiques et l'utilisation d'outils numériques. Les principaux objectifs sont les suivants : équilibrer protection de la nature et développement, minimiser l'appauvrissement de la biodiversité et rationaliser les efforts compensatoires.



TOTAL GASPERICH ▼

À proximité immédiate du quartier en plein essor de Gasperich, ces deux parcelles d’une superficie totale de 40 ares permettront le développement de plus de 100 logements, sur environ 10 000 m². Ce nouveau projet résidentiel s’inscrit parfaitement dans la stratégie de développement et de transformation urbaine durable d’Immobel. Bénéficiant d’une excellente visibilité le long de la route d’Esch, à la jonction entre le quartier d’affaires de la Cloche d’Or et le quartier résidentiel de Cessange, ce nouveau quartier proposera une large gamme d’appartements de qualité, répondant à la demande croissante de logements dans la capitale. Situé dans un quartier en plein développement, le projet est également parfaitement relié aux transports en commun. Un total de 56 000 écopoints a été attribué au site. Immobel peut donc verser une compensation ou mettre en œuvre des mesures d’atténuation afin de récupérer ces points et de créer un BNG. L’analyse et l’étude sont réalisées au fur et à mesure du développement du projet.



‘T PARK ▲

Notre projet de développement résidentiel ‘t Park, situé à Thielt, est niché entre ville et campagne. Il comprend un quartier et un parc de 5 hectares en son centre. Ce quartier résidentiel se démarque par la qualité de son cadre de vie. D’innombrables fleurs sauvages colorent le parc dans lequel plus de 300 chênes, tilleuls et autres arbres indigènes nouvellement plantés offrent un abri agréable. Une tour d’observation facilement accessible offre aux résidents et aux visiteurs un point de vue magnifique. Haute de 9 m, elle permet d’admirer la diversité de la faune et de la flore, dans un décor composé de peupliers Marilandica. Ce lieu paisible allie paysages verdoyants et confort d’habitation exceptionnel.

PROJECT CINEY ▼

Au sein du projet Ciney, nous avons renforcé la présence d’arbres existants sur deux parcelles privées adjacentes pour créer un arboretum. Ces arbres présentent une grande variété d’espèces et ont une taille impressionnante. Pour maximiser leur valeur paysagère, le projet propose de créer un espace paysager reliant ces deux parcelles voisines, en plantant des arbres futurs pour établir une ambiance d’arboretum.

L’arboretum accueillera des arbres remarquables qui serviront de repères en continuité avec les plantations des parcelles voisines, autour desquels les usages et le paysage de ces entités tourneront. Lorsqu’ils sont isolés, les espaces autour des arbres seront plantés de masses basses de plantes endémiques (ambroisie, armoise, achillée, etc.). La création d’un tel espace contribue également à une approche éducative de la nature et accueillera finalement des classes des écoles de Ciney dans le cadre de leurs programmes éducatifs.





Objectifs

E4 4-5

Pendant les phases de développement ou de rénovation, en plus de réaliser un BNG sur tous les nouveaux permis d’ici 2025, l’objectif d’Immobel est d’obtenir le label BiodiverCity® pour les grands projets, à commencer par un projet pilote : Proximus.

Progressivement, Immobel évaluera et alignera également ses projets de développement et sa documentation aux exigences de la taxonomie européenne DNSH en matière de biodiversité. Des preuves relatives à la flore protégée ou à la fertilité des terres arables seront par exemple préparées pour cela.

Enfin, Immobel s’engage dans une approche zéro émission nette, centrant ses efforts sur la réduction des émissions, son objectif principal. La stratégie globale vise actuellement une transparence totale en ce qui concerne les émissions de carbone (champs d’application 1-2-3), avec un objectif de divulgation de 100 % d’ici 2025. Dès lors, si les projets n’atteignent pas les objectifs scientifiques de réduction du carbone fixés, nous mettrons en œuvre des procédés de compensation de CO<sub>2</sub> grâce à des méthodes telles que l’agriculture régénérative et le reboisement, en donnant la priorité aux partenariats locaux plutôt qu’aux programmes de crédits carbone. Nous évaluons actuellement les possibilités de partenariats et les meilleures pratiques nous permettant de déployer cette approche.

Indicateurs

En ce qui concerne la politique de rachat et les nouveaux développements, la préférence est donnée aux projets de rénovation et de réaménagement de friches industrielles. Il s’agit d’appliquer un principe de sobriété foncière adapté aux conditions sociales et économiques de chaque territoire, tout en évitant l’étalement urbain. Globalement, 70 % des projets de notre portefeuille sont développés sur des friches industrielles plutôt que sur des terres naturelles ou agricoles.

SCORES DU COEFFICIENT DE BIOTOPE SURFACE





# Pollution

ESRS E2

## Importance de la thématique

IRO 1

Lors de l'analyse de matérialité, nous avons répertorié les pollutions du sol, de l'air et de l'eau, ainsi que les opportunités liées à la dépollution des friches industrielles. Les sources de pollution suivantes peuvent être identifiées tout au long de notre chaîne de valeur : la pollution existante des sols, les déchets ou substances toxiques et dangereux utilisés dans les matériaux de construction, ainsi que le bruit et la pollution de l'air et de l'eau résultants de la construction elle-même.

Même si la pollution n'a pas encore été identifiée par les parties prenantes comme un sujet d'actualité majeur, cela pourrait changer dans un avenir proche, notamment en raison des restrictions concernant l'artificialisation des sols, de la nécessité de revitaliser les friches industrielles et des attentes de conformité par rapport à la taxonomie. L'évaluation de l'impact et de la matérialité financière de ce sujet sera suivie de près dans les années à venir.



## En pratique

E2 1-2

Pour prévenir et minimiser les risques de pollution, Immobel applique les normes du marché, demande aux fournisseurs de se conformer à la réglementation et suit les meilleures pratiques, notamment en réalisant une évaluation environnementale des sites, en ayant recours à la certification pour le choix des matériaux utilisés pendant la construction et en se conformant aux critères taxonomiques.



## ▼ ÎLOT SAINT-ROCH

De nombreux points de pollution des sols ont été détectés sur le site de notre projet Îlot Saint-Roch, au cœur de Nivelles en Belgique, en raison des activités industrielles passées. Depuis 2018, d'importants travaux d'excavation ont été réalisés sur trois zones majeures du site, contaminées par des huiles de pétrole. Le tonnage évacué s'élève déjà à 21 000 tonnes, soit l'équivalent de 11 670 m<sup>3</sup>. Suite à une décision de la région, des travaux d'excavation sont encore prévus sur trois zones du site Gillard, totalisant 2 600 m<sup>3</sup>. En ce qui concerne les parcelles

communales, un total de 2 293 m<sup>3</sup> de sol devraient être excavés pour permettre l'assainissement lui-même (en attendant l'approbation de la région relatif au plan d'assainissement supplémentaire). Au total, plus de 20 600 m<sup>3</sup> de sols pollués devront être traités avant que le quartier écoresponsable puisse être développé, offrant à ses habitants une bouffée d'air frais et un nouveau mode de vie. Des studios et des appartements à l'architecture contemporaine seront proposés, dans un quartier agréable à vivre et directement adjacent au centre historique de la ville.



## POLVERMILLEN ▲

Au Luxembourg, notre projet Polvermillen vise à réhabiliter et à repenser tout un ancien quartier industriel, dans un cadre nouveau et particulièrement verdoyant et dans le respect de l'âme et de l'histoire du site. L'histoire industrielle du site remonte au 18<sup>e</sup> siècle, puisqu'un moulin s'y trouvait déjà. Ce dernier fut transformé en filature de coton au 19<sup>e</sup> siècle, puis en draperie. À partir de 1948, une entreprise internationale spécialisée dans les équipements de traction, de levage et de nettoyage à sec s'installa

dans les bâtiments de l'usine. D'importants travaux de dépollution y sont actuellement en cours, pour permettre à ce site historique situé au bord de l'Alzette d'offrir un nouveau cadre de travail, entre ville et nature. Environ 50 000 tonnes de sols doivent être décontaminées, pour un coût total d'environ 10 millions d'euros. Situé à proximité immédiate du plateau du Kirchberg, le site sera composé d'un ensemble très polyvalent : bureaux, appartements, maisons, lofts et studios, tous conçus selon une démarche durable.



## Objectifs

### E2 3

En matière de pollution environnementale, Immobel répondra aux exigences DNSH de la taxonomie européenne pour tous les projets livrés à partir de 2030. Nous veillerons à fournir une documentation appropriée pour l'appel d'offres et la description du produit. Nous nous assurerons également que les évaluations environnementales des terres soient disponibles et conformes au cadre de la taxonomie.





# Eau

ESRS E3

## Importance de la thématique

IRO 1

Face à des défis croissants, tels que les inondations et les pénuries d’eau provoquées par la sécheresse dans les régions urbanisées, la gestion efficace de l’eau reste un élément important de la conception et de la réalisation des projets de développement.

Dans le cadre de nos activités, différents impacts, risques et opportunités sont liés à la gestion de l’eau :

- pollution existante ou contamination des eaux souterraines avant l’achat ;
- protection des plans d’eau et des sites naturels existants pendant les travaux ;
- évaluation des risques d’inondation et gestion des débits d’eau ;
- consommation d’eau pendant la construction :
  - suivi de la consommation d’eau ;
  - type et source de l’eau utilisée ;
  - rejet des eaux usées.
- consommation d’eau pendant la phase d’utilisation du bâtiment :
  - efficacité des équipements sanitaires ;
  - gestion des eaux de pluie ;
  - réutilisation de l’eau sur place.

De l’évaluation des risques d’inondation à l’efficacité de l’utilisation de l’eau, la gestion de l’eau a été identifiée à juste titre par ImmoBel et les parties prenantes comme un sujet d’importance croissante. Elle représente également l’un des axes d’action clés, visés par la taxonomie européenne. La consommation et la gestion de l’eau, ainsi que la protection des ressources en eau, font donc partie intégrante de la stratégie de développement durable d’ImmoBel.





En pratique

E3 1-2

L’impact lié à la gestion de l’eau pouvant être détecté à différentes étapes du processus de développement, une étroite collaboration est requise sur l’ensemble de la chaîne de valeur.

Dans les zones urbanisées où les surfaces perméables sont rares, l’approche la plus utilisée consiste à limiter la consommation d’eau urbaine et à réduire la charge sur le système d’égouts, en optimisant les systèmes de récupération, de rétention et de recyclage de l’eau.

Pour les grands développements, Immobel se conforme aux normes BREEAM et a commencé à s’aligner aux exigences de la taxonomie DNSH en ce qui concerne l’eau.

Compte tenu de la taxonomie européenne et de ses exigences en matière de documentation, une intégration plus poussée des mesures liées à la gestion de l’eau dans les processus commerciaux existants est nécessaire. Le tableau ci-dessous met en évidence quelques actions clés et leur statut, fin 2023.



UNI, Buxelles

Actions	Statut
Une évaluation des risques d’inondation et des études hydrologiques et topographiques sont réalisées dans le but de permettre des décisions éclairées, visant à limiter les risques d’inondation et à garantir la résilience des projets de construction par rapport aux inondations potentielles.	Mise en œuvre
Informations relatives à la consommation d’eau sur les chantiers de construction.	En cours
Protection des eaux souterraines et des zones naturelles situées à proximité du chantier de construction, si nécessaire.	Mise en œuvre
Maximisation de la réutilisation de l’eau grâce à une redirection, une rétention et une purification calculées.	Mise en œuvre
Adaptation des clauses contractuelles relatives aux débits maximum des équipements sanitaires, afin de maximiser l’efficacité de l’eau utilisée et de se conformer aux critères taxonomiques.	En cours



## 'T PARK

Une démarche écologique a été suivie pour notre développement résidentiel 't Park, à Tielt. Les réseaux de gestion des eaux usées et pluviales ont été conçus de manière à minimiser leur impact sur l'environnement, et même à améliorer la gestion locale des eaux naturelles, notamment en ce qui concerne les inondations, le ruissellement en cas de fortes pluies, etc.

Cette atténuation environnementale en réponse aux conditions climatiques renforce l'approche rationnelle et durable du projet, tant pour le quartier nouvellement créé que pour ses environs.







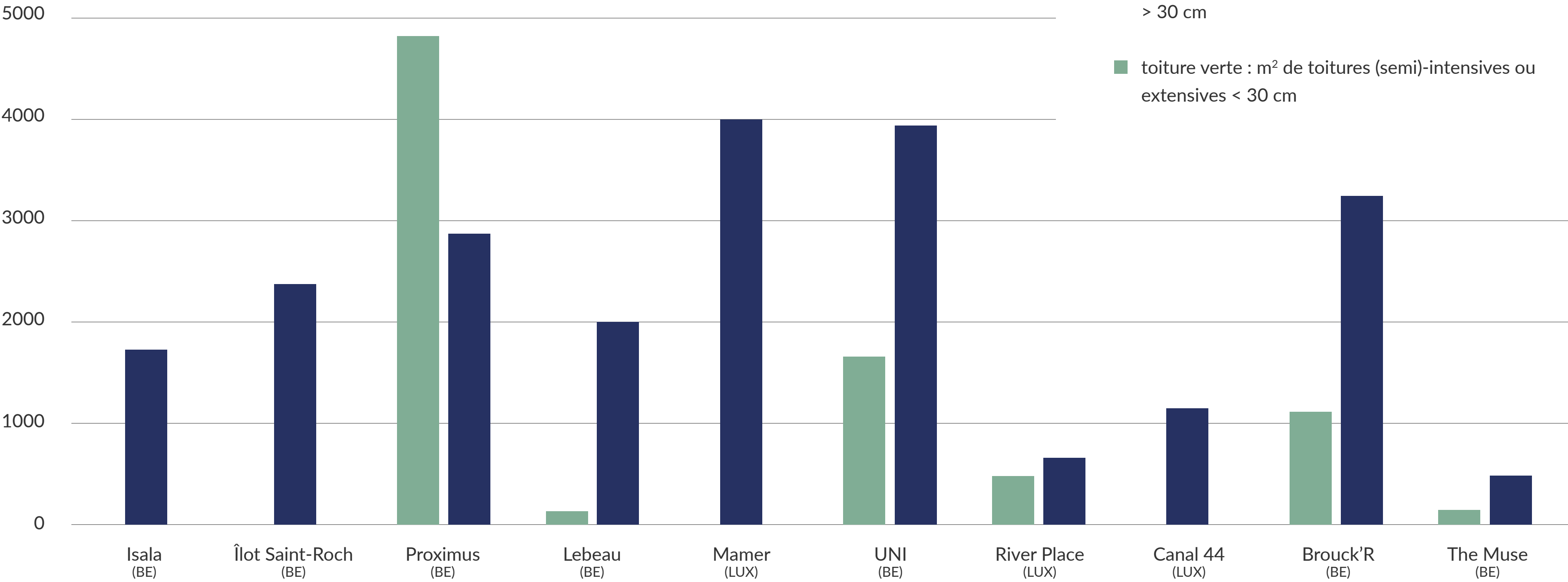
Îlot Saint-Roch, Nivelles

### Objectifs

#### E3 3

En matière de consommation d’eau, ImmoBel répondra aux exigences DNSH de la taxonomie européenne pour tous les projets livrés à partir de 2030. Nous veillerons à fournir une documentation appropriée et conforme au cadre de la taxonomie pour l’appel d’offres et la description du produit.

### TOITURES VERTES (M²)



### Indicateurs

Toutes les initiatives de développement d’ImmoBel intègrent également une solution circulaire qui facilite la récupération des eaux de pluie au moyen de bassins d’orage et/ou de réservoirs d’eaux pluviales. L’inclusion de toitures vertes est un élément crucial de notre stratégie « vert-bleu » dans l’ensemble de nos projets. Le graphique ci-dessous donne un aperçu des toitures vertes proposées dans divers grands projets de développement autorisés ou en construction, dans les pays dans lesquels ImmoBel opère.

- toiture verte : m² de toitures intensives (>>) > 30 cm
- toiture verte : m² de toitures (semi)-intensives ou extensives < 30 cm



# Montrer l'exemple envers nos collaborateurs

## Importance de la thématique

SBM 2-3

Les changements continus dans les activités commerciales et la société, combinés à la volatilité du marché immobilier, à l'évolution technique et à l'essor des matériaux de construction durables, exigent flexibilité et adaptabilité de la part de notre organisation et, par conséquent, de nos collaborateurs également.

La complexité de nos méthodes de travail ne cesse d'augmenter : la multiplicité des canaux de communication, la gestion continue des parties prenantes et la quantité d'informations disponibles affectent notre charge de travail et notre bien-être au quotidien. Pour réussir dans un secteur immobilier en pleine évolution, les organisations doivent s'appuyer sur un vivier



diversifié de talents, en veillant à la qualité et aux compétences des collaborateurs à tous les niveaux de l'entreprise.

Immobel est consciente de ces défis et sa priorité est de prendre les mesures nécessaires pour conserver un collaborateur talentueux et diversifié. La capacité d'adaptation, la formation continue et une approche proactive de l'évolution du secteur sont essentielles pour permettre aux collaborateurs de relever les défis et de s'épanouir dans leurs fonctions. Sans nos collaborateurs, nous ne pourrions pas atteindre les objectifs de notre entreprise et nos ambitions en matière de durabilité. Le collaborateur d'Immobel est notre principal atout.





## Gouvernance

GOV 3

La gestion des défis liés au collaborateurs relève de la responsabilité du département des ressources humaines : de la diligence raisonnable à la planification et à la mise en œuvre des mesures. Les principaux défis concernent la diversité et l'égalité, un environnement de travail sain, l'engagement et la satisfaction des collaborateurs, la rémunération et la reconnaissance, l'apprentissage et le développement. La satisfaction des collaborateurs est contrôlée et intégrée dans les systèmes de prime du comité exécutif.

## En pratique

S1 1-2-3-4

### Nos collaborateurs

Chez Immobel, chaque collaborateur a ses propres responsabilités. Nos collaborateurs disposent d'un niveau élevé d'autonomie, de flexibilité et d'indépendance. Cette forte responsabilisation individuelle et les relations au sein d'une équipe, entre les départements et entre les pays sont essentielles pour nos performances commerciales et l'accomplissement de nos activités de base. Notre structure organisationnelle horizontale stimule et favorise le travail d'équipe, une méthode de travail agile et des lignes de décision courtes.

### Diversité et égalité

Au sein d'Immobel, la diversité est considérée comme un intérêt commercial, conduisant à une amélioration des performances globales et garantissant la qualité élevée des produits, services et décisions commerciales. Immobel s'efforce de créer un environnement favorable au déploiement du plein potentiel de chacun. Immobel tient à ce que ses collaborateurs reflète la diversité de ses clients et de ses marchés. Cette diversité englobe le genre, la langue, l'origine ethnique, l'âge, l'orientation sexuelle, la religion, le statut socio-économique, l'expérience et la formation. Dans le cadre de ses activités de recrutement, de rétention et de gestion des talents, Immobel donne des chances égales aux individus, quelle que soit leur origine.



Objectifs

S1 9

En 2024, nous formaliserons nos ambitions dans une politique de diversité et d'égalité reposant sur un objectif d'élimination totale des inégalités (égalité de rémunération – égalité des chances), en élaborant des politiques RH équitables et inclusives et en employant une main-d'œuvre diversifiée et inclusive (genre, ethnicité, handicap). Cette politique renforcera encore la contribution d'Immobel aux ODD des Nations Unies, en particulier à l'objectif 5 : Égalité des sexes.

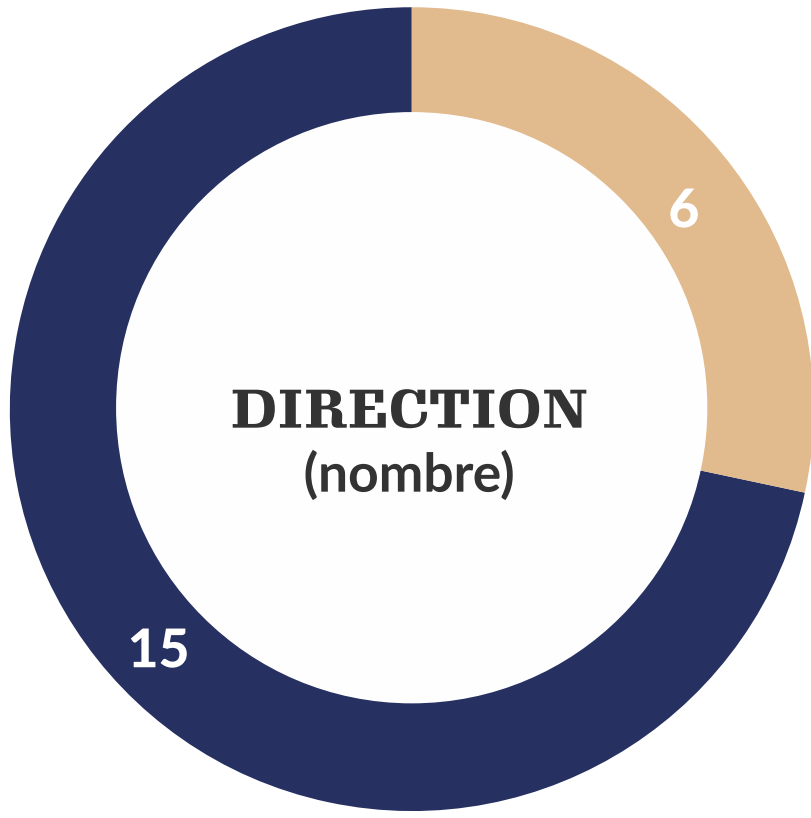
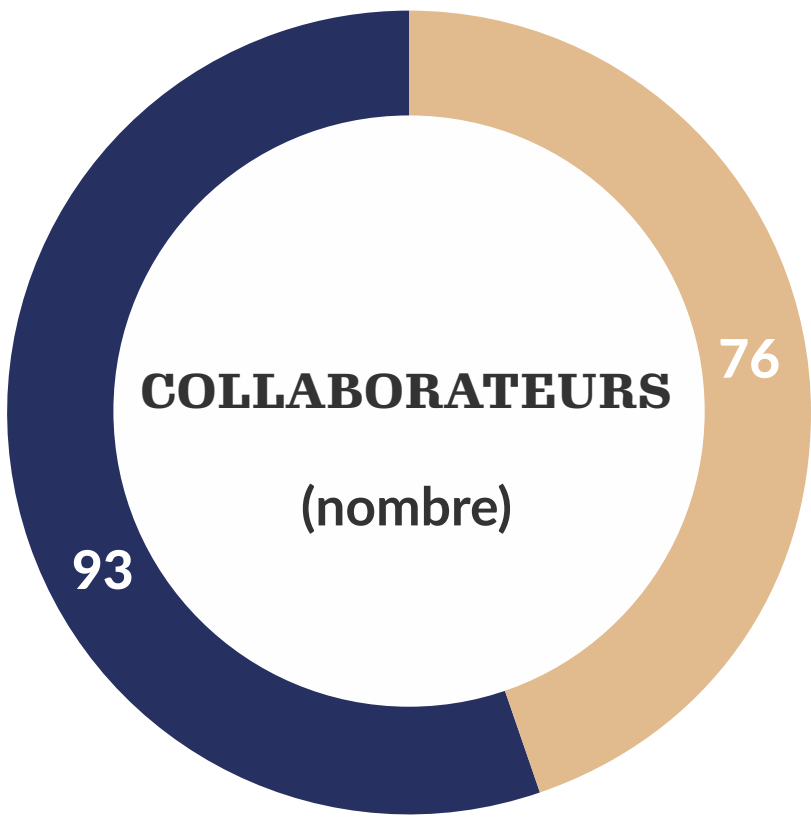
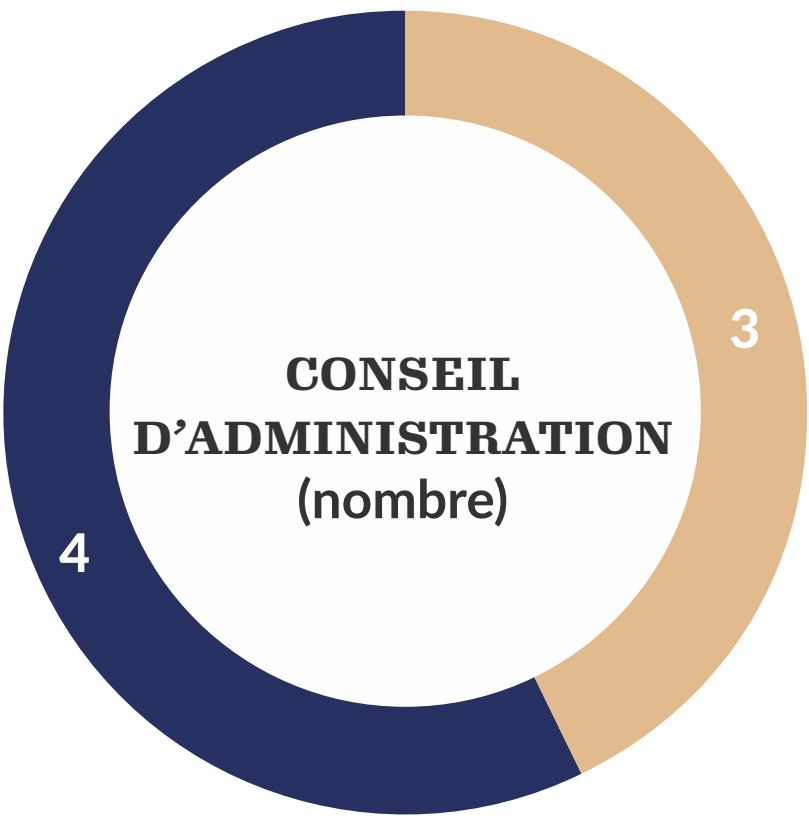
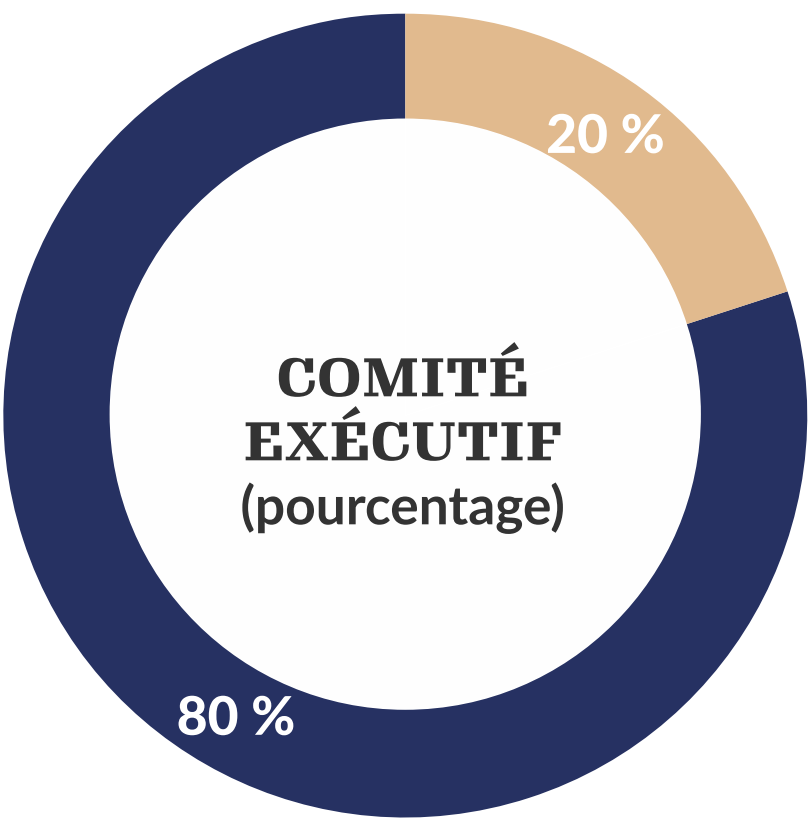
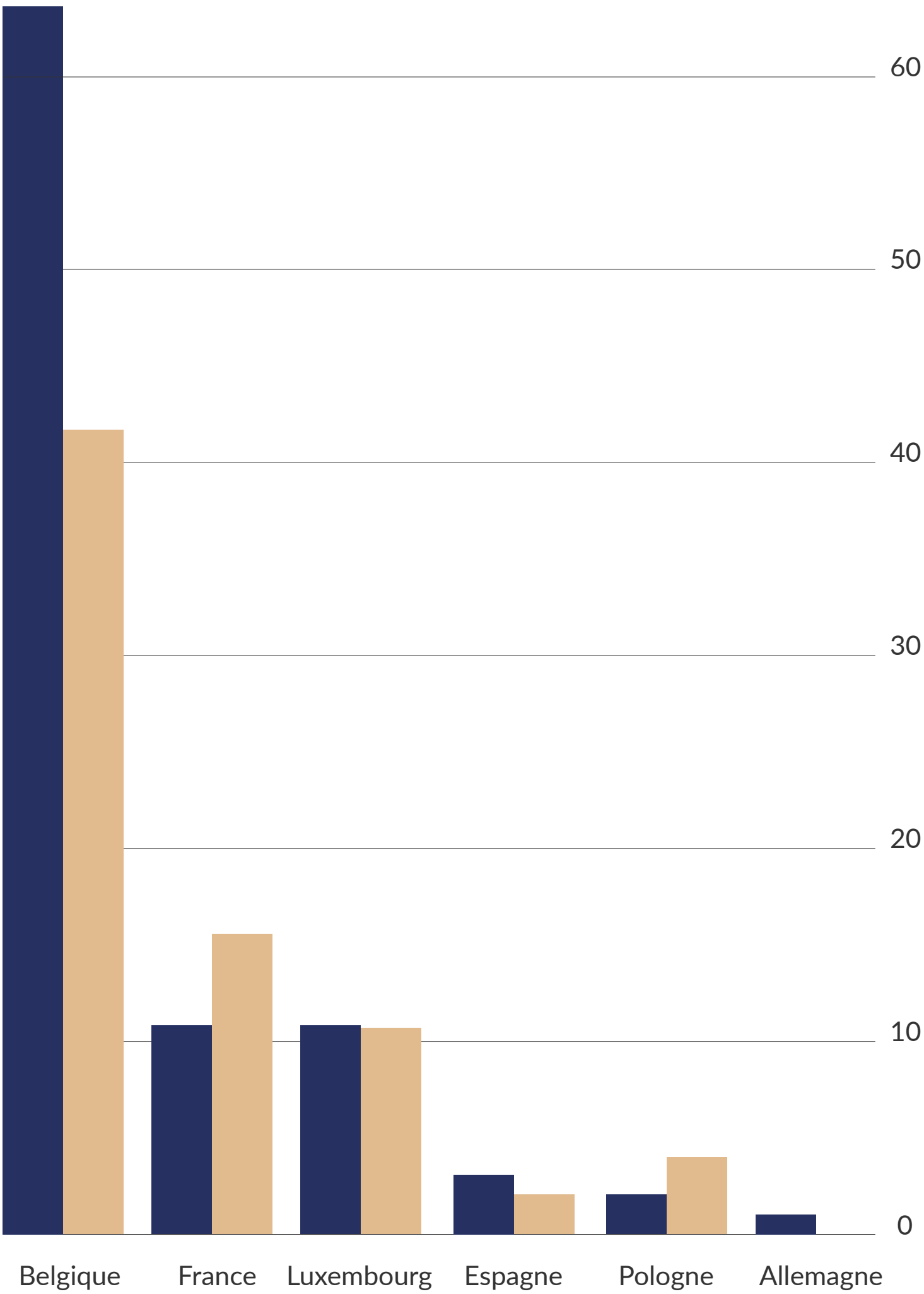
Indicateurs

S1 6-7

En 2023, le Groupe Immobel comptait un total de 169 collaborateurs répartis dans six pays : Belgique, Luxembourg, France, Pologne, Espagne et Allemagne.

Aucun incident de discrimination n'a été signalé en 2023.

HOMMES ET FEMMES PAR PAYS (nombre)



■ Hommes ■ Femmes



# Engagement et satisfaction

Pour Immobel, un dialogue ouvert entre les collaborateurs et la direction est la clé de notre succès. L'équipe de direction encourage chaque manager à organiser des entretiens récurrents en groupe et en tête-à-tête pour informer les équipes des décisions de la direction et discuter des améliorations potentielles, ainsi que pour définir et convenir des actions nécessaires et des besoins de développement.

Des sessions « Lunch and Learn » trimestrielles sont organisées par l'équipe de direction afin d'informer tous les collaborateurs des projets et des développements de l'entreprise. Au cours de ces sessions, chacun peut demander plus d'informations sur des sujets d'actualité et poser des questions à la direction.

Afin de renforcer l'efficacité opérationnelle et d'améliorer l'environnement de travail de nos collaborateurs, le programme « People for Excellence » évalue régulièrement l'efficacité des processus, la gestion des performances et l'état de préparation de l'organisation (lire l'article complet à la p. 19). Dans le cadre de ce programme, des enquêtes de satisfaction structurées et anonymes sont envoyées deux fois par an à nos collaborateurs afin d'identifier les possibilités d'amélioration. Les enquêtes couvrent 27 dimensions (engagement, équilibre entre vie professionnelle et vie privée, conditions de travail, santé mentale, etc.) Les résultats de l'enquête nous permettent de prendre des mesures correctives.



## Objectifs et indicateurs

S1 17

En 2023, les enquêtes ont eu un taux de participation de 95 % et se sont concentrées sur les conditions, le contenu et les relations au travail, ainsi que sur la confiance dans la direction/ l'organisation et la satisfaction générale. Les résultats des enquêtes et le plan d'action qui en découle ont été présentés à tous les collaborateurs lors d'une session « Lunch and Learn ».

Pour souligner l'importance d'un dialogue ouvert et d'une main-d'œuvre engagée, chaque membre du comité exécutif a fait de la satisfaction des collaborateurs un indicateur clé de performance.

À la suite de l'enquête de satisfaction des collaborateurs et tenant compte des avis qu'ils ont exprimés, nous organiserons en 2024 des ateliers avec la direction et les collaborateurs afin de mieux aligner les actions sur les attentes des collaborateurs.



# Reconnaissance et rémunération

S1 10

Immobel tient à avoir une politique de rémunération équitable qui s'applique à tous les niveaux de l'organisation et à garantir l'égalité en matière de rémunération et d'avantages sociaux.

Le respect de la politique de rémunération d'Immobel (voir rapport annuel) est le fondement d'une approche non discriminatoire de la rémunération de tous nos collaborateurs. Les niveaux et la structure de cette politique visent à attirer, retenir et motiver nos collaborateurs, à promouvoir la réalisation de nos objectifs stratégiques conformément à notre appétit pour le risque et aux normes de comportement de l'entreprise, et à promouvoir la création de valeur durable. Nous veillons à ce que les méthodologies et les processus d'analyse de la performance soient appliqués de manière cohérente.



## Indicateurs et objectifs

S1 10

En 2023, nous avons continué à travailler sur la modification de notre contrat de travail concernant les heures à prester, le nombre de jours de congé et le droit à la déconnexion. L'approche globale de la mobilité a également été revue, donnant lieu à une nouvelle politique de gestion du parc automobile et à la décision de passer progressivement à un parc de voitures entièrement électriques.



## Apprentissage et développement

Pour Immobel, maximiser le développement de nos collaborateurs est essentiel. Le développement personnel est systématiquement aligné sur les compétences et les connaissances des collaborateurs et sur les exigences du marché. L'identification et la définition des initiatives de développement — telles que les cours, le coaching et la formation sur le lieu de travail — découlent du processus d'analyse de la performance et sont structurées dans un plan formel de développement personnel.

Comme défini dans notre politique d'apprentissage et de développement, Immobel a instauré un processus officiel qui invite chaque collaborateur à définir ses objectifs et à en discuter régulièrement avec son supérieur. Deux fois par an, un entretien est réalisé pour les interroger sur la façon dont ils perçoivent leurs progrès vers leurs objectifs et pour leur demander s'ils pensent disposer des ressources et de la formation nécessaires pour les atteindre.

L'Immobel Academy a été créée pour offrir une éducation de qualité (ODD 4), et pour encourager et soutenir les collaborateurs à développer les compétences techniques et non techniques nécessaires à l'exercice de leur métier et à leur épanouissement personnel. À travers cette académie, nous offrons une gamme d'opportunités de formation avec un fort accent sur le leadership, les fondements ESG, le bien-être, la cybersécurité et le partage des connaissances sur le marché immobilier.

Nous offrons une gamme d'opportunités de formation avec un fort accent sur le leadership, les fondements ESG, le bien-être, la cybersécurité et le partage des connaissances sur le marché immobilier.



### Indicateurs et objectifs

S1 13

En 2023, nos collaborateurs en Belgique ont suivi un minimum de deux jours de formation. L'une des formations clés en 2023 a été l'évaluation par les couleurs d'Insights. Cette formation contribue à créer une culture du travail où les travailleurs sont conscients de leurs points forts et de leurs domaines de développement. Grâce à une meilleure connaissance de soi, les collaborateurs peuvent adapter leur style de communication et apprécier la diversité des personnalités au sein de leur équipe. Cela contribue à améliorer le travail d'équipe, le leadership et les performances globales de l'organisation. La direction et l'équipe des ressources humaines d'Immobel continueront à déployer une mesure systématique de la qualité de la formation externe et interne et s'engagent à mettre en place un plan de développement personnel pour tous les collaborateurs en 2024.

En 2024, tous les collaborateurs recevront un objectif lié à l'ESG couvrant deux aspects : suivre la formation « la Fresque du Climat » et s'engager dans des actions individuelles ou collectives.





## Environnement de travail sain

Nos collaborateurs sont notre plus grand atout. Le bien-être étant un pilier central du monde du travail actuel, ImmoBel prend également un certain nombre de mesures pour améliorer la santé et le bien-être physique de ses collaborateurs en leur fournissant un environnement de travail agréable, ergonomique, bien équipé et sûr.

Nos bureaux disposent de salles de repos et de premiers soins, d'espaces ouverts et d'une cuisine commune. Ces espaces invitent nos collaborateurs à faire une pause pendant leur journée de travail et à renforcer les liens sociaux. La salle de premiers soins permet également aux mères de combiner travail et allaitement.

En plus d'optimiser continuellement la qualité de notre environnement de travail, nos collaborateurs sont régulièrement invités à participer à des événements sportifs tels que des cours de yoga hebdomadaires, un événement de padel en été et l'IMMORUN. Outre les activités physiques, nous proposons chaque jour une soupe différente et offrons des fruits chaque semaine afin de promouvoir une alimentation plus saine.

En septembre 2023, le Groupe ImmoBel a rejoint le réseau Cancer@Work, s'engageant à intégrer une attention et un soutien particuliers à ses collaborateurs atteints de maladies graves telles que le cancer et les maladies chroniques.

L'entreprise compte un secouriste certifié dans son équipe belge, qui suit une formation de recyclage annuelle. En outre, ImmoBel organise régulièrement des exercices d'évacuation en cas d'incendie à son siège social pour tous ses collaborateurs.

En ce qui concerne la santé et la sécurité sur chantier, l'objectif principal d'ImmoBel étant le (re)développement, les contrats avec nos fournisseurs exigent le respect des mesures légales en matière de santé et de sécurité ainsi qu'une conformité stricte de la part de leurs collaborateurs et de leurs sous-traitants. Lorsqu'ils se rendent sur les chantiers de nos projets, nos collaborateurs et visiteurs portent également l'équipement de protection nécessaire.

### Objectifs

S1 14-15

En 2024, nous continuerons à mesurer le bien-être de nos collaborateurs deux fois par an au moyen d'une enquête et nous agirons en fonction. Nous entendons également augmenter le nombre de secouristes, en veillant à ce qu'ils soient régulièrement formés. En outre, une base de données plus globale sera créée afin d'étendre nos initiatives en matière de bien-être à tous nos sites et d'accroître notre contribution à l'ODD 3 des Nations Unies : Santé et bien-être.

Nos bureaux disposent de salles de repos et de premiers soins, d'espaces ouverts et d'une cuisine commune. Ces espaces invitent nos collaborateurs à faire une pause pendant leur journée de travail et à renforcer les liens sociaux.



# Montrer l'exemple dans le secteur

GOV1 5, ESRS G1

L'engagement des entreprises à relever les défis ESG fait l'objet d'une surveillance de plus en plus minutieuse, attirant l'attention non seulement des investisseurs et des décideurs politiques, mais aussi du monde universitaire et de la société civile. Les interactions avec les parties prenantes sur ces questions se sont intensifiées ces dernières années, notamment à la suite des dernières crises économiques et sociales. Alors que la prise de conscience et la compréhension initiales ont été plus importantes du côté financier, associées à une solide compréhension technique du côté des bâtiments, les fournisseurs encore peu sensibilisés à la manière dont les caractéristiques techniques ESG peuvent être traduites en évaluations et en performances financières. Cela peut être attribué à l'absence d'une définition standardisée des critères ESG, à l'accent mis sur les préoccupations environnementales — avec une pondération ambiguë entre les catégories, comme on le voit dans la taxonomie de l'UE — et à un manque de données qualitatives et d'indicateurs. En outre, la standardisation des mesures et des critères de référence fait défaut et la numérisation



Montrer l'exemple et s'associer aux objectifs de développement durable, telle est la voie choisie par Immoel pour faire progresser le secteur.

des données est limitée. Ces facteurs compliquent l'établissement d'un lien cohérent entre les indicateurs clés de performance liés à la durabilité et les indicateurs financiers.

Pour relever les défis décrits dans ce rapport, au niveau structurel, chaque acteur doit d'abord mettre en place une bonne gouvernance avant d'accroître ses efforts de collaboration au niveau sectoriel, en comblant le fossé de la compréhension mutuelle. Montrer l'exemple et s'associer pour les objectifs de développement durable, telle est la voie choisie par Immoel pour faire progresser le secteur.



# Gouvernance

## Importance de la thématique

Alors que la gouvernance et la conduite des affaires sont généralement associées aux responsabilités des comités et des conseils d'administration, il est important pour Immobel de mettre davantage l'accent sur l'ensemble de la chaîne de valeur, avec une interaction constante entre les actions ascendantes et descendantes.

Au niveau de l'entreprise, le conseil d'administration et les comités d'Immobel définissent le cadre stratégique global et les politiques à mettre en œuvre dans l'ensemble des activités du groupe. Au niveau des projets, les données et la documentation sont essentielles à la conformité et à l'établissement de rapports d'avancement qui soutiennent les décisions stratégiques de l'entreprise en matière d'ESG. Cette double approche est également cruciale pour développer et soutenir une approche holistique de la gestion des trois dimensions ESG, qui sont liées et interdépendantes.

Cette approche de la durabilité est appliquée au quotidien par une équipe passionnée, guidée par les valeurs ESG d'Immobel et une structure de gouvernance.





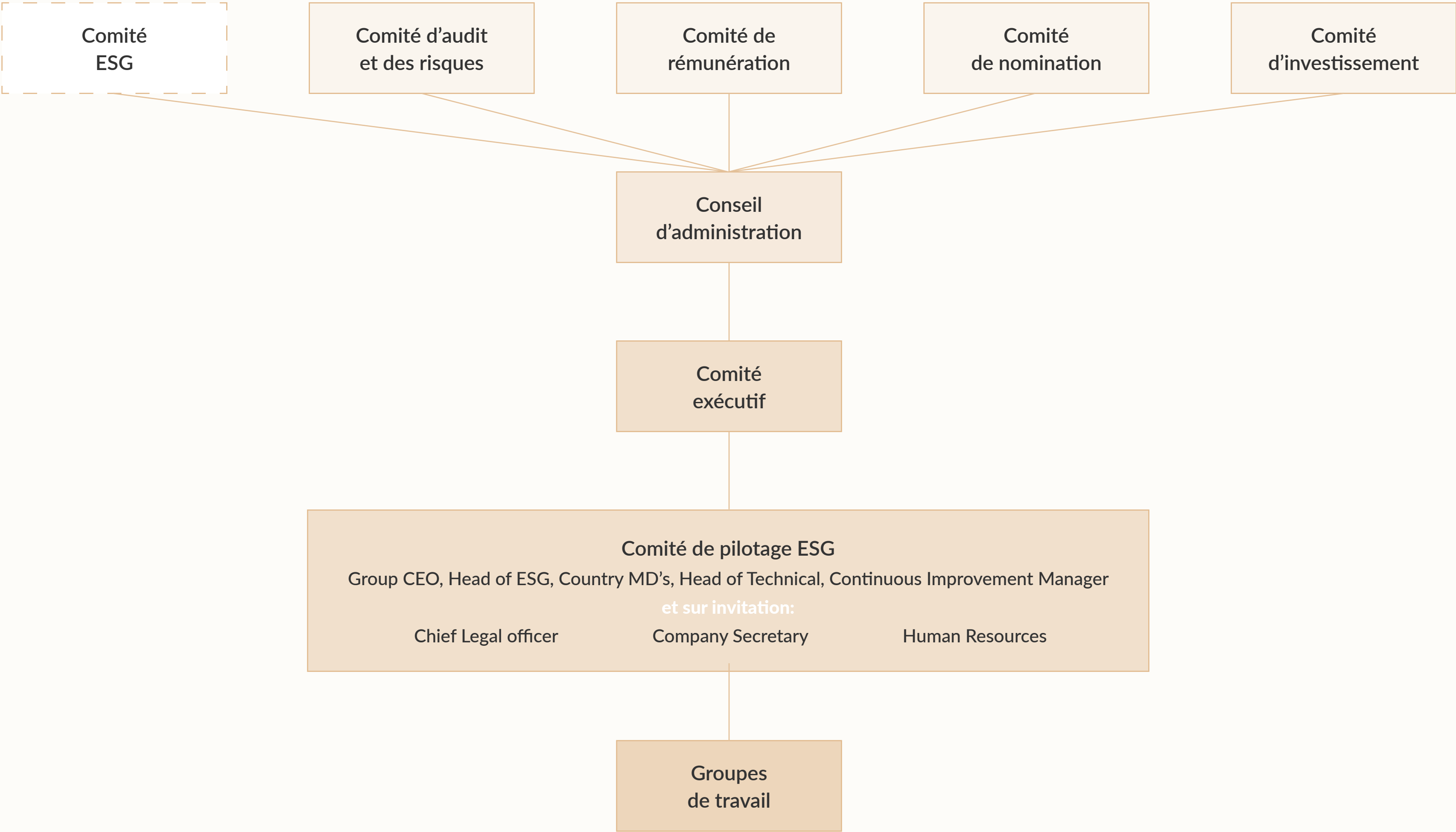
En pratique

Rôle du conseil  
d'administration  
et de ses comités

GOV 1-2

Des informations détaillées sur la gouvernance et les principes généraux de l'entreprise figurent dans la charte de gouvernance de l'entreprise. Les rôles et la coopération entre le conseil d'administration et ses cinq comités y sont expliqués en détails. Cette charte précise également la nomination, l'expertise et la composition du conseil d'administration et de chaque comité. La section suivante se concentre principalement sur la gouvernance, les rôles et les responsabilités en matière d'ESG.

En 2023, Immoebel a revu et affiné sa structure de gouvernance pour mieux gérer et standardiser la définition et le déploiement de sa stratégie ESG, en mettant en place un comité ESG, mis en route le 1er février 2024.





# Conseil d'administration

L'objectif du conseil d'administration est de poursuivre la création de valeur durable pour Immoebel. Pour ce faire, le conseil d'administration supervise la gestion de la durabilité dans toutes ses dimensions au sein de l'entreprise. Sur proposition du comité exécutif ou du comité ESG, le conseil d'administration examine et approuve :

- le cadre ESG, comme partie intégrante de la stratégie d'entreprise ;
- le plan d'action ESG, avec des investissements pour atteindre les objectifs opérationnels ;
- l'analyse de scénarios ESG, liée à la planification stratégique et à la gestion des risques de l'entreprise ;
- les objectifs ESG dans la partie variable de la rémunération des dirigeants ;
- les informations et les divulgations ESG, en tenant compte de l'évaluation du comité d'audit et des risques.



## Comité d'audit et des risques

Le comité d'audit et des risques assiste le conseil d'administration dans l'examen des informations ESG, y compris le rapport de gestion semestriel et annuel (qui comprend les informations non financières consolidées). Ce comité est chargé de contrôler la gestion des risques de l'entreprise, de superviser et de surveiller l'exposition future aux risques, y compris les risques ESG.

## Comité de rémunération

Le comité de rémunération propose au conseil d'administration les critères généraux et de performance pour la rémunération variable du CEO et des membres du comité exécutif, qui peuvent comprendre des objectifs spécifiques associés à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à d'autres thématiques liées à l'ESG.

## Comité d'investissement

Le comité d'investissement formule des objectifs, des politiques et des stratégies d'investissement conformes à la stratégie ESG globale. Il supervise les projets en cours pour s'assurer qu'ils ne s'écartent pas considérablement du plan financier initial et de la stratégie ESG.



## Comité de nomination

Le comité de nomination prend en compte les connaissances ESG lors de chaque nomination d'un membre du conseil d'administration ou d'un comité. Plus précisément, il veille à ce que chaque membre du conseil d'administration ait le profil, les compétences et l'expertise adéquats pour superviser les impacts, les risques et les opportunités liés à l'ESG. Le comité de nomination supervise également le leadership et la culture des talents, y compris les initiatives d'Immobel en matière de diversité et d'inclusion.

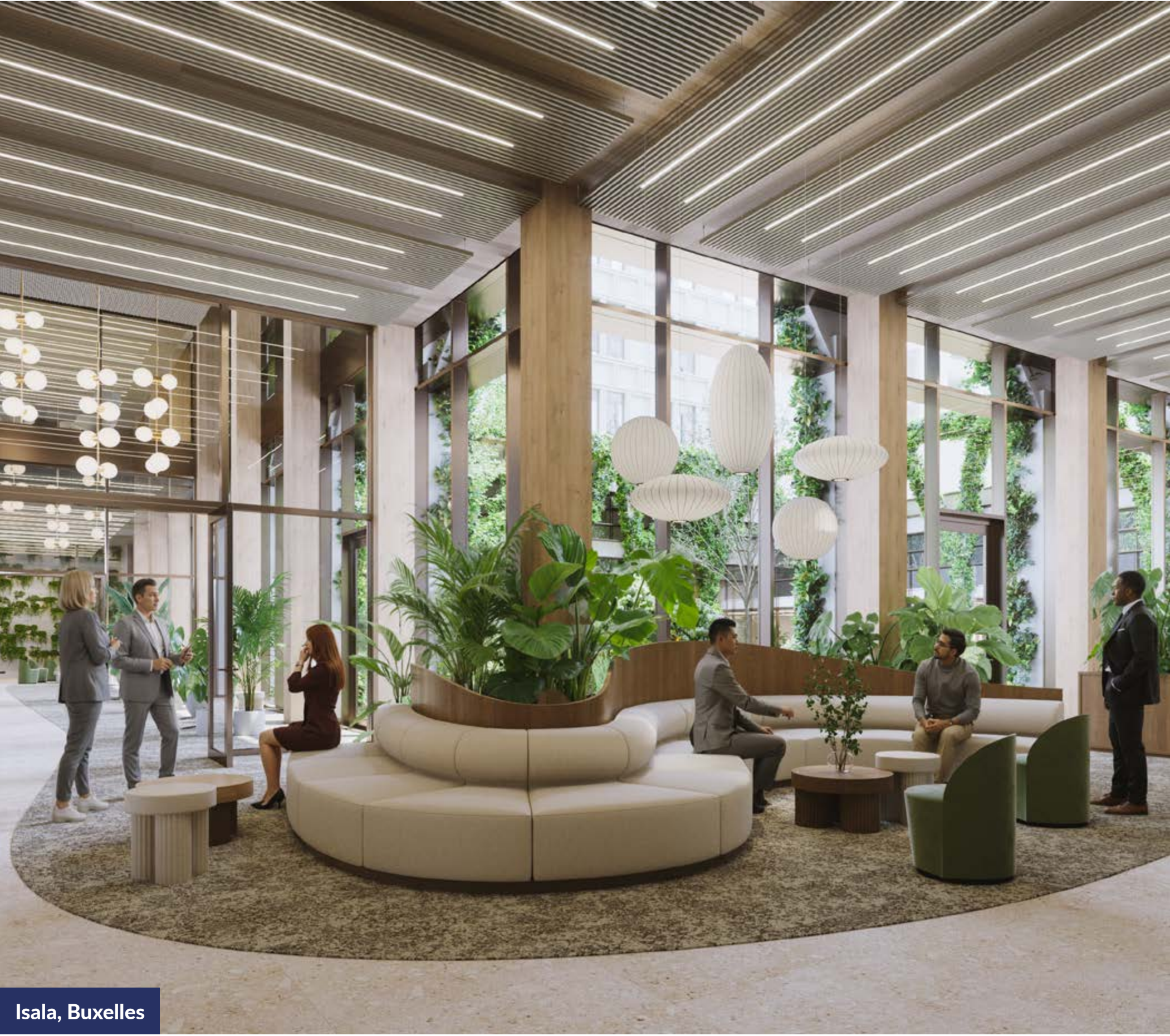


## Comité ESG

Le comité ESG, instauré le 1er février 2024, vise à obtenir des résultats ESG positifs au sein de l'entreprise et à superviser les progrès réalisés par l'entreprise dans la mise en œuvre de ses politiques, objectifs et divulgations en matière de durabilité. Le comité ESG s'efforce de promouvoir la gestion de l'environnement, de favoriser le bien-être social et de stimuler l'innovation tout en assurant la viabilité économique. Il formule des recommandations au conseil d'administration afin d'améliorer l'engagement de l'entreprise en matière d'ESG.

Le rôle du comité ESG consiste à :

- assurer une intégration fluide du cadre ESG global de l'entreprise (y compris les politiques et les objectifs) dans la stratégie globale de l'entreprise ;
- superviser l'avancement du plan d'action ESG selon un calendrier préétabli ;
- suivre la performance ESG de l'entreprise, tant au niveau de nos actifs qu'au niveau de l'entreprise, en englobant les indicateurs clés de performance et en procédant à des examens approfondis de nos actifs ;
- délibérer sur l'approche de l'entreprise en matière d'information et de communication externe ESG, en contribuant à une divulgation ouverte et judicieuse ;
- avec l'aide du comité d'audit et des risques, identifier, évaluer et gérer avec vigilance les aspects et les risques de réputation liés aux questions ESG au sein de l'entreprise.



## Directeur général et comité exécutif

Le CEO, avec le comité exécutif, est responsable en dernier ressort de la gestion efficace des impacts, des risques et des opportunités ESG de l'entreprise et est soutenu par le comité de pilotage ESG, le responsable ESG et les groupes de travail thématiques dédiés.



# Comité de pilotage ESG

L'objectif du comité de pilotage ESG est de permettre des conversations régulières et approfondies sur tous les sujets ESG et de fixer les priorités pour le programme ESG global et les initiatives à l'échelle de l'entreprise (y compris le lancement de groupes de travail thématiques).

Les thématiques possibles du comité de pilotage ESG sont la stratégie ESG, l'actualisation des politiques et des processus ESG relatifs aux impacts, aux risques et aux opportunités, l'information annuelle, la mise en œuvre des actions, la gouvernance ESG, la conformité à la CSRD et des sessions d'experts sur des thématiques spécifiques. Le comité de pilotage ESG se réunit au moins cinq fois par an.



## Comité de pilotage ESG

### Responsabilités

<ul style="list-style-type: none"><li>• Diriger les réunions et donner le ton en tant que CEO</li></ul>	CEO (Président)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Gestion globale du programme</li><li>• Reporting sur la mise en oeuvre des actions et les KPI</li><li>• Surveiller et rapporter sur les tendances et évolutions du marché</li><li>• Partager des insights avec les groupes de travail thématiques</li><li>• Veiller à ce que les projets opérationnels soient en ligne avec la stratégie intégrée</li></ul>	Head of ESG
<ul style="list-style-type: none"><li>• Surveillance et respect de la réglementation ESG</li></ul>	CLO (Chief Legal Officer)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Élaborer des propositions</li><li>• Coordonner l'intégration des aspects ESG dans les activités principales</li><li>• Piloter la mise en œuvre</li></ul>	Créer des espaces sains (Délégué): Directeurs généraux et Directeur technique en chef Engagement des employés: RH Gouvernance: CLO / Secrétaire de la société

## Groupes de travail thématiques

L'objectif est de renforcer les connaissances et d'échanger les meilleures pratiques au niveau du groupe sur des sujets ESG spécifiques. En fonction des besoins, les groupes de travail se réunissent ponctuellement pour traiter des thématiques clés :

- Environnement : neutralité carbone, biodiversité, taxonomie de l'UE et économie circulaire ;
- Impact social : bien-être, logement abordable, finalité sociale, diversité et égalité ;
- Gouvernance : achats, rapports de performance et politiques liées à l'ESG.





't Park, Tielt (Belgique)

# Objectifs de performance dans les systèmes de prime

## GOV 3

Les performances en matière de durabilité sont intégrées dans la partie variable des systèmes de prime des membres du comité exécutif d'Immobel. Des informations plus détaillées sur la partie variable de la rémunération des dirigeants, basée sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs et divisée en primes à court et à long termes, sont disponibles dans la politique de rémunération publiée avec le rapport annuel.

# Diligence raisonnable en matière d'ESG

## GOV 4

À mesure que les investisseurs, les autorités et les parties prenantes reconnaissent l'importance des pratiques commerciales durables et responsables, la diligence raisonnable en matière d'ESG prend toujours plus d'importance. Elle s'inscrit dans le cadre d'efforts plus larges visant à intégrer les considérations ESG dans les processus de prise de décision en vue d'une création de valeur à long terme. Le processus de diligence raisonnable ESG d'Immobel comprend les éléments suivants :

1. Intégrer l'ESG dans la gouvernance
2. S'engager avec les parties prenantes concernées
3. Identifier et gérer les impacts, les risques et les opportunités potentiels en matière d'ESG

Pour chaque étape, de plus amples informations sont disponibles dans différentes parties du rapport, comme le montre le tableau ci-dessous . ▶

# Éléments de base de la diligence raisonnable

Référencement ESRS	Chapitre de référence
--------------------	-----------------------

Intégrer la diligence raisonnable dans la gouvernance	
---	--

GOV 2	Pour le secteur p. 96, Charte de gouvernance d'entreprise
GOV 3	Pour le secteur p. 100, Politique de rémunération
SBM 3	Pour le secteur p. 101
ESRS thématique	

S'engager avec les parties prenantes concernées	
---	--

GOV 2	Bâtir un meilleur futur p. 96
SBM 2	Bâtir un meilleur futur p. 35, Pour le secteur p. 101
IRO 1	Bâtir un meilleur futur p. 32
MDR P	Bâtir un meilleur futur p. 35, Pour le secteur p. 101
ESRS thématique	

Identifier et évaluer les impacts négatifs	
--	--

IRO 1	Bâtir un meilleur futur p. 35, Pour le secteur p. 101
SBM 3	Bâtir un meilleur futur p. 35, Pour le secteur p. 101
ESRS thématique	

Prendre des mesures pour remédier aux impacts négatifs	
--	--

MDR A	Bâtir un meilleur futur p. 35
ESRS thématique	

Suivi de l'efficacité des actions	
-----------------------------------	--

MDR M	Bâtir un meilleur futur p. 35, Pour le secteur p. 101
MDR T	Bâtir un meilleur futur p. 35
ESRS thématique	



Gestion des risques et politiques ESG

Immobel a mené une première analyse des risques ESG en 2022, qui a été complétée en 2023. Outre les facteurs de risque généraux, le tableau ci-après détaille tous les risques, opportunités et impacts ESG dans une perspective de double matérialité, avec les politiques stratégiques dédiées, les indicateurs, la gouvernance et les effets financiers identifiés.

Environnement

IRO 1, GOV 2, MDR P-M, SBM 3

Risque	Opportunité	Impact	Lien avec la poli- tique stratégique	Indicateurs clés	Gouvernance	Conséquences financières
Normes de performance énergétique						
Risques de réputation et risques de contentieux en cas de non-respect des normes minimales de performance énergétique en raison d’une action de décarbonisation insuffisante.	Aligner la performance énergétique sur les normes légales les plus strictes afin d'attirer les clients, les investisseurs et les fournisseurs de capitaux. Contribuer à améliorer la réputation, la compétitivité et la position sur le marché.	<div><div>+</div>Réduire les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments en exploitation.</div>	Carbone opérationnel Alignement sur la TUE	Labels PEB Demande d’énergie primaire Certifications Exigences TUE	Équipes techniques et de développement	Opex au niveau du projet
Solutions énergétiques						
Investissement nécessaire pour décarboniser un actif et inclure toutes les formes d'utilisation de l'énergie (réseau, chauffage urbain, énergies renouvelables, etc.) conformément à la trajectoire de décarbonisation et aux normes de performance énergétique. Le niveau de ce risque peut être influencé par l’inflation et des problèmes dans la chaîne d’approvisionnement.	La production d’un surplus net d’énergie sur le site peut générer des revenus supplémentaires. Les bâtiments plus verts ont une plus grande valeur et peuvent demander des loyers plus élevés que les bâtiments non écologiques.	<div><div>+</div>Réduire les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments en exploitation.</div> <div><div>+</div>Stimuler le marché et la technologie pour des solutions énergétiques durables.</div>	Carbone opérationnel	Développements exempts d’énergie fossile Production d’énergie renouvelable Contrats d’énergie verte Certifications	Équipes techniques et de développement	Opex au niveau du projet
Matières premières durables						
Coûts de développement supplémentaires dus à une augmentation de la demande du marché pour des matériaux à faible teneur en carbone intrinsèque, conformément à la trajectoire de décarbonisation sectorielle.	Participer à (mener) l'effort mondial de transition vers le « net zéro » dans l'ensemble de la chaîne de valeur. Contribuer à améliorer la réputation, la compétitivité et la position sur le marché.	<div><div>+</div>Réduire les émissions de gaz à effet de serre des matériaux utilisés dans la construction.</div> <div><div>+</div>Stimuler le marché et la technologie vers des solutions plus durables et locales (matériaux, énergie).</div>	Carbone intrinsèque Circularité Alignement sur la TUE	ACV Inventaire pour la réutilisation Passeport des matériaux Exigences TUE Certifications	Équipes techniques et de développement	Opex au niveau du projet



## Environnement

Risque	Opportunité	Impact	Lien avec la poli- tique stratégique	Indicateurs clés	Gouvernance	Conséquences financières
<b>Tarification carbone</b>						
Tarification du carbone pour toutes les formes de tarification du carbone : instruments de politique fiscale au niveau régional, national et local, compensation du carbone et tarification interne du carbone, évoquant une augmentation structurelle des prix des matériaux.	L'utilisation de la tarification interne du carbone peut contribuer à l'évaluation et à la mobilisation des investissements financiers nécessaires au processus de décarbonisation et envoyer un signal économique pour la poursuite ou non d'activités spécifiques en fonction de leur niveau d'émissions.	<div><div>–</div>Coût supplémentaire supporté par la société en raison des émissions excessives et du sous-investissement dans la décarbonisation.<div>+ Saisir et relier le coût externe des émissions de GES à la source des émissions.</div><div>+ Stimuler le marché et la technologie vers des solutions plus durables et locales (matériaux, énergie).</div></div>	Carbone opérationnel Carbone intrinsèque Circularité Biodiversité	Prix externe du carbone (régime d'échange de droits d'émission, taxes sur le carbone et MACF)	Finance	Opex au niveau du projet
<b>Certifications</b>						
Risque de réputation et risque potentiel de revenu ou de flux de trésorerie en cas de non-conformité aux certifications, labels ou engagements attendus du marché (par exemple BREEAM, DGNB, HQE, SBTi, Net Zero).	L'adoption de cadres volontaires permet d'évaluer les performances et contribue à attirer les talents, les clients, les investisseurs et les fournisseurs de capitaux. Améliorer la réputation, la compétitivité et la position sur le marché.	<div><div>+ Les cadres non contraignants ou les instruments volontaires sont de plus en plus utilisés par les décideurs politiques et font avancer le marché.</div><div>+ Plus grande transparence des performances des actifs ou des entreprises en matière de durabilité.</div></div>	Carbone opérationnel Carbone intrinsèque Alignement sur la TUE	Certifications Validation des objectifs basée sur la science	Équipes techniques et de développement	Opex au niveau du projet
<b>Adaptation au changement climatique</b>						
Le fait de ne pas investir suffisamment dans la résilience aux risques physiques liés au climat au niveau du développement (refroidissement, drainage, solutions basées sur la nature, matériaux et défenses contre les inondations) peut avoir un impact négatif sur l'évaluation des actifs et entraîner une augmentation des coûts d'entretien, de réparation et d'assurance pour les utilisateurs finaux.	Gagner en réputation en contribuant positivement à la résilience climatique des quartiers et des communautés plus larges.	<div><div>– Dommages environnementaux et physiques au bâtiment et à son environnement.</div><div>– Communautés souffrant des coûts (réparation, assurance) et de l'impact des risques physiques (tempêtes, inondations, chaleur extrême).</div></div>	Diligence raisonnable en matière d'acquisition Adaptation au climat Alignement sur la TUE	Certifications Évaluation des risques climatiques Mesures d'atténuation Exigences TUE	Équipes techniques et de développement	Opex au niveau du projet
<b>Utilisation des sols</b>						
Risques de réputation et risques de contentieux découlant des attentes croissantes des parties prenantes en matière de réduction de l'artificialisation des sols et de l'étalement urbain.	Les aménagements de friches offrent la possibilité de profiter d'une grande source de terrains sous-exploités au sein de communautés établies, tout en contribuant aux efforts de la communauté au sens large pour assurer la protection de l'environnement et de la santé.	<div><div>– Perte de terres agricoles productives et de biodiversité.</div><div>+ Réhabilitation des friches.</div><div>+ Perméabilisation des sols précédemment artificialisés</div></div>	Diligence raisonnable en matière d'acquisition Biodiversité Pollution Alignement sur la TUE	Exigences TUE Réaménagements de friches	Équipes techniques et de développement	Opex au niveau du projet



## Environnement

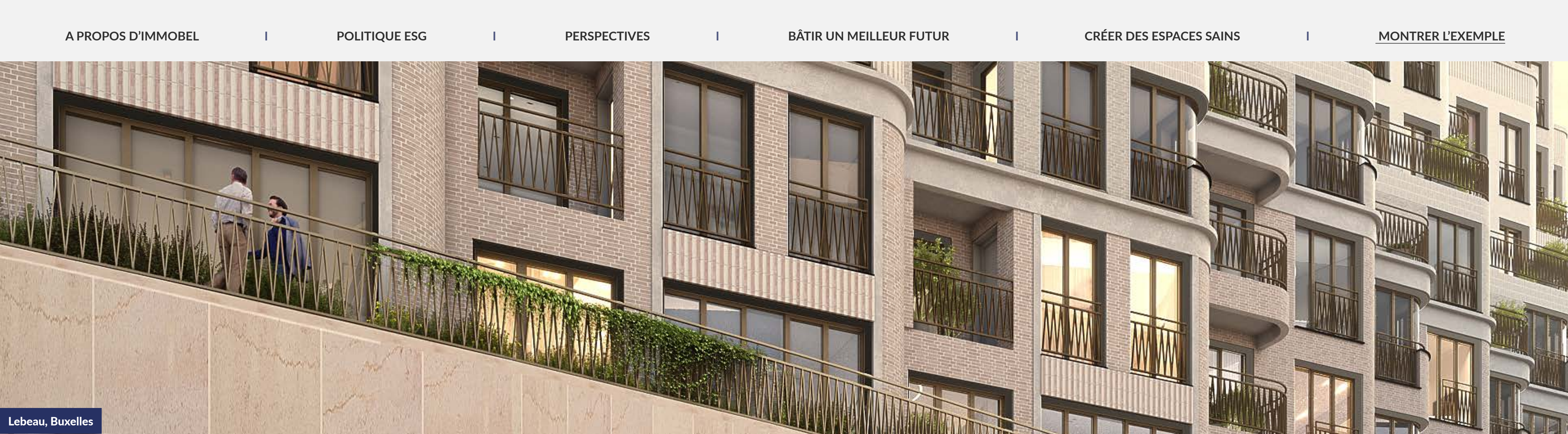
Risque	Opportunité	Impact	Lien avec la poli- tique stratégique	Indicateurs clés	Gouvernance	Conséquences financières
<b>Biodiversité</b>						
Risques de réputation et risques de contentieux découlant des attentes croissantes des gouvernements, des législateurs, des organisations et des citoyens en matière de protection et de restauration de la biodiversité.	Utiliser des solutions basées sur la nature pour économiser de l'énergie, améliorer la qualité de vie et le bien-être des usagers, apporter une valeur ajoutée à l'actif en combinant des avantages tels que la résilience, la capture du CO <sub>2</sub> , la préservation des sols ou l'amélioration des réseaux « bleu-vert ».	<div><div>+</div>L'artificialisation des sols entraîne la destruction des habitats de la biodiversité, des réseaux et de la résilience des écosystèmes.<div>–</div>Atténuation des impacts par la restauration et la conservation des espaces naturels.</div>	Biodiversité Alignement sur la TUE	Gain net de biodiversité (GNB) Coefficient de potentiel de biodiversité par surface (CBS) Exigences de la TUE	Équipes techniques et de développement	Opex au niveau du projet
<b>Circularité</b>						
Revenus ou flux de trésorerie menacés en raison de l'absence de mise en œuvre et de suivi des pratiques d'économie circulaire (p. ex., la réutilisation et le recyclage des matériaux, la conception circulaire et l'adaptabilité) et des réglementations, et perte potentielle de réputation.	Privilégier l'exploitation et la rénovation urbaine plutôt que la nouvelle construction. Participer à (diriger) l'effort du secteur vers une plus grande circularité (en particulier la chaîne d'approvisionnement en amont).	<div><div>–</div>Économiser les ressources naturelles, soutenir l'innovation et les nouvelles technologies.<div>+</div>Épuisement des ressources naturelles, impacts environnementaux et sociaux négatifs liés à l'extraction des matières premières.</div>	Circularité Alignement sur la TUE	Inventaire pour réutilisation Passeport des matériaux % du bâtiment préservé	Équipes techniques et de développement	Opex au niveau du projet
<b>Bâtiments intelligents</b>						
Perte de réputation et risque de perte de revenus ou de liquidités en cas d'échec de la mise en œuvre d'une nouvelle technologie au niveau d'un projet.	Utiliser la technologie pour automatiser, mieux surveiller et contrôler les systèmes du bâtiment (p. ex., l'éclairage, le chauffage, la ventilation, la sécurité) permet de prévenir l'obsolescence et d'apporter une valeur ajoutée à l'actif.	<div><div>+</div>Économiser l'énergie et améliorer le confort et le bien-être des usagers finaux.<div>–</div>L'utilisation de systèmes obsolètes rend la gestion des actifs inefficace et accélère leur obsolescence.</div>	Carbone opérationnel Bien-être Alignement sur la TUE	Certifications Exigences de la TUE	Équipes techniques et de développement	Opex au niveau du projet
<b>Eau</b>						
Risque de réputation lié à une gestion inefficace des ressources en eau dans la construction et l'exploitation des bâtiments, renforcé par l'augmentation des périodes de stress hydrique, l'augmentation du coût de l'eau ou l'attente de l'arrêt de l'utilisation de l'eau potable dans la construction.	Utiliser la récupération des eaux de pluie et la réutilisation des eaux grises, ainsi que des technologies intelligentes et des solutions naturelles pour améliorer l'efficacité de l'utilisation de l'eau et réduire les coûts pendant la construction et l'exploitation des bâtiments.	<div><div>+</div>Réduire l'empreinte hydrique.<div>+</div>Protection des ressources en eau.<div>+</div>Perméabilisation des surfaces précédemment artificialisées.<div>–</div>Pollution de l'eau.</div>	Eau Gestion des fournisseurs Alignement sur la TUE	Exigences de la TUE Toits verts Capacité tampon de l'eau	Équipes techniques et de développement	Opex au niveau du projet



Social

Risque	Opportunité	Impact	Lien avec la poli- tique stratégique	Indicateurs clés	Gouvernance	Conséquences financières
Bien-être						
Revenus ou flux de trésorerie menacés par la non-application des normes de santé et de bien-être au niveau du projet (p. ex., qualité de l'air, lumière naturelle, confort, acoustique, etc.)	Concevoir et construire des bâtiments qui favorisent la santé et le bien-être de leurs occupants afin de répondre à la demande croissante, en particulier pour des groupes cibles spécifiques (p. ex., les bureaux).	<div><div>+</div>Aménagements, activités récréatives ou culturelles contribuant au bien-être.<div>+</div>Amélioration de la santé des occupants (p. ex. qualité de l’air, lumière du jour, isolation acoustique, etc.)</div>	Bien-être	Certifications Liste de contrôle interne Satisfaction de la clientèle	Équipes techniques et de développement	Opex au niveau du projet
Usage mixte						
Risques de réputation et risques de contentieux liés à une contribution insuffisante à la régénération urbaine et au développement communautaire à travers une plus grande mixité des usages et des usagers.	Relier les bâtiments à usage mixte à des objectifs communautaires plus larges, soutenus par une participation significative de la communauté. Soutenir la revitalisation des centres-villes et établir des partenariats pour développer l’économie locale.	<div><div>+</div>Régénération urbaine (création de lieux, développement et revitalisation des communautés).<div>–</div>Les quartiers à usage unique créent des problèmes de mobilité ainsi qu’un isolement social et un manque d’engagement communautaire.</div>	Objectif social Engagement des parties prenantes	Usage mixte Diagnostic local	Équipes techniques et de développement	Opex au niveau du projet
Mobilité						
Revenus ou flux de trésorerie menacés par l’absence de construction dans des zones bien connectées ou de pré-équipement des projets de développement pour les besoins futurs en matière de mobilité (installations, vélos, chargeurs pour véhicules électriques, etc.)	Pré-équiper et connecter les développements aux modes de transport durables et au réseau. Favoriser les projets dans les zones bien desservies.	<div><div>–</div>Réduction de la mobilité (pour les automobilistes, les piétons et les transports publics) en raison de la congestion, augmentation de la pollution de l’air<div>+</div>Soutenir le changement de comportement en faveur d’un transport plus écologique, réduisant les embouteillages et la pollution.</div>	Bien-être Diligence raisonnable en matière d’acquisition	Distance des transports publics Infrastructures pour vélos Parking pré-équipé	Équipes techniques et de développement	Opex au niveau du projet
Accessibilité financière						
Risques de réputation et de contentieux liés à une contribution insuffisante à la création de communautés inclusives et à la réduction globale des inégalités socio-économiques.	Partenariat pour développer (des conditions égales pour) des logements inclusifs et abordables (disponibilité et accessibilité).	<div><div>–</div>Gentrification et réduction de l’accessibilité à des logements adéquats, sûrs et abordables.<div>+</div>Régénération et densification urbaines inclusives tout en réduisant les déplacements et l’étalement urbain.</div>	Mobilité Diligence raisonnable en matière d’acquisition	Types de logements sociaux et spécifiques	Équipes techniques et de développement	Opex au niveau du projet
Gestion des talents						
Montant de l’investissement supplémentaire nécessaire pour attirer et retenir des experts dans leur domaine afin que l’entreprise atteigne ses objectifs commerciaux, environnementaux et sociaux.	Prêter attention au bien-être, au développement, à la diversité, à l’équité et à l’inclusion des travailleurs afin d’attirer et de retenir les talents plus longtemps.	<div><div>+</div>Bien-être des travailleurs et satisfaction des clients.<div>+</div>Augmentation de la diversité, de l’égalité et de l’inclusion.<div>–</div>Augmentation du chiffre d’affaires, perte de clients, baisse du moral sur le lieu de travail.</div>	Formation et développement Rémunération et compensation	Satisfaction des travailleurs Formation	RH	Opex au niveau de l’entreprise

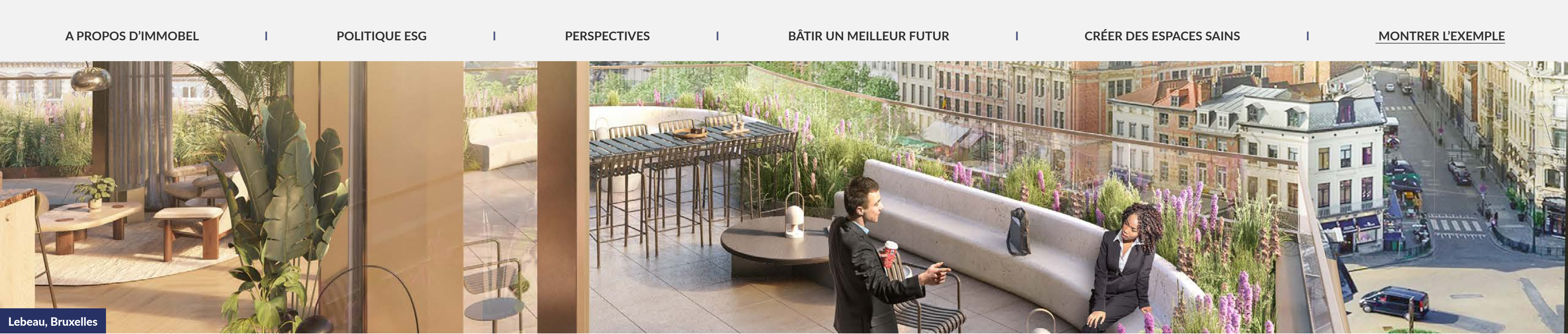




Social

Risque	Opportunité	Impact	Lien avec la poli- tique stratégique	Indicateurs clés	Gouvernance	Conséquences financières
<b>Droits humains droits et droits des travailleurs</b>						
Absence d’identification, d’atténuation et/ou de réaction efficace à une violation majeure des droits humains ou des droits des travailleurs (p. ex., santé et sécurité, liberté d’association, égalité des chances, droit à la déconnexion) entraînant un risque de réputation et un risque de contentieux au niveau de l’entreprise ou de la chaîne de valeur.	+ Établir des partenariats pour améliorer les droits humains et les droits des travailleurs ainsi que les conditions de travail tout au long de la chaîne de valeur.	+ Satisfaction des travailleurs. - Impact social négatif sur l’ensemble de la chaîne de valeur.	Gestion des fournisseurs Diversité et égalité Environnement de travail sain	Satisfaction des travailleurs Parité hommes-femmes Incidents liés à la santé et à la sécurité	Juridique et RH	Opex au niveau de l’entreprise
<b>Participation des parties prenantes</b>						
Ne pas suivre le rythme des attitudes sociales, des comportements des clients ou des attentes des parties prenantes pourrait nuire à la réputation, augmenter le risque de contentieux et réduire l’attrait et la valeur de nos actifs.	Renforcer le dialogue avec les parties prenantes tout au long du cycle de vie du projet et au niveau de l’entreprise afin de garantir l’alignement sur les attentes des parties prenantes.	+ Amélioration de la satisfaction et de l’engagement des parties prenantes. - Désengagement des parties prenantes.	Diagnostic local Engagement des parties prenantes	Satisfaction des clients Occupations temporaires	Développement, orientation des ventes et équipes juridiques	Opex au niveau de l’entreprise





Gouvernance

Risque	Opportunité	Impact	Lien avec la poli- tique stratégique	Indicateurs clés	Gouvernance	Conséquences financières
Chaîne d’approvisionnement durable						
Perte de réputation et risque de contentieux liés à l’ESG impliquant la chaîne d’approvisionnement pour ne pas avoir respecté les exigences de diligence raisonnable liées à l’information ou au maintien d’une « norme de diligence ».	Renforcer les relations, les valeurs communes et les ambitions dans toute la chaîne de valeur.	<div><div>–</div>Impact environnemental ou social négatif sur l’ensemble de la chaîne de valeur.</div> <div><div>+</div>Partenariat pour les objectifs de développement durable.</div>	Gestion des fournisseurs	Cadre de référence sectoriel (GRESB) Incidents de corruption	Équipes techniques et juridiques	Opex au niveau de l’entreprise
Conduite des affaires						
Risque de réputation et de contentieux lié aux normes, valeurs et pratiques éthiques appliquées dans l’environnement de l’entreprise, p. ex. la bonne éthique des affaires et la lutte contre la corruption.	La mise en œuvre de normes de conduite responsable dans l’ensemble des activités de l’entreprise et de la chaîne d’approvisionnement permet de conserver une licence sociale d’exploitation.	<div><div>–</div>Perte de confiance des parties prenantes et du marché.</div>	Politiques de conformité Culture et valeurs de l’entreprise	Cadre de référence sectoriel (GRESB) Incidents de corruption	Juridique et RH	Opex au niveau de l’entreprise
Financement durable						
Réduction de l’accès aux capitaux empruntés et aux financements par actions en raison d’une décarbonisation insuffisante. Risque d’augmentation au fil du temps, conformément au parcours de décarbonisation des investisseurs institutionnels et des fournisseurs de capitaux.	Utiliser des solutions de financement durable (p. ex., le Cadre de financement vert) pour attirer et retenir les investisseurs et les fournisseurs de capitaux. Utiliser la performance durable de l’entreprise pour réduire le coût du capital au fil du temps.	<div><div>+</div>Canaliser les flux de capitaux vers des activités durables.</div> <div><div>–</div>Manque de transparence sur l’allocation des flux de capitaux et lien avec les performances en matière de durabilité.</div>	Cadre de financement vert Alignement de la TUE Plan d’action CSRD	Cadre de référence sectoriel (GRESB) Exigences du cadre de financement vert Exigences de la TUE	Finances et durabilité	Opex au niveau de l’entreprise



Le tableau ci-dessous présente la liste des politiques liées à l’ESG par champ d’application et domaine d’action. La plupart d’entre elles sont publiées sur notre site Internet, et toutes sont publiées en interne sur nos canaux de communication.

Politiques

MDR P

Champ d’application	Domaine	Disponibilité
Lanceur d’alerte		
Société	Conformité et conduite des affaires	Interne/externe
Anti-corruption et lutte contre le blanchiment		
Société	Conformité et conduite des affaires	Interne/externe
RGPD		
Société	Confidentialité et gestion des données	Interne/externe
Apprentissage et développement		
Société	Ressources humaines	Interne
Code de transaction et de divulgation		
Société	Conformité et conduite des affaires	Interne/externe

Champ d’application	Domaine	Disponibilité
Rémunération		
Société	Ressources humaines	Interne/externe
Diversité et égalité		
Société	Ressources humaines	Interne/externe
Cadre de financement vert		
Société	Finance	Interne/externe
Diligence raisonnable d’acquisition		
Project	Development	Interne
Clauses vertes		
Project	Procurement	Interne



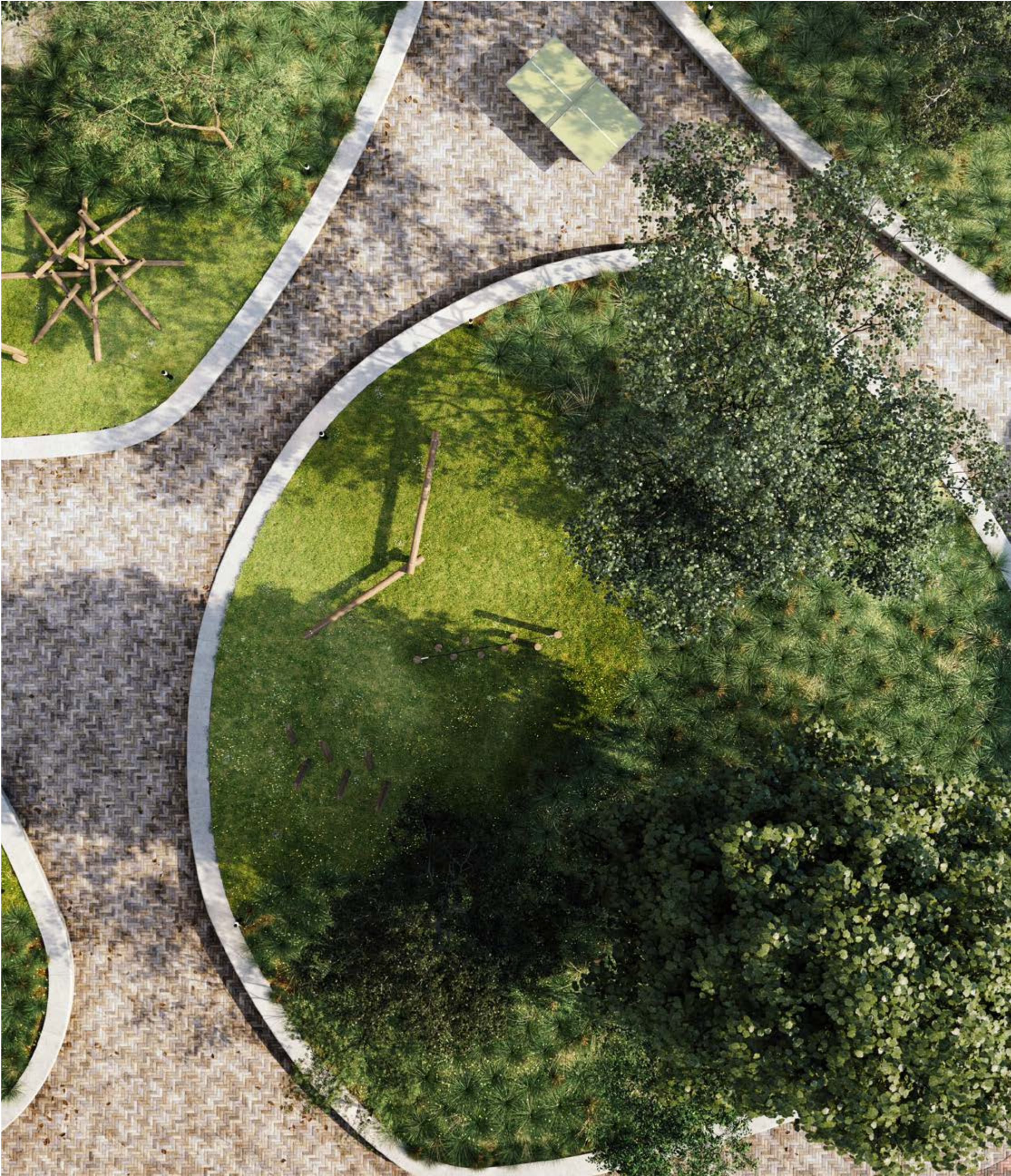
# Contrôle du processus de publication de rapports en matière de durabilité

GOV 5

Immobel a mis en place des mécanismes et des processus internes pour garantir l'exactitude, la fiabilité et l'exhaustivité des données et informations en matière de durabilité. Ces systèmes aident à gérer les risques liés à l'information en matière de durabilité, en vue d'améliorer la qualité des données et d'accroître la transparence. L'instauration de systèmes de contrôle interne robustes pour l'information en matière de durabilité renforce non seulement la crédibilité des informations communiquées, mais contribue également à l'engagement global de l'organisation en faveur des pratiques durables.

Les éléments clés de nos systèmes de contrôle interne pour les informations en matière de durabilité sont les suivants :

- Une structure de gouvernance solide, telle que décrite précédemment, qui supervise l'information en matière de durabilité, assure l'alignement sur les objectifs organisationnels et contrôle le respect des réglementations.
- Politiques de durabilité, décrivant l'engagement de l'organisation, les critères et les normes d'information.
- Collecte et vérification régulières des données, afin d'en assurer la cohérence et l'exactitude.
- Documentation des sources de données sur la durabilité, des méthodologies et des calculs avec des enregistrements détaillés pour faciliter les audits internes et externes.
- Formation des collaborateurs pour s'assurer qu'ils comprennent les objectifs de durabilité et les exigences en matière d'information.



O'Sea, Ostende

- Comparaison avec le cadre de référence et boucles de feed-back, pour se comparer aux pairs du secteur, tirer des enseignements des cycles d'information antérieurs et améliorer les processus futurs.

Dans le cadre d'une approche d'amélioration continue, nous avons identifié des mécanismes supplémentaires pour renforcer nos systèmes internes de gestion des risques et de contrôle de l'information en matière de durabilité :

- Systèmes de gestion des données pour améliorer la collecte, le stockage, l'établissement de rapports et la sécurité des données.
- Gestion du risque dédié.
- Audits internes et actions correctives axés sur les données et les processus d'information.
- Assurance d'une tierce partie comme prévu par la CSRD.





Richelieu, Paris

# Politiques de conduite des affaires et culture d’entreprise

G1 1

## Importance de la thématique

Les principes clés de la gouvernance et de la culture d’entreprise sont décrits dans la charte de gouvernance d’entreprise de la société. La conformité fait partie intégrante de la gouvernance et de la culture d’entreprise au sein d’Immobel. L’objectif est de protéger Immobel et ses collaborateurs d’une conduite des affaires illégale et inappropriée, en établissant des normes de bonne conduite et d’éthique. Chaque collaborateur reçoit des conseils sur la manière d’agir de manière honnête, éthique et transparente dans l’intérêt de l’entreprise. Les instructions de travail et les clauses contractuelles renforcent la gouvernance d’entreprise, encourageant une culture de conformité pour tous les collaborateurs et fournisseurs.

## Gouvernance

Les questions de conformité sont gérées par le responsable conformité, qui définit les mesures et la planification liées à la politique de dénonciation, à la politique de lutte contre le blanchiment d’argent (LCB) et à la politique de lutte contre les pots-de-vin et la corruption.

## En pratique

Le système du lanceur d’alerte permet de signaler toute violation de ces politiques ou tout problème de conformité, soit directement au responsable conformité, soit (de manière anonyme) par l’intermédiaire d’un système numérique externe : Lanceur d’alerte (complylog.com).

## Indicateurs et objectifs

G1 3-4

En 2023, tous les collaborateurs d’Immobel ont suivi une formation obligatoire en présentiel sur les politiques LCB et anti-corruption. Les politiques et les principaux enseignements de la formation ont été mis à disposition sur notre Intranet et font désormais partie du parcours d’intégration des nouveaux collaborateurs.

Aucun incident de corruption n’a été détecté, remarqué ou signalé en 2023.



Il est important pour Immoebel de discuter régulièrement des questions de durabilité avec les fournisseurs et de leur fournir des conseils appropriés.

## Relation avec les fournisseurs

G1 2

### Importance de la thématique

En tant que promoteur immobilier, Immoebel travaille avec différents partenaires contractuels pour donner vie à des projets immobiliers. Nos fournisseurs se répartissent en quatre grandes catégories : les consultants, les architectes et les bureaux d'études, les entreprises de construction et les courtiers. Immoebel collabore autant que possible avec des fournisseurs généralement actifs localement ou qui ont des liens locaux dans les environs du projet.

Avec l'évolution des normes, comme la taxonomie, les ambitions en matière de durabilité et les attentes en matière de diligence raisonnable, il est important pour Immoebel de discuter régulièrement des questions de durabilité avec les fournisseurs et de leur fournir des conseils appropriés.

Au sein de notre chaîne de valeur, nous avons identifié les parties responsables des activités de construction comme étant les plus pertinentes du point de vue de la matérialité. Immoebel a identifié deux thématiques pertinentes liées à nos relations avec ces fournisseurs : les droits humains des travailleurs ainsi que la durabilité de la chaîne d'approvisionnement.

### Gouvernance

La gestion de ces deux thématiques clés relève du département juridique et technique, qui reçoit le soutien du département ESG. Alors que le département juridique est responsable de la planification et de la mise en œuvre des mesures liées à la diligence raisonnable des fournisseurs, le département technique veille à ce que les normes les plus récentes, telles que la taxonomie, soient bien définies dans nos exigences techniques à l'égard des fournisseurs.





## En pratique

Description du processus interne de passation des contrats :

- Tous les fournisseurs d'Immobel et du groupe sont choisis en fonction de leur expertise, des conditions financières proposées et de leur expérience, à l'issue d'un processus de sélection minutieux. Après les négociations nécessaires sur les conditions commerciales et juridiques, un contrat est conclu dans des conditions normales de concurrence. Tout contrat est soumis à une validation préalable de ses principales clauses conformément à la procédure d'approbation des contrats, qui garantit l'examen et la validation des aspects financiers, juridiques et techniques de chaque obligation contractuelle (conformément au mécanisme de contrôle et d'équilibre établi par l'entreprise). En ce qui concerne la signature, le principe des quatre yeux s'applique, c'est-à-dire que la société ne peut être valablement représentée qu'au moyen d'une double signature.
- Après la signature du contrat par toutes les parties, un compte pour le fournisseur est créé dans le progiciel de gestion intégré (PGI) et un numéro de commande est attribué. Ce numéro permet à l'entreprise de lier la commande d'un fournisseur pour un montant et un prix spécifiques à la société acheteuse, au projet de développement et au compte du grand livre général appropriés. Ce processus permet de réduire les erreurs et de traiter les factures de manière efficace.



The Commodore, Buxelles

La collaboration avec les fournisseurs est essentielle pour réaliser nos ambitions en matière de durabilité. Nous nous concentrons donc de plus en plus sur les exigences ESG et avons commencé à réviser notre charte de durabilité et notre plan d'achats pour renforcer la conformité avec les politiques et les réglementations d'Immobel.

Enfin, les pratiques de paiement des fournisseurs sont considérées comme importantes pour Immobel, car elles reflètent un autre aspect de l'approche de l'organisation en matière de conduite responsable des affaires. Des pratiques de paiement équitables et en temps voulu contribuent à la performance durable et éthique globale de notre entreprise. Des informations transparentes sur les pratiques de paiement des fournisseurs aident en outre les parties prenantes à évaluer la manière dont une entreprise gère ses relations avec ses fournisseurs, en encourageant la responsabilité et le comportement éthique tout au long de la chaîne d'approvisionnement.





## Indicateurs et objectifs

### G1 6

En fonction de la nature et de la durée de la mission, le fournisseur envoie sa facture à la fin de la mission ou, dans le cas de missions plus longues dont l'avancement est contrôlé sur une base mensuelle, le fournisseur envoie une facture mensuelle en fonction du pourcentage d'avancement.

Conformément aux normes du marché. Les factures sont payables dans les 30 jours suivant leur réception à une adresse électronique dédiée. Seule la facturation électronique est acceptée. Toutes les factures doivent être soumises au format TIFF ou PDF (une facture par fichier) et doivent indiquer explicitement la personne de contact du fournisseur. Seules les factures répondant aux conditions ci-dessus sont acceptées. En 2023, le délai moyen entre la réception et le paiement des factures était de 16,3 jours.

Le contrôle du temps de traitement des paiements est automatisé et fait l'objet d'un suivi continu par le département financier.



## Influence politique et activités de lobbying

G1 5

En 2023, Immoobel n'a participé à aucune activité d'influence politique ou de lobbying.

De plus amples informations sur la gestion et l'adhésion des parties prenantes sont disponibles dans la section suivante de ce chapitre. Pour ces adhésions, les ressources financières allouées sont limitées aux cotisations. Notre parrainage et nos partenariats philanthropique sont décrits plus en détail dans le chapitre suivant.



Liewen, Mamer (Luxembourg)

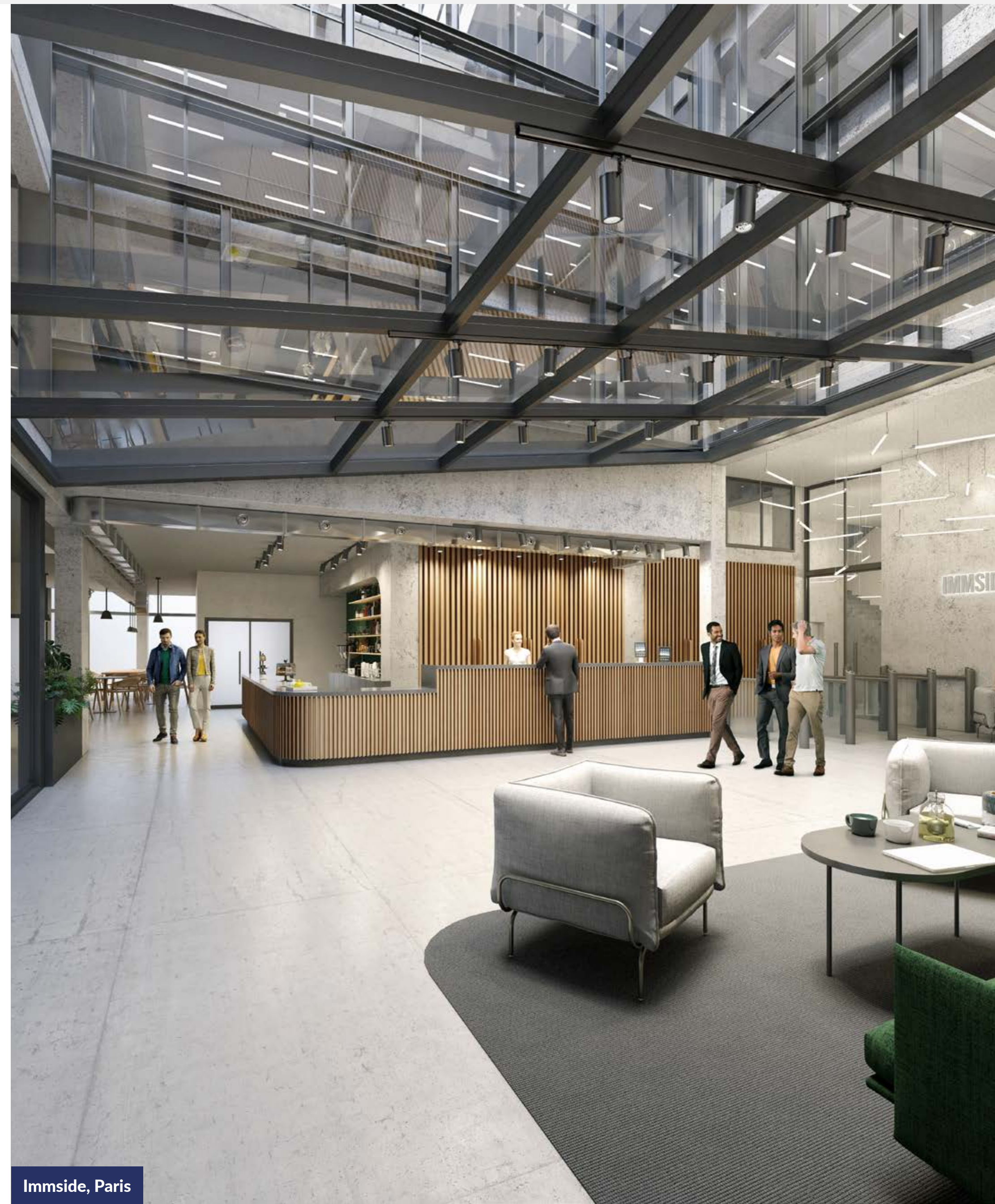


# Engagement sectoriel

## Importance de la thématique

SBM2

De nombreux défis expliqués dans le présent rapport ne peuvent être relevés qu'au niveau sectoriel. Il est donc essentiel pour Immoebel d'être active dans diverses initiatives immobilières couvrant les impacts sociaux, communautaires et environnementaux. En collaborant avec toutes les parties prenantes de la chaîne de valeur et en recherchant une approche commune et standardisée, nous pouvons viser un impact plus important et une transition plus rapide vers une neutralité carbone équitable.



Immside, Paris

Les règlements et les normes jouent un rôle crucial dans l'amélioration de la transparence et de l'harmonisation, la CSRD et la taxonomie de l'UE étant à l'avant-garde de cette impulsion législative. Des efforts considérables sont nécessaires au sein des secteurs et entre les acteurs pour clarifier la mise en œuvre de la législation tout en garantissant l'harmonisation et des conditions de concurrence équitables. Trois aspects sont essentiels pour les progrès sectoriels : la collaboration, l'engagement des parties prenantes et la comparaison entre pairs.



## Collaboration avec le secteur

Immobel a pour objectif de contribuer au progrès du secteur immobilier et à sa capacité à relever les grands défis sociaux et environnementaux en encourageant le dialogue au sein du secteur et en soutenant des initiatives pionnières. Avec une empreinte paneuropéenne, Immobel doit entretenir cette collaboration à différents niveaux.

L'un des plus grands défis de notre époque est la neutralité carbone et la rénovation des biens immobiliers. Immobel joue un rôle actif et de premier plan dans les initiatives sectorielles telles que l'Urban Land Institute, notamment au travers de programmes spécifiques tels que C Change (voir article p. 21), particulièrement actifs sur la décarbonisation de notre secteur. En Belgique, Immobel est également membre du groupe de travail taxonomie et ESG de l'UPSI, qui rassemble des partenaires du secteur pour échanger et définir une approche commune sur des sujets tels que la taxonomie, la CSRD et l'impact social. Ensuite, Plus localement, à proximité de nos projets, nous nous associons à d'autres acteurs pour soutenir le dialogue public-privé afin de repenser l'aménagement des quartiers. Le tableau à la page suivante comprend plus de détails sur les initiatives et les engagements sectoriels.

Plus localement, à proximité de nos projets, nous nous associons à d'autres acteurs pour soutenir le dialogue public-privé afin de repenser l'aménagement des quartiers.





# Engagement des parties prenantes

Un dialogue constant et proactif avec les parties prenantes permet à l’entreprise de rester en phase avec leurs attentes et avec une société en constante évolution. L’aperçu ci-dessous précise le type d’engagement et de dialogue que nous entretenons avec nos parties prenantes internes et externes. Chaque groupe de parties prenantes a des points de vue différents sur les questions ESG, avec des niveaux d’engagement, de motivation ou d’ambition variables. Par conséquent, la prise en compte de ces différences nécessite une approche sur mesure.



## Engagement des parties prenantes

SBM2

Attentes	Réponse	Mode de communication	Fréquence
<b>Collaborateurs</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>• Respect des droits humains et des droits des travailleurs</li><li>• Opportunités d’apprentissage et développement</li><li>• Performance et efficacité</li><li>• Environnement de travail sain</li><li>• Rémunération appropriée</li></ul>	Immobel est une entreprise qui permet à chacun de réfléchir à son travail et de lui donner un sens, de travailler dans un environnement professionnel bienveillant et d’avoir un équilibre sain entre sa vie professionnelle et sa vie privée.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Communication interne (intranet, lettres d’information et outils de collaboration)</li><li>• Ateliers, formations et sessions « Lunch &amp; Learn »</li><li>• Enquête de satisfaction et évaluations annuelles</li><li>• Événements d’équipe</li><li>• Processus d’intégration des nouveaux collaborateurs</li><li>• Groupes de travail et programme « People for Excellence »</li></ul>	Quotidiennement
<b>Clients résidentiels</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>• Santé et bien-être</li><li>• Accessibilité et commodité</li><li>• Personnalisation</li><li>• Lien social</li><li>• Accessibilité financière</li><li>• Efficacité énergétique</li><li>• Environnement sain</li></ul>	Immobel conçoit des projets immobiliers qui préservent la santé des occupants, favorisent des modes de vie plus sains et plus durables et interagissent avec le quartier.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Enquêtes de satisfaction</li><li>• Dossier de bienvenue lors de l’acceptation provisoire</li><li>• Bulletins d’information pour le suivi</li><li>• Flux d’automatisation du marketing (Hubspot)</li><li>• Conseiller en projets résidentiels (accompagnement du client) pour personnaliser les finitions</li><li>• Accord de vente et suivi numériques grâce au logiciel client</li><li>• Salles d’exposition et kits de livraison</li><li>• Processus de traitement des plaintes grâce à un service après-vente spécialisé</li></ul>	Fréquemment



## Engagement des parties prenantes

Attentes	Réponse	Mode de communication	Fréquence
<b>Clients professionnels</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>Santé et bien-être</li><li>Accessibilité et commodité</li><li>Adaptabilité et flexibilité</li><li>Lien social</li><li>Références en matière de durabilité</li></ul>	Immobel propose aux clients professionnels des biens immobiliers dans des quartiers vivants qui contribuent à un positionnement moderne de leur marque et aident leur organisation à se rapprocher de la société tout en garantissant un environnement de travail sain.	<ul style="list-style-type: none"><li>Dossier de bienvenue lors de l’acceptation provisoire</li><li>Flux d’automatisation du marketing (Hubspot)</li><li>Accord de vente et suivi numériques grâce au logiciel client</li></ul>	Fréquemment
<b>Communauté financière</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>Transparence financière et stratégique</li><li>Gouvernance et conduite des affaires</li><li>Modèle d’entreprise durable</li><li>Évaluation et engagement sur les questions ESG, en lien avec la performance financière</li></ul>	Immobel construit des bâtiments sobres et attrayants qui créent de la valeur par leur positionnement et qui sont conçus pour s’adapter à des utilisations changeantes et maximiser l’intensité de l’utilisation.	<ul style="list-style-type: none"><li>Communiqués de presse et rapports financiers</li><li>Informations sur le site Internet et les médias sociaux</li><li>Lettres aux actionnaires</li><li>Conférences et présentations</li><li>Assemblée générale annuelle des actionnaires</li><li>Identification et ciblage des actionnaires</li><li>Dialogue direct</li></ul>	Fréquemment
<b>Autorités locales</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>Transparence et partage d’informations</li><li>Contribution positive à la création de quartiers inclusifs et d’un environnement sain</li><li>Respect de la législation</li><li>Bonnes relations et dialogue</li></ul>	Immobel développe des projets qui contribuent aux engagements de la ville. Nous participons aux transitions écologiques et sociétales qui prennent en compte les besoins du quartier.	<ul style="list-style-type: none"><li>Contacts réguliers au cours des différentes phases du projet de développement</li><li>Participation active aux initiatives des autorités locales (p. ex., l’écosystème RENOLAB créé pour stimuler les projets circulaires, la charte lancée par la ville de Paris pour stimuler l’occupation temporaire)</li></ul>	Occasionnellement
<b>Fournisseurs</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>Respect des droits humains et des droits des travailleurs</li><li>Bonnes relations et dialogue ouvert</li><li>Communication claire et transparente sur les développements</li><li>Gouvernance et conduite des affaires</li><li>Possibilités de collaboration</li></ul>	Immobel s’engage à soutenir ses fournisseurs qui développent des produits et des services de haute performance, tout en soutenant pleinement les fournisseurs moins avancés.	<ul style="list-style-type: none"><li>Dialogue continu entre les équipes techniques et de développement d’Immobel et les fournisseurs concernant la conception du projet et les certifications de durabilité, à travers des réunions de conception, des visites de sites, etc.</li><li>Partenariats avec d’autres promoteurs dans le cadre d’une approche commune pour les acquisitions et les développements</li></ul>	Fréquemment





## Engagement des parties prenantes

Attentes	Réponse	Mode de communication	Fréquence
<b>Communautés locales</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>• Communication transparente</li><li>• Contribution positive à la création de quartiers inclusifs et d'un environnement sain</li><li>• Événement et séance d'information</li><li>• Bonnes relations et dialogue</li></ul>	Pour participer à la diversification sociale et économique des quartiers où nous sommes implantés, Immoebel s'appuie sur l'écosystème des acteurs locaux. Nous cherchons à améliorer leurs connaissances et à les intégrer dans l'écosystème de la zone du projet. Les bâtiments d'Immoebel ont un impact positif sur la communauté et l'économie locale, et accueillent des initiatives menées par des personnes et des groupes locaux.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dialogue direct, ateliers et séances d'information avec les communautés locales, les associations et les plateformes d'échange avant et pendant le développement</li><li>• Collaborations spécifiques avec des associations locales</li><li>• Partenariats public-privé pour repenser les quartiers (p. Ex., Up4North, Fonds Quartier Européen, Biestebroeck asbl)</li><li>• Participation à des conférences avec le secteur académique</li><li>• Activités du Immoebel Engagement Fund (voir chapitre suivant)</li></ul>	Occasionnellement
<b>Acteurs du secteur</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>• Sensibilisation aux défis</li><li>• Transparence et dialogue ouvert sur les pratiques</li><li>• Contribution à l'effort sectoriel</li><li>• Possibilités de collaboration</li><li>• Soutien aux solutions innovantes</li></ul>	Immoebel contribue au progrès du secteur immobilier et à sa capacité à relever les grands défis sociaux et environnementaux des prochaines années (dialogue avec le secteur).	<ul style="list-style-type: none"><li>• Présidence et membre actif de l'Urban Land Institute et de Young ULI</li><li>• Collaboration et membre du PropTech Lab (BeLux)</li><li>• Dialogue avec l'Association européenne de l'immobilier public (EPRA)</li><li>• Membre actif de plusieurs cercles professionnels : Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI) et Jeunes UPSI</li><li>• Membre de la Belgian Investor Relations Association (BIRA)</li><li>• Partenaire dans le lancement de la plateforme Madaster en Belgique</li><li>• Partenaire du Pavillon de l'Arsenal (France)</li><li>• Membre de LuxReal au Luxembourg</li></ul>	Fréquemment



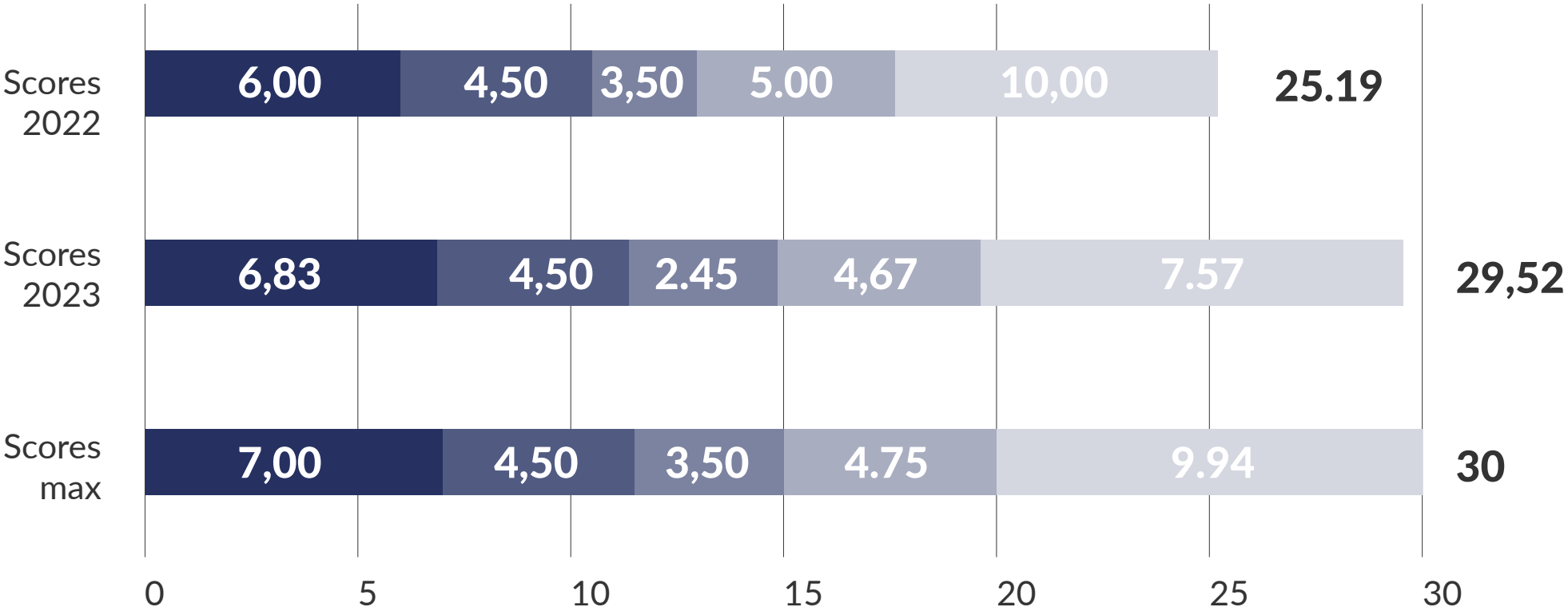
## Cadre de référence

L'Autorité européenne des marchés financiers ((European Securities and Markets Authority - ESMA)) distingue deux types de notations ESG : celles qui évaluent l'exposition aux risques ESG et leur gestion, et celles qui évaluent l'impact des entreprises sur les questions ESG. Ces notations ne mettent pas toutes l'accent sur les trois aspects de l'ESG, et la plupart d'entre elles ne sont pas réglementées.

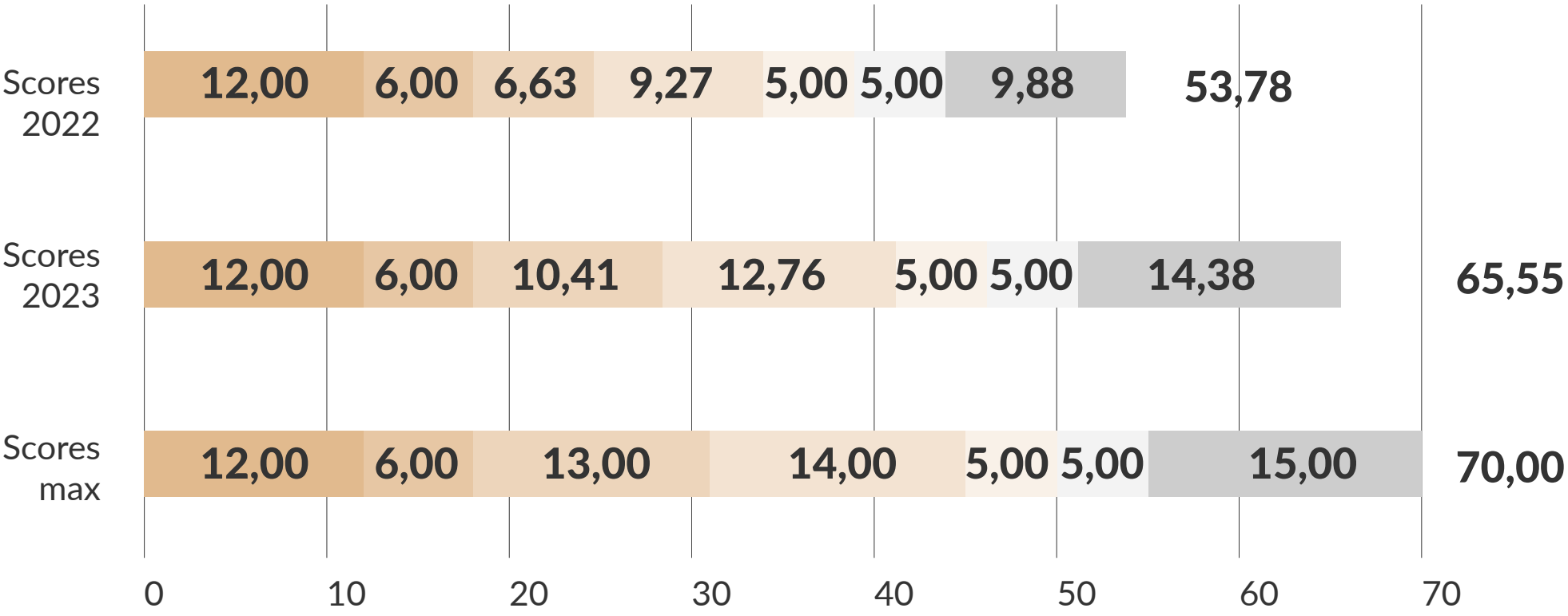
Chez Immoebel, la mesure, la comparaison entre pairs et l'information ESG sont devenus une partie de plus en plus importante de notre activité. Bien que nous utilisions des cadres non réglementés tels que le SBTi pour mesurer notre impact environnemental, nous avons décidé de nous concentrer sur le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) pour évaluer nos progrès par rapport aux pairs du secteur. Le GRESB est une organisation internationale qui évalue les performances ESG et la gestion des risques notamment dans le secteur immobilier.

Pour la troisième année consécutive, Immoebel a participé à l'évaluation comparative du GRESB Development Benchmark, qui couvre les deux dimensions de la gestion et du développement de l'immobilier. En 2023, un total de 2 084 entités immobilières ont participé à l'évaluation en fournissant des données sur leur gestion, leur performance et leur stratégie de transition vers le développement durable. Immoebel a obtenu un score remarquable de 95 et une note de 5 étoiles. Cette augmentation est la validation des progrès concrets réalisés en matière d'engagement des parties prenantes, tant avec nos collaborateurs qu'avec la communauté, de certification des projets et de mise en œuvre d'énergies renouvelables sur site.

### COMPOSANTE GESTION



### COMPOSANTE DÉVELOPPEMENT



#### Total combiné (addition des scores de gestion et développement):

2022: 78,87/100 2023: 95,07/100



Outre la reconnaissance de nos efforts, l'évaluation du GRESB envoie un message clair aux marchés des capitaux et aux investisseurs, car elle évalue objectivement notre performance ESG : à la fois sur la gestion ESG au niveau de l'entreprise et sur la prise en compte des questions ESG dans les phases de développement. La note de 5 étoiles est une reconnaissance pour les entreprises qui se situent dans les 20 % supérieurs du cadre de référence et constitue une récompense claire pour notre engagement en faveur d'une plus grande transparence ESG et d'une durabilité globale dans le secteur.

Immoebel poursuivra son engagement à montrer l'exemple en matière de durabilité dans le secteur de la promotion immobilière. La reconnaissance par des tiers restera essentielle si nous voulons garder une longueur d'avance.



# Financement durable

En raison des obligations d’information, les institutions financières et les investisseurs intensifient leurs initiatives ESG et intègrent des critères de durabilité dans leurs processus de prise de décision en matière de crédit et d’investissement, même dans un environnement économique et politique volatil. Au-delà de la simple conformité, une plus grande transparence des performances en matière de durabilité leur offre un levier pour une stratégie de dérisquage efficace, tout en récompensant les pratiques ESG exemplaires par des clauses financières favorables.

## Cadre de financement vert

Afin d’assurer notre accès au capital, Immoebel a établi un cadre de financement vert (CFV). Ce CFV définit les critères d’attribution du produit de l’instrument de financement vert :

- Nouvelles acquisitions, construction de nouveaux bâtiments (principalement des bureaux et des développements à usage mixte) qui ont reçu ou seront conçus pour recevoir l’une des classifications suivantes : BREEAM, HQE ou équivalent : minimum « Excellent »

- Pour les biens qui ne sont pas soumis à une norme de classification officielle (principalement les projets résidentiels), les projets éligibles doivent atteindre un niveau élevé d’efficacité énergétique avec une demande d’énergie primaire (DEP) maximale de

- Pour la Belgique, le Luxembourg et l’Espagne : 100 kWh/m²/an,
- Allemagne : jusqu’à 75 kWh/m²/an,
- France : 70 kWh/m²/an.



## Tarification du carbone

Bien que nous ne disposions pas actuellement d’un mécanisme interne de tarification du carbone pour inciter la transition vers la neutralité carbone, nous suivons activement les progrès des outils externes de tarification du carbone tels que les régimes d’échange de droits d’émission et d’autres taxes sur le carbone. Ces mécanismes ont un impact indirect sur l’environnement bâti par le biais des coûts des matériaux et des émissions de carbone intrinsèque connexes. En outre, nous observons attentivement l’évolution du marché en ce qui concerne l’élargissement de la couverture sectorielle et de l’activité de ces mécanismes. Pour maintenir des conditions de concurrence équitables et faire en sorte que la fixation des prix du carbone devienne la norme plutôt qu’une exception, une action sectorielle coordonnée est essentielle.



# Montrer l'exemple pour la communauté

## Importance de la thématique

ESRS S3

Au-delà de ses développements, Immoebel souhaite faire preuve d'un engagement sociétal et d'une contribution positive à la communauté dans laquelle elle opère. Depuis plusieurs années, l'Immoebel Engagement Fund (IEF) est le pilier caritatif de l'entreprise, soutenant des partenariats sociétaux clés en accord avec sa politique ESG. La collaboration est essentielle pour parvenir au développement durable, comme le souligne l'ODD 17 : aucune entité ni aucun secteur ne peut agir seul ; une approche collective et inclusive est indispensable pour réussir.

## Gouvernance

L'IEF est dirigé par un expert social, sous la supervision du comité consultatif. Ce comité, composé de parties prenantes internes et externes, se réunit deux fois par an : d'abord pour convenir de l'orientation stratégique, du budget et des activités, puis à la fin de l'année pour évaluer l'impact des projets soutenus et la contribution sociétale de l'IEF dans son ensemble. Dans certains domaines, comme l'inclusion sociale, le fonds s'appuie sur l'expérience et l'expertise de la Fondation Roi Baudouin pour gérer la sélection, le soutien financier et le suivi des initiatives sélectionnées.







## En pratique

S3 1-2-3-4

Si le soutien financier est un élément essentiel du renforcement des associations dans leurs domaines d'action respectifs, l'implication des collaborateurs est un catalyseur encore plus puissant. Il permet de créer des synergies et de renforcer les liens entre le secteur privé et la société civile. Pour orchestrer cela, les activités du fonds s'articulent autour de trois piliers :

- L'autonomisation financière : aider les associations à mener à bien leur mission ;
- L'engagement des collaborateurs : participation des collaborateurs à des actions de solidarité ;
- Les dons en nature : mise à disposition d'espaces et de matériel.

Immobel concentre ses actions philanthropiques dans les régions où nous développons nos projets immobiliers, en favorisant des liens solides et la compréhension des questions sociétales locales. Fort de son histoire à Bruxelles, c'est dans cette ville que le fonds concentre aujourd'hui ses activités.



# Autonomisation financière

S3 5

Depuis 2019, Immobel a fait preuve d'un engagement continu en allouant des fonds à divers projets sociaux et à des associations. Immobel attribue jusqu'à 1 % de son bénéfice net à ses actions philanthropiques.

Récemment, le Fonds a concentré ses actions sur quatre thèmes sociétaux, fortement liés à notre objectif de « créer des espaces sains » : l'inclusion sociale, la culture, la santé et le développement de villes inclusives. En 2023, l'IEF a soutenu les associations suivantes dans ces domaines :

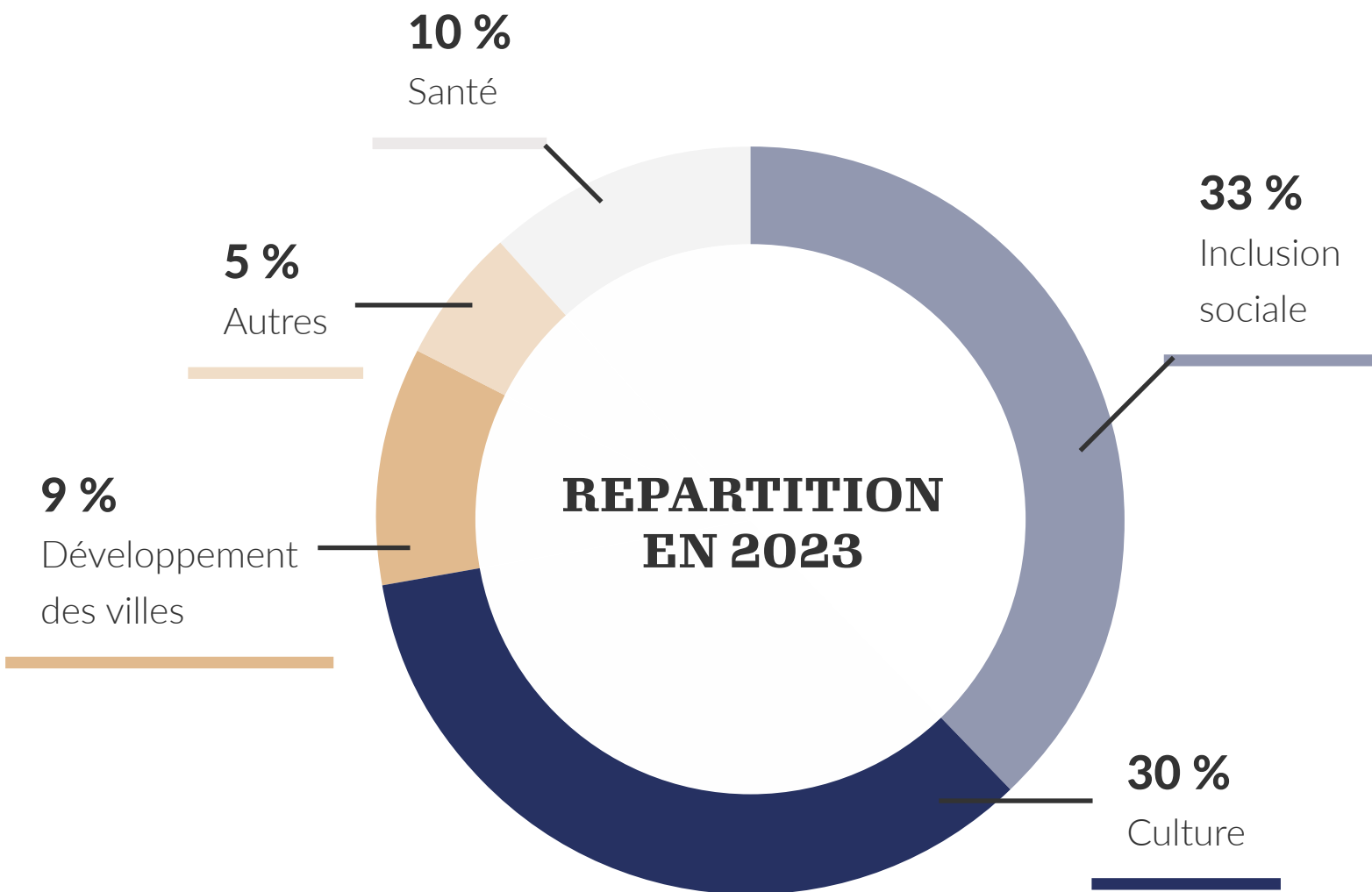
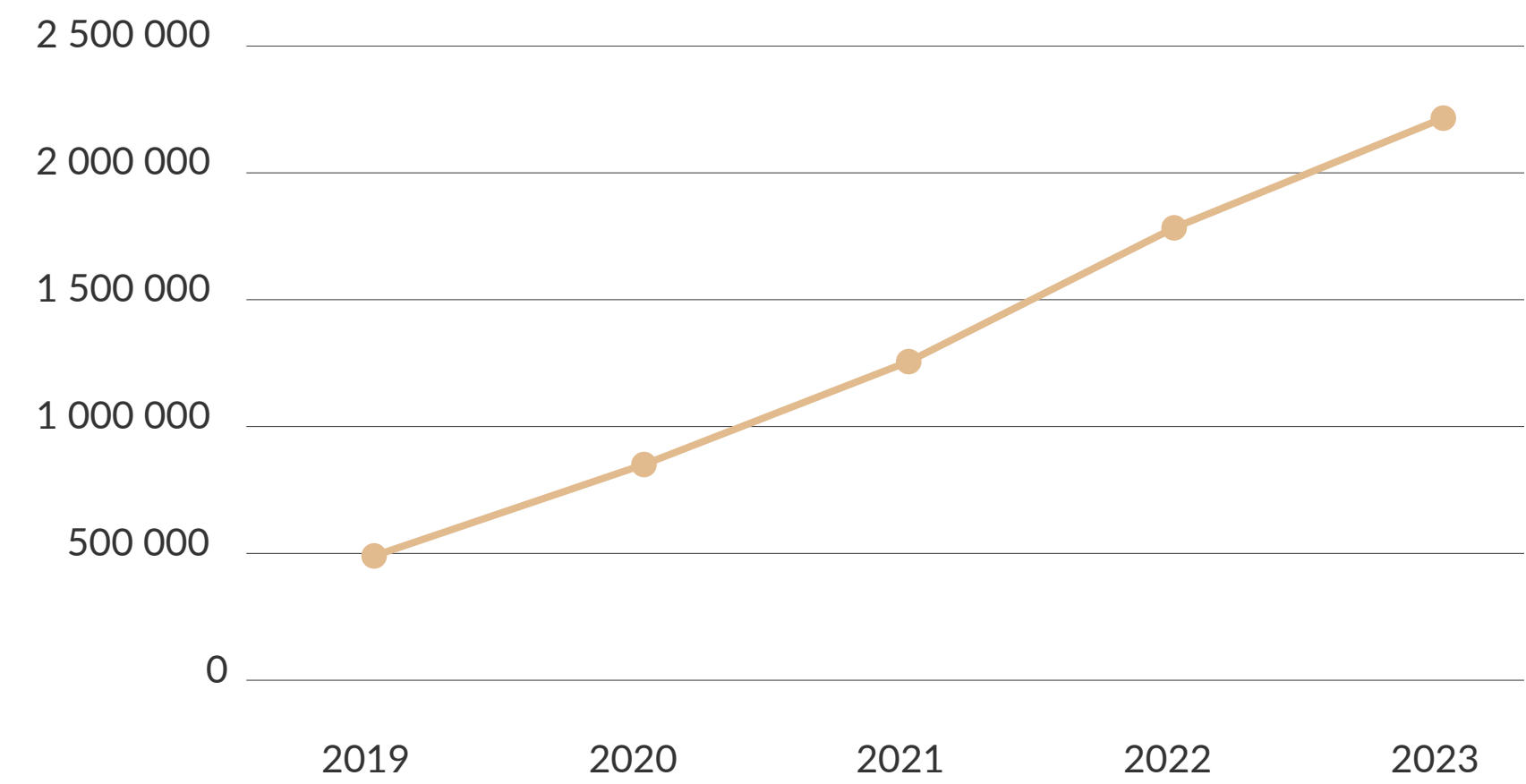
Santé	Inclusion	Culture	Ville
<ul style="list-style-type: none"><li>KU Leuven « Opening the future »</li><li>Sport2Be</li><li>Kom op tegen kanker</li><li>Cancer@Work</li><li>Fondation Kribskrank Kanner</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>TADA</li><li>VUB Kinderuniversiteit</li><li>Youthstart</li><li>Rema</li><li>Scola ULB</li><li>Sport2Be</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Chapelle Musicale</li><li>Concours Reine Elisabeth</li><li>Filmfestival Oostende</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Biestebroeck</li><li>Fonds Quartier Europeen</li><li>Up4North</li><li>Quartier Nord</li><li>Fondation Frison Horta</li></ul>
Adresser les défis de santé de notre époque	Promouvoir la diversité et l'accès égal à l'éducation	Soutenir les initiatives belges d'excellence culturelle	Partenariat pour mieux répondre aux besoins de la communauté

# Soutenir l'éducation avec Youth Start

Youth Start, une association basée à Bruxelles, aide les jeunes NEET (ne travaillant pas, ne suivant pas d'études ou de formation) âgés de 16 à 30 ans qui disposent d'un diplôme secondaire ou supérieur qui n'est pas formellement reconnu en Belgique. En 2020, le nombre de NEET en Belgique était de 244 000, dont 43 000 à Bruxelles. Pour eux, l'association organise une formation de huit jours sur l'entrepreneuriat, répartie sur plusieurs semaines. Une étude externe menée par la Vrije Universiteit Brussel a révélé qu'à long terme, 69 % des participants à Youth Start trouvent un emploi, reprennent leurs études ou créent leur propre entreprise.

Le financement de l'IEF a permis à l'association d'organiser trois programmes de formation complets en 2023, chacun avec dix participants.

## DONATIONS CUMULÉES EN EURO





# Engagement des collaborateurs

L'IEF encourage les collaborateurs à consacrer une partie de leur temps à la participation à des actions de solidarité soutenues par Immobel. Plusieurs actions sont organisées par le fonds à l'initiative des équipes elles-mêmes. Une enveloppe est également prévue pour soutenir des actions individuelles liées à la solidarité.

En 2023, en Belgique, tous les collaborateurs ont participé à au moins une action et il y a eu 138 engagements individuels dans des actions de solidarité.



## S'engager pour l'inclusion avec TADA

Notre équipe de développement belge a créé un programme d'éducation autour de la construction et l'a partagé lors de trois cours organisés le samedi. Elle a invité les enfants de ToekomstATELIERdelAvenir (TADA) sur le chantier d'Immobel à Bruxelles. Au total, 21 personnes ont participé à ce processus inclusif de partage des connaissances et d'éducation.



## Sensibiliser avec « Opening the Future »

Pour informer nos équipes sur les initiatives soutenues par le fonds, nous organisons régulièrement des sessions « Lunch & Learn ». En 2023, nous avons accueilli le professeur Johan Van Lint, docteur en médecine, du Leuven Cancer Institute. Il représente l'association Opening the Future, qui a reçu le soutien financier de l'IEF au cours des trois dernières années. La session a été une occasion unique pour 52 de nos collaborateurs de comprendre l'importance de la recherche de l'institut et les progrès réalisés dans la guérison de certains cancers et maladies dégénératives, ainsi que les groupes cibles affectés et la manière d'améliorer les efforts de prévention.



## Courir pour soutenir la santé et l'inclusion

Courir pour un événement caritatif a toujours été un moyen efficace de collecter des fonds tout en sensibilisant à une cause ou à une organisation. Depuis plusieurs années, Immobel est le principal sponsor de l'IMMORUN. En plus d'être un événement sportif et une occasion de renforcer l'esprit d'équipe, il soutient également l'association @SPORT2BE, qui œuvre pour aider les enfants défavorisés à faire du sport. En 2023, 51 collaborateurs d'Immobel ont participé à l'événement.

En 2023, des membres de l'équipe Sales Guidance ont également couru les 20 km de Bruxelles, tandis qu'Immobel a soutenu leur action en apportant un soutien financier supplémentaire à la Fondation contre le cancer.



## Dons en nature

### Utiliser les espaces vides de nos bâtiments pour soutenir des actions de solidarité

Le terrible tremblement de terre qui a eu lieu au Maroc en septembre 2023 a donné lieu à un grand élan de générosité. Les communes de Bruxelles et un certain nombre d'associations ont travaillé main dans la main pour



Au total, 400 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux ont été transformés en point de collecte de matériel pour venir en aide aux personnes touchées par le tremblement de terre.

apporter leur aide, en faisant appel au secteur privé pour le soutien logistique. Immobel a collaboré avec la commune d'Anderlecht en mettant à disposition un de ses bâtiments vides, Keywest. Au total, 400 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux ont été transformés en point de collecte de matériel pour venir en aide aux personnes touchées par le tremblement de terre. En neuf jours, 200 palettes de dons ont été collectées. Deux de nos collaborateurs ont suivi attentivement le processus, garantissant une collaboration harmonieuse entre toutes les parties.



### Un élan de solidarité à Noël

Le fonds fait régulièrement appel à la générosité pour collecter des denrées alimentaires et d'autres biens destinés aux personnes défavorisées. En 2023, nous avons soutenu des collectes en faveur de l'ASBL Arc-en-Ciel, qui distribue des cadeaux aux enfants défavorisés, et les opérations Shoe-Box de l'ASBL les Samaritains, qui distribue des boîtes de Noël aux sans-abri.



**JUDITH VERHOEVEN**  
**Head of ESG**

T +32 2 422 53 12  
judith.verhoeven@immobelgroup. com

Boulevard Anspach 1 Anspachlaan  
B-1000 Bruxelles / Brussel

[www.immobelgroup. com](http://www.immobelgroup. com)

