



IMMOBEL
SINCE 1863

2024
RAPPORT ESG



Table des matières

Introduction	03	Informations sociales	79
Informations générales	05	ESRS S1 Effectifs de l'entreprise	79
ESRS 2 Base de préparation	05	ESRS S2 Travailleurs de la chaîne de valeur	64
Gouvernance	05	ESRS S3 Communautés touchées	87
Stratégie	11	ESRS S4 Consommateurs et utilisateurs finaux	100
Gestion des impacts, des risques et des opportunités	25		
Indicateurs et objectifs	28		
Information environnementales	32	Informations liées à la gourvernan	107
ESRS E1 Changement climatique	32	ESRS G1 Conduites des activités	107
Taxonomie européenne	33		
ESRS E2 Pollution	55		
ESRS E3 Ressources hydriques et marines	59		
ESRS E4 Biodiversité et écosystèmes	64		
ESRS E5 Utilisation des ressources et économie circulaire	73		



Introduction

Contexte

L'ESG est devenu un élément essentiel de l'industrie immobilière, même si le secteur est confronté à une incertitude économique importante et à des paysages politiques changeants à travers l'Europe. Immobel reste fidèle à son engagement en faveur de la durabilité, non seulement en tant que licence d'exploitation, mais aussi en tant que pierre angulaire de la résilience et de l'innovation à long terme dans un marché évoluant rapidement.

Pour atteindre les objectifs ambitieux de l'Europe en matière de neutralité carbone d'ici 2050, des investissements importants sont nécessaires, en particulier dans le secteur immobilier, qui a une influence économique, sociale et environnementale considérable. Le besoin pressant d'adaptation au changement climatique, la flambée des prix de l'énergie et l'introduction de mécanismes tels que le mécanisme d'ajustement carbone aux frontières (MACF) soulignent l'urgence d'une transition vers un environnement bâti durable.

Depuis le lancement du plan d'action européen pour la finance durable, des outils tels que la taxonomie européenne, le règlement relatif à la divulgation d'informations sur la finance durable (SFDR) et la directive relative à la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (CSRD) ont transformé la manière dont l'ESG est intégré dans les stratégies d'investissement et les activités des entreprises. Ces cadres sont essentiels pour aligner les activités immobilières sur les objectifs mondiaux de développement durable, tout en assurant la transparence et la responsabilité des investisseurs et des parties prenantes.

Le durcissement des réglementations et l'augmentation des coûts de l'énergie accélèrent le passage à des pratiques immobilières plus écologiques, mettant l'accent sur l'efficacité énergétique, la circularité et la réduction des émissions de carbone. L'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses effets ne sont plus facultatives, mais essentielles pour la valeur des actifs à long terme et la résilience opérationnelle. Pour faire face à ces changements, il faut harmoniser les pratiques tout au long de la chaîne de valeur, même si la fragmentation du marché et la diversité des attentes des utilisateurs finaux persistent.

Du côté social, le manque criant de logements sociaux et abordables dans de nombreuses villes européennes souligne le rôle croissant de l'immobilier dans la lutte contre les inégalités sociales. Les changements politiques et les difficultés économiques ne faisant qu'aggraver le problème, les acteurs de l'immobilier doivent se mobiliser pour proposer des aménagements inclusifs et à usage mixte qui valorisent les équipements publics et le bien-être de la communauté. Il sera essentiel de mesurer et d'encadrer les impacts sociaux, y compris l'accessibilité et l'inclusivité des logements, pour susciter des changements significatifs.

L'interconnexion des priorités environnementales et sociales exige une gouvernance solide pour garantir l'alignement sur les réglementations changeantes et les attentes des parties prenantes. Alors que le secteur immobilier s'adapte à des cadres législatifs en constante évolution tels que la directive CSRD et la taxonomie européenne, l'intégration des externalités ESG dans les processus d'évaluation et de gestion des risques sera cruciale. Des rapports transparents et fondés sur des données permettront de prendre des décisions éclairées tout en renforçant la confiance des investisseurs.

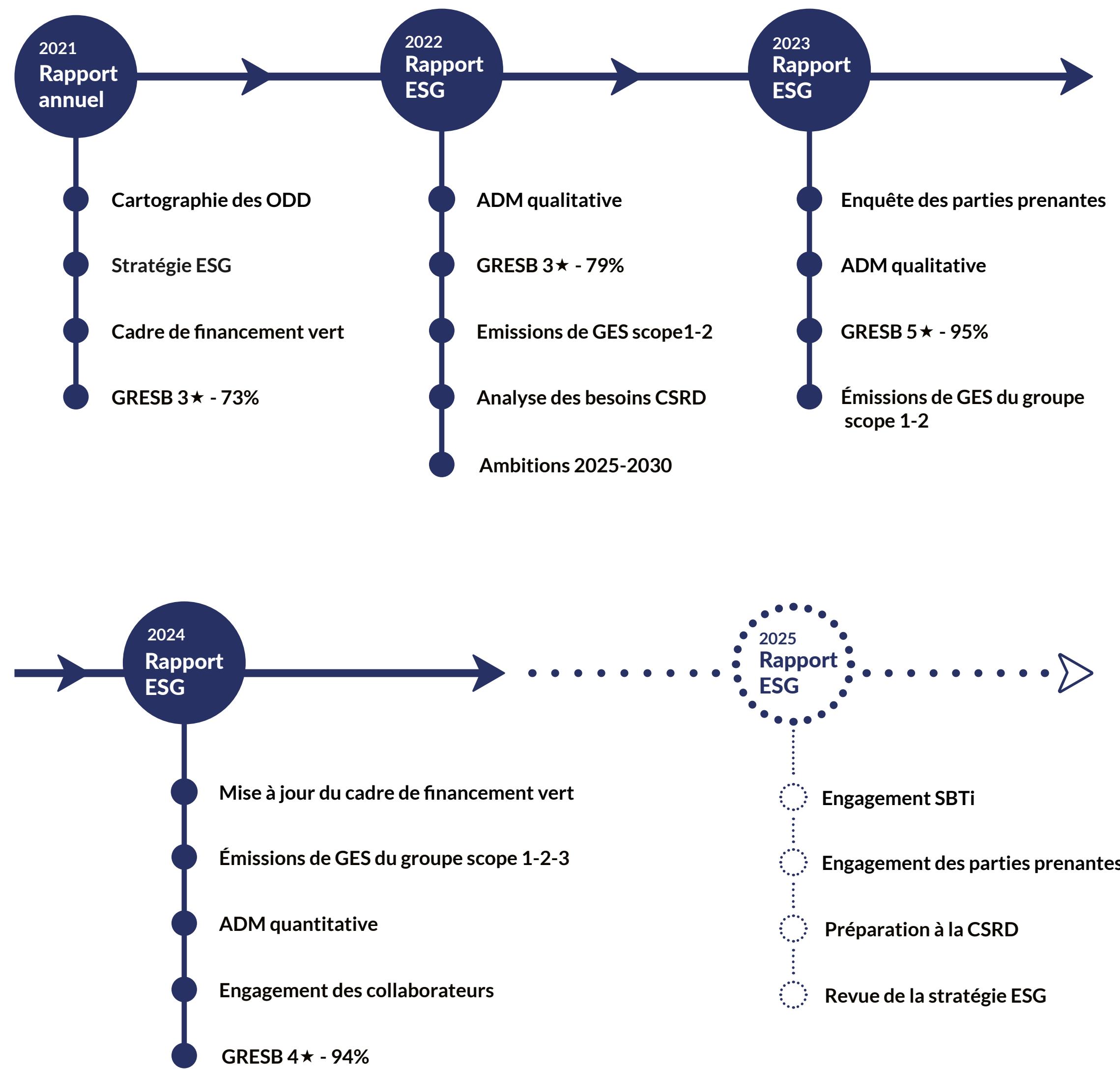
L'approche ESG d'Immobel positionne l'entreprise comme un leader proactif dans la résolution de ces défis urgents. En combinant la préparation réglementaire, la collaboration avec les parties prenantes et l'accent mis sur l'impact régénérant, Immobel vise à conduire une transformation positive au sein du secteur tout en contribuant à un avenir durable pour les communautés d'Europe.

Feuille de route pour la conformité à la CSRD

Au cours des dernières années, Immobel a progressivement aligné la structure et le contenu de sa déclaration de durabilité sur les normes européennes d'information sur le développement durable (ESRS), qui avaient été annoncées comme obligatoires pour l'entreprise à partir de l'exercice 2026. En 2024, en nous appuyant sur les dernières orientations de l'EFRAG, nous avons donc avancé dans notre démarche de conformité en nous concentrant sur des domaines critiques tels que l'analyse de double matérialité, la cartographie de la chaîne de valeur et l'alignement des points de données des ESRS sur les principaux sujets matériels.

Nous avons également procédé à une analyse approfondie des critères techniques de sélection de la taxonomie européenne au niveau des projets, en encourageant les meilleures pratiques dans l'ensemble de la chaîne de valeur, tout en améliorant nos pratiques en matière d'information financière dans le cadre de la taxonomie européenne.

À l'horizon 2025, nous nous attacherons à renforcer deux aspects fondamentaux de notre stratégie ESG. Tout d'abord, nous affinerons nos politiques, nos plans d'action et nos objectifs afin de les aligner sur des normes en constante évolution. Deuxièmement, nous améliorerons nos cadres de gestion des données et d'établissement de rapports afin de soutenir une gestion efficace. Dans le cadre de ce plan d'action, nous procéderons à une pré-évaluation des principales étapes de la CSRD, garantissant ainsi le maintien de rapports de durabilité de haute qualité pour nos parties prenantes. Bien qu'Immobel, en tant que PME cotée, puisse ne plus être soumis à l'obligation de reporting CSRD dans le cadre de la proposition Omnibus, nous avons la possibilité d'adopter des normes volontaires de reporting de durabilité pour les PME. En adoptant proactivement ces principes de reporting, nous réaffirmons notre engagement en faveur de rapports de durabilité transparents, fiables et utiles pour la prise de décision.



Fondements ESG

Depuis 2021, Immobel a positionné sa stratégie par rapport aux 17 objectifs de développement durable de l'ONU. Se référer à ce cadre international permet à l'entreprise d'évaluer ses initiatives en termes d'alignement et de contribution aux ODD. Dans son rapport annuel 2022, Immobel a démontré que l'ESG est au cœur de notre stratégie Creating Healthy Places et nous fournit un cadre d'analyse fondamental pour nos activités. Le cadre stratégique de durabilité est divisé en deux couches et six thèmes: ce que nous faisons au niveau de nos actifs, Healthy Places (créer des espaces sains), et ce que nous faisons au niveau du groupe, Lead by Example (montrer l'exemple). Ce cadre nous aide à nous concentrer sur les domaines clés pour notre entreprise et nos parties prenantes et à renforcer notre engagement à apporter des changements positifs.

En 2023, nous avons continué à intégrer la durabilité dans nos processus d'entreprise et renforcé notre dialogue avec les parties prenantes sur la double matérialité. Ces efforts ont été reconnus par une excellente note du GRESB en 2023, soulignant notre engagement en faveur de l'excellence ESG. En 2024, nous avons réalisé des progrès significatifs dans plusieurs domaines :

Engagement des collaborateurs:

Nous avons investi dans nos collaborateurs en proposant des formations sur des sujets ESG clés tels que le changement climatique et les rapports ESG, tout en offrant des possibilités de bénévolat social.

- Double matérialité:**
Nous avons renforcé notre analyse de double matérialité (ADM) par une solide analyse quantitative, ce qui nous a permis de mieux comprendre les principales priorités en matière d'ESG.
 - Emissions de gaz à effet de serre (GES):**
Nous avons établi notre bilan carbone en analysant les données de 2022 à 2024 et avons commencé à réfléchir aux objectifs basés sur des données scientifiques (SBTi) pour nous guider vers la neutralité carbone.
 - Standardisation des pratiques:**
Nous avons fait progresser la standardisation des principales pratiques commerciales, notamment l'analyse de la biodiversité, les évaluations du cycle de vie et l'alignement sur la taxonomie européenne.
 - Financement vert:**
Nous avons mis à jour notre cadre de financement vert afin de l'aligner sur les normes les plus récentes du marché, garantissant ainsi sa pertinence et sa crédibilité dans le domaine de la finance durable.
 - Reconnaissance du marché:**
Nos efforts ont été reconnus par le marché, puisque nous avons à nouveau obtenu une place de choix dans l'indice de référence GRESB, qui évalue les initiatives de développement durable des sociétés et des fonds immobiliers.
- En 2025, nous nous attacherons à continuer nos efforts pour améliorer notre reporting selon les derniers changements législatifs, à mener un examen stratégique ESG, à approfondir notre engagement envers nos parties prenantes et à formaliser nos engagements à réduire nos émissions de GES selon la guidance SBTi pour le secteur immobilier.

Informations générales

Base de préparation

ESRS 2

BP 1 Base de préparation générale

Ce rapport doit être lu comme un prolongement naturel du rapport annuel, car la vision d'Immobel en matière d'ESG fait partie intégrante de sa stratégie. Il 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. Les informations fournies dans le présent rapport sont complétées par des informations pertinentes sur les impacts, les risques et les opportunités importants liés à Immobel par le biais de nos relations d'affaires directes et indirectes dans la chaîne de valeur. 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 consolidées au niveau du groupe.

BP 2 Circonstances particulières

Dans le présent rapport, sauf mention explicite, les horizons temporels sont les mêmes que ceux utilisés dans les rapports financiers et définis à la fin de la période de référence comme suit : court terme (1 à 2 ans), moyen terme (jusqu'à 5 ans) et long terme (plus de 5 ans).

Le tableau contre résume les liens établis avec d'autres parties du rapport annuel et des informations connexes.

Gouvernance

GOV 1 Le rôle des organes d'administration, de gestion et de surveillance

Toutes les informations et tous les points de données utilisés dans la présente déclaration ont été soigneusement préparés sur la base des dernières connaissances disponibles. Suite à la publication des versions finales des ESRS le 31 juillet 2023 ainsi que des dernières orientations publiées en 2024 par l'EFRAG sur l'analyse de matérialité, la chaîne de valeur et les points de données ESRS, Immobel a compilé des informations clés supplémentaires en matière de durabilité concernant les dimensions ESG par rapport à 2023. Cela représente un engagement continu à améliorer la qualité et l'exhaustivité de notre rapport ESG, dans le but de se conformer volontairement aux exigences du CSRD et de la Taxonomie de l'UE.

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

Incorporation par référence

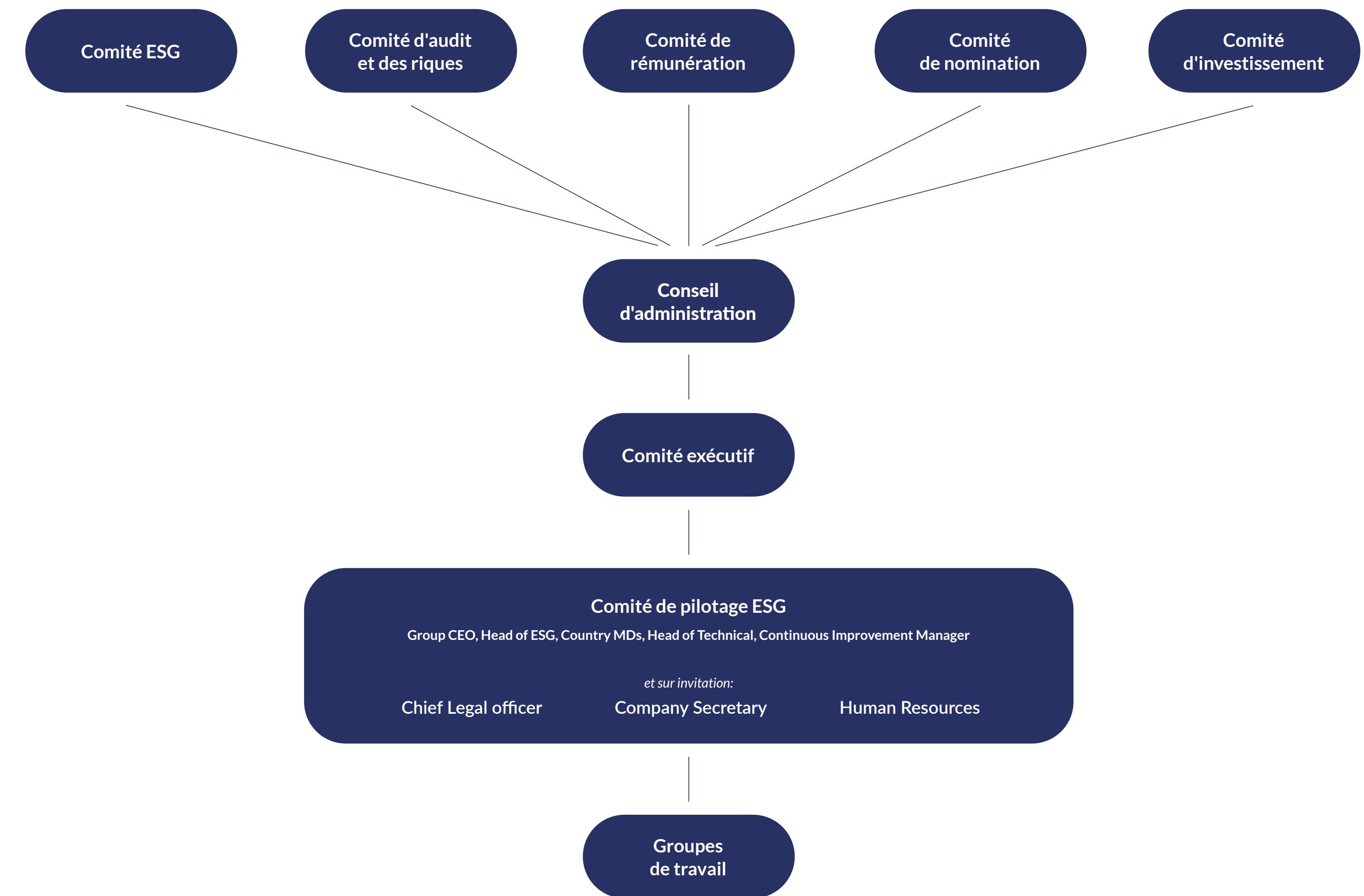
Déclaration de gouvernance d'entreprise	rapport annuel 2024
Charte de gouvernance d'entreprise	immobelgroup.com
Rapport de rémunération	rapport annuel 2024
Politique de rémunération	rapport annuel 2024
Rapport de gestion (facteurs de risque)	rapport annuel 2024
Cadre de financement vert	immobelgroup.com

GOV 2 Informations fournies aux organes d'administration, de gestion et de surveillance d'Immobel et questions relatives à la durabilité traitées par ces organes

Conseil d'administration

L'objectif du conseil d'administration est de poursuivre la création de valeur durable pour Immobel. Pour ce faire, le conseil d'administration supervise et encadre 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 l'ESG :

- Le cadre, comme partie intégrante de la stratégie d'entreprise ;
 - Le plan d'action, avec des investissements pour atteindre les objectifs opérationnels ;
 - L'analyse de scénarios, liée à la planification stratégique et à la gestion des risques de l'entreprise ;
 - Les objectifs dans la partie variable de la rémunération des cadres ;
 - Les rapports et les divulgations, 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 soutient 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 contrôler les expositions futures aux risques, y compris les risques ESG et le respect des lois et réglementations applicables (y compris 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 comprend des objectifs spécifiques associés à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'autres sujets liés à la performance 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 nécessaires 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, qui est entré en vigueur 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 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 l'intégration transparente du cadre ESG global de l'entreprise (y compris les politiques et les objectifs) dans la stratégie globale de l'entreprise ;
- Valider et superviser l'avancement du plan d'action ESG selon un calendrier prédéterminé ;
- Contrôler 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 de rapports ESG et de communication externe, en contribuant à une divulgation ouverte et pertinente ;
- Avec l'aide du comité d'audit et des risques, évaluer et gérer avec diligence les aspects de réputation et les risques liés aux questions ESG au sein de l'entreprise.

CEO 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.

Groupes de travail thématiques :

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

Environnement : neutralité carbone, biodiversité, taxonomie européenne, risques climatiques et économie circulaire ;

Impact social : bien-être, logement abordable, objectif social, diversité, équité et inclusion ;

Gouvernance : acquisition, rapports de performance et politiques liées à l'ESG.

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).

Le comité de pilotage ESG peut notamment aborder les thèmes suivants : la stratégie ESG, l'actualisation des politiques et des processus ESG relatifs aux impacts, aux risques et aux opportunités, le rapport annuel, la mise en œuvre des actions, la gouvernance ESG, la conformité CSRD et des sessions d'experts sur des sujets spécifiques. Le comité de pilotage ESG se réunit au moins cinq fois par an.



Comité de pilotage | RESPONSABILITÉS

• Diriger les réunions et donner le ton en tant que CEO	CEO (Présidence)
• Gestion globale du programme	Head of ESG
• Reporting sur la mise en œuvre des actions et les KPI	
• Surveiller et rapporter sur les tendances et évolutions du marché	
• Partager des insights avec les groupes de travail thématiques	
• Veiller à ce que les projets opérationnels soient en ligne avec la stratégie intégrée	
• Surveillance et respect de la réglementation ESG	CLO (Chief Legal Officer)
• Élaborer des propositions	Créer des espaces sains : Directeurs généraux et Directeur technique en chef
• Coordonner l'intégration des aspects ESG dans les activités principales	Engagement des employés : HR
• Piloter la mise en œuvre	Gouvernance : CLO / Secrétaire de la société



GOV 3 Intégration des performances liées à la durabilité dans les systèmes d'incitation

Les performances liées à la durabilité sont intégrées dans la partie variable des systèmes d'incitation des membres du comité exécutif d'Immobel. Des informations plus détaillées sur la partie variable de la rémunération des cadres, basée sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs et divisée en incitations à court et à long terme, sont disponibles dans la Politique de Rémunération publiée avec le rapport annuel..

GOV 4 Déclaration sur la diligence raisonnable

La diligence raisonnable en matière d'ESG devient de plus en plus importante à mesure que les investisseurs, les régulateurs et les parties prenantes reconnaissent l'importance des pratiques commerciales durables et responsables. 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 envers les parties prenantes concernées
3. Identifier et gérer les impacts, les risques et les opportunités ESG potentiels

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

Diligence raisonnable de l'ESG

Intégrer la diligence raisonnable dans la gouvernance

GOV 2	pp.6-9 Charte de gouvernance d'entreprise
GOV 3	p.9 Politique de rémunération
SBM 3	p.21-24

S'engager envers les parties prenantes concernées

GOV 2	pp.6-8
SBM 2	p. 15
IRO 1	pp. 25-27
MDR P	pp. 28-30 et ESRS thématiques

Identifier et évaluer les impacts négatifs

IRO 1	pp.25-27
SBM 3	pp. 21-24

Prendre des mesures pour remédier aux impacts négatifs

MDR A	pp. 28-30 et ESRS thématiques
-------	-------------------------------

Suivi de l'efficacité des actions

MDR M	pp. 28-31 et ESRS thématiques
MDR T	pp. 28-31 et ESRS thématiques



GOV 5 Gestion des risques et contrôles internes concernant les rapports sur la durabilité

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

Les éléments clés de nos systèmes de contrôle interne pour les rapports sur la durabilité sont les suivants :

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

- L'étalonnage des performances et les boucles de retour d'information, pour se comparer aux pairs du secteur, tirer des enseignements des cycles de rapports antérieurs et améliorer les processus futurs.

- Politique de dénonciation qui encourage le signalement de violations réelles ou potentielles de lois et de règlements spécifiques et offre aux dénonciateurs une protection contre les représailles.

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 pour les rapports sur la durabilité :

- Systèmes de gestion des données pour améliorer la collecte, le stockage, l'établissement de rapports et la sécurité des données.
- Gestion des risques dédiée.
- Audits internes et actions correctives axés sur les données et les processus d'établissement de rapports.



Stratégie

SBM 1 Stratégie, modèle d'entreprise et chaîne de valeur

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

Notre mission

Nous sommes déterminés à développer des espaces urbains durables, diversifiés et agréables pour tous. Notre mission est de transformer les villes et leurs quartiers en environnements construits à l'épreuve du temps qui ont un impact positif sur la vie des gens, 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 afin de créer des espaces en harmonie avec leur environnement et d'améliorer les conditions sociales et environnementales des villes dans lesquelles nous opérons.

Notre approche est fondée sur un engagement en faveur de la durabilité et de l'impact positif de nos projets sur leur environnement. Nous adoptons une approche globale. Cela inclut la prise en compte des facteurs techniques et économiques nécessaires à nos développements. Nous prenons également en considération l'histoire et l'identité des quartiers où se situent nos projets. Nous tenons compte de 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 générer de la valeur à long terme et à créer un avenir meilleur pour nos villes et nos communautés.

Nos valeurs

• Confiance

La confiance est la pierre angulaire de notre activité et de l'histoire de notre entreprise qui a débuté en 1863. Chaque jour, nous mettons notre dévouement et notre expertise au service de nos clients, investisseurs, citoyens et partenaires. Chaque jour, nous nous efforçons d'être dignes de leur confiance.

• Agilité

Nous avons l'habitude de travailler avec de nombreux acteurs différents et d'improviser dans des circonstances en constante évolution. Sans jamais transiger sur la qualité ni sur les aspects essentiels d'un 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 ce que nous faisons ! C'est la force motrice de notre équipe de personnes dévouées, et elle alimente notre désir constant d'amélioration et notre approche orientée vers les solutions. Elle crée également une atmosphère de travail vivante où tous les collaborateurs peuvent donner le meilleur d'eux-mêmes et apporter une réelle valeur ajoutée à nos projets.

Notre stratégie

Nous voulons façonner l'avenir des villes avec notre portefeuille de projets à usage mixte durables, de haute qualité et transformateurs, situés dans des endroits de premier choix en Europe. Nous montrons la voie en matière de transformation urbaine, en proposant des solutions innovantes pour une meilleure expérience de vie et de travail en ville.

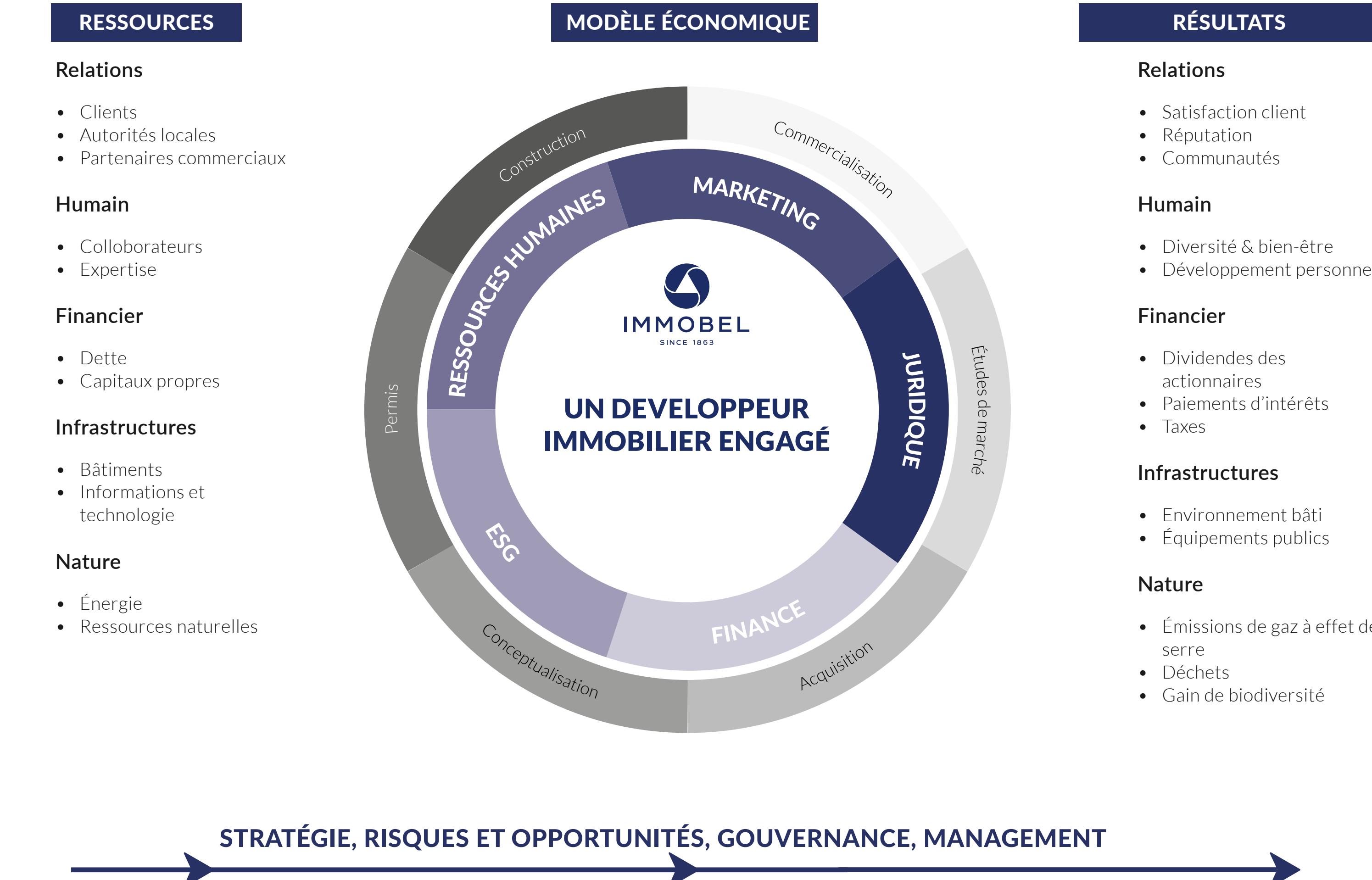
Notre objectif ultime est de créer des espaces sains pour nos utilisateurs finaux, les quartiers et l'environnement.

Notre engagement en faveur de la durabilité et de l'efficacité énergétique est au cœur de ce qui nous distingue sur un marché de plus en plus exigeant. La priorité que nous accordons à la préservation et au repositionnement des actifs, combinée 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 disposons d'une longueur d'avance sur le marché des bureaux et nous tirons parti de la demande croissante d'espaces de bureaux durables et écologiques de haute qualité. Sur le marché résidentiel, nous nous efforçons de trouver un équilibre entre l'efficacité environnementale et le bien-être de la communauté, en proposant des logements qui réduisent les coûts énergétiques tout en favorisant un mode de vie durable. Grâce à notre expérience, nous sommes le choix de confiance de celles et ceux qui recherchent une combinaison unique d'emplacements de choix, de durabilité et de projets transformateurs de haute qualité. Notre capacité à nous orienter rapidement et efficacement sur le marché nous donne un avantage concurrentiel, ce qui fait de nous le premier choix pour un meilleur avenir urbain.

Notre modèle de création de valeur

Le modèle de création de valeur d'Immobel intègre des éléments clés—relations, expertise humaine, ressources financières, biens manufacturés et ressources naturelles—dans un modèle d'entreprise axé sur sa finalité sur les principes ESG à travers les phases d'acquisition, de conception, d'autorisation, de construction et de commercialisation. Grâce à cette approche, Immobel génère des produits et des résultats qui améliorent la satisfaction des clients, favorisent la diversité et le bien-être, soutiennent les rendements financiers et contribuent à des environnements bâtis durables. Aligné sur les objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies, ce modèle met l'accent sur les partenariats, le progrès social, la résilience économique et la gestion de l'environnement, créant ainsi une valeur à long terme pour toutes les parties prenantes.

Contribution aux ODD





Notre chaîne de valeur

En tant que promoteur immobilier de premier plan, Immobel opère à plusieurs stades de la chaîne de valeur, depuis l'acquisition de terrains ou de bâtiments et la conception de projets jusqu'à la construction et la vente. Conformément aux normes européennes d'information sur le développement durable (ESRS) et aux lignes directrices de l'EFRAG (European Financial Reporting Advisory Group) sur la diligence raisonnable de la chaîne de valeur, il est essentiel d'évaluer les impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de chaque étape. Ci-dessous nous fournissons un aperçu de l'un examen de la chaîne de valeur d'Immobel, mettant en évidence les principales considérations ESG et la manière dont les activités de l'entreprise s'alignent sur les exigences en matière de durabilité et de diligence raisonnable.

Considérations ESG clés tout au long de notre chaîne de valeur

1. Acquisition

- **Environnement :**

Évaluer l'impact de l'acquisition de terrains, y compris la biodiversité, la gestion de l'eau et les risques climatiques tels que les inondations et les conditions météorologiques extrêmes.

- **Social :**

Respecter les droits des communautés locales et veiller à la conformité aux réglementations foncières, en procédant à des consultations efficaces afin de tenir compte de l'impact social.

- **Gouvernance :**

Faire preuve de diligence raisonnable afin d'identifier et d'atténuer les risques environnementaux et sociaux.

2. Conception et permis

- **Environnement :**

Donner la priorité aux conceptions à haute efficacité énergétique, aux matériaux à faible teneur en carbone, aux certifications écologiques et aux stratégies d'adaptation au changement climatique. Dans le domaine de la démolition, mettre l'accent sur le recyclage et la réduction des déchets.

• Social :

Concevoir pour le bien-être de la communauté, l'accessibilité et l'inclusion, et veiller à un minimum de perturbations lors de la démolition.

• Gouvernance :

Aligner la vision de durabilité sur la diligence raisonnable afin de minimiser l'empreinte environnementale et de maximiser la valeur sociale.

3. Construction

- **Environnement :**

Réduire les émissions de carbone, optimiser l'utilisation des ressources et mettre en œuvre des pratiques de construction durable (p. ex. énergie renouvelable, économie circulaire).

- **Social :**

Encourager des pratiques de travail équitables, la sécurité des travailleurs et l'engagement des communautés, en minimisant les perturbations.

- **Gouvernance :**

Veiller au respect des normes environnementales et sociales en faisant preuve de diligence raisonnable à l'égard des fournisseurs et en respectant les codes de conduite de l'entreprise.

4. Commercialisation

- **Environnement :**

Assurer la transparence dans la communication des performances environnementales des biens immobiliers, en mettant en évidence les caractéristiques de durabilité.

- **Social :**

Promouvoir l'égalité d'accès au logement et éviter les pratiques discriminatoires dans la commercialisation, en mettant l'accent sur les logements abordables et économies en énergie.

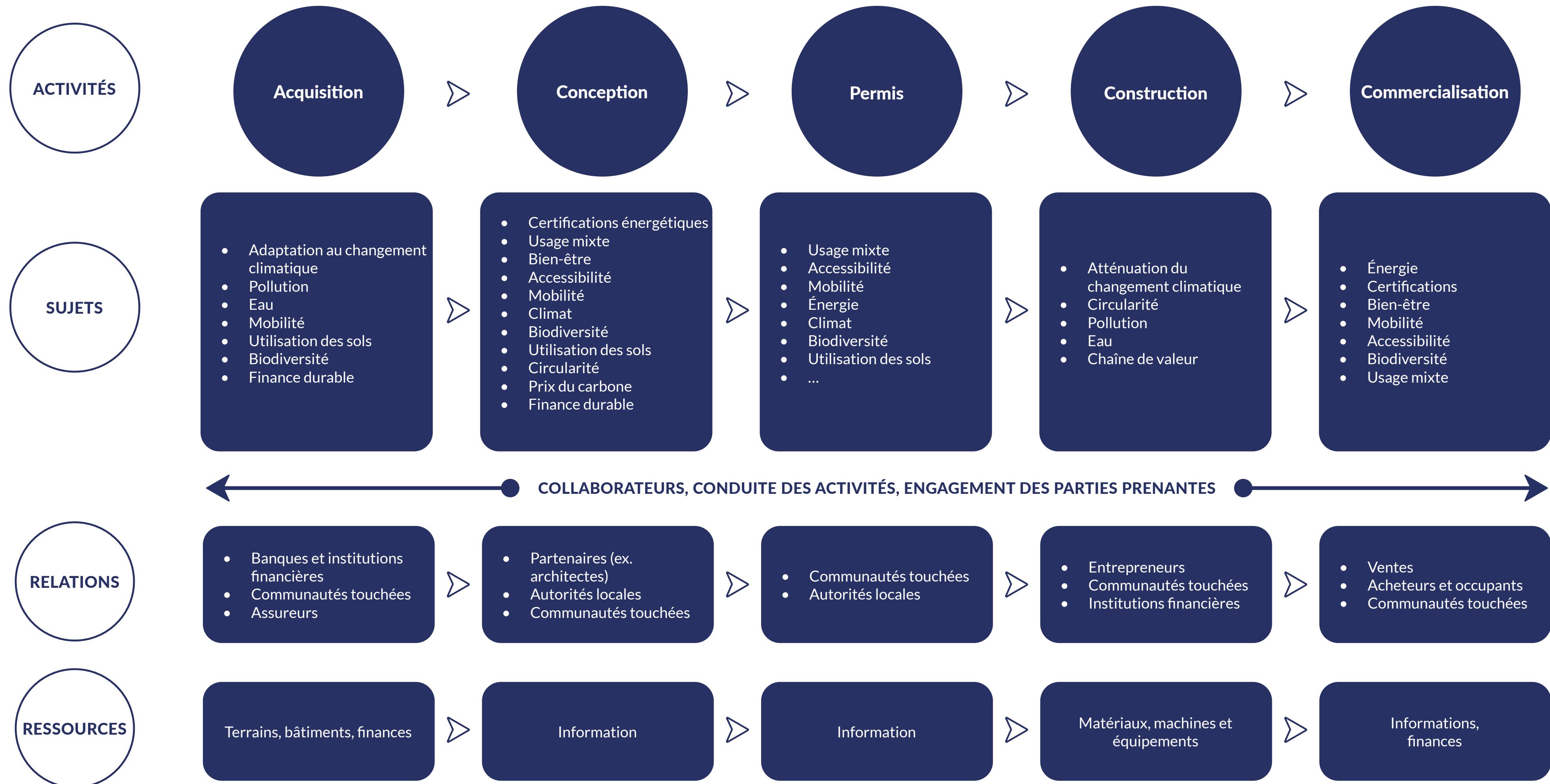
- **Gouvernance :**

Fournir des rapports réguliers et transparents sur les performances en matière de durabilité et impliquer les parties prenantes dans les processus de prise de décision.

Notre chaîne de valeur

Identification des sujets, des parties prenantes et des ressources tout au long de la chaîne de valeur d'Immobel.

Une bonne compréhension de cette chaîne de valeur, y compris des fournisseurs, des clients et des autres parties prenantes, offre une vue complète des enjeux ESG pertinents.



Notre stratégie ESG

Les bâtiments sont construits pour traverser le temps. Nous concevons donc nos bâtiments pour qu'ils soient des lieux de vie ou de travail sains qui dureront des décennies. Cet objectif prend tout son sens lorsque l'on considère les crises qui affectent le monde : le changement climatique, une économie mondiale en difficulté, la fragilité de la sécurité énergétique, les troubles sociaux et le climat géopolitique tendu. Tous ces éléments nous montrent ce qui compte aujourd'hui et comptera à l'avenir : la capacité des lieux à améliorer notre qualité de vie, à contribuer activement à la vitalité d'une région et à réduire notre empreinte environnementale.

Ancrées dans les objectifs de développement durable des Nations unies et les ambitions de l'Accord de Paris, nos politiques ESG sont déployées dans l'ensemble du groupe pour favoriser un engagement durable. Douze des 17 ODD sont intégrés dans nos activités de développement quotidiennes et nous nous sommes engagés à aligner nos objectifs climatiques sur les Science Based Targets (objectifs basés sur des données scientifiques). Ces objectifs reflètent les forces motrices de notre environnement externe et se rapportent le plus étroitement à notre objectif : créer des espaces sains pour les utilisateurs finaux, la communauté 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 dans le cadre de l'initiative « Crée des espaces sains ». Ces piliers soulignent notre engagement à construire et à entretenir des espaces qui favorisent le bien-être, la diversité et la durabilité environnementale.

Au niveau de l'entreprise, nous avons trois autres piliers dans la catégorie « Montrer l'exemple ». Ils reflètent notre engagement à établir des normes élevées en matière de pratiques éthiques et de citoyenneté d'entreprise responsable.

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

SBM 2

Intérêts et points de vue des parties prenantes

Dans le cadre de notre processus de diligence raisonnable en matière d'ESG et de notre analyse de matérialité, notre stratégie, notre modèle d'entreprise et la cartographie de notre chaîne de valeur sont complétés par un engagement régulier des parties prenantes. L'instauration d'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.

De nombreuses questions de durabilité abordées dans le présent rapport ne peuvent être résolues qu'au niveau sectoriel. Il est donc essentiel pour Immobel d'être active dans diverses initiatives immobilières englobant la gouvernance, 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 plus grand impact et une transition plus rapide vers la neutralité carbone.

Engagement des parties prenantes

L'aperçu ci-contre précise le type d'engagement 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.

PARTIES PRENANTES	INTÉRÊTS	RÉPONSE	MODE D'ENGAGEMENT	FRÉQUENCE
COLLABORATEURS	<ul style="list-style-type: none">• Respect des droits de l'homme et des droits des travailleurs• Opportunités d'apprentissage et de développement• Performance et efficacité• Environnement de travail sain• Rémunération appropriée	Immobel est une entreprise qui permet à chacun de réfléchir à sa carrière et de lui donner du sens, de travailler dans un environnement professionnel bienveillant et de maintenir un équilibre sain entre vie professionnelle et vie privée.	<ul style="list-style-type: none">• Communication interne (intranet, lettres d'information et outils de collaboration)• Ateliers, formations et déjeuners-conférences• Enquête de satisfaction et évaluations annuelles• Événements d'équipe• Processus d'intégration des nouveaux collaborateurs• Groupes de travail et programme People For Excellence	Quotidiennement
CLIENTS RÉSIDENTIELS	<ul style="list-style-type: none">• Santé et bien-être• Accessibilité et commodité• Personnalisation• Lien social• Accessibilité financière• Efficacité énergétique• Environnement sain	Immobel conçoit des programmes immobiliers qui préservent la santé des occupants, facilitent des modes de vie plus sains et plus durables et interagissent avec le voisinage.	<ul style="list-style-type: none">• Enquêtes de satisfaction• Pack de bienvenue lors de la réception provisoire• Lettres d'information pour le suivi• Flux d'automatisation du marketing (Hubspot)• Conseiller en projets résidentiels (accompagnement du client) pour personnaliser les finitions• Accord de vente numérique et suivi par le biais du logiciel client• Salles d'exposition et kits de livraison• Processus de traitement des plaintes par le biais d'un service après-vente spécialisé	Fréquemment



PARTIES PRENANTES	INTÉRÊTS	RÉPONSE	MODE D'ENGAGEMENT	FRÉQUENCE
CLIENTS PROFESSIONNELS	<ul style="list-style-type: none">• Santé et bien-être• Accessibilité et commodité• Adaptabilité et flexibilité• Lien social• Références en matière de durabilité	Immobel propose aux entreprises clientes 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">• Pack de bienvenue lors de la réception provisoire• Flux d'automatisation du marketing (Hubspot)• Accord de vente numérique et suivi par le biais du logiciel client	Fréquemment
COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE	<ul style="list-style-type: none">• Transparence financière et stratégique• Gouvernance et conduite des activités• Modèle d'entreprise durable• Évaluation et engagement sur les questions ESG, en lien avec la performance financière	Immobel construit des bâtiments sobres en énergie 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">• Communiqués de presse et rapports financiers• Informations sur le site web et les réseaux sociaux• Lettres aux actionnaires• Conférences/séances d'information• Assemblée annuelle des actionnaires• Identification et ciblage des actionnaires• Dialogue direct	Fréquemment
AUTORITÉS LOCALES	<ul style="list-style-type: none">• Transparence et partage d'informations• Contribution positive à la création de quartiers inclusifs et d'un environnement sain• Respect de la législation• Bonnes relations et dialogue	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 voisinage.	<ul style="list-style-type: none">• Contacts réguliers au cours des différentes phases du projet de développement• 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 les occupations temporaires)	Occasionnellement



PARTIES PRENANTES	INTÉRÊTS	RÉPONSE	MODE D'ENGAGEMENT	FRÉQUENCE
FOURNISSEURS	<ul style="list-style-type: none">Respect des droits de l'homme et des droits des travailleursBonnes relations et dialogue ouvertCommunication claire et transparente sur les développementsGouvernance et conduite des activitésOpportunités de collaboration	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">Dialogue continu entre les équipes techniques et de développement d'Immobel et les fournisseurs concernant la conception du projet et les certifications de durabilité, par le biais de réunions de conception, de visites de sites, etc.Partenariats avec d'autres promoteurs dans le cadre d'une approche commune pour les acquisitions et les développements	Fréquemment
COMMUNAUTÉS TOUCHÉES	<ul style="list-style-type: none">Communication transparenteContribution positive à la création de quartiers inclusifs et d'un environnement sainÉvénements et séances d'informationBonnes relations et dialogue	Pour participer à la diversification sociale et économique des quartiers où nous sommes implantés, Immobel 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'Immobel 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">Dialogue direct, ateliers et séances d'information avec les communautés, les associations et les plateformes de discussion locales avant et pendant le développementCollaborations spécifiques avec des associations localesPartenariats public-privé pour repenser les quartiers (p. ex. Up4North, Biestebroeck asbl)Participation à des conférences avec le secteur académiqueActivités de l'Immobel Engagement Fund	Occasionnellement
ACTEURS DU SECTEUR	<ul style="list-style-type: none">Sensibilisation aux défisTransparence et dialogue ouvert sur les pratiquesContribution à l'effort sectorielOpportunités de collaborationSoutien aux solutions innovantes	Immobel contribue à l'avancement du secteur immobilier et à sa capacité à faire face aux grands défis sociaux et environnementaux des années à venir.	<ul style="list-style-type: none">Membre de l'Urban Land Institute, de l'Affordable Housing Council et de C-Change ULIDialogue avec l'Association européenne de l'immobilier public (EPRA)Membre actif de plusieurs cercles professionnels : Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI), YUB (Young UPSI-BVS) et RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors)Membre de la Belgian Investor Relations Association (BIRA)Membre de LuxReal au Luxembourg	Fréquemment



SBM 3 Impacts, risques et opportunités matériels et leurs interactions avec la stratégie et le modèle d'entreprise

Environnement

PERSPECTIVE DES IMPACTS

PERSPECTIVE DES RISQUES

PERSPECTIVE DES OPPORTUNITÉS

LIEN AVEC LE THÈME STRATÉGIQUE

Adaptation au changement climatique

- Les développements immobiliers qui ne sont pas résilients au climat risquent d'être endommagés par des phénomènes météorologiques extrêmes, ce qui entraîne un risque accru d'interruption des activités et une augmentation des coûts d'entretien, de réparation et d'assurance pour les utilisateurs finaux.
- Les communautés peuvent souffrir des coûts (déplacement, réparation, assurance) et de l'impact dus aux risques physiques (p. ex. tempêtes, inondations, chaleurs extrêmes).
- + L'intégration de caractéristiques résilientes au climat garantit la durabilité et la fiabilité à long terme.

Le fait de ne pas investir suffisamment dans la résilience aux risques physiques liés au climat au niveau du développement immobilier (refroidissement, drainage, solutions basées sur la nature, matériaux et défenses contre les inondations) peut avoir un impact négatif sur l'évaluation des actifs. Coûts supplémentaires d'analyse, de conception et de construction.

Gain de réputation en contribuant positivement à la résilience climatique des quartiers et des communautés touchées. La conception de bâtiments résilients améliore la valeur des actifs à long terme.

Pour l'environnement :
Diligence raisonnable lors des acquisitions
Adaptation au changement climatique
Alignement sur la taxonomie européenne

Énergie

- + La réduction de la consommation d'énergie des bâtiments en exploitation contribue à la réalisation des objectifs climatiques.
- + Mise en œuvre de technologies intelligentes pour améliorer la consommation d'énergie.
- Une consommation d'énergie élevée augmente les coûts et l'exposition des actifs et des utilisateurs à la volatilité des prix de l'énergie
- Les niveaux de consommation élevés contribuent au changement climatique.

Risques de réputation et de litiges en cas de non-respect des normes minimales de performance énergétique en raison d'une action insuffisante en matière de décarbonation et de mesures d'efficacité énergétique.

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, la position sur le marché et les références en matière de développement durable.

Pour l'environnement :
Énergie
Alignement sur la taxonomie européenne

Carbone opérationnel

- + La réduction des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments en exploitation soutient la réalisation des objectifs climatiques
- + Stimuler le marché et la technologie vers des solutions énergétiques durables pour réduire la consommation d'énergie
- Les investisseurs/acheteurs supportent les coûts initiaux potentiels pour la modernisation de l'actif
- Les niveaux d'émissions élevés contribuent au changement climatique.

Investissement nécessaire pour décarboner un actif et inclure toutes les formes d'utilisation de l'énergie (réseau, chauffage urbain, énergies renouvelables, etc.) conformément à la trajectoire de décarbonation et aux normes de performance énergétique. Le niveau de ce risque peut être influencé par l'inflation et les problèmes de la chaîne d'approvisionnement. Des émissions de carbone opérationnel élevées pourraient entraîner des sanctions réglementaires et nuire à la réputation de l'entreprise.

La conception et les technologies à haut rendement énergétique peuvent réduire les émissions et séduire les acheteurs soucieux de l'environnement, tout en garantissant un alignement sur les ambitions ESG des investisseurs. La production d'un surplus net d'énergie sur le site peut générer des revenus supplémentaires. Les bâtiments plus écologiques ont une valeur plus élevée et peuvent être loués plus cher.

Pour l'environnement :
Alignement sur la taxonomie européenne
Carbone opérationnel



Environnement

PERSPECTIVE DES IMPACTS

PERSPECTIVE DES RISQUES

PERSPECTIVE DES OPPORTUNITÉS

LIEN AVEC LE THÈME STRATÉGIQUE

Carbone incorporé

- + La réduction des émissions de gaz à effet de serre des matériaux de construction soutient la réalisation des objectifs climatiques
- + Stimuler le marché et la technologie vers des solutions énergétiques durables pour réduire la consommation d'énergie
- Aggraver la disponibilité limitée des matériaux ou l'augmentation des coûts
- Les niveaux d'émissions élevés contribuent au changement climatique.

Coûts de développement supplémentaires dus à une augmentation de la demande du marché pour des matériaux à faible teneur en carbone incorporé, conformément à la trajectoire de décarbonation sectorielle. Un taux élevé de carbone incorporé dans les matériaux peut entraîner des restrictions et des critiques au niveau de la chaîne d'approvisionnement, ce qui accroît les risques réglementaires et limite l'attrait du marché.

Participer à (diriger) l'effort mondial de transition vers une consommation nette zéro dans l'ensemble de la chaîne de valeur. Avoir une longueur d'avance sur les normes réglementaires. Contribuer à améliorer la réputation et à accroître la compétitivité, la position sur le marché et les notations de durabilité.

Pour l'environnement :
Carbone incorporé
Circularité
Alignement sur la taxonomie européenne

Prix du carbone

- Coût supplémentaire supporté par la société en raison de la surémission et du sous-investissement dans la décarbonation.
- + Saisir et relier le coût externe des émissions de GES à la source des émissions.
- + Stimuler le marché et la technologie vers des solutions plus durables et locales (matériaux, énergie).

Coût du carbone pour toutes les formes de tarification du carbone : instruments de politique fiscale au niveau régional, national et communal, compensation du carbone et tarification interne du carbone, évoquant une augmentation structurelle des prix des matériaux. L'augmentation de la tarification du carbone peut faire grimper les coûts d'exploitation des projets à fortes émissions.

L'utilisation de la tarification interne du carbone peut contribuer à l'évaluation et à la mobilisation des investissements financiers nécessaires au processus de décarbonation et donner un signal économique pour poursuivre ou non des activités spécifiques en fonction de leur niveau d'émissions. L'adoption précoce de stratégies à faible émission de carbone peut atténuer les coûts futurs et les risques liés à la conformité tout en plaçant l'entreprise dans une position de leader.

Pour l'environnement :
Carbone opérationnel
Carbone incorporé
Circularité
Biodiversité

Certifications

- + Les cadres non contraignants ou les instruments volontaires sont de plus en plus utilisés par les décideurs politiques et font progresser le marché.
- + Transparence accrue sur les performances des actifs ou des entreprises en matière de développement durable.

Risque au niveau de la réputation et des revenus potentiels ou du flux de trésorerie en raison de l'absence de conformité aux certifications, labels ou engagements attendus du marché (p. ex. BREEAM, DGNB, HQE, SBTi, Net Zero). Le non-respect des normes de certification peut entraîner l'exclusion du marché ou la perte d'un avantage concurrentiel. Les exigences en matière de certification peuvent augmenter les coûts initiaux et les délais du projet.

L'adoption de cadres volontaires aide à évaluer les performances et contribue à attirer des talents, des fournisseurs de capitaux, des investisseurs de premier ordre, des acheteurs ou des locataires. Améliorer la réputation et accroître la compétitivité et la position sur le marché. Les certifications peuvent apporter une valeur ajoutée sur le marché et prouver l'engagement en faveur du développement durable.

Pour l'environnement :
Certifications
Alignement sur la taxonomie européenne

Pollution

- + Un développement bien planifié peut améliorer l'environnement local grâce à la dépollution, créer des espaces verts et stimuler la santé et la croissance économique de la communauté.
- Un développement mal géré peut accroître la pollution, mettre à rude épreuve les infrastructures locales et nuire à la santé et au bien-être des communautés avoisinantes.

La pollution peut augmenter les coûts, réduire la valeur des biens immobiliers et exposer les promoteurs à des problèmes réglementaires et juridiques.

La lutte contre la pollution par le développement durable et l'assainissement des sites peut attirer les acheteurs, les investisseurs et les incitations gouvernementales.

Pour l'environnement :
Pollution
Alignement sur la taxonomie européenne



Environnement

PERSPECTIVE DES IMPACTS	PERSPECTIVE DES RISQUES	PERSPECTIVE DES OPPORTUNITÉS	LIEN AVEC LE THÈME STRATÉGIQUE
Eau <ul style="list-style-type: none">+ Réduction de l'empreinte hydrique et des dépenses de services publics.+ Protection des ressources en eau.+ Perméabilisation des surfaces précédemment artificialisées.- Pollution de l'eau.- Toute utilisation excessive met à mal les réserves d'eau et les écosystèmes locaux.	<p>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 les attentes liées à l'arrêt de l'utilisation d'eau potable dans la construction.</p> <p>La rareté ou la pollution des ressources en eau peut augmenter les coûts d'exploitation et les réticences du public.</p> <p>Coûts d'installation initiaux potentiellement élevés.</p>	<p>L'utilisation de la collecte des eaux de pluie et de la réutilisation des eaux grises, ainsi que de technologies intelligentes et de solutions naturelles pour améliorer l'efficacité de l'utilisation de l'eau, permettra d'améliorer la réputation de l'actif sur le plan de la durabilité.</p> <p>Les systèmes économies en eau peuvent réduire les coûts et soutenir la réalisation des objectifs de durabilité des parties prenantes.</p>	Pour l'environnement : Eau Gestion des fournisseurs Alignement sur la taxonomie européenne
Biodiversité <ul style="list-style-type: none">+ L'atténuation des impacts par la restauration et la conservation des espaces naturels contribue à restaurer les écosystèmes.- L'artificialisation des sols entraîne la destruction des habitats et des réseaux essentiels à la biodiversité et de la résilience des écosystèmes.	<p>Risques de réputation et de litiges découlant des attentes croissantes des gouvernements, des législateurs, des organisations et des citoyens en matière de protection et de restauration de la biodiversité.</p> <p>Les développements qui nuisent à la biodiversité peuvent se heurter à l'opposition du public, à des contestations juridiques et à des sanctions réglementaires.</p>	<p>Utiliser des solutions basées sur la nature pour économiser l'énergie, améliorer la qualité de vie et le bien-être des utilisateurs, apporter une valeur ajoutée au bien en combinant des avantages tels que la résilience, la capture du CO₂, la préservation des sols ou l'amélioration des réseaux « bleu-vert ».</p> <p>Le renforcement de la biodiversité peut améliorer la valeur écologique des actifs et la perception de la communauté, et attirer des parties prenantes soucieuses de l'environnement.</p>	Pour l'environnement : Biodiversité Alignement sur la taxonomie européenne
Utilisation des sols <ul style="list-style-type: none">+ Une utilisation intelligente des sols renforce la valeur communautaire et la biodiversité (ex. réhabilitation de friches industrielles, perméabilisation de sols précédemment artificialisés).+ Une utilisation réfléchie des sols maximise l'espace, intègre des zones vertes et soutient l'équilibre écologique.- Une mauvaise utilisation des sols contribue à la perte d'habitats et aux problèmes sociaux	<p>Risques de réputation et de litiges découlant des attentes croissantes des parties prenantes en matière de réduction de l'artificialisation des sols et de l'étalement urbain.</p> <p>Une planification inefficace de l'utilisation des sols peut entraîner une résistance de la part des communautés, des obstacles réglementaires et des compensations pour la dégradation de l'environnement.</p>	<p>L'aménagement des friches industrielles permet de tirer profit d'une vaste source de terrains sous-exploités au sein de communautés établies, tout en contribuant aux efforts de la communauté en matière de protection de l'environnement et de la santé.</p> <p>Un aménagement intelligent du territoire permet d'optimiser les ressources et d'améliorer l'intégration de la communauté.</p>	Pour l'environnement : Diligence raisonnable lors des acquisitions Biodiversité Pollution Alignement sur la taxonomie européenne
Circularité <ul style="list-style-type: none">+ Les pratiques d'économie circulaire peuvent réduire les déchets et améliorer l'efficacité des ressources, ce qui permet d'économiser les ressources naturelles et de soutenir l'innovation et les nouvelles technologies.- Les modèles de construction linéaires génèrent des déchets et augmentent la pression sur l'environnement, contribuant à la pollution et à l'épuisement des ressources.	<p>Revenus ou flux de trésorerie menacés en raison de l'absence de mise en œuvre et de suivi des pratiques d'économie circulaire (par exemple, réutilisation et recyclage des matériaux, conception circulaire et adaptabilité) et des réglementations, perte potentielle de réputation.</p> <p>Les processus de construction linéaires peuvent entraîner des coûts plus élevés en termes de déchets et de ressources. La conception d'une construction circulaire peut entraîner une plus grande complexité de la conception.</p>	<p>Favoriser l'exploitation et la rénovation urbaines plutôt que la construction de nouveaux bâtiments. Participer (diriger) l'effort de l'industrie vers plus de circularité (en particulier la chaîne d'approvisionnement en amont).</p> <p>Les pratiques d'économie circulaire peuvent réduire le coût des déchets, prolonger la durée de vie des matériaux et réduire les coûts.</p>	Pour l'environnement : Circularité Alignement sur la taxonomie européenne



Social

PERSPECTIVE DES IMPACTS

PERSPECTIVE DES RISQUES

PERSPECTIVE DES OPPORTUNITÉS

LIEN AVEC LE THÈME STRATÉGIQUE

Effectifs de l'entreprise

- + Le bien-être des employés et la satisfaction des clients.
- + Augmentation de la diversité, de l'égalité et de l'inclusion.
- Augmentation de la rotation des collaborateurs, perte de clients, baisse du moral sur le lieu de travail.

Montant des investissements supplémentaires nécessaires pour attirer et retenir des experts dans leur domaine afin que l'entreprise atteigne ses objectifs commerciaux, environnementaux et sociaux.
De mauvaises pratiques en matière de travail peuvent entraîner une forte rotation du personnel, une baisse du moral et une atteinte à la réputation. Les pénuries de main-d'œuvre ou le mécontentement peuvent retarder les projets.

Prêter attention au bien-être, au développement, à la diversité, à l'équité et à l'inclusion des employés afin d'attirer et de retenir les talents plus longtemps.
Investir dans la formation et le bien-être améliore la productivité et stimule la loyauté.

Envers les collaborateurs:
Formation & développement
Rémunération & compensation

Chaîne de valeur

- + Partenariat pour les objectifs de développement durable
- + L'approvisionnement durable permet de construire une chaîne d'approvisionnement résiliente et éthique.
- Impact environnemental ou social négatif tout au long de la chaîne de valeur.
- Atteinte à la réputation tout au long de la chaîne de valeur et dans le secteur

Perte de réputation et risque de litiges liés à l'ESG impliquant la chaîne d'approvisionnement pour ne pas avoir respecté les exigences de diligence raisonnable liées à l'établissement de rapports ou au maintien d'une « norme de diligence ».
Absence d'identification, d'atténuation et/ou de réaction efficace à une violation majeure des droits de l'homme ou des travailleurs (p. ex. santé & sécurité, liberté d'association, égalité des chances, droit à la déconnexion) entraînant un risque de réputation et de litiges au niveau de la société ou de la chaîne de valeur.
Les chaînes de valeur non durables peuvent accroître les risques d'approvisionnement, entraîner des retards, susciter des préoccupations éthiques et nuire à la réputation.

Renforcer les relations, les valeurs et les ambitions communes tout au long de la chaîne de valeur.
Établir des partenariats pour améliorer les droits de l'homme, les droits des travailleurs et les conditions de travail tout au long de la chaîne de valeur.
Les pratiques durables dans la chaîne de valeur renforcent la résilience, attirent les investisseurs éthiques et améliorent la confiance dans la marque.

Dans l'industrie :
Gestion des fournisseurs
Environnement de travail sain

Usage mixte

- + Régénération urbaine (création de lieux, développement et revitalisation des communautés) et plus grande interaction communautaire
- Les quartiers à usage unique créent des problèmes de mobilité ainsi qu'un isolement social et un manque d'engagement communautaire.
- Des espaces à usage mixte mal planifiés peuvent entraîner des embouteillages et des conflits entre les différents usages.

Risques de réputation et de litiges liés à une contribution insuffisante à la régénération urbaine et au développement communautaire grâce à une plus grande mixité des usages et des utilisateurs.
Les projets à usage mixte peuvent être confrontés à un zonage complexe et à des coûts de développement plus élevés.

Les aménagements à usage mixte peuvent accroître la vitalité et la valeur des biens immobiliers. Ces développements peuvent également générer des flux de revenus diversifiés, Relier les bâtiments à usage mixte à des objectifs communautaires plus larges approuvés par une participation significative de la communauté. Soutenir la revitalisation des centres-villes et établir des partenariats pour développer l'économie locale.

Pour les quartiers :
Finalité sociale
Engagement des parties prenantes

Accessibilité financière

- + Régénération et densification urbaines inclusives tout en réduisant les déplacements et l'étalement urbain.
- + L'accessibilité financière favorise l'inclusion sociale
- Accessibilité réduite à des logements adéquats, sûrs et abordables.
- Les prix élevés peuvent exclure les groupes à faibles revenus, favorisant la gentrification et exacerbant les inégalités.

Risques de réputation et de litiges liés à une contribution insuffisante à la création de communautés inclusives et à la réduction globale des inégalités socio-économiques.
Le manque d'accessibilité financière peut limiter la portée du marché et provoquer l'opposition de la communauté.
Marge bénéficiaire potentiellement plus faible.

Partenariat pour développer (des conditions égales pour) des logements inclusifs et abordables (disponibilité et accessibilité).
Des logements abordables attirent un large éventail de résidents et remplissent une responsabilité sociale.

Pour les quartiers :
Diversité résidentielle
Engagement des parties prenantes



Social

PERSPECTIVE DES IMPACTS

PERSPECTIVE DES RISQUES

PERSPECTIVE DES OPPORTUNITÉS

LIEN AVEC LE THÈME STRATÉGIQUE

Engagement des parties prenantes

- + Augmentation de la satisfaction et de l'engagement des parties prenantes.
- + La participation améliore les relations avec la communauté et renforce la résilience de la communauté.
- Désengagement des parties prenantes et fragmentation de la communauté.

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 litiges et réduire l'attrait et la valeur de nos actifs.
Ignorer l'avis des parties prenantes ou manquer d'engagement peut entraîner l'opposition de la communauté et des retards dans les projets.

L'implication des parties prenantes peut améliorer les relations avec la communauté et les résultats de la planification.
Renforcer le dialogue avec les parties prenantes tout au long du cycle de vie du projet et au niveau de l'entreprise pour garantir l'alignement sur les attentes des parties prenantes.
L'implication des parties prenantes renforce la confiance et facilite l'approbation des projets.

Pour les quartiers :
Diagnostic social
Engagement des parties prenantes

Pour la communauté :
Immobel Engagement Fund

Bien-être

- + Fournir des équipements, des activités récréatives ou culturelles qui contribuent au bien-être.
- + L'amélioration de la santé de la communauté et des locataires (par exemple, qualité de l'air, lumière du jour, isolation acoustique, etc.) entraîne une amélioration de la qualité de vie.
- Des espaces mal conçus peuvent avoir un impact négatif sur la santé et la productivité, entraînant l'insatisfaction de l'utilisateur final et un taux de rotation plus élevé.
- Les équipements de bien-être peuvent entraîner des coûts opérationnels plus élevés.

Revenus ou flux de trésorerie menacés par la non-application des normes de santé et de bien-être au niveau du projet (par exemple, qualité de l'air, lumière naturelle, confort, acoustique, etc.).
Négliger le bien-être des occupants peut diminuer la valeur du bien et sa capacité à être commercialisé. Possibilité de coûts de conception plus élevés.

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 (par exemple, les bureaux).
Concevoir pour le bien-être améliore la satisfaction et la fidélisation des locataires.

Pour nos usagers finaux :
Bien-être

Mobilité

- + Soutenir le changement de comportement en faveur d'un transport plus écologique afin de réduire la congestion et la pollution.
- + Amélioration de l'accessibilité.
- + L'amélioration de la mobilité facilite l'accès à la communauté.
- Le manque d'options de transport en commun peut accroître les problèmes de circulation ou réduire la mobilité (pour les conducteurs, les piétons et les transports publics) en raison de la congestion
- Augmentation de la pollution de l'air.

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 l'e-mobilité, etc.).
Une infrastructure de transport inadéquate peut limiter l'accès et réduire l'attrait du projet.

Pré-équiper et connecter les développements aux modes et réseaux de transport durable. Favoriser les projets dans les zones bien desservies.
La proximité des transports en commun et l'intégration de solutions de mobilité dans le développement (par exemple, les transports en commun, les pistes cyclables) peuvent augmenter la valeur de l'immobilier, réduire la dépendance à l'égard de la voiture et améliorer la connectivité.

Pour nos usagers finaux :
Mobilité
Diligence raisonnable lors des acquisitions

Gouvernance

PERSPECTIVE DES IMPACTS

PERSPECTIVE DES RISQUES

PERSPECTIVE DES OPPORTUNITÉS

LIEN AVEC LE THÈME STRATÉGIQUE

Conduite des activités

- Perte de confiance des parties prenantes et du marché.

Risque de réputation et de litiges lié aux normes, valeurs et pratiques éthiques appliquées dans l'environnement des entreprises, par exemple la bonne éthique des activités et la lutte contre la corruption.

La mise en œuvre de normes de conduite responsable dans l'ensemble des opérations commerciales et de la chaîne d'approvisionnement permet de conserver une licence sociale d'exploitation. Une conduite éthique renforce la confiance des parties prenantes et les relations à long terme. La bonne gouvernance renforce la confiance des investisseurs.

Dans l'industrie :
Politiques de conformité
Culture et valeurs de l'entreprise

Financement durable

- + Canaliser les flux de capitaux vers des activités durables
- Manque de transparence sur l'allocation des flux de capitaux et le lien avec les performances en matière de durabilité.

Réduction de l'accès aux capitaux d'emprunt et aux financements par actions en raison d'une décarbonation insuffisante. Risque d'augmentation au fil du temps, conformément au parcours de décarbonation des investisseurs institutionnels et des fournisseurs de capitaux.
Le manque d'options de financement durable peut limiter la croissance et la viabilité des projets. Les projets qui ne répondent pas aux critères de financement durable risquent d'avoir du mal à obtenir un financement.

Utiliser des solutions de financement durable (par exemple, le cadre de financement vert) pour attirer et retenir les investisseurs et les fournisseurs de capitaux. L'utilisation des progrès réalisés par les entreprises en matière de performance durable permet de réduire le coût du capital au fil du temps. Le financement vert peut réduire les coûts (accès à de meilleures conditions de financement) et améliorer la faisabilité des projets.

Dans l'industrie :
Cadre de financement vert
Alignement sur la taxonomie européenne
Plan d'action CSRD



Gestion des impacts, des risques et des opportunités

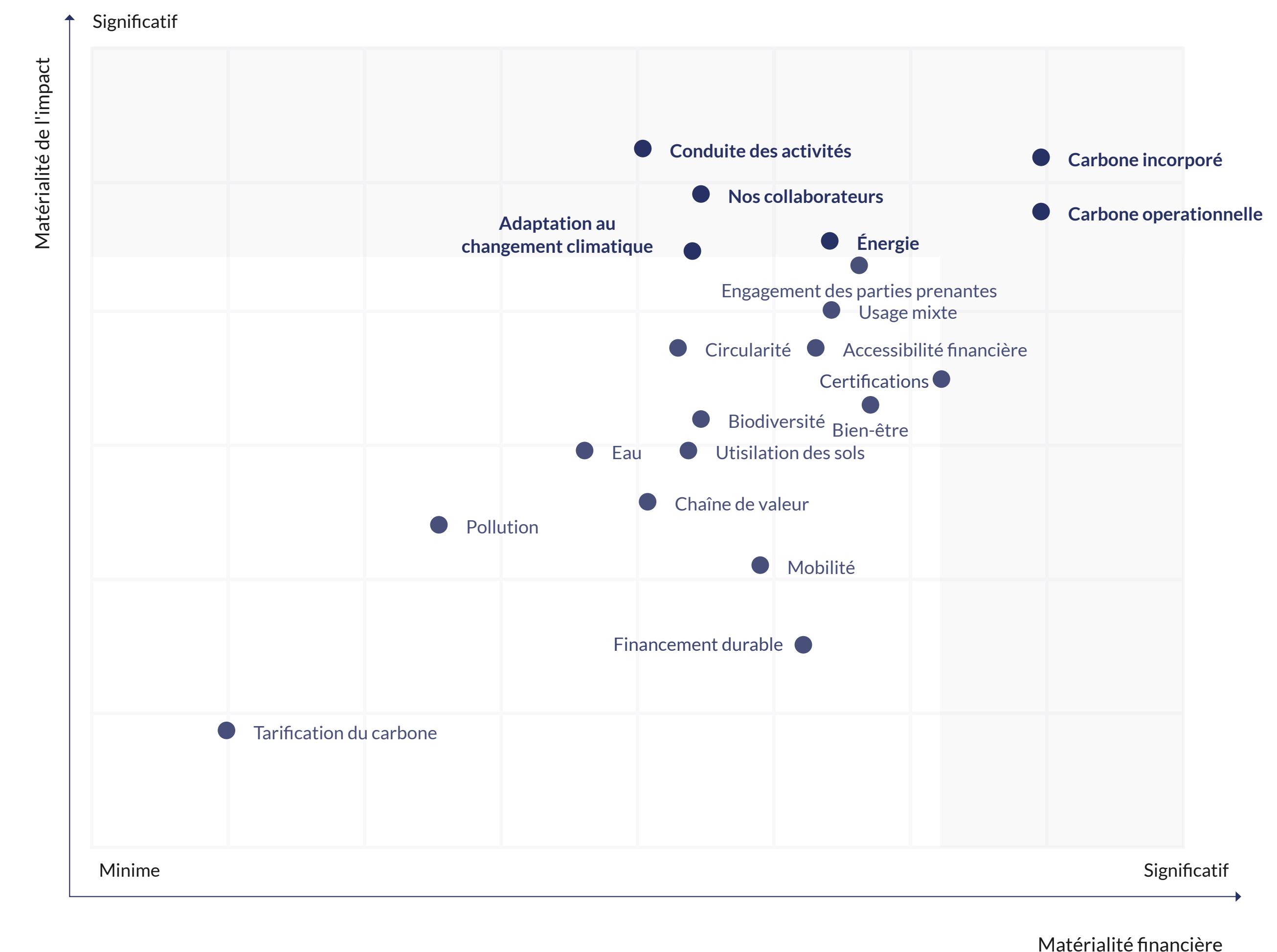
IRO1 Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels

En 2024, le processus d'analyse de double matérialité a suivi une approche en cinq étapes :

- Étape 1 :**
Examiner l'environnement et identifier les parties prenantes de l'entreprise
- Étape 2 :**
Identifier les impacts, les risques et les opportunités (IRO) tout au long de la chaîne de valeur
- Étape 3 :**
Évaluer la matérialité des IRO en suivant les orientations de l'EFRAG
- Étape 4 :**
S'engager envers les parties prenantes pour valider l'analyse et la matrice de matérialité
- Étape 5 :**
Définir le champ d'application du rapport ESG et affiner la stratégie en fonction du suivi

Sur la base des informations qualitatives recueillies en 2023 dans le cadre de diverses interactions avec des parties prenantes internes et externes sur des sujets liés à la durabilité, nous nous sommes attachés en 2024 à aligner ces résultats sur les orientations de l'EFRAG. Cela a impliqué une évaluation plus approfondie des sujets importants, en intégrant une cartographie de la chaîne de valeur pour identifier les impacts, les risques et les opportunités (IRO) dans les activités en amont et en aval, ainsi qu'une analyse quantitative de la matérialité en utilisant des critères tels que la probabilité, la portée, l'échelle et l'ampleur.

Pour cette matrice de durabilité de 2024, un seuil de double matérialité a été établi et validé par le comité de pilotage ESG. Les résultats de cette analyse de matérialité sont présentés dans le graphique ci contre.



IRO 1 Exigences de divulgation des ESRS couvertes par les déclarations de durabilité d'Immobel

Immobel accorde une grande importance aux thèmes identifiés par son analyse de double matérialité, en les intégrant dans sa stratégie de durabilité et sa stratégie commerciale. Ces sujets sont activement pris en compte dans le développement des actifs et les pratiques de l'entreprise.

En comparaison avec l'exercice de matérialité de 2023 :

- Les normes de performance énergétique et les solutions énergétiques ont été renommées sous Énergie et Carbone opérationnel.
- Les droits de l'homme et les droits des travailleurs ont été intégrés dans les sections Nos collaborateurs et Chaîne de valeur. De même, les bâtiments intelligents ont été incorporés dans des thèmes plus larges tels que l'énergie et l'eau.
- La pollution a été ajoutée en tant que thème distinct.

Modifications concernant l'importance relative :

Des thèmes comme la conduite des activités et l'atténuation du changement climatique ont gagné en importance par rapport à d'autres, comme la chaîne de valeur, le bien-être et l'engagement des parties prenantes.

Exercice de matérialité en 2024 :

Du point de vue de la double matérialité, tous les sujets de la zone grise de niveau 1 sont considérés comme importants pour Immobel. Ces sujets sont d'une importance cruciale en raison de leur impact potentiel sur les finances et/ou le développement durable, ce qui en fait une priorité stratégique et les soumettra une exigence de conformité aux points de données ESRS.

En 2024, les thèmes matériels identifiés pour l'établissement de rapports dans le cadre des ESRS étaient les suivants :

- Changement climatique (englobant le carbone opérationnel et incorporé, l'énergie et l'adaptation au changement climatique),
- Nos collaborateurs,
- Conduite des activités.

Pour ces sujets, les informations applicables seront publiées dans le présent rapport dès qu'elles seront considérées comme pertinentes par rapport au sujet décrit ou lorsque ces informations répondront aux besoins des utilisateurs intéressés par l'information financière ou l'impact d'Immobel. Il est probable que des informations importantes relatives à la chaîne de valeur soient incluses si elles sont pertinentes et liées à ces thèmes.

Dans la zone de niveau 2, nous trouvons un groupe de thèmes sociaux tels que l'engagement des parties prenantes et les développements à usage mixte (liés aux communautés touchées), le bien-être et l'accessibilité financière (considérations relatives aux utilisateurs finaux), ainsi que d'autres thèmes stratégiques tels que la circularité et le financement durable.

En 2025, nous souhaitons réexaminer et valider ces résultats par le biais d'un engagement qualitatif et quantitatif approfondi des parties prenantes. Cette approche itérative permet à Immobel de rester à l'avant-garde des tendances, en affinant continuellement ses priorités matrielles en matière de durabilité afin d'acquérir une compréhension globale des risques, des opportunités et des impacts.

Pour chaque thème, le tableau suivant indique à quel endroit du rapport des informations plus détaillées sont fournies. L'approche de la gestion des impacts, des risques et des opportunités, la diligence raisonnable et les initiatives prises sont expliquées dans des sections dédiées.



THÈME	CODIFICATION ESRS	PRIORITÉ STRATÉGIQUE	MATÉRIALITÉ	RÉFÉRENCE DANS LE RAPPORT
Thèmes environnementaux				
Adaptation au changement climatique	ESRS E1	Environnement	Significative	pp. 38-40
Énergie	ESRS E1	Environnement	Significative	pp. 32-54
Carbone opérationnel	ESRS E1	Environnement	Significative	pp. 32-54
Carbone incorporé	ESRS E1	Environnement	Significative	pp. 32-54
Prix du carbone	ESRS E1	Environnement		p. 53
Certifications	N/A	Environnement		p. 35
Pollution	ESRS E2	Environnement		pp. 55-58
Eau	ESRS E3	Environnement		pp. 59-63
Biodiversité	ESRS E4	Environnement		pp. 64-72
Utilisation des sols	ESRS E4	Environnement		pp. 62-64
Circularité	ESRS E5	Environnement		pp. 73-76
Thèmes sociaux				
Nos collaborateurs	ESRS S1	Collaborateurs	Significative	pp. 79-83
Chaîne de valeur	ESRS S2	Industrie		pp. 84-86
Usage mixte	ESRS S3	Quartiers		pp. 87-99
Accessibilité financière	ESRS S3	Quartiers		pp. 87-99
Engagement des parties prenantes	ESRS S3	Quartiers, Industrie		pp. 16-18 et pp. 87-99
Bien-être	ESRS S4	Usagers finaux		pp. 100-106
Mobilité	ESRS S4	Usagers finaux		pp. 100-106
Thèmes liés à la gouvernance				
Conduite des activités	ESRS G1	Collaborateurs, Industrie	Significative	pp. 107-109
Financement durable	N/A	Industrie		p. 35

Indicateurs et objectifs

MDR P Politiques adoptées pour gérer les questions matérielles de durabilité

MDR A Actions et ressources relatives aux questions matérielles de durabilité

Les politiques adoptées pour gérer les questions de durabilité, ainsi que les actions et les ressources associées, sont examinées en détail dans les chapitres suivants.

MDR M Indicateurs relatifs aux questions matérielles de durabilité

MDR T Suivi de l'efficacité des politiques et des actions par le biais d'objectifs

Les indicateurs utilisés et les progrès réalisés en matière de durabilité sont examinés en détail dans les chapitres suivants. Conformément aux normes ESR, une attention particulière est accordée aux indicateurs et aux objectifs liés aux questions matérielles de durabilité, notamment le changement climatique, nos collaborateurs et la conduite des activités.



Polvermillen, Luxembourg | LU



THÈME	OBJECTIF ACTUEL	OBJECTIF 2025	OBJECTIF 2030
Pour nos utilisateurs finaux			
Investir dans la santé et le bien-être des utilisateurs finaux	Liste de contrôle interne du bien-être appliquée à tous les projets	Certification WELL Platinum pour tous les permis d'aménagement de bureaux >3 000 m ²	Certification WELL Platinum pour tous les aménagements de bureaux livrés >3 000 m ²
Stimuler la mobilité durable	Distance des transports publics inférieure à 750 m ou 5 minutes à pied pour toutes les nouvelles acquisitions	<p>Pour tous les développements :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les aires de stationnement sont pré-équipées pour accueillir des bornes de recharge électrique Parkings et infrastructures pour vélos <p>Si pertinent :</p> <ul style="list-style-type: none"> Solutions d'éco-mobilité supplémentaires 	
Veiller à la satisfaction des clients	Augmenter la satisfaction client	Maintenir des taux élevés de satisfaction de la clientèle et étendre le processus à d'autres pays	
Pour les quartiers			
Objectif social pour les acteurs locaux	100 % des bâtiments vides disponibles intègrent une occupation temporaire	<p>Au moins un objectif social pour chaque développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Économie locale Équipements publics Emploi 	
Augmenter la diversité résidentielle	Dialogue avec de multiples parties prenantes pour créer des conditions plus équitables et améliorer le logement abordable	Accroître la diversité sociale de l'offre résidentielle en ce qui concerne les logements abordables et les groupes spécifiques	Dépasser les normes imposées par les autorités en matière de logement abordable
Pour l'environnement			
Réduire le carbone incorporé*	<ul style="list-style-type: none"> Nouvelles constructions : max 1 000 kg CO₂/m² Projets de rénovation : <ul style="list-style-type: none"> Objectif de 500 kg CO₂/m² Plafond à 750 CO₂/m² en fonction du champ d'application 	<ul style="list-style-type: none"> Inventaire des matériaux de construction ou études ACV pour les bâtiments >5 000 m² pour chaque nouveau permis Circularité : passeport et inventaire des matériaux en vue d'une réutilisation pour chaque rénovation 	<ul style="list-style-type: none"> Nouvelles constructions : max 650 kg CO₂/m² Rénovation : plan de réduction Objectif de circularité sur mesure par développement
Neutralité carbone opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> Réduire la demande d'énergie Tous les nouveaux permis de construire sont exempts de combustibles fossiles 	<ul style="list-style-type: none"> NZEB < 10 % pour tous les nouveaux développements Promouvoir le zéro carbone opérationnel : <ul style="list-style-type: none"> Maximiser la production d'électricité sur place Encourager les baux verts 	<ul style="list-style-type: none"> Tous les projets réalisés seront exempts de combustibles fossiles

* en moyenne au niveau du groupe



Protéger et restaurer la biodiversité*

Faire preuve de leadership environnemental

Lancement d'un projet pilote pour l'obtention du label BiodiverCity®

- Diligence raisonnable en matière d'environnement pour toutes les décisions d'investissement :
 - Préférence pour les rénovations et les réaménagements de friches industrielles
 - Résilience climatique et évaluation des risques
 - Conformité à la taxonomie
- Tous les projets de bureaux de > 5 000 m² en phase de conception visent au moins le certificat BREEAM ou HQE Excellent ou DGNB Platinum.
- Cadre de financement vert en place

Gain net de biodiversité ou score CBS moyen de 25 % pour tous les nouveaux développements

- Certification de la stratégie climatique du Groupe par l'initiative Science Based Targets (Scopes 1, 2 et 3)
- Réduire l'impact environnemental des activités de l'entreprise
- Rapports de taxonomie disponibles au niveau du Groupe
- Tous les projets de bureaux en phase de conception visent à atteindre le niveau BREEAM Outstanding ou équivalent

Compensation annuelle des émissions intrinsèques dépassées

- 100 % des projets livrés sont alignés sur la taxonomie

Envers nos collaborateurs

Diversité et égalité à tous les niveaux de l'entreprise

Formaliser nos ambitions dans une politique de diversité basée sur l'absence d'inégalité, des politiques de ressources humaines justes et inclusives et une main-d'œuvre diversifiée et inclusive.

Stimuler un environnement de travail sain

Développement et épanouissement personnel grâce à l'Académie Immobel : 75 % des employés ont un plan de développement individuel (PDI)

Augmentation de la diversité en termes de genre à tous les niveaux de la direction : équipe de direction, comité exécutif et conseil d'administration

- Atteindre un minimum de 50 heures de formation par collaborateur
- Satisfaction des collaborateurs :
 - Participation >80%
 - Score >80%

Jouer un rôle de premier plan dans le secteur en matière de diversité en prenant ou en soutenant des initiatives communautaires, en rejoignant des écosystèmes/réseaux ou en obtenant une reconnaissance externe

- Immobel Academy : 95 % des collaborateurs ont un PDI
- Collaborateurs satisfaction :
 - Participation >90%
 - Score >85%

Dans le secteur

Leadership positif

Lancement de la diligence raisonnable pour la chaîne d'approvisionnement

- Préparation à la CSRD
- Leadership environnemental : Note de 4 étoiles du GRESB (40 % des meilleurs)
- Code de conduite des fournisseurs intégré aux contrats

- 100 % des projets livrés sont alignés sur la taxonomie

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 jusqu'à 1 % du bénéfice net annuel

- Tous les collaborateurs consacrent une journée par an à des activités de bénévolat

- Élaborer une stratégie européenne de soutien aux organisations à but non lucratif



Analyse comparative

Chez Immobel, la mesure, l'étalonnage et le rapport sur l'ESG sont devenus une partie de plus en plus importante de notre activité. 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 dans le secteur. Le score GRESB envoie un message clair aux marchés des capitaux et aux investisseurs, car il 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.

Immobel participe régulièrement à l'évaluation du GRESB Development Benchmark qui couvre les deux dimensions de la gestion et du développement de l'immobilier. En 2024, un total de 692 entités immobilières ont participé à cette évaluation en fournissant des données sur leur gestion, leur performance et leur stratégie de transition durable. Immobel a obtenu un score remarquable de 94% et une note de 4 étoiles. Bien que des baisses mineures aient été observées en raison de changements méthodologiques et de la composition du portefeuille, le maintien d'un score aussi élevé pendant deux années consécutives reflète les progrès concrets et constants réalisés ces dernières années. Immobel s'engage à accepter les fluctuations d'une année sur l'autre dans le cadre du processus d'évaluation, tout en garantissant des améliorations continues et une cohérence dans tous les aspects de la performance ESG.

Aspect	Score 2023	Score GRESB 2024	
		Moyenne des pairs en 2024	
PARTIE MANAGEMENT	29,52	29,31	27,20
Direction	6,83	7,00	6,33
Politiques	4,50	4,50	4,31
Reporting	3,50	3,75	3,39
Gestion des risques	4,75	4,12	3,87
Engagement des parties prenantes	9,94	9,94	9,3
PARTIE DEVELOPPEMENT	65,55	64,42	61,97
Exigences ESG	12,00	12,00	11,78
Matériaux	6,00	6,00	4,89
Certifications des bâtiments	10,41	9,13	9,03
Énergie	12,76	12,54	12,47
Eau	5,00	7,00	4,86
Déchets	5,00	7,00	4,79
Engagement des parties prenantes	14,38	14,75	14,15
TOTAL DEVELOPPEMENT	95,07	93,73	89,17

Informations environnementales

Changement climatique

ESRS E1

Stratégie

E1-1 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique

Plan de transition et compatibilité avec l'Accord de Paris

Suite à l'analyse de double matérialité des thèmes Adaptation au changement climatique, Énergie, Carbone incorporé et Carbone opérationnel, le changement climatique a été évalué comme matériel pour Immobel du point de vue de l'impact et des perspectives financières. Les aspects liés au changement climatique jouent un rôle crucial dans les décisions commerciales à différents stades de notre chaîne de valeur et font donc partie intégrante de notre stratégie. Comme défini dans nos politiques environnementales depuis 2022, notre transition climatique comprend des objectifs à court, moyen et long terme liés au climat afin d'ouvrir la voie à la neutralité carbone d'ici 2050, conformément à l'objectif de l'Accord de Paris de limiter le réchauffement climatique à 1,5 °C.

Leviers de décarbonation et actions clés

Dans son plan de transition, Immobel a identifié les leviers clés suivants pour la décarbonation, en mettant l'accent sur le portefeuille de développement :

- Tirer parti des critères de référence externes : Utiliser des cadres tels que la taxonomie européenne et des systèmes de certification pour mesurer les progrès et garantir la responsabilité.
- Réduire le carbone incorporé : Cibler les émissions de gaz à effet de serre (GES) du scope 3 - Biens d'équipement, en optimisant les matériaux et les processus de construction.
- Réduire le carbone opérationnel : L'amélioration de l'efficacité énergétique et la promotion de la production et de l'utilisation d'énergies renouvelables permettent de réduire les émissions de gaz à effet de serre du scope 3 - Utilisation des produits vendus.
- Réduire l'empreinte carbone d'entreprise : Réduire les émissions de GES des scopes 1, 2 et 3.

Les actions clés et les ambitions liées à ces leviers sont détaillées dans les sections correspondantes du présent chapitre.

Ressources financières allouées au plan d'action

Les dépenses les plus importantes liées à ce plan sont prises en charge au niveau du projet, comme le coût des études et de la conception, le processus de certification, les matériaux à faible teneur en carbone et les systèmes énergétiques efficaces. Au niveau de l'entreprise, les ressources financières couvrent les études, les rapports et les certifications.

Émissions de GES verrouillées et risque de transition

Pour un promoteur immobilier comme Immobel, les émissions verrouillées pourraient provenir de l'utilisation de matériaux à forte intensité de carbone, de conceptions inefficaces sur le plan énergétique et de la

dépendance à l'égard des combustibles fossiles, ce qui entraînerait une augmentation des émissions de GES dans les cycles de vie des constructions et créerait des risques de transition, à mesure que les réglementations futures et les demandes du marché s'orientent vers la durabilité. Pour contrer cela, nous allons au-delà des réglementations actuelles en anticipant les évolutions du marché et en adoptant de manière proactive des matériaux à faible teneur en carbone, des conceptions à haute efficacité énergétique, des systèmes d'énergie renouvelable et des certifications de bâtiments écologiques. Tous nos nouveaux développements ont pour objectif d'être exempts d'énergie fossile.

Nous plaidons également pour des procédures d'autorisation plus souples afin de faciliter l'adaptation de la conception ou l'intégration de technologies émergentes. En intégrant des technologies intelligentes, en planifiant le cycle de vie et en encourageant la collaboration avec les parties prenantes, nous garantissons l'alignement sur les objectifs climatiques, réduisons les émissions à long terme et nous nous positionnons en tant que leaders en matière de durabilité.

Tirer parti des critères de référence externes

La taxonomie et les systèmes de certification servent de cadre à l'amélioration des performances environnementales d'Immobel. Ils fournissent des lignes directrices claires, des critères et des meilleures pratiques qui couvrent les différents aspects de la conception durable. Viser un certain niveau ou un certain alignement nous permet de fixer des objectifs spécifiques et mesurables tout en envoyant un signal fort de différenciation au marché. Il fournit une base de comparaison, au sein de notre portefeuille et entre pairs. En nous adaptant à l'évolution des normes réglementaires et commerciales en matière de durabilité, nous créons une culture proactive d'amélioration continue et renforçons ainsi la confiance des parties prenantes.

.



Alignement sur le règlement délégué 2021/2139

Taxonomie européenne et pertinence stratégique

La taxonomie de l'UE sert de boussole pour le reporting et incite davantage les acteurs du marché à investir dans des activités respectueuses de l'environnement. En tant que PME cotée, et conformément à la proposition Omnibus, Immobel n'est pas soumise à l'obligation de reporting en vertu de la Taxonomie de l'UE. Cependant, la société étudie la possibilité de s'engager volontairement dans le régime opt-in afin de renforcer la transparence de ses pratiques en matière de durabilité.

Immobel s'engage déjà à aligner ses projets sur le règlement de la taxonomie de l'UE, notamment en ce qui concerne l'atténuation du changement climatique. Notre objectif est de garantir que nos développements immobiliers contribuent de manière significative à la transition vers un environnement bâti durable.

En appliquant la taxonomie de l'UE à ses activités, Immobel peut anticiper les besoins futurs et acquérir une compréhension approfondie des tendances du marché susceptibles d'influencer sa stratégie commerciale. Le reporting conforme à la taxonomie est considéré comme un levier pour pérenniser notre activité, améliorer nos performances en matière de durabilité et garantir l'accès aux financements verts, tout en favorisant l'innovation et le développement de nouveaux produits.

Immobel peut s'appuyer sur le pilier environnemental existant de sa stratégie ESG comme cadre de base pour soutenir l'alignement en matière de taxonomie. Ce pilier a été établi avec le même objectif et la même structure que les critères de la taxonomie. Les autres chapitres environnementaux du rapport approfondiront les mesures et les progrès réalisés dans notre portefeuille sur les thèmes suivants : pollution, eau, biodiversité et économie circulaire.

Éligibilité à la taxonomie

Les activités éligibles à la taxonomie sont celles explicitement listées dans les actes délégués de la taxonomie de l'UE, en fonction de la classification sectorielle des principaux domaines environnementaux susceptibles de contribuer aux objectifs écologiques de l'UE. Identifiées principalement via le système de classification NACE, elles incluent notamment le secteur de la construction et de l'immobilier. Un examen préliminaire de toutes les entités d'Immobel, basé sur les codes NACE et les activités, confirme que l'activité développement de projets en ce inclus la construction de nouveaux bâtiments (7.1), la rénovation de bâtiments existants (7.2) et l'acquisition et la gestion de bâtiments (7.7), sont considérés comme éligibles à la taxonomie.

Alignement de la taxonomie sur les contributions environnementales clés

Pour qu'une activité économique soit considérée comme alignée, elle doit contribuer de manière substantielle à au moins un des six objectifs environnementaux définis par la taxonomie, tout en n'ayant pas d'impact négatif significatif sur les cinq autres et en respectant des garanties sociales minimales. Dans notre portefeuille de développement, nous visons à contribuer de manière significative aux objectifs d'atténuation du changement climatique, tout en respectant les critères techniques de sélection (DNSH - « Do No Significant Harm ») pour les autres objectifs environnementaux, tels que définis dans l'Acte délégué sur le climat.

Intégration opérationnelle et conformité

Pour garantir la conformité à la taxonomie, Immobel a mis en place des processus internes rigoureux pour la collecte, l'évaluation et le reporting des données. Tous les nouveaux développements sont examinés à l'aune des critères de la taxonomie, et la conformité potentielle à la taxonomie sera prise en compte lors de l'évaluation de nouvelles acquisitions dans le cadre du processus d'investissement. Dans ce contexte, les responsabilités sont précisées comme suit :

- Le département juridique s'assure de la conformité aux réglementations locales et aux garanties sociales minimales.
- L'audit de la taxonomie au niveau des bâtiments est dirigé par les équipes techniques et de développement.
- Le département financier assure la mise en œuvre comptable.
- Le département de la durabilité veille à la coordination et à l'engagement de toutes les parties prenantes, tout en garantissant un processus efficace et cohérent pour les années à venir.



Alignement avec les critères techniques de sélection

Étant donné la nature à long terme du développement immobilier, qui s'étend sur plusieurs années, Immobel évalue les projets à des étapes critiques du développement en s'appuyant sur des preuves vérifiables pour garantir la conformité aux exigences de la taxonomie. Ces étapes critiques incluent :

- **Acquisition :**

S'assurer que les projets sont conformes à la planification urbaine durable et aux critères d'impact environnemental.

- **Conception et permis :**

Vérifier que les choix de conception respectent les normes d'efficacité énergétique et de durabilité alignées sur la taxonomie.

- **Construction :**

Suivre la mise en œuvre des pratiques de construction durable et l'approvisionnement en matériaux.

- **Commercialisation :**

Confirmer que le bâtiment final respecte les seuils de performance (ex. consommation d'énergie, carbone incorporé).

Pour garantir la transparence et la crédibilité du reporting sur la taxonomie, Immobel fait appel à un tiers indépendant pour vérifier l'alignement avec les critères de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique et les critères DNSH.

Alignement avec les garanties sociales minimales

Immobel reconnaît l'importance du respect des normes internationales en matière de responsabilité des entreprises, notamment en matière de droits de l'homme, de normes du travail et de lutte contre la corruption. L'entreprise s'engage à respecter les principes suivants :

- Lignes directrices de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales
- Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme
- Conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail (OIT)

Ces principes sont intégrés dans notre Code de conduite et nos accords fournisseurs afin de garantir des pratiques commerciales responsables tout au long de notre chaîne de valeur.

Plus d'informations sur l'approche d'Immobel concernant ces engagements se trouvent dans les chapitres "Effectifs de l'entreprise", "Travailleurs dans la chaîne de valeur" et "Conduite des affaires".

Amélioration continue et perspectives d'avenir

Immobel reste déterminé à renforcer son alignement avec la taxonomie en :

- Renforçant les mesures d'efficacité énergétique dans tous ses nouveaux développements
- Élargissant l'intégration des principes de l'économie circulaire
- Améliorant l'engagement des parties prenantes en faveur d'une planification urbaine durable
- Perfectionnant le suivi et la vérification des données en interne

Notre approche proactive de la conformité à la taxonomie de l'UE reflète notre engagement à long terme en faveur d'un développement immobilier responsable, garantissant que nos projets contribuent aux objectifs plus larges du Pacte vert pour l'Europe.

Systèmes de certification

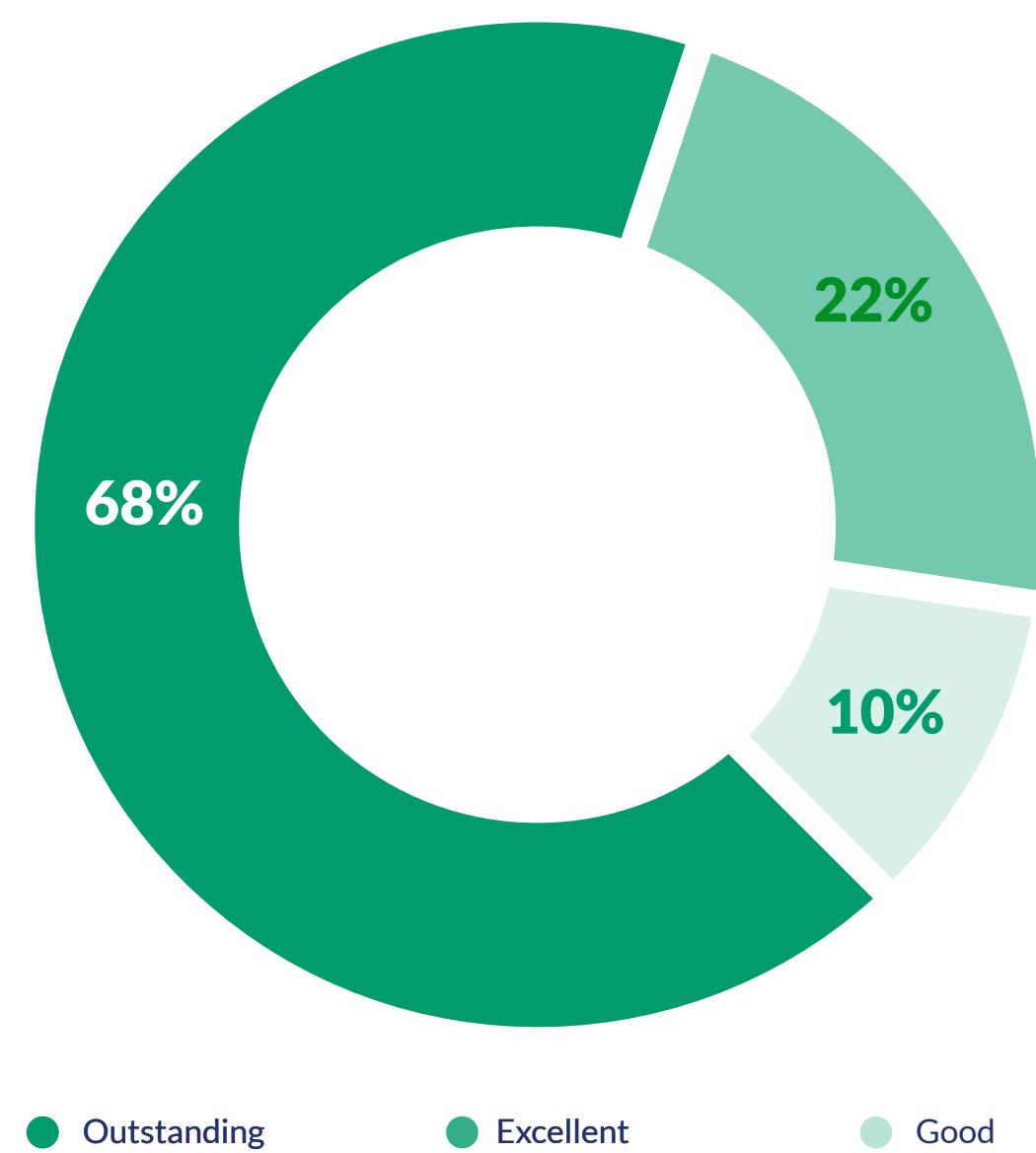
Portefeuille de bureaux

Pour le développement et le réaménagement de projets de bureaux, Immobel souhaite que ses bâtiments atteignent des performances environnementales supérieures aux exigences réglementaires. Tous ses projets de bureaux sont donc certifiés par des cadres reconnus sur une base volontaire. Selon les pays, certaines accréditations de notation sont plus favorisées que d'autres. Alors que BREEAM, LEED et WELL sont les plus utilisées en Europe, les certifications telles que DGNB sont plus prédominantes en Allemagne, tandis que HQE, BBCA ou BEE sont plus populaires en France. Outre ces disparités régionales, les accréditations ne couvrent pas le même champ d'analyse, certaines se concentrant davantage sur les aspects environnementaux (p. ex. BREEAM) et d'autres sur l'aspect social (p. ex. WELL), et certaines couvrant les deux, comme HQE ou DGNB. La plupart de ces certifications s'adaptent lentement pour se conformer à certaines exigences de la taxonomie européenne. Tous les projets de bureaux en cours visent au minimum la certification BREEAM Excellent ou une certification équivalente, notre objectif étant d'obtenir une certification BREEAM Outstanding à 100 % pour tous les projets en phase de design.

Portefeuille résidentiel

Alors que les certifications prospèrent dans le secteur des bureaux en raison de la demande des investisseurs, des objectifs de responsabilité d'entreprise et des avantages économiques évidents, leur adoption sur le marché résidentiel est entravée par une valeur perçue plus faible, des problèmes d'accessibilité financière et un manque d'incitations réglementaires ou commerciales fortes. Chez Immobel, nous abordons ce problème en donnant la priorité aux cadres volontaires de durabilité en interne pour guider nos développements résidentiels et en nous alignant sur les tendances des marchés où les certifications sont plus appréciées ou exigées. Nos projets visent un alignement sur les cadres régionaux de durabilité, tels que ceux de la Flandre, de Bruxelles, de la Wallonie, de la France et du Luxembourg, afin de garantir des solutions pratiques et pertinentes au niveau local. De plus, en France, la plupart de nos projets résidentiels obtiennent la certification HQE.

Certification BREEAM ou équivalente visée (m²)



Cadre de financement vert

Pour soutenir et financer notre plan de transition tout en maintenant l'accès au capital, nous avons récemment mis à jour notre cadre de financement vert. Ce cadre amélioré s'aligne sur les normes les plus récentes du marché et reflète les ambitions élevées de notre entreprise en établissant des critères plus stricts pour l'attribution des produits des instruments de financement vert. Ce cadre est accessible au public sur notre site web et a été examiné par une seconde partie de confiance.

Intégration du plan de transition climatique dans la stratégie de l'entreprise

Notre plan de transition, établi en 2022 et approuvé conformément à notre cadre de gouvernance, est la pierre angulaire de notre engagement à façonner l'avenir des villes. Aligné sur notre stratégie d'entreprise, ce plan soutient notre objectif ultime qui est de créer des espaces sains pour les usagers finaux, les quartiers et l'environnement. Au cours des dernières années, nos efforts ont permis de réaliser des progrès significatifs dans l'ensemble de notre portefeuille. En intégrant la durabilité et l'efficacité énergétique à chaque étape de nos opérations, nous nous assurons que notre portefeuille de projets à usage mixte durables, de haute qualité et transformateurs, situés dans des endroits de premier choix en Europe, reste à l'avant-garde de la transformation urbaine. Grâce à des méthodes scientifiques, à un cadre interne solide et à des critères de référence externes, notre plan de transition permet de réaliser des progrès mesurables en vue de réduire notre empreinte environnementale et de proposer des solutions innovantes pour améliorer les conditions de vie et de travail en milieu urbain. Cette approche renforce notre leadership sur le marché des bureaux, où la demande d'espaces durables et de qualité supérieure continue d'augmenter, et soutient nos efforts sur le marché résidentiel pour équilibrer l'efficacité environnementale et le bien-être de la communauté. En préservant et en repositionnant les actifs tout en tirant parti des synergies en matière de développement et de gestion des investissements, nous créons de la valeur et du succès à long terme.

E1-1 Analyse des risques liés au climat et de la résilience

Types de risques liés au climat

Immobel est confrontée à deux catégories principales de risques liés au climat :

- **Risques physiques :**

Il s'agit notamment de risques aigus tels que les inondations, les phénomènes météorologiques extrêmes et les vagues de chaleur, qui pourraient avoir une incidence sur les délais de construction, la pérennité des actifs et les performances opérationnelles à long terme. Les risques chroniques, tels que l'augmentation des températures et du niveau des mers, posent également des défis à la conception des projets et à la résilience des infrastructures.

- **Risques de transition :**

Ceux-ci découlent de l'évolution des exigences réglementaires (p. ex., la taxonomie européenne, les normes de performance énergétique), de l'évolution du marché vers des actifs durables et de la demande des investisseurs pour des portefeuilles plus écologiques. En outre, le coût croissant de la mise en conformité et la nécessité de disposer de matériaux de construction à faible teneur en carbone contribuent aux défis liés à la transition.

Portée de l'analyse de la résilience

L'analyse de la résilience d'Immobel se concentre sur ses portefeuilles résidentiels et de bureaux dans les six marchés opérationnels. Le champ d'application englobe les risques climatiques physiques (aigus et chroniques) et les risques de transition, en tenant compte des changements réglementaires, commerciaux et technologiques. Cette analyse évalue à la fois les actifs existants et les développements futurs, dans le but d'intégrer des stratégies d'adaptation au changement climatique à chaque étape du cycle de vie du projet.

Analyse de la résilience

Immobel effectue des analyses de résilience tant au niveau du développement des projets qu'au niveau de l'entreprise, garantissant ainsi des stratégies solides pour faire face aux risques liés au climat.

Au niveau de l'élaboration du projet, nous nous concentrons sur l'évaluation des risques physiques conformément aux exigences réglementaires telles que la taxonomie européenne pour l'adaptation au changement climatique. Ces évaluations font partie de notre diligence raisonnable lors des acquisitions ainsi que du processus de certification. Nous évaluons comment les risques climatiques physiques, tels que les inondations, les conditions météorologiques extrêmes ou les changements de température, peuvent avoir un impact sur la performance d'un développement tout au long de sa durée de vie prévue.

Pour les projets exposés à des risques physiques élevés, nous concevons et mettons en œuvre des solutions d'adaptation, y compris des approches fondées sur la nature, l'amélioration de l'efficacité des ressources (en particulier l'utilisation de l'eau) et la sélection de matériaux résistants adaptés aux conditions locales. En soumettant ces projets à des tests de résistance dans le cadre de scénarios climatiques spécifiques (par ex., réchauffement de 1,5°C, 2°C et 4°C), nous nous assurons qu'ils sont prêts à faire face à toute une série de conditions environnementales futures. Au niveau de l'entreprise, Immobel se concentre sur les risques de transition, qui comprennent les changements réglementaires, de marché et technologiques qui affectent nos activités commerciales. L'analyse comprend l'évaluation de la manière dont l'évolution des réglementations - telles que la tarification du carbone ou les nouvelles normes énergétiques - peut avoir un impact sur notre modèle d'entreprise et notre performance financière.

L'analyse des risques liés à la transition nous aide à adapter de manière proactive notre stratégie d'entreprise afin de rester à l'avant-garde des tendances du marché et de conserver un avantage concurrentiel dans un paysage de la durabilité qui évolue rapidement.

Horizons temporels de l'analyse de la résilience

- **Court terme (1-5 ans) :**

L'accent est mis sur la conformité réglementaire, les mesures d'adaptation immédiates pour les nouveaux développements et le traitement des risques physiques aigus tels que les phénomènes météorologiques extrêmes.

- **Moyen terme (5-15 ans) :**

L'accent est mis sur l'intégration de la résilience dans la conception des projets, l'amélioration de l'efficacité énergétique et la transition vers des pratiques de construction à faible émission de carbone.

- **Long terme (+ de 15 ans) :**

La planification stratégique des risques physiques chroniques, l'alignement sur les objectifs de consommation nette zéro et l'adaptation du portefeuille à l'évolution des conditions du marché et de l'environnement.

Résultats de l'analyse de la résilience

Les principales conclusions de notre analyse de la résilience sont les suivantes :

Au niveau du développement du projet :

- Efficacité énergétique et intégration des énergies renouvelables : Essentielles dans l'ensemble de notre portefeuille pour maintenir la compétitivité des actifs et répondre à l'évolution des attentes des investisseurs.
- Amélioration de l'atténuation des inondations : Mettre en œuvre des mesures ciblées dans les régions sujettes aux inondations, afin d'assurer la résilience à long terme des actifs.
- Stratégies d'adaptation à la chaleur : En particulier dans les régions au climat plus chaud, s'assurer que les projets sont équipés pour faire face à l'augmentation des températures.

Au niveau de l'entreprise :

Changements réglementaires et tarification du carbone : Cela représente à la fois des défis et des opportunités pour tous les marchés. S'ils nécessitent une adaptation aux nouvelles exigences de conformité, ils offrent également des possibilités de différenciation grâce à des pratiques innovantes en matière de durabilité.

Ces informations nous permettent de gérer de manière proactive les risques climatiques tout en identifiant les possibilités d'améliorer la durabilité et la compétitivité de nos développements.

Capacité à adapter la stratégie de l'entreprise

Immobel a fait preuve d'une grande capacité d'adaptation pour faire face aux risques et aux opportunités liés au climat. Le modèle d'entreprise de la société est conçu pour intégrer la résilience dans la planification, la conception et l'exécution des projets. Les principales mesures d'adaptation sont les suivantes :

- Intégrer l'évaluation des risques climatiques dès les premières étapes de l'acquisition et du développement.
- Donner la priorité aux méthodes et matériaux de construction durables afin de réduire le carbone incorporé.
- S'aligner sur des cadres externes tels que la taxonomie européenne et les plus importants systèmes de certification (par ex. BREEAM, HQE).
- Tirer parti de son expertise en matière de développement et de gestion des investissements pour créer des synergies qui renforcent la résilience et la durabilité à long terme.

Processus et évaluation des risques et opportunités liés au climat

À l'avenir, nous continuerons à intégrer des processus solides pour évaluer et traiter les impacts, les risques et les opportunités liés au climat, qu'ils soient physiques ou transitoires, dans l'ensemble de nos activités et de notre chaîne de valeur.

Pour les risques physiques, notre processus d'évaluation utilisera une combinaison d'identification des dangers, de sélection des actifs et d'évaluations de la sensibilité, en utilisant des scénarios climatiques à fortes émissions (par ex., réchauffement de 1,5°C, 2°C et 4°C) pour évaluer l'impact potentiel sur nos développements et notre portefeuille. Nous mettrons également en œuvre des mesures d'adaptation adaptées aux risques régionaux, telles que des stratégies d'atténuation des inondations ou d'adaptation à la chaleur.

En ce qui concerne les risques de transition, nous évaluerons régulièrement l'impact de l'évolution des réglementations, de la tarification du carbone et de la dynamique du marché, en identifiant les événements clés de la transition et en examinant les actifs pour déterminer s'ils sont exposés à ces risques.

L'analyse de scénarios jouera un rôle essentiel dans la compréhension des résultats financiers et opérationnels potentiels, en veillant à ce que notre stratégie reste alignée sur une économie neutre sur le plan climatique.

Nous continuerons à aligner notre analyse liée au climat sur nos hypothèses financières afin de garantir une résilience à long terme et une croissance durable.



Gestion des impacts, des risques et des opportunités

E1-2 Politiques relatives à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation au changement climatique

Selon le rapport sur l'état mondial des bâtiments et de la construction (Global Status Report) de 2022 de l'Alliance mondiale pour les bâtiments et la construction, l'environnement bâti est à l'origine de 37 % des émissions mondiales de carbone. Bien que le rapport 2023 indique une réduction modeste des émissions malgré une augmentation de 3 % de la surface de plancher, Immobel reste convaincue de l'urgence d'agir et s'engage à accélérer les progrès en accord avec la science du climat, les réglementations émergentes et les références du marché, dans le but ultime d'atteindre un niveau net de zéro carbone d'ici à 2050.

Au niveau de portefeuille de développement

La prise en compte des impacts, des risques et des opportunités liés au changement climatique fait partie intégrante de la manière dont nous concevons, construisons et gérons les biens immobiliers. Immobel adopte une approche proactive en anticipant l'évolution des réglementations, en se référant à des méthodologies reconnues et en appliquant systématiquement les normes et certifications les plus élevées du marché, telles que la taxonomie européenne, BREEAM et d'autres cadres durables.

Adaptation au changement climatique

L'adaptation au changement climatique est une pierre angulaire de notre stratégie au niveau des projets. Les choix de localisation et de conception sont guidés par des évaluations détaillées des risques afin de protéger les actifs contre les risques climatiques physiques, notamment les températures extrêmes, les inondations et les phénomènes météorologiques violents. En abordant ces risques aux stades de l'acquisition et de la conception, Immobel s'assure que les nouveaux développements sont plus résilients, ce qui permet de réduire les coûts d'entretien et d'assurance tout en préservant la valeur à long terme de l'actif.

Atténuation du changement climatique

Notre politique d'atténuation du changement climatique au niveau des actifs se concentre sur trois facteurs essentiels pour réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) de notre portefeuille de développement : l'utilisation de l'énergie, le carbone opérationnel et le carbone incorporé.

• Énergie

Immobel s'engage à mettre en œuvre des systèmes techniques optimaux pour minimiser la consommation d'énergie et maximiser les performances. Nous visons à créer des actifs neutres sur le plan énergétique en faisant correspondre la consommation d'énergie locale à la production d'énergie renouvelable sur place. Ces stratégies permettent non seulement de réduire les émissions de gaz à effet de serre, mais aussi de protéger nos actifs contre l'augmentation des coûts de l'énergie et l'évolution de la réglementation.

• Carbone opérationnel

Le carbone opérationnel fait référence aux émissions générées pendant la phase d'utilisation des bâtiments, principalement en raison de la consommation d'énergie pour le chauffage, la climatisation, l'éclairage et d'autres fonctions du bâtiment. Immobel s'attaque à ce problème en éliminant l'utilisation de combustibles fossiles au profit du déploiement d'énergies renouvelables et en concevant des développements qui visent la neutralité en CO₂ en cours d'utilisation. En donnant la priorité à la réduction des émissions de carbone, Immobel s'aligne sur les objectifs climatiques à long terme tout en apportant une valeur ajoutée aux occupants et aux parties prenantes.

• Carbone incorporé

Le carbone incorporé fait référence aux émissions de gaz à effet de serre associées au cycle de vie des matériaux de construction, depuis l'extraction et la fabrication jusqu'au transport, à la construction et à la démolition. Pour minimiser cette empreinte, Immobel réalise des analyses du cycle de vie (ACV) afin de mesurer et d'établir le carbone incorporé, adopte des principes de construction circulaire

en utilisant des matériaux à faible teneur en carbone et en réutilisant les ressources dans la mesure du possible, et priviliege la rénovation par rapport aux nouvelles constructions. En intégrant ces principes dans ses projets, Immobel contribue à la décarbonation du secteur immobilier tout en promouvant une gestion durable des ressources.

Au niveau de l'entreprise

Immobel s'engage également à réduire les émissions provenant de ses activités d'entreprise afin de s'aligner sur les objectifs plus larges de neutralité carbone. Grâce au contrôle et à l'optimisation continu de l'énergie, nous visons à réduire les émissions des Scopes 1 et 2 et à montrer l'exemple au sein de notre secteur.

• Efficacité énergétique dans les bureaux

Nous adoptons progressivement des solutions d'efficacité énergétique dans tous nos bureaux, notamment en passant à des sources d'énergie renouvelables pour le chauffage, la climatisation et l'électricité. Nos espaces d'entreprise sont conçus pour répondre aux normes et aux certifications en matière de construction écologique, garantissant ainsi l'alignement sur les critères de durabilité.

• Pratiques durables sur le lieu de travail

Pour réduire les émissions du Scope 3, Immobel encourage les options de transport à faible émission de carbone, telles que les transports publics, le vélo ou les véhicules électriques. En encourageant les pratiques durables sur le lieu de travail, Immobel améliore son empreinte opérationnelle tout en promouvant un comportement respectueux de l'environnement parmi les membres du personnel.



E1-3 Actions et ressources en relation avec les politiques relatives au changement climatique

Le tableau ci-dessous résume les principales mesures prises au niveau des projets et de l'entreprise dans le cadre de nos politiques en matière de changement climatique. Ces actions concernent aussi bien les nouvelles constructions que les rénovations et incluent des stratégies d'atténuation et d'adaptation. Ce sont des mesures pratiques qu'Immobel prend pour s'aligner sur ses objectifs climatiques tout en gérant les coûts associés.

ACTION	LEVIER DE DÉCARBONATION	TYPE DE RÉDUCTION DES GES ATTENDU	RESSOURCES FINANCIÈRES NÉCESSAIRES
Au niveau du projet			
Conception garantissant la résilience des bâtiments face aux risques climatiques (inondations, vagues de chaleur, etc.)	Adaptation au changement climatique	Réduction indirecte (réduction des dommages, augmentation de la résilience face aux risques climatiques)	Moyennes (coût de l'analyse, des ajustements de la conception, de la mise en œuvre des stratégies d'atténuation des risques)
Toits verts, solutions basées sur la nature et espaces verts urbains	Adaptation au changement climatique	Réduction indirecte (amélioration de la qualité de l'air, réduction des besoins de chauffage/climatisation, augmentation de la résilience face aux risques climatiques)	Moyennes (coûts fonciers et installation)
Efficacité hydrique (appareils à faible débit, récupération de l'eau de pluie)	Adaptation au changement climatique	Réduction indirecte (réduction de la consommation d'eau, économies d'énergie, augmentation de la résilience face aux risques climatiques)	Faibles à moyennes (investissement initial dans des appareils, installation de systèmes)
Systèmes d'efficacité énergétique pour les bâtiments	Énergie	Scope 3 - Réduction de l'intensité des GES par surface	Moyennes à élevées (coût des rénovations, audits énergétiques, technologies des bâtiments intelligents, modernisations de bâtiments)
Intégration des énergies renouvelables dans les bâtiments (solaire, éolienne, géothermique)	Carbone opérationnel	Scope 3 - Réduction de l'intensité des GES par surface	Élevées (coûts d'installation des panneaux solaires, des éoliennes, de l'électrification des bâtiments et de l'intégration au réseau)
Éliminer les combustibles fossiles des nouveaux développements	Carbone opérationnel	Scope 3 - Réduction de l'intensité des GES par surface	Moyennes à élevées (coûts initiaux plus élevés pour les systèmes électriques et les solutions de chauffage et de climatisation)
Contrats de location écologiques	Carbone opérationnel	Scope 3 - Réduction de l'intensité des GES par surface	Faibles à moyennes (développement de programmes, communications, incitations)



ACTION	LEVIER DE DÉCARBONATION	TYPE DE RÉDUCTION DES GES ATTENDU	RESSOURCES FINANCIÈRES NÉCESSAIRES
Concevoir et construire des bâtiments à faible émission de carbone	Carbone incorporé	Scope 3 - Réduction de l'intensité des GES par surface	Élevées (prime pour les matériaux à faible teneur en carbone, coûts de conception durable)
Au niveau de l'entreprise			
Initiatives de mobilité durable	Au niveau de l'entreprise	Réduction des émissions du Scope 3 (émissions liées à la mobilité)	Faibles à moyennes (coûts d'infrastructure, incitations pour les véhicules, développement de la politique)
Efficacité énergétique des bureaux	Au niveau de l'entreprise	Réduction des émissions des Scopes 1-2 (énergie et électricité utilisées dans les bureaux de l'entreprise)	Moyennes (modernisation des systèmes bureautiques, mise en œuvre de technologies de gestion de l'énergie)

En 2024, nous nous sommes concentrés sur la normalisation de nos pratiques et le renforcement de l'engagement dans les actions liées au climat, tant au niveau des projets que de l'entreprise :

Au niveau du projet :

Adaptation au changement climatique :

- Effectuer une analyse des risques climatiques conformément aux exigences de la taxonomie européenne.

Certifications :

- Examiner les normes du marché et les certifications dans le secteur résidentiel.

Énergie :

- Améliorer et harmoniser nos rapports internes sur l'énergie entre les projets et les pays.

Carbone incorporé et opérationnel :

- Finaliser notre propre guidance pour la réalisation d'analyse du cycle de vie (ACV).
- Calculer nos émissions de GES du Scope 3 pour 2022, 2023 et 2024 conformément aux directives immobilières de la SBTi, afin qu'elles servent de base à la fixation d'objectifs de réduction des émissions de carbone.

Au niveau de l'entreprise :

Mobilité durable :

- Organiser un défi entre les collaborateurs dans le cadre de la semaine de la mobilité pour sensibiliser à la mobilité durable.
- Mettre à jour notre politique automobile pour offrir des options plus souples et plus durables.

Sensibilisation des collaborateurs :

- Participation des collaborateurs à la Fresque du Climat. Cet atelier permet de comprendre le fonctionnement, l'ampleur et la complexité des enjeux liés aux changements climatiques afin de se les approprier et d'agir.

Exemples de projets

Carbone incorporé



◀ THE MUSE, BRUXELLES | BE BOIS LAMELLÉ-CROISÉ

The Muse est un exemple de construction durable grâce à la préservation de la quasi-totalité des structures existantes, ce qui permet de minimiser les déchets et l'impact sur l'environnement. Les démolitions limitées, telles que l'adaptation du 7e étage et la suppression du dernier étage, sont compensées par la création d'espaces conviviaux et de qualité, intégrant une structure en bois pour le volume supplémentaire. Les sections reconstruites privilégient l'utilisation du bois lamellé-croisé (CLT), un matériau biosourcé qui réduit considérablement le carbone incorporé par rapport au béton, conformément à l'engagement du projet en faveur d'une conception respectueuse de l'environnement.



▲ ISALA, BRUXELLES | BE LE BOIS COMME MATÉRIAU DE BASE

Dans le projet Isala, le bois est utilisé comme matériau principal pour les nouvelles structures, ce qui témoigne d'un engagement fort en faveur de la durabilité et de l'innovation. Ce choix permet de réduire considérablement l'équivalent CO₂ du bâtiment, comme le démontre l'analyse du cycle de vie, tout en offrant un stockage de carbone biogénique, un facteur essentiel dans la lutte contre le changement climatique. Le bois améliore également

la qualité de l'air intérieur et crée une atmosphère chaleureuse et accueillante, améliorant ainsi le confort et le bien-être des occupants. Toutes les extensions et les structures supplémentaires de ce projet de rénovation sont entièrement construites en bois, embellissant ainsi le bâtiment existant et renforçant la volonté d'Immobel de créer des espaces durables et sains.

Exemples de projets

Carbone incorporé

▼ SAINT-ANTOINE AND RICHELIEU, PARIS | FR LABEL BBCA

Les projets Saint-Antoine et Richelieu constituent une approche exemplaire de la rénovation à faible émission de carbone, démontrant comment les bâtiments existants peuvent être réaffectés pour répondre aux défis environnementaux et urbains d'aujourd'hui tout en réduisant radicalement leur empreinte carbone. Les deux projets ont reçu le label BBCA (Bâtiment Bas Carbone), qui récompense les bâtiments qui réduisent drastiquement les émissions de carbone tout au long de leur cycle de vie.

À Saint-Antoine, une ancienne structure de parking a été transformée en un développement à usage

mixte, en préservant la plus grande partie du cadre existant pour minimiser le carbone incorporé. De même, la rénovation de Richelieu a donné la priorité à la conservation structurelle, réduisant ainsi considérablement la consommation d'énergie et le gaspillage de matériaux. En conservant le cadre existant et la plupart des façades tout en minimisant les démolitions, ces projets ont permis d'éviter les importantes émissions de carbone associées aux nouvelles constructions. Dans le cas de Richelieu, cette approche a permis d'économiser 840 kg de CO₂ e/m², soit un total de 4 545 tonnes de CO₂, ce qui constitue une réalisation importante dans le domaine de l'immobilier durable.



LA PASSERELLE NÉO BARBÈS, PARIS | FR RÉHABILITATION EN BOIS

La réhabilitation des anciens magasins Tati Barbès vise à minimiser les émissions de carbone intrinsèques. Les démolitions et reconstructions de planchers et de façades sont limitées et, le cas échéant, les façades sont reconstruites en utilisant une ossature en bois combinée à une isolation biosourcée. En outre, toutes les

menuiseries extérieures sont en bois, ce qui témoigne de l'engagement du projet en faveur de pratiques de construction durables.

Exemples de projets

Énergie



▲ SAINT-HONORÉ, PARIS | FR RÉSEAUX D'ÉNERGIE DURABLE

La réhabilitation du bâtiment Saint-Honoré est axée sur le raccordement à des réseaux d'énergie durable. Le bâtiment est désormais relié à des réseaux urbains de chauffage et de refroidissement qui s'appuient principalement sur des sources d'énergie locales, renouvelables et récupérées, ce qui réduit considérablement son impact sur l'environnement.



▲ KIEM 2050, KIRCHBERG | LU PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Kiem 2050 affiche une performance énergétique exemplaire avec une demande totale d'énergie primaire de 2,9 kWh/m²/an et des émissions totales de CO₂ de 2,3 kg/m²/an, ce qui lui vaut une classe énergétique AAA.



▲ ÎLE DE FRANCE | FR RÉSEAUX D'ÉNERGIE DURABLE

Les projets résidentiels français intègrent des solutions énergétiques innovantes et écologiques. À Avon, la chaleur résiduelle des serveurs de données est réutilisée grâce à une « chaudière numérique », tandis qu'à Bussy, des panneaux solaires produisent de l'énergie renouvelable. Aubervilliers (Ilot B) utilise les réseaux de chauffage urbain comme une alternative durable et efficace aux systèmes conventionnels.



▲ POLVERMILLEN, LUXEMBOURG | LU EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Les nouveaux bâtiments de Polvermillen visent une consommation d'énergie exemplaire, avec pour objectif une performance énergétique de niveau PEB A ou A+, en fonction de la typologie des bâtiments. Cela reflète une approche équilibrée, combinant l'efficacité énergétique, la durabilité et le confort des occupants.

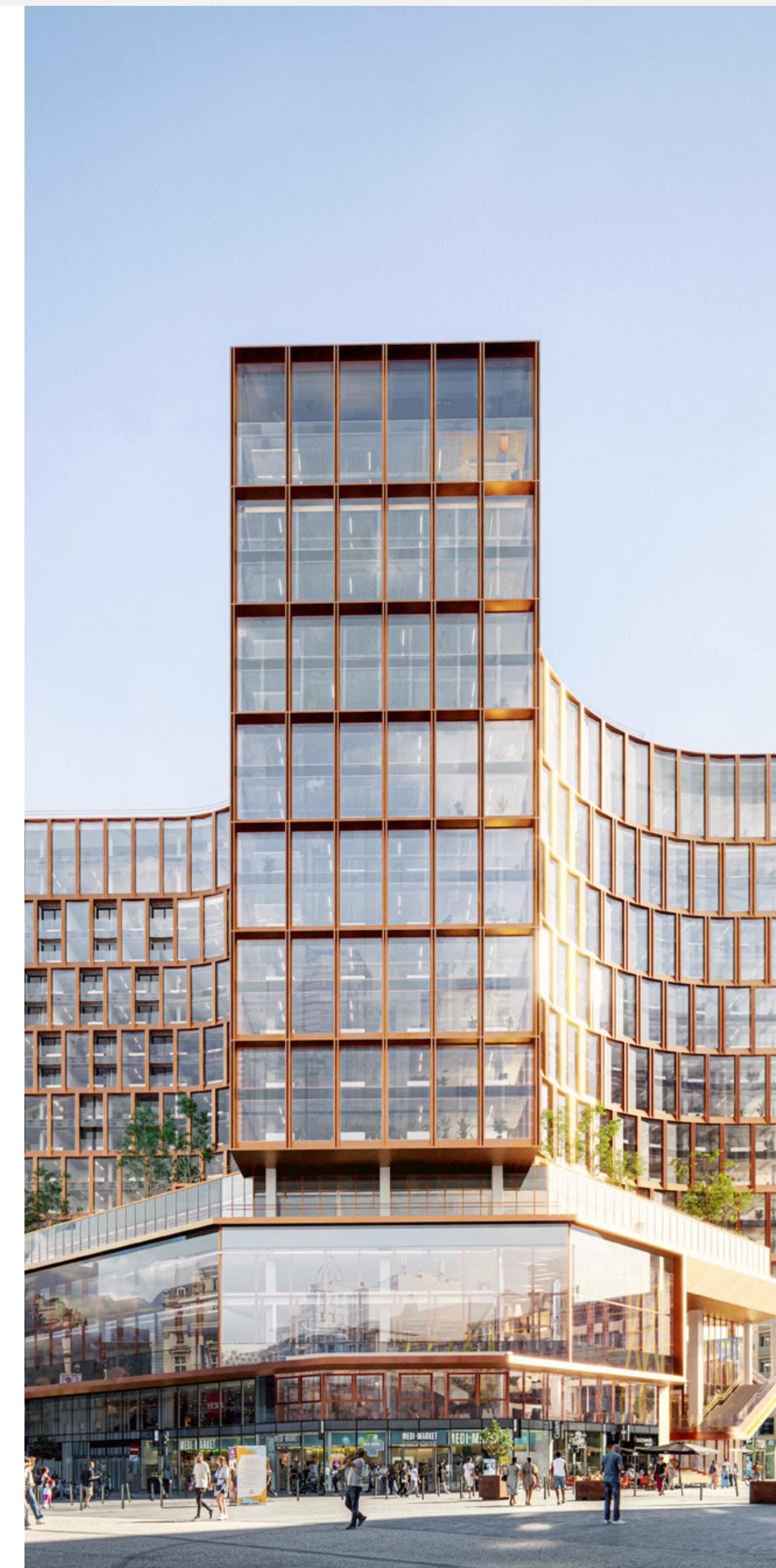
Exemples de projets

Énergie

▼ BROUCK'R, BRUXELLES | BE

GÉOTHERMIE OUVERTE POUR DES BÂTIMENTS PLUS DURABLES

Pour favoriser des environnements de vie et de travail plus durables, nous intégrons des systèmes géothermiques ouverts dans nos projets chaque fois que cela est possible. Cette technologie exploite la chaleur naturelle de la Terre en extrayant les eaux souterraines ou la vapeur des réservoirs souterrains afin de produire de l'énergie pour le chauffage, le refroidissement ou la production d'électricité. En tant que solution renouvelable et à faible teneur en carbone, les systèmes géothermiques ouverts réduisent la dépendance aux combustibles fossiles, diminuent les émissions de gaz à effet de serre et renforcent la sécurité énergétique à long terme. Grâce à une gestion durable de l'eau et à des pratiques de réinjection responsables, cela favorise la gestion de l'environnement tout en fournissant une source d'énergie fiable et efficace.



Exemples de projets

Carbone opérationnel

◀ OXY, BRUXELLES | BE

ZÉRO ÉMISSIONS NETTES DE CARBONE OPÉRATIONNEL

OXY met en œuvre un concept énergétique global conçu pour obtenir un chauffage et une climatisation neutres en carbone. Cette approche repose sur quatre piliers :

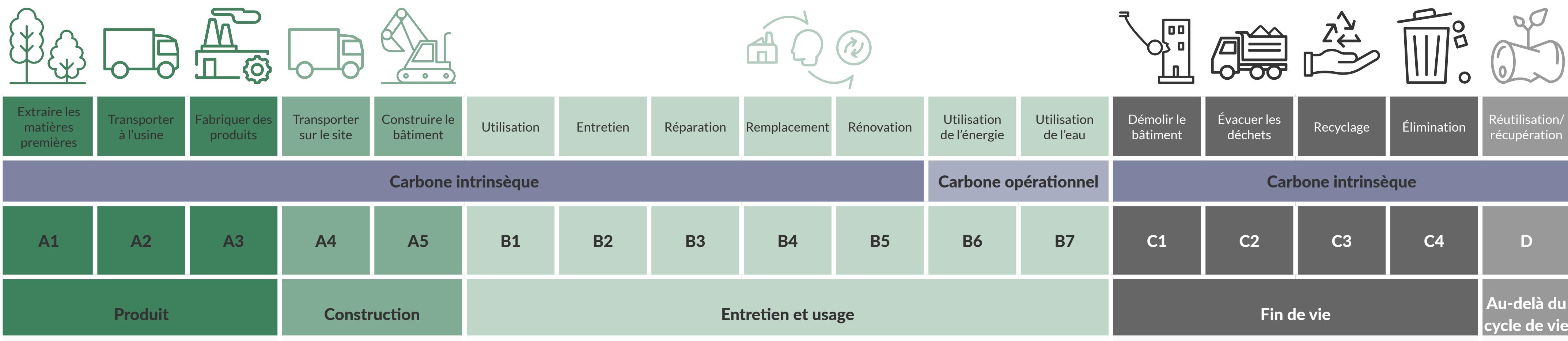
- **Systèmes sans combustibles fossiles :**
Le chauffage et la climatisation sont entièrement assurés par l'électricité, les chaudières à gaz n'étant utilisées qu'en cas de conditions extrêmes.
- **Récupération d'énergie :**
En connectant les fonctions du bâtiment à un système énergétique partagé, l'énergie peut être échangée en temps réel ou stockée dans des réservoirs d'eau pour une utilisation ultérieure. Près de 40 % des besoins en chauffage et en climatisation sont couverts par la récupération et la réutilisation.
- **Énergie renouvelable sur site :**
Une grande installation solaire photovoltaïque sur le toit fournit plus de 50 % des besoins énergétiques résiduels après récupération.
- **Sources d'énergie vertes :**
Toute demande d'énergie restante est couverte par de l'électricité verte certifiée.

Indicateurs et objectifs

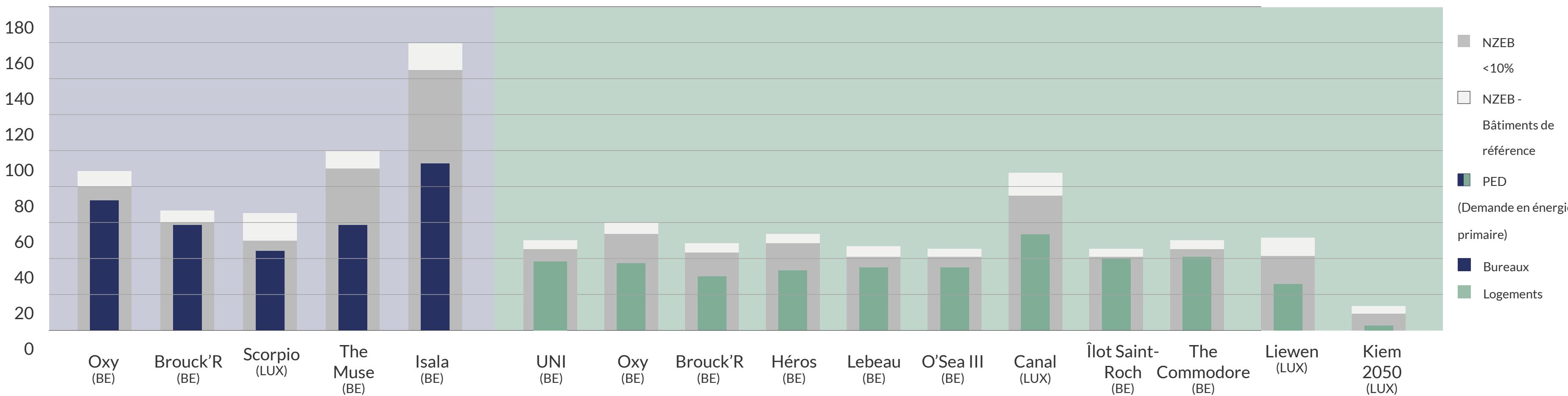
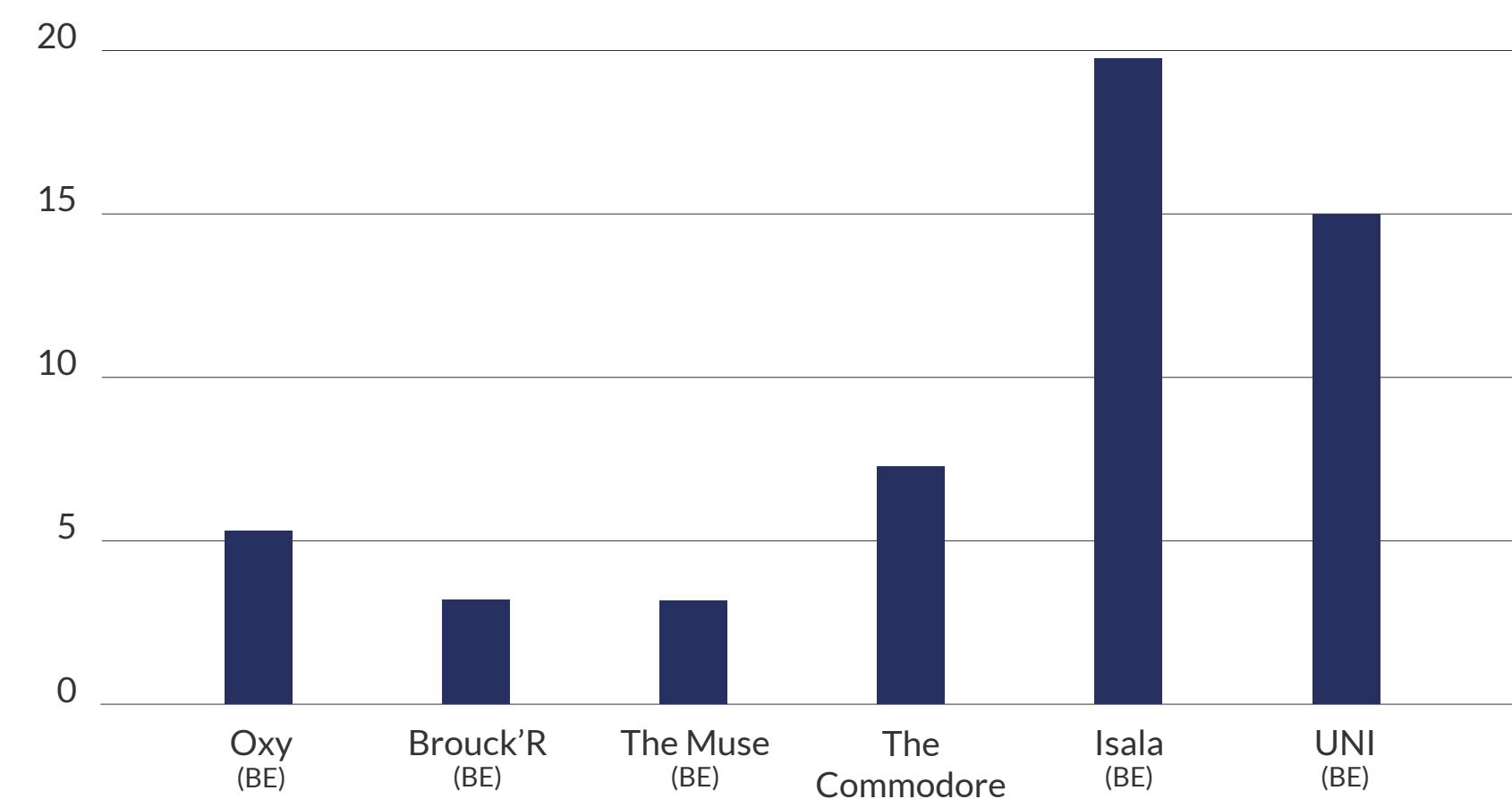
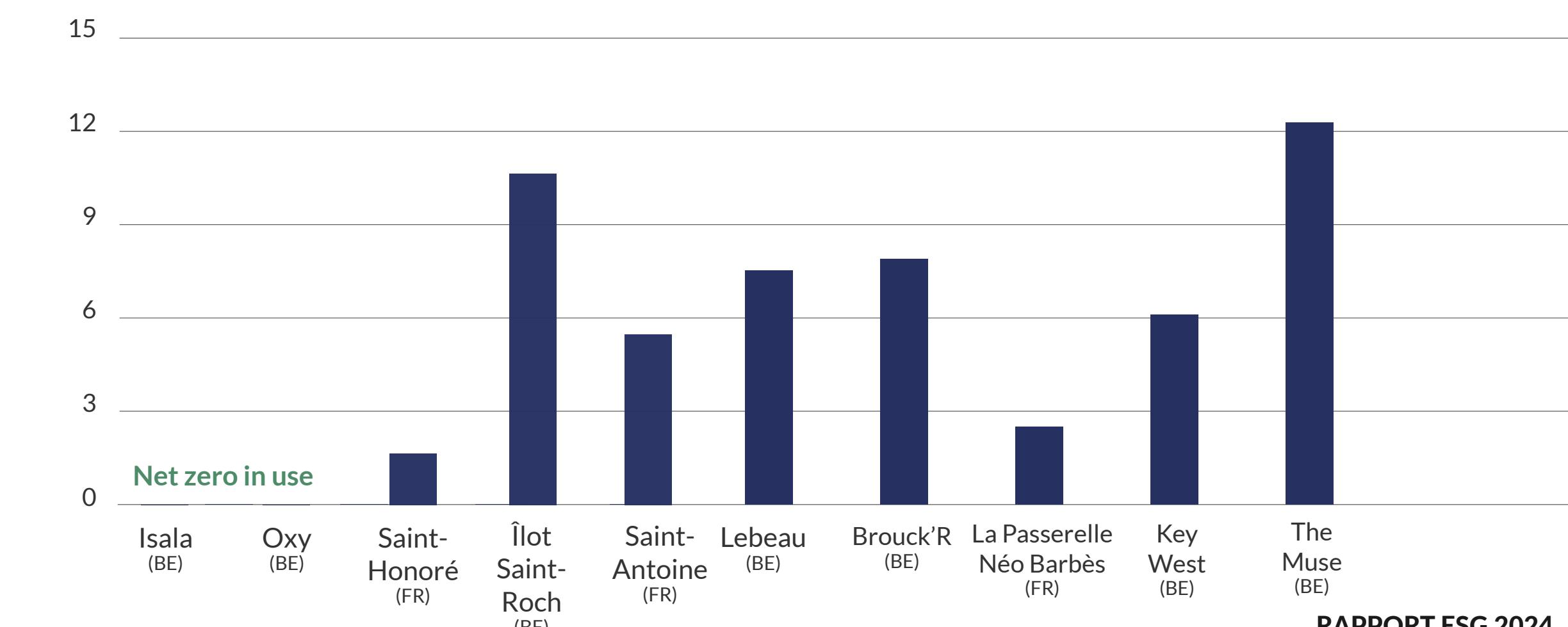
E1-3 Objectifs relatifs à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation au changement climatique

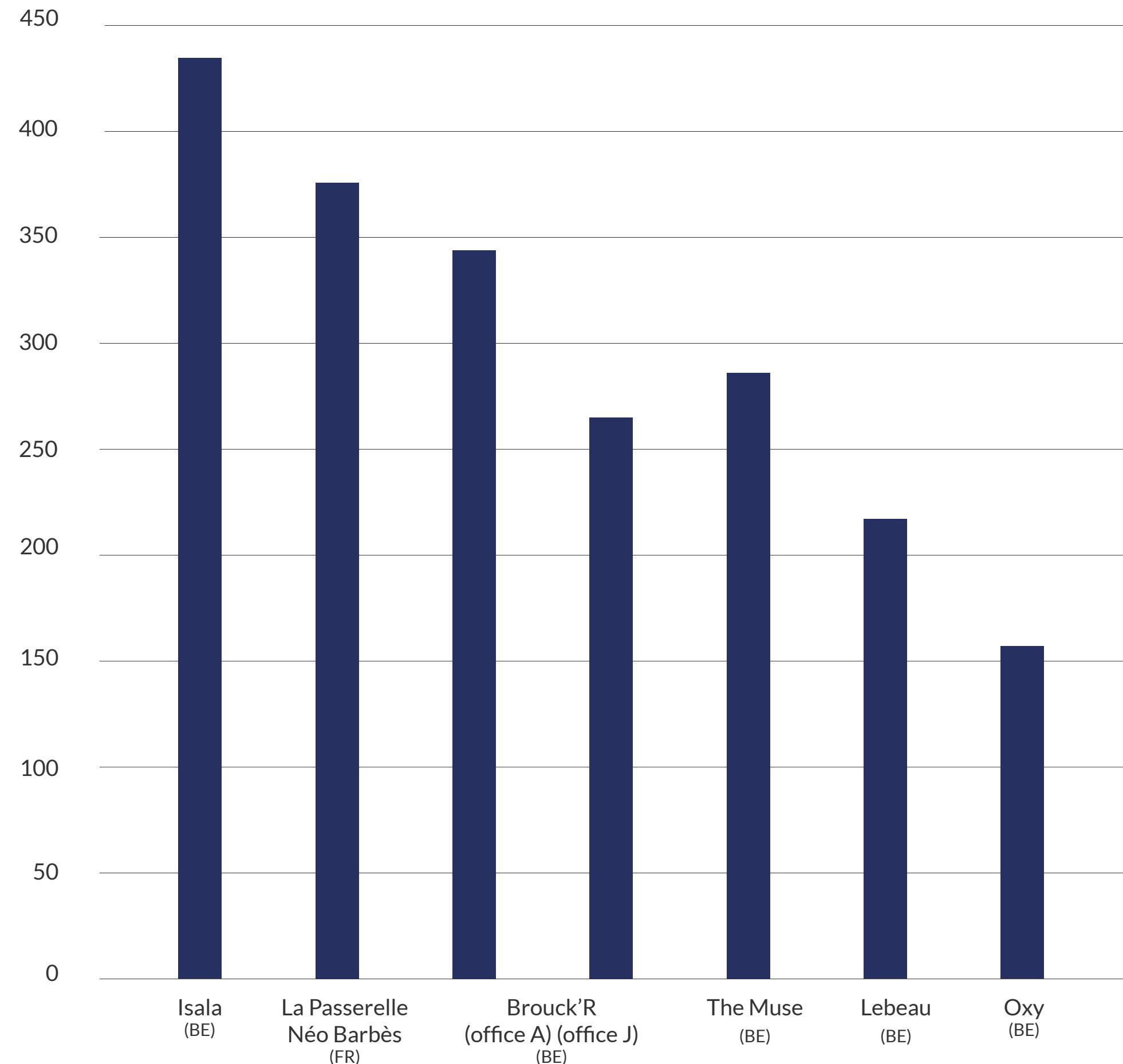
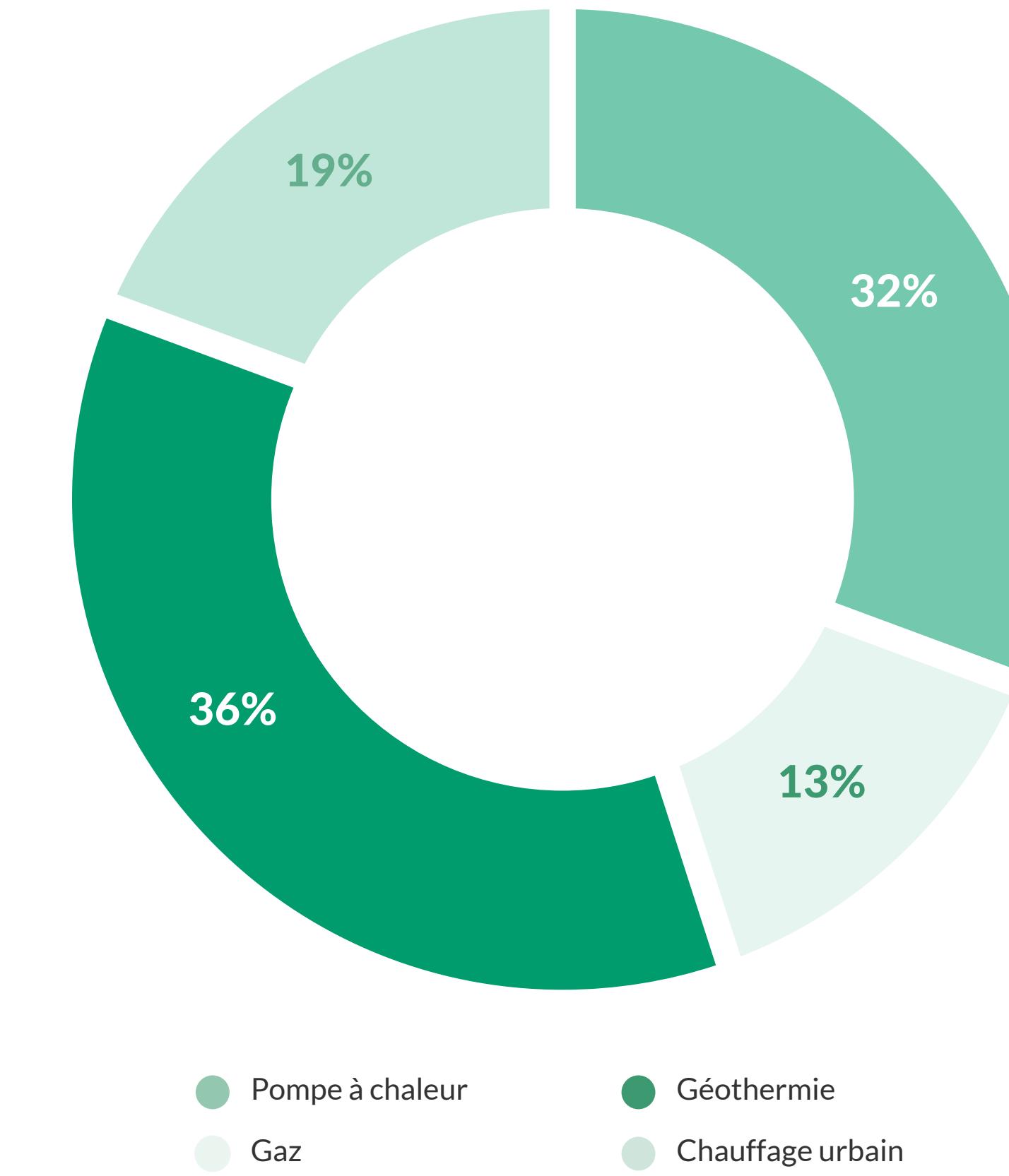
INDICATEUR	UNITÉ	SOURCE	RÉFÉRENCE	OBJECTIF
Adaptation au changement climatique				
Projet en accord avec le principe d'adaptation au changement climatique DNSH	%	Évaluation du risque climatique	Taxonomie de l'UE	100 % des projets alignés à partir de 2030
Acquisition évaluée par rapport aux risques physiques	%			100 % des nouvelles acquisitions évaluée par rapport aux risques physiques
Énergie				
Consommation d'énergie primaire	kWh/m ² /an	Certificat PEB ou étude dynamique	Norme NZEB	NZEB < 10 % pour tous les nouveaux développements à partir de 2025
Part de l'électricité consommée produite sur place	%		Trajectoires CRREM	
Carbone opérationnel				
ACV module B6	kg CO ₂ e/m ² /an	Étude ACV		En cours de révision
Énergie renouvelable produite sur place	kWh/m ² /year		Directives immobilières de la SBTi et trajectoires CRREM	Tous les projets réalisés seront exempts de combustibles fossiles à partir de 2030
Carbone incorporé				
ACV modules A1 à A5	kg CO ₂ e/m ² /an	Étude ACV	Directives immobilières de la SBTi	En cours de révision

Évaluation de la performance environnementale des bâtiments – Méthode de calcul selon EN 15978:2011 – Contribution des ouvrages de construction au développement durable :



Dans les graphiques, nous montrons la demande en énergie primaire (ce que le bâtiment utilise par rapport aux exigences du NZEB et à nos propres objectifs NZEB<10%), le carbone opérationnel utilisé (ce que le bâtiment émet), l'énergie produite sur le site par les panneaux solaires et le carbone incorporé pour certains de nos principaux projets en cours de développement. Pour les projets livrés en 2024, des informations plus détaillées sont données dans la section suivante sur les émissions totales de GES. Les objectifs sont en cours de révision sur la base d'une analyse complète des projets livrés entre 2022 et 2024, ainsi que des pratiques du marché et des attentes des parties prenantes.

 Consommation d'énergie primaire (kWh/m²/an)

 Énergie solaire renouvelable produite sur place (kWh/m²/an)

 Carbone opérationnel pour les grands projets de développement (kg CO₂e/m²/an)


Carbone intrinsèque pour des projets de renovation (kg CO₂e/m²)Source d'énergie principale pour les projets en développement (m²).



E1-5 Consommation d'énergie et mix énergétique

Le tableau suivant présente la consommation d'énergie et le mix énergétique de nos six bureaux, avec nos implantations principales en Belgique, au Luxembourg et en France, ainsi que trois autres bureaux en Pologne, en Espagne et en Allemagne. Notre consommation totale d'énergie en 2024 s'élève à 2 426,70 MWh, provenant principalement des énergies fossiles (80,54%), de l'énergie nucléaire (7%) et des sources renouvelables (12,88%). Bien que l'énergie issue des combustibles fossiles reste prédominante, des efforts ont été déployés pour intégrer l'achat d'électricité renouvelable, représentant 312,48 MWh de notre consommation totale.

Ces données constituent une base pour évaluer notre empreinte énergétique et identifier les opportunités d'amélioration en matière de durabilité, d'efficacité énergétique et de transition vers un mix énergétique à plus faible intensité carbone à travers nos opérations.

ID	CONSOMMATION ET MIX ÉNERGÉTIQUE	EN MWh
E1-5_11	Consommation de combustible issu du pétrole brut et produits pétroliers (MWh)	1657,27
E1-5_12	Consommation de combustible issu du gaz naturel (MWh)	243,70
E1-5_14	Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de refroidissement achetés ou acquis à partir de sources fossiles (MWh)	52,77
E1-5_02	Consommation totale d'énergie fossile (MWh)	1953,74
E1-5_15	Part des sources fossiles dans la consommation énergétique totale (%)	2,17%
E1-5_03	Consommation issue de sources nucléaires (MWh)	160,5
E1-5_04	Part de la consommation issue des sources nucléaires dans la consommation énergétique totale (%)	7%
E1-5_07	Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de refroidissement achetés ou acquis à partir de sources renouvelables (MWh)	312,48
E1-5_05	Consommation totale d'énergie renouvelable (MWh)	312,48
E1-5_09	Part des sources renouvelables dans la consommation énergétique totale (%)	12,88%
E 51-01	Consommation totale d'énergie (MWh)	2426,70

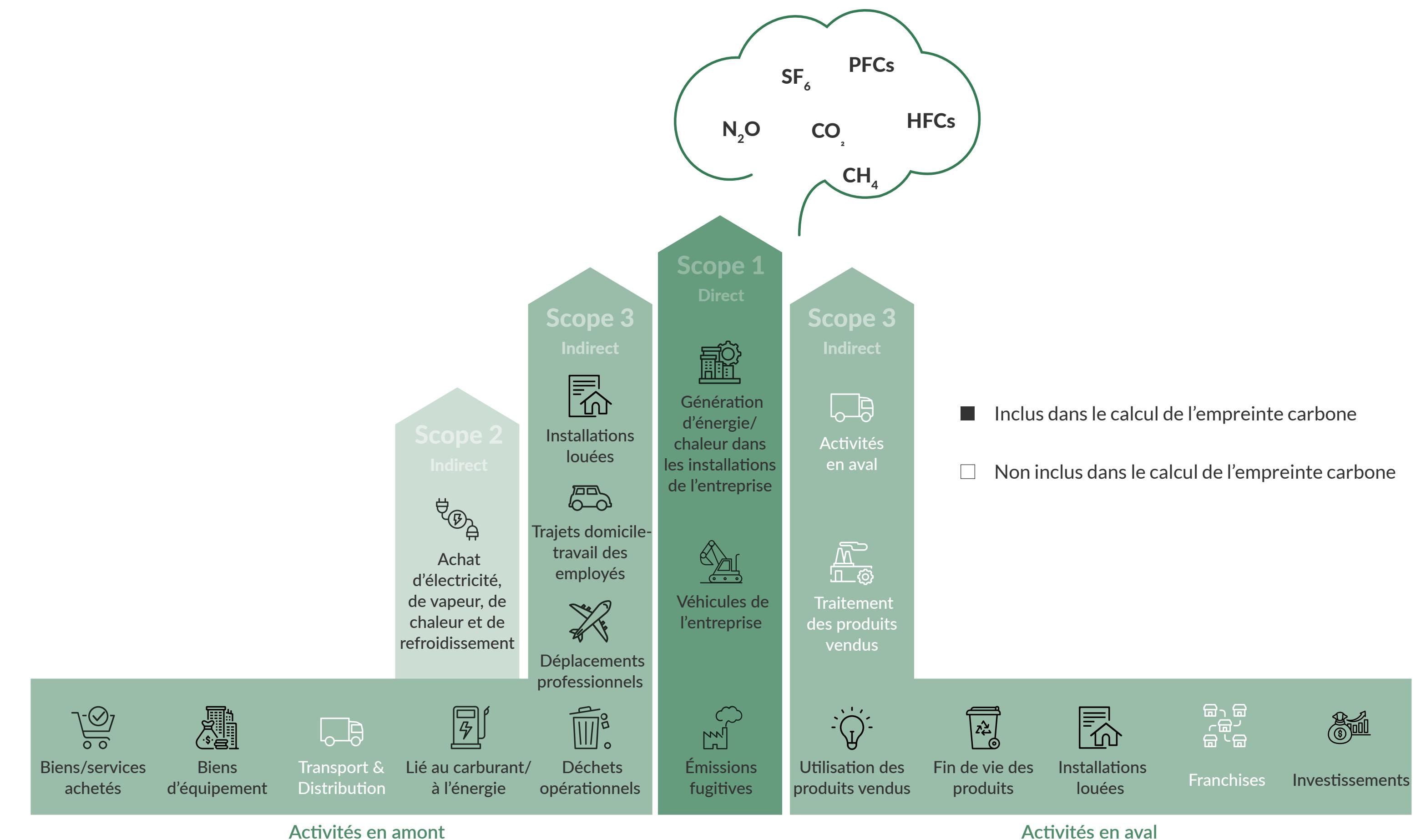
E1-6 Émissions brutes des scopes 1, 2 et 3 et émissions de GES totales

Immobel évalue ses émissions totales de GES conformément au Greenhouse Gas Protocol, la norme internationalement reconnue pour la comptabilisation des émissions des entreprises. Selon cette méthodologie, les émissions sont divisées en trois catégories, en fonction de l'endroit de la chaîne de valeur où elles se produisent. Alors que les émissions directes sont prises en compte dans le Scope 1, le Scope 2 se concentre sur les émissions indirectes liées à l'achat d'énergie et le Scope 3 comprend les émissions indirectes en amont et en aval provenant du reste de la chaîne de valeur. Le calcul couvre les émissions liées à nos activités dans les six pays où nous sommes présents, ainsi que les émissions liées aux bâtiments. Plus précisément, seules certaines catégories sont exclues du calcul de notre empreinte, comme le montre la figure ci contre.

RÉPARTITION DES ÉMISSIONS TOTALES DE GES EN 2024 PAR SCOPE

Scope 1 : Émissions directes provenant de la production d'énergie et de chaleur dans les installations appartenant à l'entreprise.	169 tCO ₂ e
Scope 2 (approche basée sur le marché) : Émissions indirectes liées à l'électricité, à la vapeur, à la chaleur ou au refroidissement achetés auprès d'un fournisseur.	8,9 tCO ₂ e
Scope 3 : Émissions indirectes provenant des activités périphériques liées à l'entreprise	160 673,4 tCO ₂ e

Scopes des émissions de GES selon le Greenhouse Gas Protocol





ID	ACTIVITÉ	2022	2023	2024
Émissions de GES scope 1 (tCO2e)				
E1-6_07	Émissions brutes totales de GES scope 1	297,4	205,8	169,0
	Combustion stationnaire	68,4	31,6	13,1
	Combustion mobile	212,3	157,4	141,3
	Émissions fugitives	16,7	16,8	14,5
Émissions de GES scope 2 (tCO2e)				
E1-6_09	Émissions brutes de GES scope 2 basées sur le lieu	47,0	36,6	18,2
E1-6_10	Émissions brutes de GES scope 2 basées sur le marché	35,9	28,1	8,9
	Électricité	35,9	28,1	8,9
Émissions de GES scope 3 (tCO2e)				
E1-6_11	Émissions brutes totales de GES scope 3 indirectes	140 188,9	84 536,8	160 673,4
	Biens et services achetés	1553,0	952,6	765,6
	Biens d'équipement	70 751,9	39 379,8	51 431,0
	Activités liées aux carburants et à l'énergie	77,4	54,7	46,6
	Déchets opérationnels	1,9	2,2	2,3
	Voyages d'affaires	51,5	56,7	114,5
	Commuting des employés	181,4	103,7	107,3
	Utilisation des produits vendus	57868,6	35 751,7	93 340,8
	Fin de vie des produits vendus	3801,4	2073,8	2109,4
	Biens loués en aval	1585,0	1653,0	7420,8
	Investissements	4316,8	4508,5	5335,1
Total des émissions de GES (tCO2e)				
E1-6_12	Total des émissions de GES (basées sur le lieu)	140 533,3	84 779,19	160 860,62
E1-6_13	Total des émissions de GES (basées sur le marché)	140 522,2	84 770,60	160 851,26

Indicateurs et objectifs

Alors que les bilans carbone des entreprises se concentrent traditionnellement sur les activités de bureau, il est important de noter que plus de 99 % de l'empreinte carbone d'Immobel relève des émissions du Scope 3. Toutefois, il reste des défis à relever en matière de normalisation et de disponibilité des données, en particulier pour le carbone incorporé dans les projets de construction et l'implication de multiples propriétaires de données. Malgré ces défis, Immobel a décidé de suivre les directives immobilières de la SBTi, en s'orientant vers une quantification complète des émissions du Scope 3. Cela signifie que nous nous efforçons actuellement de fixer des objectifs de réduction des émissions pour les Scopes 1 et 2, tout en nous concentrant sur nos principales activités du Scope 3, conformément à notre rôle de promoteur. Comme nous pouvons l'observer ces dernières années, les catégories ayant le plus d'impact provenant du Scope 3 sont les biens d'équipement associés à des émissions intrinsèques, la fin de vie des produits vendus, l'utilisation des produits vendus et les investissements.

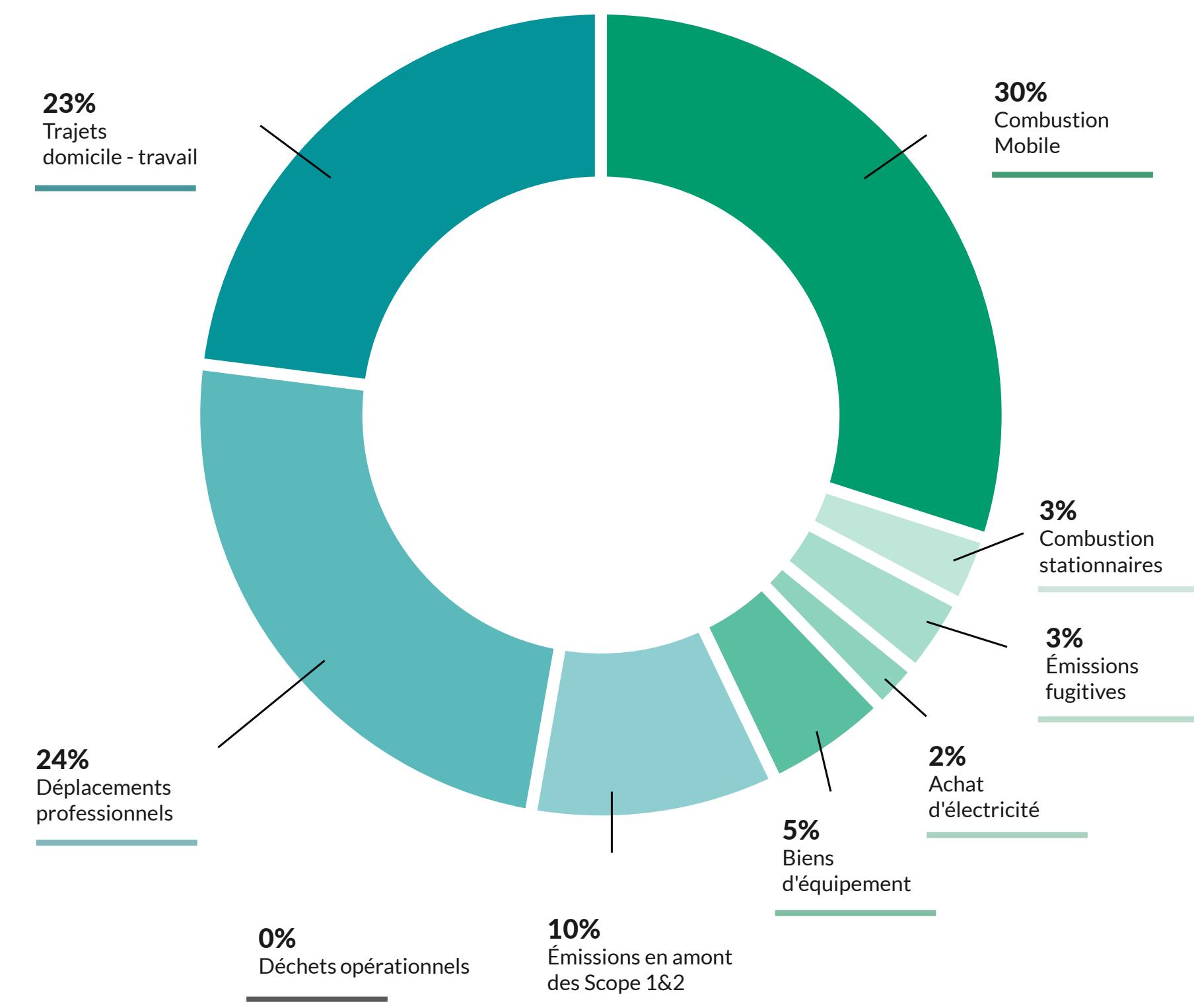
Émissions liées à l'entreprise

Comme les années précédentes, le Scope 3, qui correspond aux émissions indirectes, est la principale source d'émissions de l'entreprise. En 2024, l'empreinte carbone totale d'Immobel s'élevait à 472,5 tCO₂e sur la base des données évaluées, contre 462,60 tCO₂e en 2023, soit une augmentation de 2 %. Cela correspond à une moyenne de 3,30 tCO₂e par ETP (contre 2,71 tCO₂e/ETP en 2023).

La principale catégorie d'émissions du Scope 3 du groupe est celle des voitures de société (30 % du total), suivie des émissions liées aux déplacements professionnels (24%) et aux trajets domicile-travail (23 %).

Le bureau de Bruxelles représente la plus grande part des émissions, suivi du Luxembourg et de la France. Ensemble, l'Allemagne, la Pologne et l'Espagne représentent seulement 7 % de l'empreinte carbone totale de l'entreprise.

Émissions de GES liée à l'entreprise en 2024 (tCO₂e)



Émissions liées aux bâtiments

Pour Immobel, les trois principales catégories d'émissions, basées sur notre activité de développement, sont les suivantes :

1. Biens d'équipement

Cette catégorie fait référence au carbone incorporé dans les projets de construction, qui peut fluctuer chaque année en fonction de l'ampleur et du nombre de projets réalisés.

2. Utilisation des produits vendus

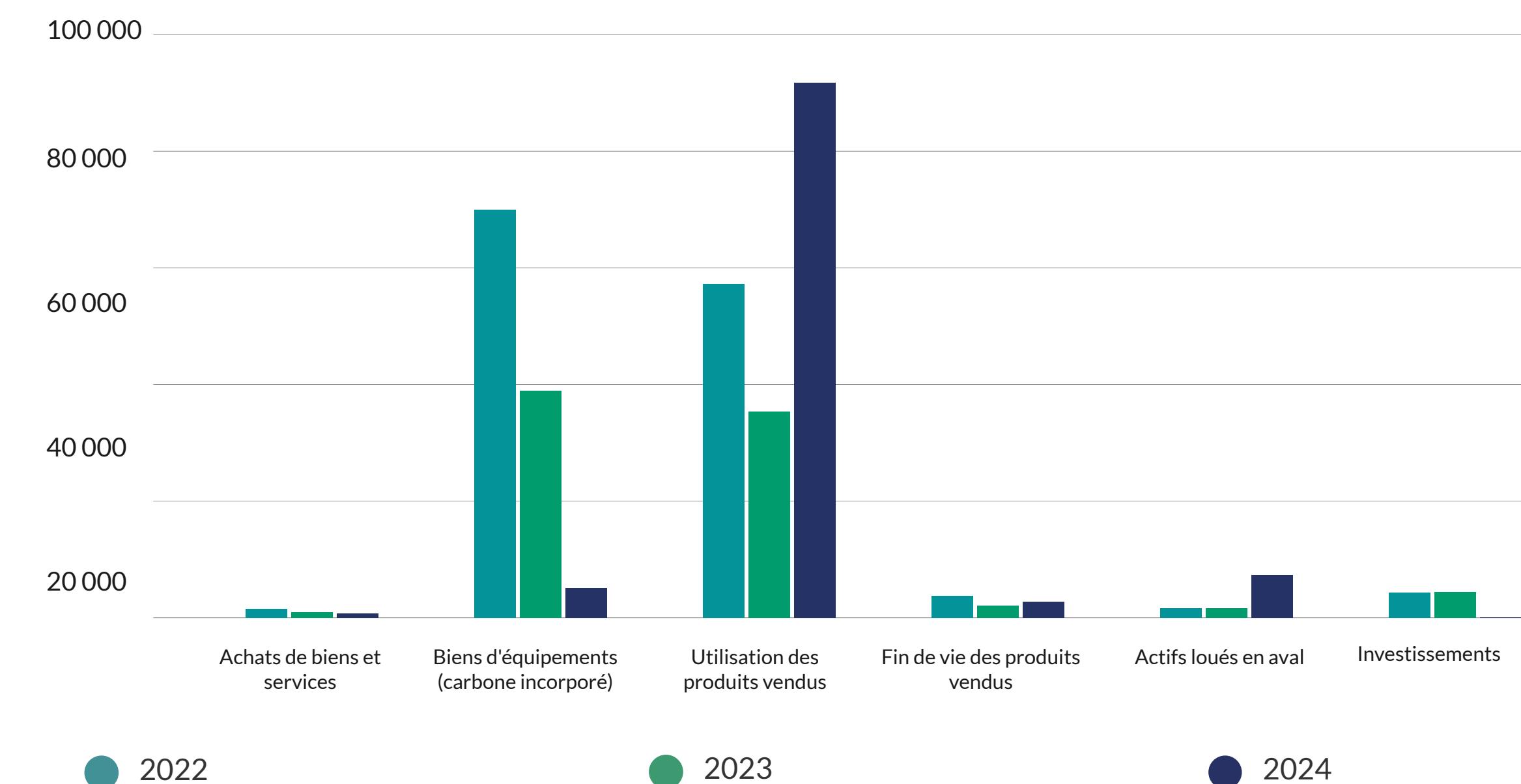
Cela comprend les émissions opérationnelles attendues des bâtiments vendus, qui s'étendent généralement sur 50 à 60 ans.

3. Actifs loués

Les émissions liées aux actifs loués en aval constituent également une part importante de l'empreinte, reflétant la consommation d'énergie et les émissions des bâtiments loués par Immobel.

Pour tenir compte des émissions liées aux bâtiments, nous utilisons l'approche de contrôle. Cela signifie que nous incluons 100 % des émissions de GES provenant des bâtiments et des activités sur lesquels nous exerçons un contrôle (défini comme un contrôle opérationnel de 50 % ou plus). Pour les bâtiments que nous contrôlons à moins de 50 %, les émissions sont comptabilisées au prorata de notre part de propriété ou de contrôle. Cela s'applique à la fois aux émissions opérationnelles et aux émissions intrinsèques. La grande différence d'émissions pour des catégories telles que les biens d'équipement, l'utilisation des produits vendus et la fin de vie des produits vendus peut s'expliquer par le nombre et la taille des projets livrés au fil des années.

Évolution et répartition des catégories d'émissions les plus impactantes par année (tCO2e)



Émissions liées aux bâtiments - scope 2024

	CARBONE INCORPORÉ			CARBONE OPÉRATIONNEL		CARBONE INCORPORÉ	
Point de vue projet (étape de l'ACV)	A1-A3	A4-A5	B1-B5	B6-B7		C1-C4	
Point de vue entreprise (activité)							
Développements achevés en 2024	Biens d'équipement	Biens d'équipement	/	/		/	
Développements vendus en 2024	Déjà inclus ci-dessus	Déjà inclus ci-dessus	Biens d'équipement ou utilisation des produits vendus	Utilisation des produits vendus		Fin de vie des produits vendus	
Bâtiments détenus/loués en 2024	/	/	Rénovations & maintenance effectuées par an	Actifs loués en aval (un par an)		/	



E1-7 Projets d'élimination et d'atténuation des GES financés par des crédits carbone

Immobel n'est pas active dans les projets d'élimination ou d'atténuation financés par des crédits carbone, car notre priorité est de nous concentrer sur la réduction de notre empreinte actuelle directement dans le cadre de nos activités et de nos développements. Pour l'instant, nous nous attachons à établir des bases solides, en veillant à ce que nos opérations et nos actifs soient alignés sur des objectifs scientifiques et prêts à faire face aux futures évolutions de la réglementation et du marché.

Cette approche nous permet de veiller à traiter les émissions à leur source, ce qui a un impact tangible et durable sur notre performance environnementale. Toutefois, à mesure que nous progressons dans la réduction de nos émissions directes, nous pourrions envisager d'intégrer des mécanismes d'élimination ou de crédit carbone à moyen terme pour compléter notre stratégie de durabilité, à condition qu'ils soient conformes à notre engagement de transparence, d'impact à long terme et d'objectifs fondés sur la science.

E1-8 Tarification du carbone

Bien que nous n'utilisions actuellement pas de mécanisme interne de tarification du carbone pour faciliter la transition vers le net zéro, nous suivons activement le développement et l'impact des outils externes de tarification du carbone tels que les systèmes d'échange de quotas d'émission (SEQE), les taxes sur le carbone et les mécanismes tels que le mécanisme d'ajustement carbone aux frontières (MACF) de l'Union européenne. Ces outils ont un impact indirect croissant sur le secteur immobilier, notamment en augmentant les coûts des matériaux à forte intensité de carbone tels que l'acier, le ciment et l'aluminium, qui contribuent de manière significative aux émissions intrinsèques des bâtiments.

L'élargissement progressif du champ d'application et de la mise en œuvre du MACF favorisera l'intégration de la tarification du carbone dans les chaînes d'approvisionnement, ce qui obligera les promoteurs à s'adapter à la hausse des coûts des matériaux et à s'aligner sur les efforts de décarbonation.



E1-9 Effets financiers attendus

Le tableau ci-dessous résume les principaux effets financiers attendus des stratégies d'atténuation et d'adaptation au changement climatique pour Immobel en tant que promoteur immobilier.

EFFETS FINANCIERS	DETAILS
Augmentation des coûts d'investissement initiaux	
Coûts des matériaux plus élevés	Les matériaux durables (p. ex., le béton bas carbone, l'acier recyclé) et les systèmes d'énergie renouvelable augmentent les coûts initiaux.
Intégration de la technologie	Les systèmes à haut rendement énergétique, les technologies intelligentes et les conceptions avancées nécessitent des dépenses financières supplémentaires.
Certification et conformité	Coûts liés à l'obtention de certifications écologiques (p. ex. BREEAM, alignement sur la taxonomie européenne) et au respect de réglementations plus strictes.
Amélioration de la valeur des actifs	
Demande du marché	Grâce aux économies opérationnelles à long terme (efficacité énergétique, technologies intelligentes, réduction des coûts d'entretien et d'assurance), les biens immobiliers durables bénéficient de primes plus élevées et attirent des acheteurs/locataires soucieux de l'environnement.
Un meilleur retour sur investissement	L'augmentation des taux d'occupation, des revenus locatifs, des revenus potentiels générés par la vente d'énergie renouvelable/les compensations et la valeur de revente augmentent le retour sur investissement.
Réduction des risques liés à la réglementation et à la transition	
Coûts de conformité	Éviter les pénalités, les taxes ou les modifications nécessaires pour se conformer aux nouvelles réglementations.
Atténuation des risques de transition	Les biens immobiliers alignés sur les objectifs climatiques sont moins exposés à l'obsolescence ou à la dévaluation due à l'évolution du marché.
Accès au financement vert	
Incitations et subventions	Les gouvernements et les institutions offrent des incitations financières ou des avantages fiscaux pour les projets à faible émission de carbone.
Obligations et prêts verts	L'accès au financement vert réduit les coûts d'emprunt et attire les investisseurs soucieux de l'environnement.
Différenciation concurrentielle	
Position de leader du marché	L'intégration précoce de stratégies d'atténuation et d'adaptation améliore la réputation et attire les investissements.



Pollution

ESRS E 2

Stratégie

La pollution provenant du secteur immobilier est une préoccupation croissante pour les parties prenantes, notamment les groupes environnementaux, les gouvernements, les investisseurs et les usagers. Elle présente des risques pour la santé, contribue à la dégradation de l'environnement, augmente les coûts et peut nuire à la réputation. Pour les promoteurs, la gestion proactive de la pollution s'aligne sur les objectifs de durabilité, attire des locataires soucieux de l'environnement et rassure les investisseurs. L'absence de gestion de la pollution entraîne des risques de non-conformité avec les cadres réglementaires, des problèmes juridiques potentiels et une baisse de la demande du marché. Il est essentiel de relever ces défis pour assurer le succès à long terme du secteur et sa contribution aux objectifs environnementaux mondiaux.

Chez Immobel, la qualité de l'environnement est une priorité essentielle. Bien que nos activités de développement immobilier fassent indirectement appel à divers matériaux et techniques, l'impact direct de nos opérations sur la pollution est limité. Nous nous concentrons donc sur la gestion de la pollution tout au long de notre chaîne de valeur, en particulier pendant la phase d'acquisition et grâce à une collaboration étroite avec les partenaires de la construction pour s'assurer que les projets respectent les normes de contrôle de la pollution. Notre approche s'aligne sur les politiques publiques européennes et locales, et nous nous efforçons de respecter les critères techniques de la taxonomie européenne. Les mesures de prévention et de contrôle de la pollution sont intégrées dès la phase de conception et suivies rigoureusement tout au long du processus de construction.

Gestion des impacts, des risques et des opportunités

IRO-1 Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés à la pollution

Les principales sources de pollution identifiées dans notre chaîne de valeur sont les suivantes :

- Contamination préexistante du sol
- Substances toxiques et dangereuses dans les matériaux de construction
- Pollution de l'air, du bruit et de l'eau pendant la construction

Grâce à notre analyse de matérialité, nous avons identifié les principaux impacts et risques liés à ces sources de pollution, ainsi que les opportunités liées à la réhabilitation des friches industrielles.

Bien que la pollution ne soit pas actuellement classée comme un thème matériel, elle pourrait gagner en importance en raison des restrictions croissantes en matière d'utilisation des sols, des besoins de revitalisation des friches industrielles et de l'alignement sur la taxonomie européenne. L'impact financier et environnemental de cette question sera suivi de près dans les années à venir.

IMPACTS	RISQUES	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none">+ Un développement bien planifié peut améliorer l'environnement local grâce à la dépollution, créer des espaces verts et stimuler la santé de la communauté et la croissance économique.- Un développement mal géré peut accroître la pollution, mettre à rude épreuve les infrastructures locales et nuire à la santé et au bien-être des communautés avoisinantes.	<ul style="list-style-type: none">• La pollution peut augmenter les coûts, réduire la valeur des biens immobiliers et exposer les promoteurs à des problèmes réglementaires et juridiques.	<ul style="list-style-type: none">• La lutte contre la pollution par le développement durable et l'assainissement des sites peut attirer les acheteurs, les investisseurs et les incitations gouvernementales.



E2-1 Politiques relatives à la pollution

Pour gérer efficacement les risques de pollution, Immobel se conforme aux normes strictes du marché et aux exigences réglementaires. Nous veillons à ce que nos projets et nos fournisseurs respectent les réglementations environnementales et mettent en œuvre les meilleures pratiques, notamment :

- Réalisation d'évaluations environnementales de sites
- Sélection de matériaux conformes aux exigences de certifications telles que BREEAM, WELL et DGNB
- Adoption des critères de la taxonomie européenne pour promouvoir des pratiques de construction durable

- **Gestion de l'amiante :**

Vérification de la présence d'amiante, des plans de désamiantage en cours et du certificat d'absence d'amiante pour garantir le respect de la réglementation et la sécurité des occupants.

Au cours de la phase de conception du projet, des études d'impact sur l'environnement (EIE) sont systématiquement menées pour évaluer les risques de contamination et les impacts de la pollution associés à l'exécution et à l'utilisation du projet. Notre plan de prévention de la pollution vise à s'aligner sur les normes établies, y compris la taxonomie européenne, les certifications BREEAM, WELL et DGNB. Ces mesures sont intégrées dès la phase de conception afin de garantir la conformité avec les objectifs de durabilité.

OBJECTIF	ACTION
Éviter la pollution	Éliminer les matériaux et les composés ayant un impact négatif sur l'environnement ou la santé, tels que les COV et le formaldéhyde, conformément aux normes du marché et aux normes légales.
Réduire la pollution	Mettre en œuvre des stratégies pour minimiser l'impact sur les écosystèmes locaux pendant la construction, par exemple en réduisant le bruit, la poussière et les polluants.
Restaurer et régénérer les écosystèmes pollués	Mener des enquêtes approfondies sur la contamination et procéder à l'assainissement des sites potentiellement contaminés.

E2-2 Actions et ressources liées à la pollution

Au cours du processus d'acquisition, une évaluation environnementale approfondie est réalisée afin d'évaluer les risques potentiels et les exigences réglementaires. Les principales vérifications sont les suivantes :

- **État des sols et contamination :**

Examen des certificats de sol récents, des rapports d'enquête et de tout plan d'assainissement requis, y compris les décisions gouvernementales en matière d'assainissement.

- **Matières dangereuses :**

Identification des substances dangereuses, de la pollution, des réservoirs de stockage souterrains ou des transformateurs contenant du P.C.B., ainsi que les documents de conformité et les résultats des tests.



Exemples de projets

Pollution



RIVERPLACE, LUXEMBOURG | LU

UN CHANTIER DE DÉPOLLUTION AU SERVICE D'UN RÉAMÉNAGEMENT DURABLE

Le projet River Place, situé sur le site du magasin Abitare dans le quartier de Dommeldange, nécessite d'importants efforts de dépollution avant de pouvoir être développé. Au fur et à mesure que l'excavation progresse, les évaluations en cours révèlent toute l'étendue de la contamination du sol. Le site contient des quantités substantielles d'agrégats d'amiante et de fibres, ainsi que des polluants classés DK1 et une contamination par des hydrocarbures.

Les quantités exactes seront déterminées dans les mois à venir, à mesure que les investigations se poursuivront. La résolution de ces problèmes environnementaux est une étape essentielle dans la préparation du site en vue de sa transformation en un projet à usage mixte de premier ordre qui intègre des espaces résidentiels, commerciaux et de bureaux, tout en donnant la priorité à la durabilité et au bien-être urbain.

▼ POLVERMILLEN, LUXEMBOURG | LU ASSAINISSEMENT COMPLET DU SITE

Le site de Polvermillen a fait l'objet d'une vaste décontamination en raison des niveaux élevés d'hydrocarbures chlorés (CHC), d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et d'huiles minérales. Un investissement de 10 millions d'euros a permis de traiter 50 000 tonnes de sol contaminé et d'assainir les eaux souterraines jusqu'à 7 mètres de profondeur en utilisant la méthode d'oxydation chimique in situ (ISCO). Ce processus a duré sept ans.

Après l'assainissement, un certificat officiel de décontamination a été délivré par l'administration de l'environnement, confirmant la restauration complète du site. Une phase de surveillance environnementale se poursuivra jusqu'au début de la construction. Cette dépollution réussie marque une étape cruciale du projet, en éliminant un risque environnemental majeur et en ouvrant la voie à un réaménagement durable.



Indicateurs et objectifs

E2-3 Objectifs liés à la pollution

Notre objectif est de prévenir la pollution environnementale dans l'ensemble de nos développements et de veiller à ce que toute dépollution soit correctement réalisée et documentée, en conformité avec les politiques locales. En outre, Immobel s'engage à respecter les exigences « Do No Significant Harm » (DNSH) de la taxonomie européenne pour tous les projets livrés à partir de 2030. Cela inclut :

- Réaliser des évaluations environnementales globales des terrains.
- Assurer la conformité totale aux critères de la taxonomie dans la documentation de l'appel d'offres et les descriptions des produits.

E2-4 Pollution de l'air, de l'eau et du sol

Immobel n'émet pas directement de polluants ou de microplastiques. Dans nos bureaux, nous trions et contrôlons les déchets conformément aux réglementations locales ; nous évitons les plastiques à usage unique dans nos cuisines et nos coins café ; et nous encourageons nos fournisseurs à utiliser des produits de nettoyage non polluants.

Dans notre chaîne de valeur, tous les projets de développement suivent un processus rigoureux d'évaluation, de prévention et de contrôle de la pollution. Nous encourageons les entrepreneurs à utiliser des matériaux recyclés et non toxiques et à réduire les risques de pollution en s'alignant sur les normes de certification BREEAM, WELL ou DGNB.

E2-5 Substances préoccupantes et substances extrêmement préoccupantes

Bien qu'Immobel n'émette pas directement de substances dangereuses, la prévention, la réduction et le contrôle de la pollution ont lieu principalement au sein de notre chaîne de valeur. Les projets immobiliers sont encouragés à se conformer à des réglementations européennes strictes, qui comprennent :

- Éviter les substances extrêmement préoccupantes (SVHC) figurant à l'annexe XIV du règlement REACH.
- Respecter les restrictions de l'annexe XVII du REACH concernant les substances dangereuses (p. ex., le plomb, le cadmium, les COV).
- Veiller à ce que les matériaux de construction soient conformes à l'annexe C de la taxonomie européenne, en promouvant des matériaux à faibles émissions et à usage sûr.
- Réaliser des évaluations environnementales, établir la documentation appropriée et éliminer les contaminants en toute sécurité (p. ex., amiante).

E2-6 Effets financiers attendus des impacts, risques et opportunités liés à la pollution

Les effets financiers liés à la pollution sont évalués projet par projet et intégrés dans les études de faisabilité économique.

Les principaux effets financiers proviennent de la contamination de sites ou de bâtiments découverts au cours de la phase de diligence raisonnable de l'acquisition. Lorsqu'une pollution est détectée, les coûts associés sont évalués et des budgets spécifiques sont alloués à l'assainissement dans le cadre de la planification financière du projet.

Bien qu'une surveillance proactive garantisse le respect des réglementations environnementales, des risques de pollution imprévisus peuvent toujours apparaître au cours de la construction. Si une contamination inattendue ou des matières dangereuses sont découvertes, des mesures d'atténuation immédiates sont déployées pour prévenir les atteintes à l'environnement. Les coûts d'assainissement sont ensuite évalués et gérés dans le cadre du plan d'urgence du projet afin de garantir une résolution rapide et efficace.



Ressources hydriques et marines

ESRS E 3

Stratégie

Les parties prenantes sont de plus en plus préoccupées par l'impact du secteur immobilier sur les ressources hydriques et marines, notamment en raison de la consommation excessive d'eau, des rejets d'eaux usées et de la pollution due à la construction. Une mauvaise gestion de l'eau peut épuiser les ressources, endommager les plans d'eau locaux et perturber les écosystèmes. Dans le même temps, le changement climatique et l'urbanisation augmentent les risques d'inondation, en particulier dans les zones vulnérables.

On attend des promoteurs qu'ils intègrent des conceptions résistantes aux inondations, telles que des surfaces perméables et des systèmes de rétention d'eau, et qu'ils adoptent des pratiques durables en matière d'eau, notamment une utilisation efficace de l'eau, la prévention de la pollution et un traitement responsable des eaux usées. Le fait de ne pas répondre à ces préoccupations peut entraîner des sanctions réglementaires, une atteinte à la réputation et une augmentation des coûts d'exploitation.

La gestion proactive des ressources en eau et des risques d'inondation renforce la résilience, réduit les coûts et s'aligne sur les objectifs de durabilité, ce qui se traduit par des avantages à la fois environnementaux et financiers.

IRO-1

Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés aux ressources hydriques et marines

À la suite de notre analyse de double matérialité, nous avons identifié les principaux impacts, risques et opportunités liés à l'eau. Bien qu'aucun d'entre eux ne soit actuellement matériel pour Immobel, nous continuons à surveiller et à traiter ces questions pertinentes comme décrit ci-dessous :

IMPACTS	RISQUES	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none">+ Réduction de l'empreinte hydrique et des dépenses de services publics.+ Protection des ressources en eau.+ Perméabilisation des surfaces précédemment artificialisées.- Pollution de l'eau.- Toute utilisation excessive mettant à mal les réserves d'eau et les écosystèmes locaux.	<ul style="list-style-type: none">• L'utilisation de la collecte des eaux de pluie et de la réutilisation des eaux grises, ainsi que de technologies intelligentes et de solutions naturelles pour améliorer l'efficacité de l'utilisation de l'eau, permettra d'améliorer la réputation de l'actif sur le plan de la durabilité.• La rareté ou la pollution des ressources en eau peut augmenter les coûts d'exploitation et les réticences du public.• Coûts d'installation initiaux potentiellement élevés.	<ul style="list-style-type: none">• L'utilisation de la collecte des eaux de pluie et de la réutilisation des eaux grises, ainsi que de technologies intelligentes et de solutions naturelles pour améliorer l'efficacité de l'utilisation de l'eau, permettra d'améliorer la réputation de l'actif sur le plan de la durabilité.• Les systèmes économies en eau peuvent réduire les coûts et soutenir la réalisation des objectifs de durabilité des parties prenantes.

Compte tenu de l'intensité et de la fréquence croissantes des risques climatiques physiques, tels que les inondations et les pénuries d'eau dues à la sécheresse, une gestion efficace de l'eau reste un élément essentiel de la conception et de la mise en œuvre de nos projets de développement. En analysant divers scénarios climatiques—notamment ceux qui prévoient des inondations, des sécheresses et des pénuries d'eau plus fréquentes—nous pouvons prédire avec plus de précision l'évolution de ces risques, en particulier dans les zones vulnérables. L'intégration de scénarios climatiques dans nos stratégies de gestion de l'eau nous permettra d'affiner et de hiérarchiser les impacts, les risques et les opportunités, en veillant à ce que nos projets restent à la fois résistants aux défis climatiques futurs et conformes aux objectifs de durabilité à long terme.

Gestion des impacts, des risques et des opportunités

E3-2 Actions et ressources liées aux ressources hydriques et marines

E3-1 Politiques relatives aux ressources hydriques et marines

Immobel priorise la gestion durable de l'eau tout au long du cycle de vie du développement immobilier. Nous gérons activement les risques liés à la qualité de l'eau, à sa rareté et aux inondations, en élaborant des plans sur mesure pour chaque projet en collaboration avec les parties prenantes. Notre politique se concentre sur deux domaines principaux :

La gestion de l'eau pendant la construction :

Nous encourageons les entrepreneurs à adopter des pratiques efficaces de gestion de l'eau afin de minimiser la consommation d'eau et de réduire l'impact sur l'environnement pendant la construction.

La gestion de l'eau pendant la durée de vie du bâtiment :

Nous intégrons des solutions innovantes pour réduire la consommation d'eau pendant la phase d'exploitation d'un bâtiment, en soutenant la conservation des ressources à long terme. Nos projets sont conçus pour optimiser la gestion des flux d'eau et améliorer la résistance aux inondations.

Nos politiques de gestion de l'eau sont alignées sur les critères de la taxonomie européenne et les certifications du marché, appliqués de la conception à la construction. Cette politique est intégrée dans la stratégie de durabilité d'Immobel et fait l'objet d'un suivi régulier dans tous nos projets.

La gestion de l'eau dans les projets immobiliers nécessite une approche globale à toutes les phases du projet, de l'acquisition à la livraison, comme décrit ci-dessous :

ACQUISITION	CONCEPTION ET PERMIS	CONSTRUCTION	COMMERCIALISATION
<ul style="list-style-type: none">• Analyse de la pollution existante des eaux souterraines• Évaluation des risques liés à l'eau	<ul style="list-style-type: none">• Évaluation des risques d'inondation et mesures d'atténuation• Conception pour une gestion efficace de l'eau	<ul style="list-style-type: none">• Protection des masses d'eau et des habitats naturels existants• Suivi de la gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none">• Mesures d'efficacité en matière de consommation d'eau

Au stade de l'acquisition, Immobel réalise des études d'impact sur l'environnement afin d'évaluer les risques liés à l'eau. Il s'agit notamment d'analyser l'état des eaux souterraines afin de détecter les pollutions existantes et de déterminer les mesures d'assainissement nécessaires.

Pendant les phases de conception et de délivrance des permis, nous mettons en œuvre des stratégies ciblées pour faire face aux risques liés à l'eau et à l'efficacité de la consommation d'eau. Pour atténuer les risques liés à l'eau, nous intégrons les conclusions et les recommandations des évaluations des risques d'inondation, des études hydrologiques et des analyses topographiques, afin de garantir la résilience de nos projets face à d'éventuelles inondations. Des solutions naturelles, telles que des bassins d'orage et des toits verts, sont intégrées pour renforcer l'adaptabilité à la variabilité du climat et améliorer la rétention de l'eau. Pour réduire la consommation d'eau potable et améliorer l'efficacité, nous donnons la priorité à la collecte des eaux de pluie, à la réutilisation de l'eau sur place et aux systèmes de recyclage. Ces mesures réduisent la pression sur les réseaux d'égouts et optimisent l'utilisation de l'eau pour l'irrigation, la climatisation et les applications non potables, ce qui renforce encore la durabilité dans l'ensemble de nos développements.

Pendant la construction, nous demandons aux entrepreneurs de surveiller l'utilisation de l'eau et de mettre en œuvre des mesures d'efficacité pour minimiser la consommation et le gaspillage. Une attention particulière est accordée à la protection des eaux souterraines et des écosystèmes naturels en empêchant la pollution par ruissellement et le déplacement des sédiments. Tout au long de la phase d'exploitation, Immobel assure une utilisation efficace de l'eau à long terme en intégrant des équipements sanitaires performants et des systèmes de récupération des eaux de pluie. La réutilisation de l'eau sur place reste une priorité et les clauses contractuelles imposeront des débits maximums pour les installations sanitaires afin de s'aligner sur les critères de la taxonomie européenne.

Exemples de projets

Ressources hydriques

SAINT-HONORÉ, PARIS | FR

AMÉLIORER L'INFILTRATION DES EAUX DE PLUIE

Le patio central du 277 Saint-Honoré, planté en pleine terre, joue un rôle clé dans la gestion des eaux de pluie en facilitant l'infiltration naturelle et en réduisant le ruissellement dans le système de drainage de la ville.



LA PASSERELLE NÉO BARBÈS, PARIS | FR

UTILISATION INTELLIGENTE DE L'EAU DANS LES BUREAUX

Les espaces de bureaux ont été conçus pour minimiser la consommation d'eau, avec des systèmes de récupération des eaux de pluie pour l'irrigation des espaces verts et l'alimentation en eau des installations sanitaires des bureaux.

▼ KIEM 2050, KIRCHBERG | LU GESTION DURABLE DE L'EAU

Kiem 2050 intègre un système de récupération des eaux de pluie, ce qui réduit considérablement la consommation d'eau potable. L'eau recueillie est particulièrement utile pour l'entretien du parc et des jardins, ce qui garantit une durabilité à long terme.



▲ ÎLE DE FRANCE | FR UNE APPROCHE MULTIDIMENSIONNELLE DE LA CONSERVATION DE L'EAU

Plusieurs projets résidentiels intègrent des solutions innovantes de gestion de l'eau qui soutiennent les efforts durables de conservation de l'eau, en assurant une gestion efficace de l'eau excédentaire et en permettant sa réutilisation potentielle :

- **Avon :**

Un tapis drainant perméable empêche le ruissellement dans les réseaux publics, tandis que des réservoirs et des citernes sur les toits permettent la collecte privée de l'eau de pluie pour l'irrigation des espaces verts de la résidence.

- **Bussy :**

Le système Tubosider optimise la gestion des eaux pluviales en utilisant une série de structures cylindriques modulaires pour collecter et stocker les eaux de ruissellement. Ce système contrôle le débit des eaux pluviales, prévient les inondations et réduit la pression sur les systèmes de drainage locaux en libérant lentement l'eau stockée ou en la laissant s'infiltrer dans le sol

Indicateurs et objectifs

E3-3 Objectifs relatifs aux ressources hydriques et marines

Immobel s'engage à gérer efficacement l'eau tout au long de sa chaîne de valeur. Nos principaux objectifs sont les suivants :

Réduire la consommation d'eau

- Intégrer des systèmes de collecte des eaux de pluie ou des zones d'infiltration dans 100 % des projets.
- Limiter la consommation d'eau en installant des équipements sanitaires à haut rendement.
- Veiller à ce que tous les projets réalisés à partir de 2030 soient conformes aux exigences de la taxonomie européenne en matière d'absence de dommages significatifs (Do No Significant Harm - DNSH).

Atténuer les risques liés à l'eau

- Réaliser des évaluations des risques d'inondation pour tous les nouveaux projets sur la base de scénarios climatiques locaux.
- Intégrer des mesures d'atténuation du stress hydrique dans la conception de tous les nouveaux développements.

E3-4 Consommation d'eau

Bien que la consommation directe d'eau d'Immobel soit minime (moins de 40L par jour, par collaborateur), l'impact environnemental de nos développements reste significatif. Pour y remédier, nos projets sont conçus pour être économies en eau, avec des systèmes de collecte des eaux de pluie qui réduisent la dépendance à l'égard de l'eau potable pour l'irrigation, le nettoyage et l'assainissement.

E3-5 Effets financiers attendus des impacts, risques et opportunités liés aux ressources hydriques et marines

Les investisseurs et les parties prenantes accordent de plus en plus d'importance à la durabilité environnementale et à la résilience lorsqu'ils évaluent la valeur d'un bien immobilier. En intégrant des solutions avancées de gestion de l'eau, les projets d'Immobel répondent à la demande croissante de bâtiments durables, ce qui améliore la valorisation des actifs. Les effets financiers de ces mesures sont évalués projet par projet et intégrés dans les études de faisabilité économique.

Les biens immobiliers conçus avec des caractéristiques d'économie d'eau et de résistance au climat sont considérés plus favorablement par les acheteurs, les investisseurs et les locataires, ce qui se traduit par une demande plus forte, des loyers potentiellement plus élevés et une prime sur l'évaluation des actifs.

Biodiversité et écosystèmes

ESRS E 4

Stratégie

La biodiversité est l'abondance des espèces, des écosystèmes et de leurs connexions, fournissant une valeur intrinsèque et un large éventail de services à la société. Les entreprises doivent non seulement comprendre mais aussi mesurer l'impact de leurs activités sur la biodiversité, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif. Les parties prenantes, y compris les régulateurs, les investisseurs et les communautés locales, sont de plus en plus conscientes de l'impact significatif du secteur immobilier sur la biodiversité et les écosystèmes, notamment en raison des changements d'affectation des sols, de la destruction des habitats et de la pollution. Le développement urbain non durable peut entraîner une perte critique d'écosystèmes, une réduction de la biodiversité et une perturbation des habitats, affectant à la fois l'environnement et les communautés locales.

Pour répondre à ces préoccupations, les promoteurs se doivent d'atténuer les impacts négatifs en intégrant des pratiques favorables à la biodiversité telles que la préservation des habitats, les espaces verts et la gestion durable des terres. L'absence de mesures proactives peut entraîner des sanctions réglementaires, une atteinte à la réputation et une baisse de la valeur marchande. D'un autre côté, les mesures proactives améliorent la durabilité des projets, les performances environnementales et la valeur des actifs à long terme.

E4-1 Plan de transition et prise en compte de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle d'entreprise

Le plan de transition d'Immobel pour la biodiversité est centré sur l'intégration de la conservation de la biodiversité dans l'action climatique. Reconnaissant l'interconnexion des crises de la biodiversité et du climat, notre objectif est de développer des projets qui restaurent activement les écosystèmes, préservent les habitats naturels et mettent en œuvre des solutions basées sur la nature.

Notre stratégie met l'accent sur l'utilisation durable des terres, l'amélioration des espaces verts et la réhabilitation des zones dégradées afin de lutter simultanément contre la perte de biodiversité et le changement climatique. En intégrant des considérations relatives à la biodiversité à chaque étape du développement d'un projet—de la planification à la construction et à l'exploitation—nous contribuons à la résilience et à la durabilité environnementales à long terme.

SBM-3 Impacts, risques et opportunités matériels et leurs interactions avec la stratégie et le modèle d'entreprise

Immobel s'attaque à deux facteurs clés de la perte de biodiversité, le changement climatique et l'utilisation des terres, se positionnant comme un promoteur immobilier responsable qui crée de la valeur non seulement pour les utilisateurs mais aussi pour l'environnement. Notre priorité en matière de réaménagement urbain est d'empêcher l'étalement urbain sur les forêts ou les terres agricoles, ce qui soutient directement notre stratégie de régénération urbaine et d'utilisation durable des sols. Dans les zones périurbaines, nous mettons l'accent sur des projets de réhabilitation qui visent un impact positif net sur la biodiversité et s'alignent ainsi sur les initiatives européennes en matière de biodiversité. Cette stratégie nous permet de veiller à ce que nos projets soient financièrement viables tout en restant responsables d'un point de vue environnemental et social, ce qui renforce la réputation d'Immobel, assure la conformité aux réglementations et augmente la valeur des actifs à long terme.

En outre, l'engagement d'Immobel à régénérer les espaces verts et à mettre en œuvre des solutions basées sur la nature reflète nos valeurs fondamentales de durabilité et de résilience, qui sont essentielles à notre croissance et à notre succès à long terme.



IRO-1 Description des processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes

À la suite de notre analyse de double matérialité, nous avons identifié les principaux impacts, risques et opportunités liés à la biodiversité et aux écosystèmes, bien qu'aucun ne soit actuellement considéré comme matériel pour Immobel.

IMPACTS	RISQUES	OPPORTUNITÉS
Biodiversité		
<ul style="list-style-type: none"> - L'artificialisation des sols entraîne la destruction des habitats et des réseaux essentiels à la biodiversité et de la résilience des écosystèmes. + L'atténuation des impacts par la restauration et la conservation des espaces naturels contribue à restaurer les écosystèmes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Risques de réputation et de litiges découlant des attentes croissantes des gouvernements, des législateurs, des organisations et des citoyens en matière de protection et de restauration de la biodiversité. • Les développements qui nuisent à la biodiversité peuvent se heurter à l'opposition du public, à des contestations juridiques et à des sanctions réglementaires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Utiliser des solutions basées sur la nature pour économiser l'énergie, améliorer la qualité de vie et le bien-être des utilisateurs, apporter une valeur ajoutée au bien en combinant des avantages tels que la résilience, la capture du CO₂, la préservation des sols ou l'amélioration des réseaux « bleu-vert ». • Le renforcement de la biodiversité peut améliorer la valeur écologique des actifs et la perception de la communauté, et attirer des parties prenantes soucieuses de l'environnement.
Utilisation des sols		
<ul style="list-style-type: none"> + Une utilisation intelligente des sols renforce la valeur communautaire et la biodiversité (ex. réhabilitation de friches industrielles, perméabilisation de sols précédemment artificialisés). + Une utilisation réfléchie des sols maximise l'espace, intègre des zones vertes et soutient l'équilibre écologique. - Une mauvaise utilisation des sols contribue à la perte d'habitats et aux problèmes sociaux. 	<ul style="list-style-type: none"> • Risques de réputation et de litiges découlant des attentes croissantes des parties prenantes en matière de réduction de l'artificialisation des sols et de l'étalement urbain. • Une planification inefficace de l'utilisation des sols peut entraîner une résistance de la part des communautés, des obstacles réglementaires et des compensations pour la dégradation de l'environnement. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement des friches industrielles permet de tirer profit d'une vaste source de terrains sous-exploités au sein de communautés établies, tout en contribuant aux efforts de la communauté en matière de protection de l'environnement et de la santé. • Un aménagement intelligent du territoire permet d'optimiser les ressources et d'améliorer l'intégration de la communauté.

Gestion des impacts, des risques et des opportunités

E4-2 Policies related to biodiversity and ecosystems

Notre stratégie d'acquisition donne la priorité à des projets de rénovation ou de développement de friches industrielles. Cette démarche s'inscrit dans l'objectif à long terme de réduire l'utilisation des terres de 30 % d'ici à 2030 et de parvenir à l'objectif « zéro artificialisation nette des sols » d'ici à 2050. Pour les développements suburbains, nous mettons l'accent sur l'urbanisation durable, en nous concentrant sur l'économie des sols, en contrôlant l'étalement urbain et en veillant à minimiser le développement artificiel des sols. Nous nous engageons à obtenir une augmentation positive de la biodiversité pour tous les nouveaux projets par rapport aux conditions qui prévalaient avant le développement. Nous collaborons étroitement avec des paysagistes et des écologistes pour évaluer la biodiversité sur le site et concevoir des stratégies de restauration efficaces.

L'approche d'Immobel en matière de biodiversité nous positionne comme un partenaire actif pour rendre les villes et les communautés plus résilientes et plus résistantes au climat en intégrant l'amélioration de la biodiversité et les objectifs de réduction des émissions de CO₂.

E4-3 Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes

Dans le cadre de nos activités, la prise en compte des impacts, des risques et des opportunités liés à la biodiversité implique de prendre des mesures à différentes étapes du cycle de vie du projet, comme le décrit le tableau ci-dessous :

ACQUISITION	CONCEPTION ET PERMIS	CONSTRUCTION	COMMERCIALISATION
<ul style="list-style-type: none"> • Analyse des facteurs environnementaux existants et de la biodiversité 	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation d'une évaluation de l'impact sur l'environnement • Intégration des mesures d'amélioration de la biodiversité dans la conception 	<ul style="list-style-type: none"> • Protection des espèces menacées et des habitats naturels à préserver • Mise en œuvre de mesures d'amélioration de la biodiversité 	<ul style="list-style-type: none"> • Mesure des facteurs de biodiversité • Soutien de l'entretien écologique des espaces verts

Au cours du processus d'acquisition, une évaluation environnementale approfondie est réalisée afin d'évaluer les risques potentiels et les exigences réglementaires. Les principales vérifications sont les suivantes :

- **État des sols et contamination :**

Examen des certificats de sol récents, des rapports d'enquête et de tout plan d'assainissement requis, y compris les décisions gouvernementales en matière d'assainissement.

- **Conformité réglementaire :**

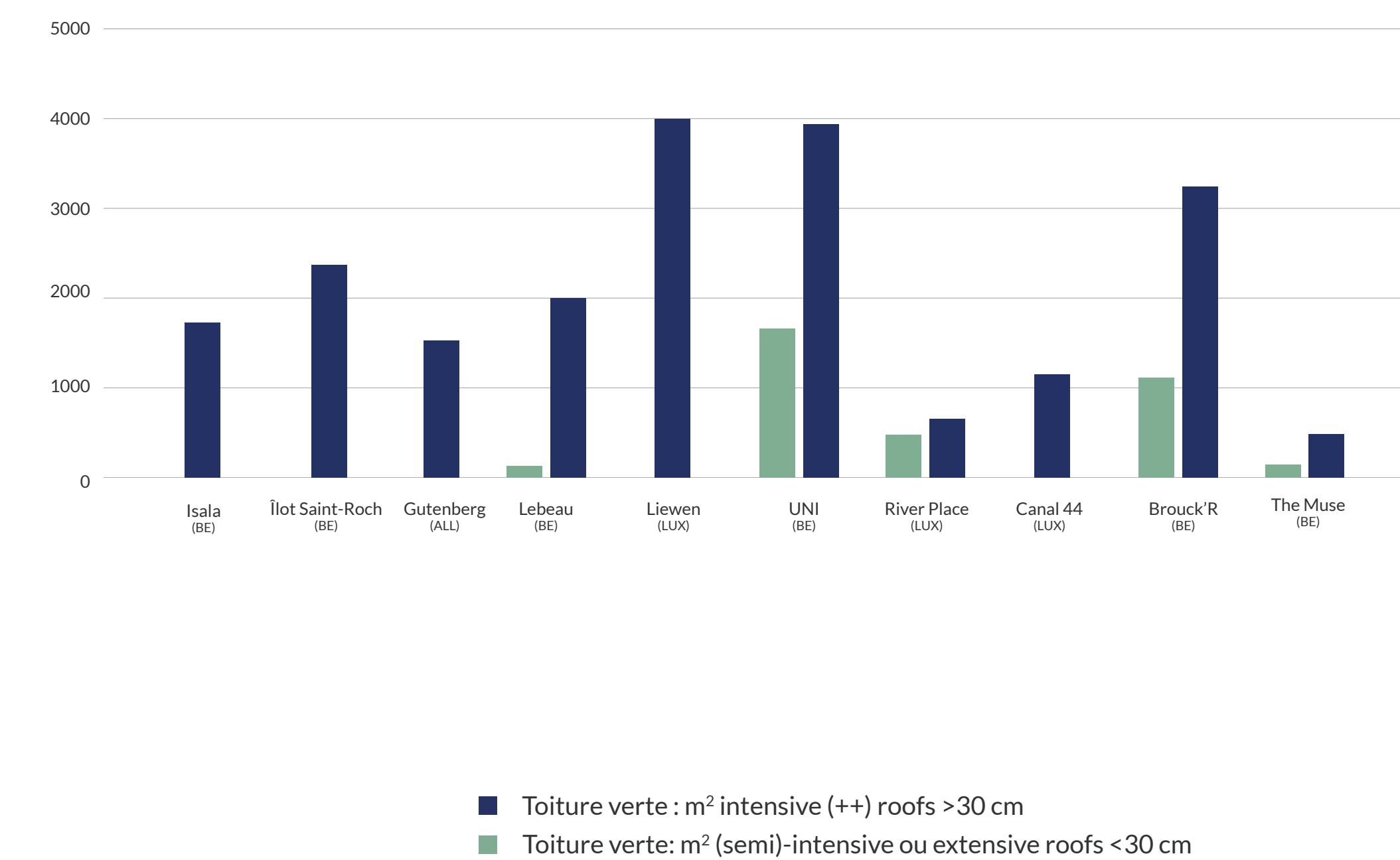
Examen des inspections environnementales antérieures, des réclamations ou des permis/exemptions requis en rapport avec les activités du site susceptibles d'avoir un impact sur la biodiversité ou de nécessiter une approbation officielle.

Dans le cadre de la phase d'autorisation du projet, une étude d'impact sur l'environnement est réalisée, couvrant des aspects clés tels que la conservation de la biodiversité et la restauration de l'écosystème. En conséquence, la préservation de la nature est intégrée par le biais d'une sélection stratégique des zones bâties et de l'incorporation d'espaces verts et de corridors qui préservent et favorisent la régénération de la flore et de la faune locales.

Lors de la phase de conception, nous mettons l'accent sur une approche durable et réfléchie de l'urbanisation, où l'économie des sols, la maîtrise de l'étalement urbain et de son artificialisation sont des considérations essentielles. L'un des objectifs clés que nous nous engageons à atteindre est l'application des principes de gain net de biodiversité (BNG). Un gain net doit être obtenu par la taille et la diversité des habitats naturels, l'apport d'espèces indigènes, la préservation et la création de zones de pleine terre, la gestion des espaces verts et le renforcement des corridors écologiques.

Pendant les phases de construction et de livraison d'un projet, la protection de la biodiversité reste une considération essentielle. Une attention particulière est accordée à la préservation des espèces menacées et des habitats naturels, en veillant à ce que les perturbations écologiques soient minimisées. Des mesures d'amélioration de la biodiversité, telles que l'introduction d'espèces végétales indigènes, de toits verts et de corridors écologiques, sont mises en œuvre pour améliorer les écosystèmes locaux. Au stade de la livraison, les facteurs de biodiversité sont mesurés pour évaluer l'impact écologique du projet, tandis que des lignes directrices sont fournies pour l'entretien des espaces verts dans le respect de l'environnement. Cela permet de garantir que la valeur écologique du site continue de croître au fil du temps, favorisant ainsi la durabilité et la résilience à long terme.

Type de toitures vertes (m²)



Exemples de projets

Biodiversité et écosystèmes



COMMODORE, BRUXELLES | BE

JARDIN CENTRAL ET PAYSAGES PRODUCTIFS

Le projet Commodore intègre un vaste parc central dans son bloc intérieur, conçu comme un espace vert multifonctionnel. Avec 3 507 m² de surfaces perméables, représentant 79 % de la surface totale de la cour et du jardin, le parc favorise la biodiversité tout en offrant des espaces d'interaction sociale, de détente et de jeu. Les paysages productifs comprennent un potager et un verger, et les appartements du rez-de-chaussée sont complétés par des jardins privés. Les espèces végétales indigènes sont privilégiées, et certaines variétés non indigènes ont été sélectionnées pour assurer la résilience climatique. Le parc intègre également des systèmes innovants de gestion de l'eau, notamment des rigoles et des zones d'infiltration qui servent des objectifs techniques, esthétiques et éducatifs. Une ceinture verte formée par des arbres préservés renforce la valeur écologique du site.



POLVERMILLEN, LUXEMBOURG | LU

GESTION DE L'EAU ET CONSERVATION DE L'HABITAT

Polvermillen fait preuve d'un engagement fort en faveur de la biodiversité avec une gestion exemplaire des eaux de pluie. L'eau de pluie sera recueillie par des toits et des rigoles afin de favoriser l'infiltration et l'évaporation naturelles, tandis qu'une zone boisée et des jardins périodiquement inondés dans la zone sud amélioreront les écosystèmes locaux. Un bassin de rétention des eaux de pluie de 289 m³ permettra de gérer l'eau de manière plus durable. Parmi les mesures qui ont été prises pour la biodiversité, citons notamment la préservation des arbres existants le long de l'Alzette, une ressource écologique vitale, et la protection des espèces indigènes comme le lézard des murailles. Des plans de conservation permettront de sauvegarder l'habitat, notamment en maintenant un mur de pierre qui sert de refuge à la flore, aux insectes et aux oiseaux. Pour protéger les chauves-souris potentiellement déplacées par la rénovation du site, des perchoirs artificiels seront installés dans des arbres préservés, mêlant ainsi développement urbain et gestion écologique.



▼ LA PASSERELLE NÉO BARBÈS, PARIS | FR BIODIVERSITÉ SUR LES TOITS

Dans le cadre du projet, les toits en zinc imperméables sont remplacés par des toits verts qui favorisent la biodiversité et la végétation. Ces nouveaux espaces végétalisés soutiennent non seulement les écosystèmes locaux, mais offrent également des lieux de rencontre uniques avec des vues imprenables sur Montmartre et le Sacré-Cœur, combinant ainsi l'amélioration écologique et la convivialité urbaine.



▲ KIEM 2050, KIRCHBERG | LU CANOPÉE URBAINE

Dans le cadre de son engagement en faveur des espaces verts, Kiem 2050 prévoit la plantation d'une centaine d'arbres sur l'ensemble du site. Ces arbres contribuent à créer un environnement urbain durable et dynamique tout en renforçant la biodiversité et en améliorant la qualité de vie des résidents.



▼ BROUCK'R, BRUXELLES | BE UNE OASIS DE VERDURE AU COEUR DE LA VILLE

Afin d'améliorer la biodiversité urbaine et de créer un environnement de vie et de travail plus vert, nous intégrons des jardins bien conçus dans nos projets. Sur le site Brouck'R, un jardin verdoyant de 2 000 m² au sein du nouveau développement est ouvert à tous les résidents et locataires de bureaux, favorisant le bien-être et les liens communautaires. Privilégiant la diversité végétale, nous intégrons un pourcentage élevé d'arbres indigènes afin de soutenir les écosystèmes locaux et d'améliorer la résilience. En créant une oasis de verdure au cœur de la ville, nos projets contribuent au rafraîchissement urbain, à la purification de l'air et à la création d'un habitat naturel florissant.





UNI, BRUXELLES | BE

UN HÔPITAL POUR LA FAUNE SAUVAGE À BRUXELLES

L'intégration de la biodiversité dans le développement urbain est souvent un défi. Si les toits verts et les espaces plantés sont devenus une pratique courante, leur impact direct sur la préservation de la faune et de la flore reste limité. Ce projet va plus loin : pour la première fois, une installation dédiée est conçue non seulement pour accueillir la nature, mais aussi pour en prendre activement soin.

Un nouveau bâtiment en bois abritera bientôt le premier hôpital pour la faune sauvage de Bruxelles, offrant une action directe et concrète en faveur de la biodiversité dans la ville. Plus qu'un simple centre de soins, il s'agit d'une approche pionnière, qui intègre pleinement la protection de la faune et de la flore dans le tissu urbain. Il créera des emplois spécialisés dans ce domaine, offrira des possibilités de formation et établira des liens étroits avec les universités et les écoles locales afin de sensibiliser le public et de favoriser la recherche.

Comme l'explique Alain Maron, Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Environnement : « La protection des animaux sauvages vivant dans notre région est fondamentale pour sauvegarder notre écosystème urbain. La protection de la faune sauvage passe par des mesures préventives, telles que la préservation de leur habitat naturel et la lutte contre la fragmentation de l'habitat et la pollution. Elle nécessite également des mesures curatives, telles que le traitement des animaux blessés ou malades.

Le choix du lieu n'est pas un hasard. Comme le souligne Yves Rouyet, ancien échevin du Bien-être Animal et de l'Urbanisme à Ixelles : « En raison de la proximité de la forêt de Soignes et du bois de la Cambre, le nombre d'animaux sauvages sauvés à Ixelles, Boitsfort, Uccle et Auderghem est important. En collaboration avec la Région, nous avons activement recherché un site pour un centre de soins à Ixelles. Le Campus de la Plaine (ULB/VUB) s'est avéré être l'endroit idéal, bien desservi et offrant un partenariat évident avec les départements de biologie des universités. Le rêve pour Ixelles est de faire de ce centre un lieu d'éducation à la nature, ouvert aux étudiants, aux chercheurs, aux écoliers et au grand public.

En intégrant les soins aux animaux sauvages au cœur de la ville, cette initiative établit une nouvelle référence pour les efforts en matière de biodiversité urbaine. Elle va au-delà de l'atténuation pour passer à une conservation proactive, en créant un espace où convergent la responsabilité écologique, la recherche scientifique, l'éducation et l'engagement de la communauté.

ÎLOT-SAINT-ROCH, NIVELLES | BE

UN JARDIN URBAIN COLLECTIF À L'ÎLOT SAINT-ROCH

Dans le cadre du réaménagement de l'Îlot Saint-Roch à Nivelles, une zone dédiée au sein des espaces extérieurs sera transformée en jardin urbain collectif. Cet espace partagé, géré par la communauté locale, permettra aux habitants de pratiquer l'agriculture urbaine dans un environnement sécurisé mais librement accessible, avec une zone de stationnement pour les vélos.

Au-delà de sa dimension sociale, cette initiative contribue à la biodiversité locale en réintroduisant la végétation et en favorisant un écosystème plus résistant. Elle favorise également les chaînes d'approvisionnement alimentaire courtes, en permettant la production de produits frais et locaux en milieu urbain. Le passage d'un site anciennement pollué à un espace dédié à la production alimentaire durable illustre une approche réfléchie de la réhabilitation des sols, ajoutant une valeur environnementale et sociale tangible au quartier.

En encourageant la participation de la communauté et en promouvant une utilisation plus durable des sols, ce jardin urbain deviendra un atout pour l'Îlot Saint-Roch, en soutenant un développement urbain plus inclusif et plus respectueux de l'environnement.



SLACHTHUIS, ANVERS | BE

UNE VISION URBaine VERTE POUR ANVERS

Le plan directeur du quartier Slachthuis donne la priorité à la durabilité et à l'infrastructure verte. Avec 40 000 m² d'espaces verts, y compris des parcs, des places et des terrains de jeux, ce quartier comprendra des couloirs verts continus reliant les nouvelles zones et les zones existantes. Le nouveau quartier Kalverwei offrira non seulement de vastes espaces verts, mais aussi deux aires de jeux pour enfants, garantissant ainsi un environnement convivial pour les familles.

La durabilité est au cœur du développement, avec des zones sans voitures, des systèmes de gestion des eaux de pluie, des toits verts et des pistes cyclables et piétonnes conçues pour réduire l'empreinte carbone et encourager un mode de vie respectueux de l'environnement. Cette approche avant-gardiste vise à créer une communauté neutre en carbone, mêlant la vie moderne à la nature et établissant une nouvelle norme pour la régénération urbaine verte à Anvers.

Indicateurs et objectifs

E4-4 Objectifs liés à la biodiversité et aux écosystèmes

Immobel priorise ses rénovations et réaménagements de friches industrielles dans sa stratégie d'acquisition et de développement, en appliquant un principe de sobriété foncière qui s'adapte aux conditions sociales et économiques de chaque région tout en évitant l'étalement urbain. Ainsi, 70 % de notre portefeuille de nouvelles constructions est développé sur des friches industrielles, réduisant ainsi la pression sur les terres naturelles et agricoles. Pendant la phase de développement, notre objectif est d'obtenir un gain net de biodiversité (BNG) en intégrant des mesures qui améliorent les écosystèmes locaux. Pour les projets de bureaux, nous nous appuyons sur des systèmes de certification de la durabilité tels que BREEAM pour renforcer les performances en matière de biodiversité. En outre, Immobel aligne progressivement ses projets de développement et sa documentation sur les critères « Do No Significant Harm » (DNSH) de la taxonomie européenne pour la biodiversité. Il s'agit notamment de démontrer la conformité à la préservation de la flore protégée, aux exigences en matière de fertilité des terres arables et à d'autres mesures de protection de l'environnement essentielles.

E4-5 Indicateurs d'impact liés à l'évolution de la biodiversité et des écosystèmes

Dans un contexte urbain comme celui de Bruxelles, nous utilisons le coefficient de biotope par surface (CBS+) comme mesure de l'évaluation de la valeur de la biodiversité avant et après le réaménagement. Le score CBS+ indique, sur une échelle de 0 à 1, la surface écologiquement efficace d'un projet, pondérée par le degré de perméabilité du sol (0 = imperméable,

1 = espace vert en pleine terre), divisée par la surface totale du terrain. Bien que nous visions une augmentation positive de la biodiversité, nos projets conduisent souvent à une augmentation de 30 % du potentiel de biodiversité. Pour ce faire, nous prévoyons une série d'espaces verts à différents niveaux, des zones de pleine terre aux toits verts semi-intensifs et extensifs.

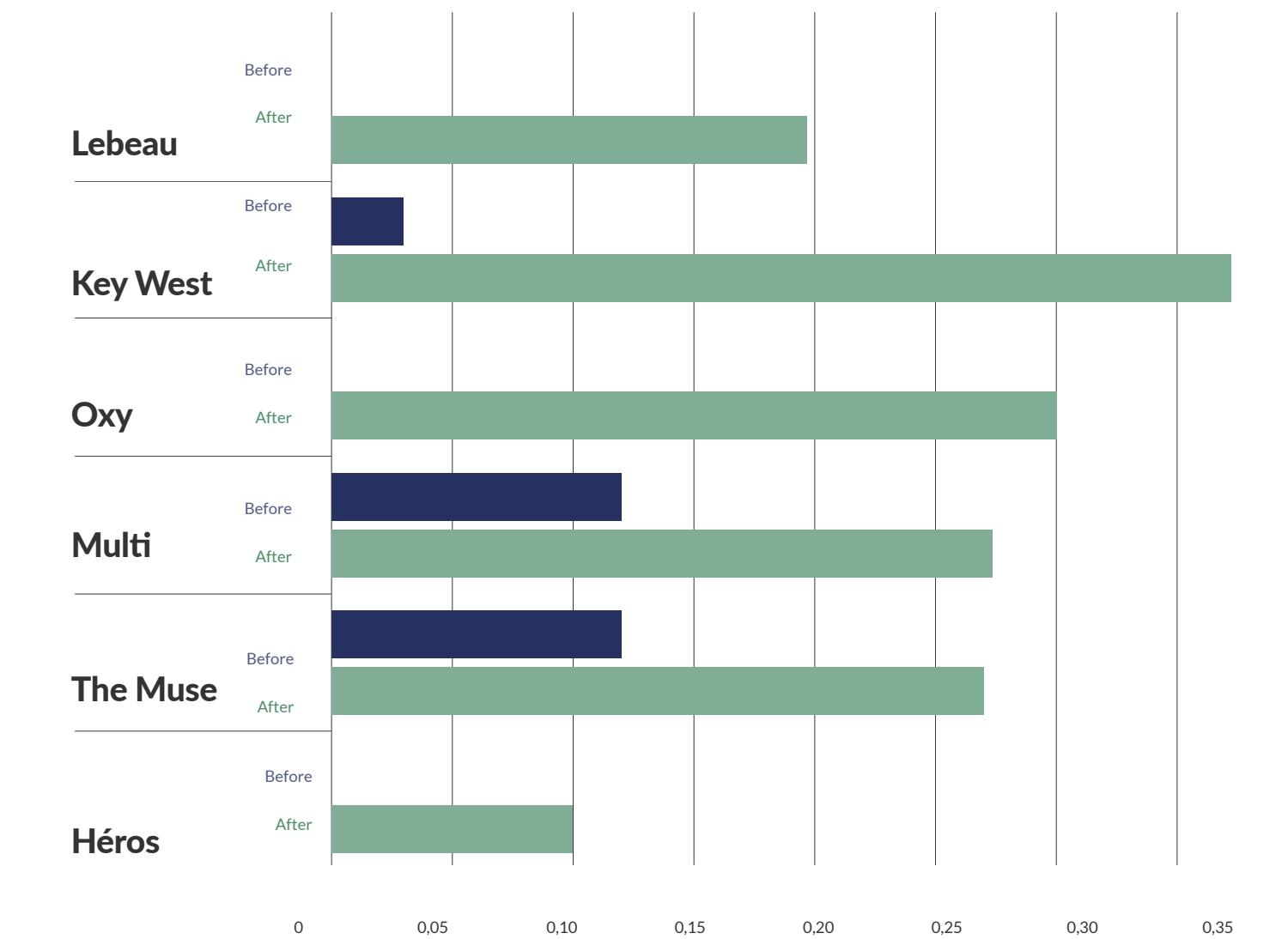
En 2024, le gouvernement bruxellois a approuvé une version actualisée du score CBS+ dans le cadre du Plan Nature. Contrairement au score CBS+ précédent, qui évaluait principalement la perméabilité du sol, la version actualisée intègre désormais le contexte local et un éventail plus large de facteurs écologiques, y compris le type de projet (rénovation, nouvelle construction ou espace public). Cette approche affinée fournit une évaluation plus précise de l'impact environnemental d'un site, influençant le score final et attribuant des mentions (un ou plusieurs « + ») basées sur la performance en matière de durabilité. Ces changements s'alignent sur les objectifs plus larges d'Immobel en matière d'urbanisme fondé sur la nature et de résilience climatique et seront appliqués aux nouveaux développements.

Pour les développements dont les permis ont été approuvés dans les zones suburbaines, Immobel utilise un calculateur BNG reconnu pour mesurer l'augmentation de la biodiversité. 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 projets peuvent alors être élaborés ou adaptés pour viser une amélioration de la biodiversité après le développement. En 2024, trois analyses BNG ont été réalisées sur de grands projets de développement dans des zones suburbaines de typologies différentes : un projet de développement économique et deux projets de développement résidentiel.

Au Luxembourg, le principe de la compensation écologique s'applique aux projets de développement. En vertu de ce principe, le promoteur est légalement tenu de réparer tout dommage environnemental causé par la construction. Les méthodes utilisées comprennent la reconstitution

des biotopes détruits et la mise en œuvre de mesures d'atténuation pour les habitats d'espèces protégées. Les bassins de compensation, gérés par l'État ou les communes, permettent aux promoteurs de s'acquitter de leurs obligations par le biais d'une taxe. Ce processus comprend la vérification des impacts du projet, des évaluations écologiques et des outils numériques. Les principaux objectifs sont d'équilibrer la protection de la nature et le développement, de minimiser la perte de biodiversité et de rationaliser les efforts de compensation.

Scores du coefficient de biotope par surface



E4-6 Effets financiers attendus des risques et opportunités liés à la biodiversité et aux écosystèmes

Agir sur la biodiversité au niveau des projets immobiliers peut générer des avantages financiers significatifs, en particulier grâce à une gestion stratégique des terres et à des efforts de conservation. Immobel, par exemple, capitalise sur des stratégies de gestion des sols et de préservation de la biodiversité pour sauvegarder et accroître la valeur financière de ses projets.

L'impact financier des mesures liées à la biodiversité est évalué projet par projet et intégré dans les études de faisabilité économique. Si le renforcement des normes en matière de biodiversité peut entraîner une augmentation des coûts de mise en œuvre, les compromis potentiels—tels que la concurrence pour l'espace—peuvent également affecter les recettes provenant d'une zone construite plus étendue.

Cependant, le fait de se concentrer sur la restauration et la préservation de la biodiversité dans le cadre de projets immobiliers peut également entraîner de nombreux avantages financiers, notamment une augmentation de la valeur des actifs grâce à un attrait accru du marché, des prix plus élevés et une demande croissante de la part d'acheteurs et de locataires soucieux de l'environnement. En outre, cela permet d'atténuer les risques réglementaires, d'éviter les amendes potentielles et de réduire les dépenses opérationnelles à long terme grâce à l'efficacité énergétique et à la diminution des coûts d'entretien.

Les projets qui donnent la priorité à la biodiversité attirent également les investissements verts, l'accès aux subventions et renforcent la résilience face aux futurs défis environnementaux. En fin de compte, ces actions renforcent la réputation de la marque et garantissent des rendements stables à long terme, positionnant les entreprises comme des leaders en matière de développement durable.

Utilisation des ressources et économie circulaire

ESRS E 5

Stratégie

Outre l'utilisation directe d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, le secteur immobilier est fortement tributaire des ressources, ce qui le rend notamment responsable d'une quantité importante de carbone incorporé. La transition vers une économie circulaire est essentielle pour créer des villes à faible émission de carbone, comme le souligne l'ODD 12 sur la consommation et la production responsables. Les principes circulaires ont non seulement le potentiel de débloquer la croissance économique et de créer de nouveaux emplois, mais ils ont également démontré leur capacité à réduire la consommation d'énergie et les émissions de carbone.

La pensée circulaire offre une approche holistique et systémique de la conception des bâtiments, en les intégrant dans des solutions environnementales, économiques et sociales plus larges. Elle étend les limites des projets à leur environnement et favorise la symbiose urbaine en valorisant les ressources, l'énergie et les transports partagés.

Malgré leur potentiel, les pratiques de l'économie circulaire sont souvent fragmentées. Pour conduire une véritable transformation, des synergies systémiques et une collaboration entre les secteurs sont nécessaires. Immobel reconnaît que les développeurs à grande échelle ont un rôle clé à jouer en catalysant la circularité dans les zones urbaines et en faisant ainsi une partie intégrante de notre stratégie durable, comme le reflète notre analyse de matérialité.

IRO-1

Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

À la suite de notre analyse de double matérialité, nous avons identifié les principaux impacts, risques et opportunités liés à l'utilisation des ressources et aux pratiques d'économie circulaire, bien qu'aucun ne soit actuellement considéré comme matériel pour Immobel.

IMPACTS	RISQUES	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none">+ Les pratiques d'économie circulaire peuvent réduire les déchets et améliorer l'efficacité des ressources, ce qui permet d'économiser les ressources naturelles et de soutenir l'innovation et les nouvelles technologies.- Les modèles de construction linéaires génèrent des déchets et augmentent la pression sur l'environnement, contribuant à la pollution et à l'épuisement des ressources.	<ul style="list-style-type: none">• Revenus ou flux de trésorerie menacés en raison de l'absence de mise en œuvre et de suivi des pratiques d'économie circulaire (par exemple, réutilisation et recyclage des matériaux, conception circulaire et adaptabilité) et des réglementations, perte potentielle de réputation.• Les processus de construction linéaires peuvent entraîner des coûts plus élevés en termes de déchets et de ressources. La conception d'une construction circulaire peut entraîner une plus grande complexité de la conception.	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser l'exploitation et la rénovation urbaines plutôt que la construction de nouveaux bâtiments. Participer à l'effort de l'industrie vers plus de circularité (en particulier la chaîne d'approvisionnement en amont).• Les pratiques d'économie circulaire peuvent réduire le coût des déchets, prolonger la durée de vie des matériaux et réduire les coûts.

Gestion des impacts, des risques et des opportunités

E5-1 Politiques liées à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

Immobel a identifié quatre voies clés pour favoriser la transition circulaire : changer les mentalités, surveiller les flux de matériaux, impliquer les parties prenantes et promouvoir la régénération écologique (abordée dans le chapitre sur la biodiversité).

- **Changement d'état d'esprit :**

Il est essentiel de passer d'une pensée linéaire à une pensée circulaire, de la consommation de ressources à la réutilisation, et d'une approche centrée sur l'individu à une approche centrée sur la communauté. Immobel fait déjà progresser l'aspect social de cette transformation, comme indiqué dans notre chapitre « Communautés touchées ». Ce changement d'état d'esprit s'étend à la phase de conception, où nous donnons la priorité à la rénovation plutôt qu'à la démolition et où nous mettons l'accent sur la création de designs adaptables et flexibles qui peuvent être facilement désassemblés ou réutilisés à l'avenir. Cette approche garantit la durabilité à long terme tout en s'alignant sur les exigences réglementaires en constante évolution.

- **Suivi des flux de matériaux :**

Pour chaque projet de rénovation, nous établissons un inventaire des matériaux qui peuvent être réutilisés et menons une étude de marché pour identifier les matériaux recyclés ou réutilisés disponibles qui peuvent être intégrés dans les nouveaux développements. Notre objectif est de prioriser la réutilisation des matériaux sur place ou de les réutiliser dans d'autres projets. Pour les matériaux qui ne peuvent pas être réutilisés immédiatement, nous explorons des options à long terme nous permettant de les réutiliser dans de futurs projets d'Immobel, ou nous collaborons avec des organisations à but non lucratif pour assurer leur valeur maximale et leur contribution à l'économie circulaire.

- **Engagement des parties prenantes :**

Les pratiques d'économie circulaire nécessitent une coordination et une connectivité solides entre les parties prenantes. Les outils numériques tels que les passeports de matériaux et la logistique intelligente peuvent aider, mais une mise en œuvre réussie nécessite des systèmes solides et une participation active. Immobel a été l'un des partenaires fondateurs de Madaster, une plateforme d'enregistrement des passeports de matériaux en Belgique, et participe désormais aussi dans la plateforme de réemploi Bazaar de CFE-BPE. Ces initiatives contribuent à promouvoir la transparence et la circularité dans le secteur de la construction en facilitant l'identification, le suivi et l'échange de matériaux tout au long de leur cycle de vie.

E5-2 Actions et ressources liées à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

L'application d'une approche d'économie circulaire est essentielle pour préserver les ressources naturelles et réduire le carbone incorporé en minimisant la consommation d'énergie et le besoin de nouveaux matériaux. Elle soutient directement nos objectifs climatiques et nos plans de transition par le biais d'actions clés :

- **Préserver la valeur des matériaux :**

Au cours de la phase de conception, nous procédons à un inventaire complet des matériaux du bâtiment existant, en évaluant leur potentiel de réutilisation. Pendant la construction, nous intégrons des clauses spécifiques dans les contrats d'approvisionnement afin de privilégier l'utilisation de matériaux réutilisés et de veiller à ce que les matériaux issus de la démolition soient correctement triés en vue de leur réutilisation. Une fois le bâtiment achevé, nous créons un passeport des matériaux qui répertorie tous les matériaux utilisés dans le cadre du projet, ce qui permet leur réutilisation ou valorisation future, et de boucler la boucle afin de promouvoir la circularité dans les projets ultérieurs.

- **Minimiser la consommation de nouvelles ressources :**

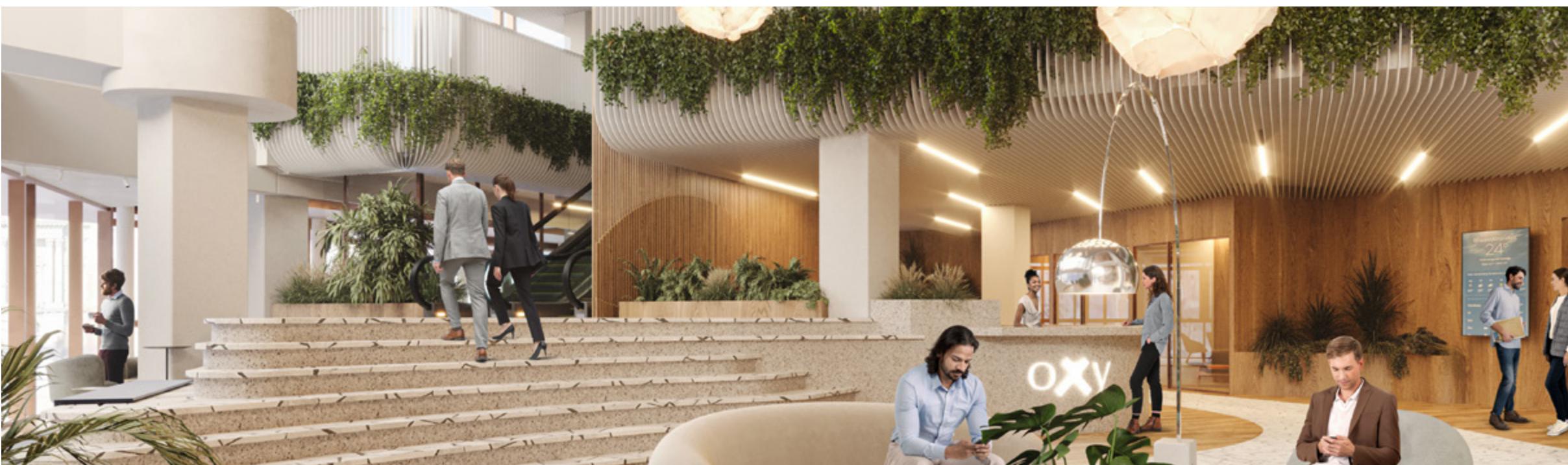
Nous donnons la priorité aux rénovations par rapport aux nouvelles constructions, nous optimisons les conceptions grâce à des comparaisons d'analyse du cycle de vie (ACV) et nous veillons à ce que les conceptions soient flexibles et adaptables en vue de leur désassemblage et de leur réutilisation.

- **Sélection rigoureuse des nouveaux matériaux :**

Nous nous efforçons de sélectionner des matériaux à faible teneur en carbone, renouvelables (biosourcés), recyclés et d'origine locale afin de réduire l'impact environnemental du site.

Exemples de projets

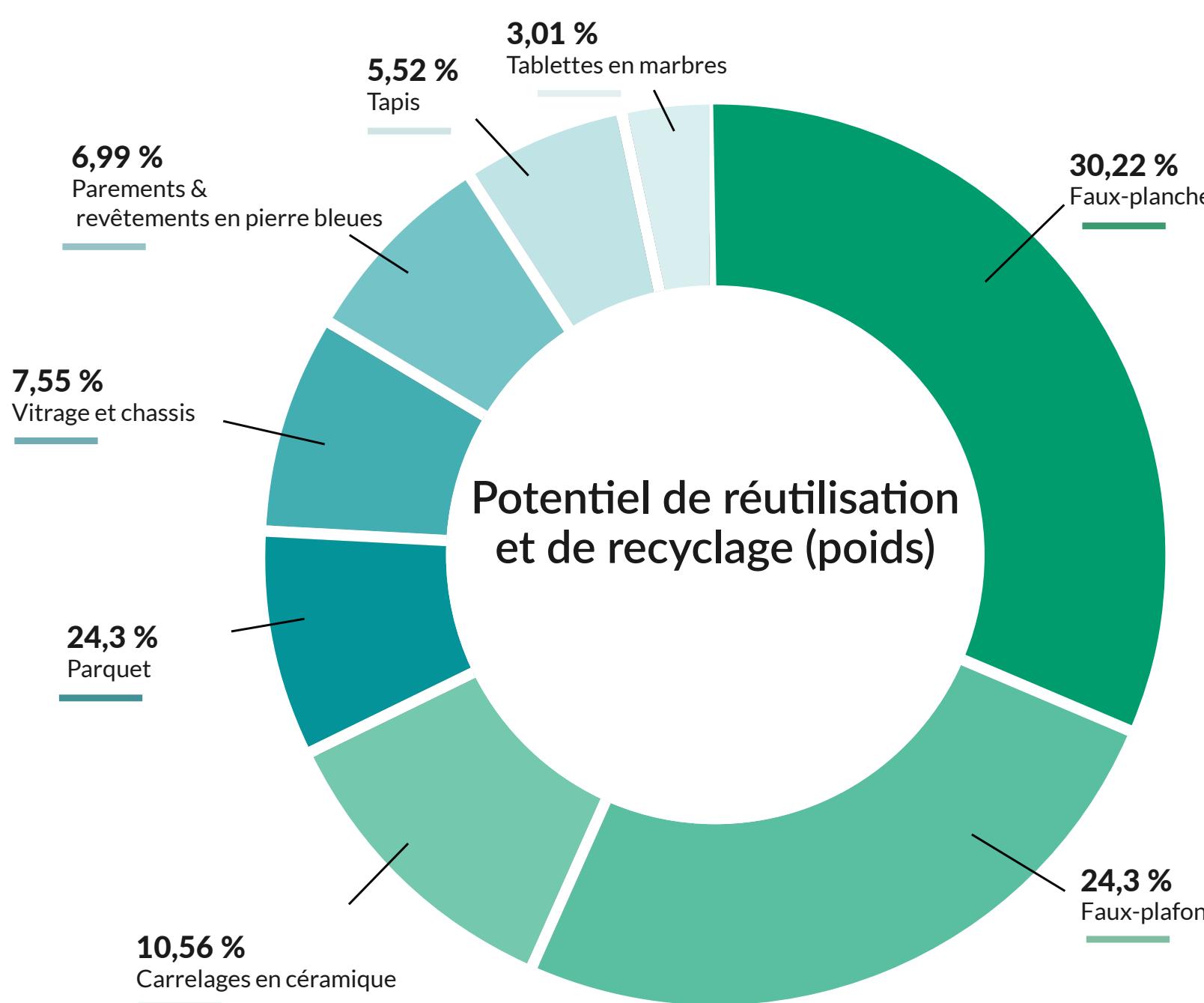
Utilisation des ressources et économie circulaire



OXY, BRUXELLES | BE

LE BÂTIMENT COMME SOURCE ET DESTINATION DE RÉUTILISATION

Le projet OXY met en évidence un potentiel important d'intégration de matériaux réutilisés dans le cycle de vie des bâtiments. Une évaluation a été effectuée pour s'assurer que le bâtiment sert à la fois de source de composants réutilisables et de destination pour les matériaux de construction récupérés. Il s'agit d'éléments tels que le carrelage en céramique, le revêtement mural en travertin, les panneaux composites, les profils de façade en aluminium, les luminaires et les portes en placage de sipo ou de méranti. Les matériaux proviendront du site lui-même, de fournisseurs locaux spécialisés dans les matériaux réutilisés, et éventuellement de transferts de site à site lorsque cela est possible, ce qui renforce l'engagement d'OXY en faveur de la circularité.



LEBEAU, BRUXELLES | BE

POTENTIEL DE RÉUTILISATION

Le projet Lebeau témoigne d'un engagement fort en faveur de la construction circulaire en donnant la priorité à la réutilisation et au recyclage des matériaux lors de la déconstruction, avec un potentiel de circularité des matériaux estimé à 1 200 tonnes. Les actions clés comprenaient la réutilisation sur place d'éléments structurels, la réorientation hors site de matériaux tels que les revêtements de façade et les parquets, et le recyclage à haute valeur ajoutée du verre et des tapis. Grâce à une déconstruction sélective, à des partenariats avec des acteurs de l'économie circulaire et à un conditionnement détaillé des matériaux, le projet a permis de minimiser les déchets tout en établissant une référence en matière de pratiques de rénovation durable, conformément aux réglementations régionales et aux exigences en matière d'analyse du cycle de vie.



▼ ÎLE DE FRANCE | FR

MATÉRIAUX BIOSOURCÉS ET PRÉFABRICATION

Dans le lotissement résidentiel d'Aubervilliers (Lot B), le projet se distingue par sa certification biosourcée, mettant en avant l'intégration de matériaux respectueux de l'environnement. De même, à Avon, les composants électriques biosourcés tels que les plots soulignent l'engagement en faveur de pratiques de construction durables et responsables. À Avon, les façades du site sont faites de briques en terre cuite et, pour certaines sections, l'utilisation de murs préfabriqués a été testée afin de réduire la charge de travail sur le site et d'améliorer l'efficacité. Cette approche s'aligne sur l'économie circulaire dans l'immobilier en minimisant les déchets de construction, en optimisant l'utilisation des matériaux et en améliorant la longévité des bâtiments. Les briques en terre cuite sont réutilisables et recyclables, ce qui en fait un matériau durable. La préfabrication permet de réduire l'intensité de main-d'œuvre, de raccourcir les délais de construction et de diminuer l'empreinte carbone du projet en limitant les déchets sur le site et les émissions dues au transport. En intégrant ces principes, Avon démontre comment des méthodes de construction innovantes peuvent favoriser un environnement bâti plus durable et plus circulaire.



▲ SLACHTHUIS, ANVERS | BE

REVITALISER LE PATRIMOINE POUR UN AVENIR CIRCULAIRE

La réhabilitation d'anciens espaces industriels, transformés en environnements dynamiques et durables, est un élément vert clé du quartier Slachthuis. L'un des halls d'abattoir rénovés, qui abrite aujourd'hui le nouveau campus, est un exemple de réutilisation adaptative qui préserve la riche histoire du site tout en intégrant des pratiques modernes de développement durable. Cet engagement en faveur de la circularité permet de réduire les déchets et de prolonger le cycle de vie des structures existantes, ce qui réduit considérablement l'impact sur l'environnement. Ces efforts sont au cœur de la vision de ce quartier de devenir une communauté neutre en carbone, où les principes de l'économie circulaire et de la préservation du patrimoine fusionnent pour façonner un avenir plus durable.



▼ KIEM 2050, KIRCHBERG | LU

CIRCULAIRE DE PAR SA CONCEPTION

Kiem 2050 est le premier projet résidentiel luxembourgeois conçu selon une approche circulaire, envisageant une nouvelle norme pour la planification urbaine au Kirchberg. Le projet met l'accent sur la flexibilité, avec des espaces conçus pour être facilement réorganisés à l'avenir. Les matériaux réutilisables sont privilégiés tout au long de la construction, faisant de Kiem 2050 un pilote exemplaire en matière de développement immobilier durable.



Indicateurs et objectifs

E5-3 Objectifs liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

Immobel vise à réduire de manière significative l'utilisation de matériaux de construction à forte intensité de carbone en privilégiant une conception optimisant les ressources et des alternatives à faible émission de carbone. Nous prévoyons également d'augmenter la part des matériaux renouvelables et recyclés/réutilisés dans nos projets. Nos objectifs de réduction du carbone incorporé sont en cours de révision pour s'aligner sur les directives immobilières de la SBTi.

D'ici 2025, nous visons à créer un inventaire pour la réutilisation des matériaux et un passeport de matériaux pour chaque nouveau projet de rénovation pendant la phase de conception. D'ici 2030, tous les projets achevés seront conformes aux exigences de la taxonomie européenne DNSH (Do No Significant Harm) en matière de circularité.

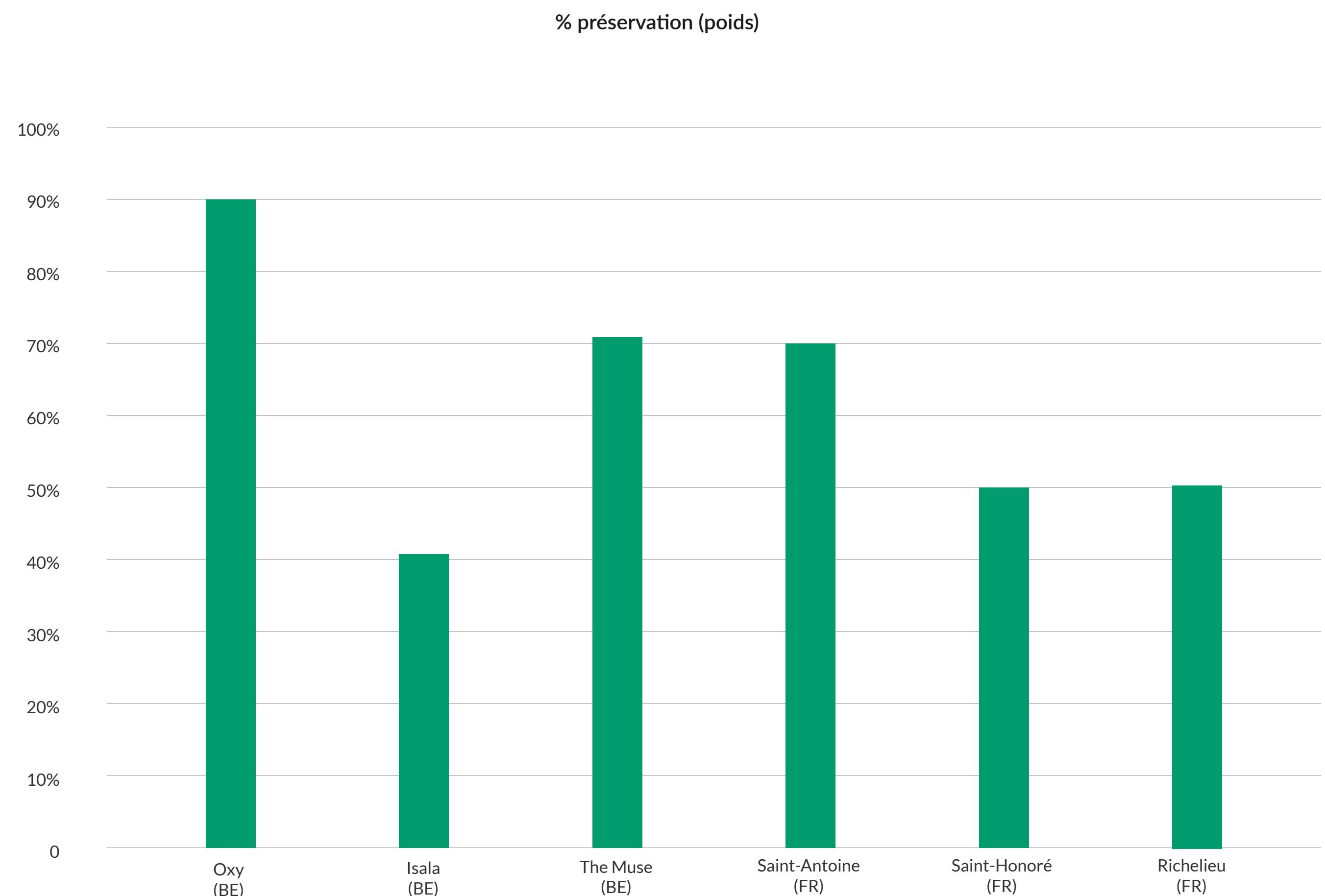
En outre, nous fixerons des objectifs de circularité spécifiques pour chaque nouveau projet de développement.

E5-4 & 5 Entrées et sorties de ressources

Pour chaque grand projet de rénovation, nous évaluons des paramètres clés, notamment :

1. Poids total du bâtiment existant (en tonnes)
2. Volume de bâtiment conservé (en tonnes)
3. Volume de bâtiment démolí (en tonnes)
4. Pourcentage du bâtiment conservé par rapport au poids total initial (tonnes/tonnes > %)
5. Pourcentage du bâtiment démolí (%)

Les taux de préservation pour les grands projets de rénovation sont détaillés ci-contre.



E5-6 Effets financiers anticipés des impacts, risques et opportunités liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

L'adoption de pratiques d'économie circulaire peut générer des avantages financiers significatifs. En se concentrant sur la réutilisation des matériaux, la construction modulaire et la conception économe en ressources, les promoteurs peuvent réduire les déchets de construction et de démolition, diminuer les coûts des matériaux et améliorer l'efficacité opérationnelle.

Les stratégies d'économie circulaire prolongent également la durée de vie des actifs et permettent une réutilisation adaptative, ce qui augmente la valeur des biens immobiliers et réduit la nécessité de procéder à des rénovations coûteuses. En outre, ces pratiques s'alignent sur l'évolution des exigences réglementaires et des attentes des investisseurs, ce qui facilite l'accès aux financements verts, aux subventions et aux incitations fiscales.

Toutefois, le fait de ne pas intégrer les principes de l'économie circulaire peut entraîner des coûts plus élevés en raison de la non-conformité aux réglementations, de l'augmentation des taux d'amortissement et de la diminution de l'attrait pour les locataires et les acheteurs qui accordent la priorité à la durabilité.

Dans un marché de plus en plus axé sur un développement respectueux des ressources, l'adoption de la circularité est cruciale pour garantir la résilience, la rentabilité et la plus-value des actifs à long terme.



Informations sociales

Effectifs de l'entreprise

ESRS S 1

Stratégie

SBM 2 Intérêts et points de vue des parties prenantes

Les changements continus dans les entreprises et la société, combinés à la volatilité du marché immobilier, à l'évolution des technologies et à l'intérêt croissant pour le développement durable, exigent de notre organisation, et donc de nos collaborateurs, flexibilité et adaptabilité.

Notre mode de travail est de plus en plus complexe : 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 mutation, les organisations doivent s'appuyer sur un vivier de talents divers, en veillant à la qualité et aux compétences des collaborateurs à tous les niveaux de l'entreprise.

Immobel est conscient de ces défis et la priorité est de prendre les mesures nécessaires pour conserver un effectif talentueux et diversifié. La capacité d'adaptation, la formation continue et une approche proactive de l'évolution du secteur sont essentielles pour que nos collaborateurs puissent relever les défis et s'épanouir dans leurs fonctions. Sans nos collaborateurs, nous ne pourrons pas atteindre nos objectifs d'entreprise et nos ambitions en matière de développement durable.

SBM-3 Impacts, risques et opportunités matériels et leurs interactions avec la stratégie et le modèle d'entreprise

À la suite de notre analyse de double matérialité, nous avons identifié les principaux impacts, risques et opportunités liés au thème des « effectifs de l'entreprise ». Nos collaborateurs sont notre atout le plus précieux, et il est essentiel de favoriser l'engagement, la santé et la diversité de nos effectifs pour atteindre nos objectifs commerciaux et assumer nos responsabilités sociales en tant qu'employeur. Le thème des « effectifs de l'entreprise » revêt un caractère de double matérialité significatif pour notre entreprise, car il influence à la fois notre réussite opérationnelle et notre impact sociétal au sens large.

IMPACTS	RISQUES	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none">+ Le bien-être des collaborateurs et la satisfaction des clients.+ Augmentation de la diversité, de l'égalité et de l'inclusion.- Augmentation de la rotation du personnel, perte de clients, baisse du moral sur le lieu de travail.	<ul style="list-style-type: none">• Montant des investissements supplémentaires nécessaires pour attirer et retenir des experts dans leur domaine afin que l'entreprise atteigne ses objectifs commerciaux, environnementaux et sociaux.• De mauvaises pratiques en matière de travail peuvent entraîner une forte rotation des collaborateurs, une baisse du moral et une atteinte à la réputation. Les pénuries de travailleurs ou le mécontentement peuvent retarder les projets.	<ul style="list-style-type: none">• Prêter attention au bien-être, au développement, à la diversité, à l'équité et à l'inclusion des collaborateurs afin d'attirer et de retenir les talents plus longtemps.• Investir dans la formation et le bien-être améliore la productivité et stimule la loyauté.



Gestion des impacts, des risques et des opportunités

S1-1 Politiques liées à l'effectif de l'entreprise

Immobel a élaboré un ensemble complet de politiques concernant les impacts, les risques et les opportunités liés aux collaborateurs. Ces politiques sont régulièrement mises à jour et rendues facilement accessibles à tous les collaborateurs en interne.

Nos valeurs

Le code de conduite d'Immobel établit des normes claires en matière d'éthique, de responsabilité et de durabilité, fondées sur nos valeurs fondamentales de confiance, de passion et d'agilité, afin de guider nos actions et d'encourager des pratiques commerciales responsables. Ce code englobe également un éventail plus large de politiques liées aux pratiques en matière de ressources humaines et à la conduite des activités. Cela comprend des lignes directrices pour les relations avec les collaborateurs, le comportement organisationnel et la manière dont nous nous engageons envers les fournisseurs et la communauté au sens large. Ces valeurs ne nous inspirent pas seulement pour obtenir des résultats exceptionnels, elles façonnent également notre approche de chaque projet, interaction et processus de prise de décision et garantissent ainsi notre respect des normes les plus élevées dans tous les aspects de notre activité.

Diversité et égalité

La diversité est reconnue au sein d'Immobel comme un intérêt commercial, conduisant à une meilleure performance globale et à des produits, des services et des décisions commerciales de haute qualité. Immobel estime qu'il est important de refléter la diversité de nos clients et de nos marchés dans nos collaborateurs. Immobel s'efforce de créer un environnement favorable où chacun peut réaliser son plein potentiel, tout en étant traité de manière équitable, égale et respectueuse. Notre ambition est de poursuivre les initiatives en matière de diversité et d'égalité en tant que partie intégrante des opérations. Immobel vise à stimuler la diversité à tous les niveaux dans sa politique générale de ressources humaines ainsi que dans la composition de ses conseils d'administration. Chez Immobel, la diversité et l'égalité sont

basées sur l'absence d'inégalité, sur des politiques de ressources humaines justes et inclusives et sur une main-d'œuvre diversifiée et inclusive. Immobel accorde l'égalité des salaires et des chances aux individus, quelle que soit leur identité, dans le cadre de son recrutement, de son maintien en poste et de sa gestion des talents. Cette diversité englobe le sexe, la langue, l'origine ethnique, l'âge, l'orientation sexuelle, la religion, le statut socio-économique, l'expérience et l'éducation.

Apprentissage et développement

Maximiser le développement de ses collaborateurs est essentiel pour Immobel. Le développement personnel est systématiquement aligné sur les compétences et les connaissances des collaborateurs et sur les exigences du marché. Comme défini dans notre politique d'apprentissage et de développement, Immobel dispose d'un processus officiel dans lequel chaque collaborateur est invité à définir ses objectifs et à en discuter régulièrement avec son supérieur. L'identification et la définition des initiatives de développement—telles que les cours, le coaching et la formation en cours d'emploi—découlent de ces processus d'évaluation des performances et sont structurées dans un plan formel de développement personnel.

Rémunération

Le respect de la politique de rémunération d'Immobel est le fondement d'une approche non discriminatoire de la rémunération nos collaborateurs. Il est important pour Immobel d'avoir une politique de rémunération équitable qui s'applique à tous les niveaux de l'organisation et de garantir l'égalité des rémunérations et des avantages. Les niveaux et la structure de la politique ont pour but d'attirer, de retenir et de motiver les collaborateurs, de promouvoir la réalisation de nos objectifs stratégiques conformément à l'appétit pour le risque et aux normes de comportement de l'entreprise, et de promouvoir la création de valeur durable. Nous veillons à ce que les méthodologies et les processus d'évaluation des performances soient appliqués de manière cohérente.

Santé et sécurité

Dans nos bureaux, nous nous efforçons de maintenir un environnement de travail sûr et sain en identifiant et en traitant activement les risques, en mettant en œuvre des mesures préventives et en veillant au bien-être de nos collaborateurs. Conformément à la législation locale, nous effectuons des visites d'inspection régulières pour soutenir la politique de prévention de notre entreprise. Sur les sites de nos projets, nous intégrons la santé et la sécurité dans notre Code de Conduite des Fournisseurs et nos contrats, en exigeant de leur personnel et de leurs sous-traitants qu'ils respectent les normes légales en matière de santé et de sécurité. En outre, lors des visites de sites, nos collaborateurs et nos visiteurs sont équipés des protections nécessaires pour assurer leur sécurité à tout moment.

S1-2 Processus d'engagement envers les collaborateurs au sujet des impacts

La gestion des questions relatives à nos collaborateurs relève de la responsabilité du département des ressources humaines : de la diligence raisonnable à la mise en œuvre des mesures, en passant par la planification. La satisfaction des collaborateurs fait l'objet d'un suivi régulier par le biais d'enquêtes et est intégrée dans les programmes d'incitation du comité exécutif. Pour Immobel, un dialogue ouvert entre ses collaborateurs et la direction est la clé du succès. L'équipe de direction encourage chaque responsable à avoir des discussions récurrentes en groupe et en tête-à-tête pour informer les équipes des décisions de gestion et discuter des améliorations potentielles, ainsi que pour définir et convenir des actions nécessaires et des besoins de développement.



S1-3 Processus de correction des impacts négatifs et canaux permettant aux collaborateurs de faire part de leurs réoccupations

Chez Immobel, chaque collaborateur se voit confier une responsabilité claire, soutenue par un niveau élevé d'autonomie, de flexibilité et d'indépendance. Cette responsabilisation permet une plus grande appropriation des tâches et de la prise de décision. Notre structure organisationnelle horizontale favorise un environnement ouvert et collaboratif où les relations étroites entre les équipes, les départements et les pays sont essentielles à la conduite de nos opérations et à la performance de notre entreprise. Le processus décisionnel rationalisé et les lignes de communication courtes garantissent une communication rapide et efficace des préoccupations et permettent ainsi aux collaborateurs d'exprimer leurs problèmes ou leurs difficultés au fur et à mesure qu'ils se présentent. Ce cadre ouvert et agile nous permet d'aborder les impacts négatifs et d'y remédier rapidement, en mettant l'accent sur le maintien d'un lieu de travail éthique, transparent et responsable.

S1-4 Prise de mesures concernant les impacts matériels sur l'effectif de l'entreprise, et approches visant à atténuer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles liées à l'effectif de l'entreprise, et efficacité de ces mesures

Nos valeurs

En 2024, nous avons renforcé et formalisé nos engagements sociaux dans notre code de conduite, en veillant à ce que ses principes guident nos

opérations et renforcent notre attachement à des pratiques éthiques et durables. Aligné sur les normes les plus récentes du marché, ce code sera approuvé par l'assemblée générale en 2025 et sera pleinement mis en œuvre dans l'ensemble de l'organisation.

Engagement des collaborateurs

Des déjeuners-conférences trimestriels sont organisés par l'équipe de direction afin d'informer tous les collaborateurs sur les projets et les 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.

En 2024, les enquêtes de satisfaction des collaborateurs ont enregistré un taux de participation de 94 % et se sont concentrées sur les conditions, le contenu et les relations de travail, ainsi que sur la confiance dans la direction et l'organisation ainsi que la satisfaction générale. Les résultats de ces enquêtes et le plan d'action qui en a découlé ont été présentés à tous les collaborateurs au cours d'un déjeuner-conférence spécialement prévu à cet effet.

Rémunération

En 2024, nous avons mis en œuvre les modifications de notre convention collective concernant les heures de travail, le nombre correspondant de jours fériés et la possibilité de se déconnecter du travail. L'approche globale de la mobilité a également été revue, ce qui s'est traduit par une nouvelle politique automobile, la possibilité d'opter pour un budget de mobilité et la décision de passer à une flotte de voitures entièrement électriques. Nous avons optimisé notre système de primes, ce qui se traduira par un flexplan en 2025.

Apprentissage et développement

Deux fois par an, une discussion a lieu sur la manière dont les collaborateurs perçoivent les progrès accomplis dans la réalisation de leurs objectifs et sur la question de savoir s'ils disposent des ressources et de la formation nécessaires pour les atteindre. Ce processus contribue à créer une culture organisationnelle dans laquelle les individus sont sensibilisés à leurs points

forts et à leurs domaines de développement. L'Immobel Academy leur offre un enseignement de qualité et les aide à développer les compétences nécessaires à l'exercice de leur métier et à leur épanouissement personnel. Dans 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.

Santé et sécurité

Le bien-être et la vie au travail sont au cœur de notre approche de l'engagement envers notre équipe et font donc l'objet d'un suivi régulier par le biais d'enquêtes internes. Immobel prend plusieurs mesures pour améliorer la santé physique et le bien-être, dans des environnements sûrs, agréables, ergonomiques et bien équipés. Outre les visites annuelles de prévention sur site, l'entreprise compte un secouriste certifié au sein de son équipe belge, qui reçoit une formation annuelle de remise à niveau. Immobel organise aussi régulièrement sur le site de son siège social des exercices d'évacuation en cas d'incendie pour tous les membres de l'équipe. Nos bureaux disposent de salles de repos et de premiers soins, d'espaces ouverts et de cuisines communes. Ces lieux invitent les collaborateurs à faire une pause et à renforcer les liens sociaux au cours de la journée de travail. 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 qu'un tournoi de padel en été et à l'IMMORUN Belgique et Luxembourg, une course à pied en équipe dédiée aux professionnels de l'immobilier. En outre, nous proposons de la soupe chaque jour et des fruits chaque semaine afin de promouvoir une alimentation plus saine.

Indicateurs et objectifs

S1-5 Objectifs liés à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités importants

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 de performance clé.

S1-6 & 7 Caractéristiques des travailleurs salariés et non-salariés d'Immobel

Un collaborateur d'Immobel est défini comme toute personne travaillant pour une société du Groupe Immobel ou en son nom, à quelque titre que ce soit, y compris les collaborateurs à tous les niveaux, les travailleurs indépendants, les administrateurs, les dirigeants, les travailleurs intérimaires, les travailleurs détachés, les bénévoles, les stagiaires, les agents, les prestataires, les consultants externes et les représentants de tierces parties.

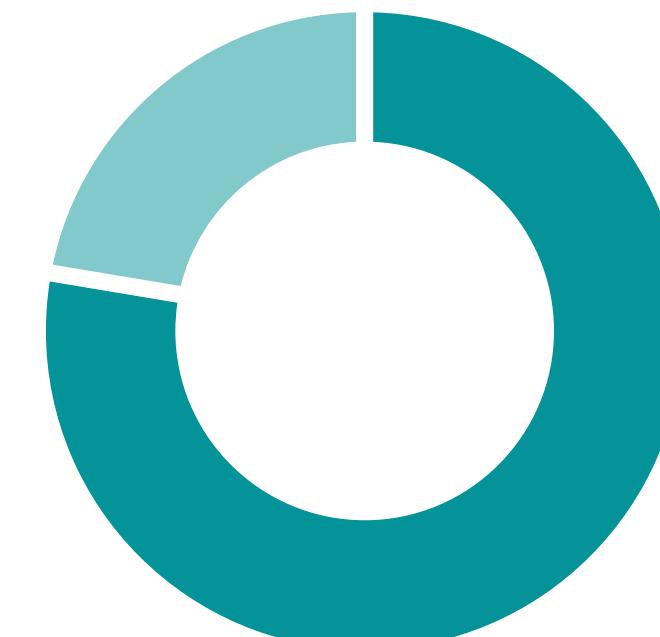
En 2024, le Groupe Immobel comptait au total 139 collaborateurs répartis dans six pays : Belgique, Luxembourg, France, Pologne, Espagne et Allemagne.

S1-8 Couverture des négociations collectives et dialogue social

Immobel n'est pas soumise à la couverture des négociations collectives ou au dialogue social tels qu'ils sont définis dans les conventions collectives de travail auxquelles l'entreprise se conforme dans les différents pays où elle opère. En effet, le nombre d'employés au sein de notre organisation est inférieur au seuil établi, ce qui nous dispense de ces exigences spécifiques. Néanmoins, nous restons déterminés à favoriser une communication ouverte et à maintenir des relations solides avec nos collaborateurs, en veillant à leur bien-être et à leur engagement.

S1-9 Indicateurs de diversité

Comité Exécutif par genre



Conseil d'Administration par genre



Direction par genre



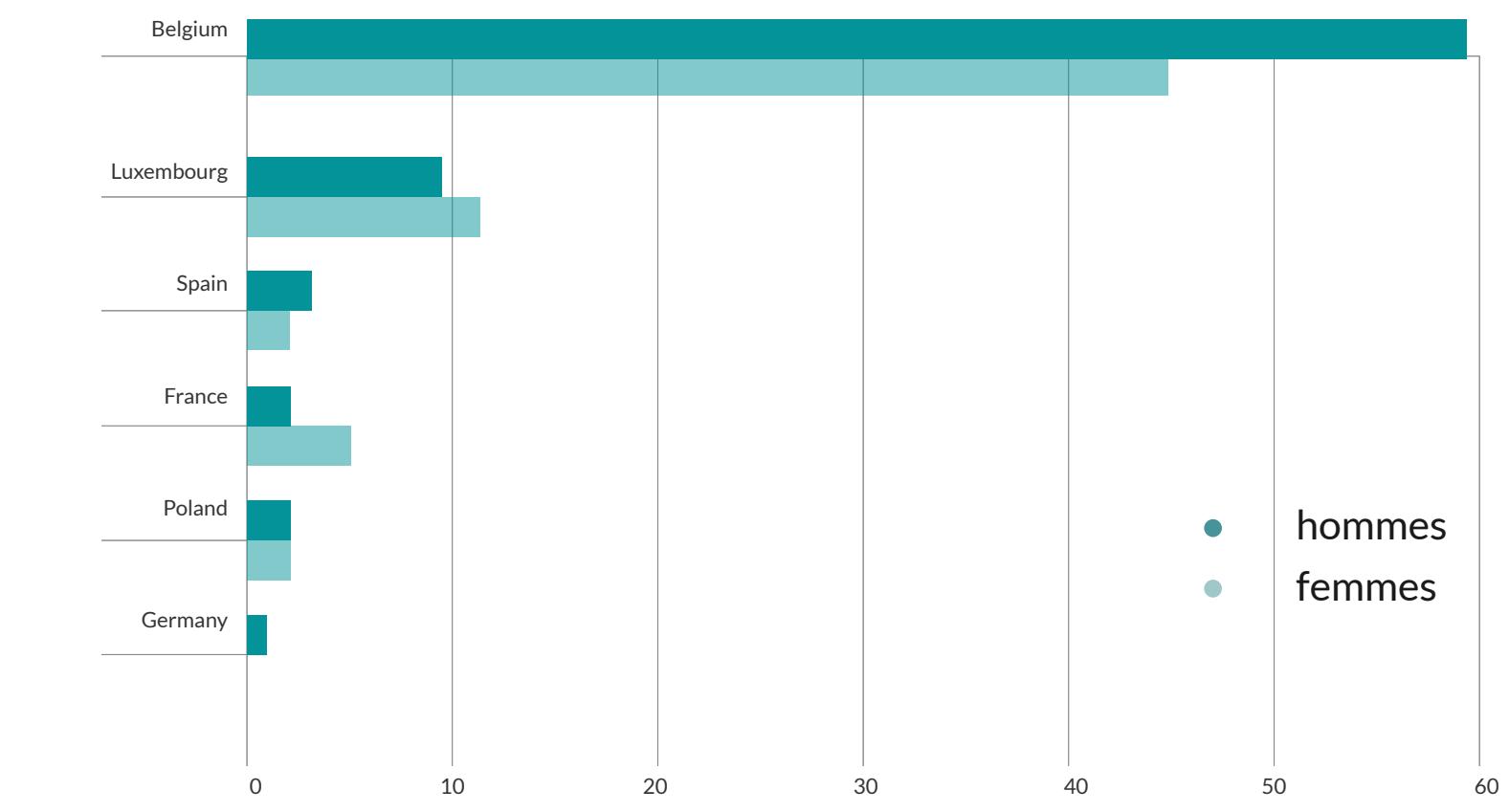
Tous les collaborateurs par genre



- hommes (14 - 77,78%)
- femmes (4 - 22,22%)

- hommes (75 - 53,96%)
- femmes (64 - 46,04%)

Genre par pays



- hommes
- femmes

S1-13 Indicateurs de formation et de développement des compétences

En 2024, tous nos collaborateurs en Belgique ont participé à un minimum de deux jours de formation. Les principaux programmes de formation proposés tout au long de l'année étaient les suivants :

- **Test Insights basé sur les couleurs :**
Obligatoire pour tous les nouveaux collaborateurs afin de favoriser leur développement personnel et celui de l'équipe.
- **Atelier Fresque du Climat :**
Axé sur la sensibilisation à l'environnement et le développement durable.
- **Sessions d'information sur les rapports ESG :**
Fournissant des connaissances essentielles sur les pratiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG).
- **Formation sur le retour d'information et la reconnaissance :**
Visant à améliorer la communication, la culture du retour d'information et la reconnaissance des collaborateurs.
- **Formation linguistique :**
Proposée pour améliorer la communication et la collaboration au sein d'équipes diversifiées.
- **Leadership Track :**
Comprend divers modules tels que le coaching, les compétences en matière de feedback et « The Leader in Me », un programme visant à cultiver les capacités de leadership.
- **Sessions de coaching individuelles :**
Un soutien personnalisé pour répondre aux objectifs de développement personnel et professionnel.
- **Formation technique :**
Un large éventail de cours techniques spécialisés pour l'amélioration des compétences et le développement de l'expertise.

Immobel poursuivra le déploiement d'une mesure systématique de la qualité de la formation externe et interne et s'engage à mettre en place un plan de développement personnel pour tous les collaborateurs en 2025.

S1-14 Indicateurs de santé et de sécurité

En 2024, nous avons mesuré le bien-être de nos collaborateurs deux fois par an au moyen d'une enquête et nous avons agi en cas de baisse. En 2025, nous poursuivrons sur cette voie. Nous visons également à augmenter le nombre de secouristes, en veillant à ce qu'ils soient régulièrement formés. En outre, une base de données plus globale sera mise en place 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 : bonne santé et bien-être.

S1-17 Incidents, plaintes et impacts graves sur les droits de l'homme

En 2024, aucun incident n'a été signalé.

Travailleurs de la chaîne de valeur

ESRSS 2

Stratégie

SBM-2 Intérêts et points de vue des parties prenantes

Parmi ses fournisseurs, Immobel se concentre sur les partenaires de la construction en raison des risques et des impacts significatifs associés aux travailleurs dans cette partie de la chaîne de valeur. Les préoccupations des parties prenantes vont des salaires équitables aux pratiques éthiques en matière d'emploi, en passant par les conditions de travail sûres et le respect des droits du travail. Les travailleurs sur les chantiers de construction, en particulier, sont confrontés à des risques accrus par rapport aux employés de bureau. Ces travailleurs sont directement impliqués dans les aspects les plus exigeants physiquement et les plus risqués du développement, tels que la construction sur site, l'excavation et la conduite d'engins lourds.

Bien qu'Immobel travaille en étroite collaboration avec ces partenaires contractuels pour assurer la bonne exécution de ses projets, nous reconnaissons qu'il est de plus en plus nécessaire d'agir au-delà de nos activités principales. Les régulateurs et les critères de durabilité mettent de plus en plus l'accent sur la nécessité d'un suivi rigoureux tout au long de la chaîne de valeur, couvrant des sujets clés tels que les mesures de santé et de sécurité, les protocoles de prévention des accidents et les politiques de travail équitables.

SBM-3 Impacts, risques et opportunités importants et leurs interactions avec la stratégie et le(s) modèle(s) d'entreprise

À la suite de notre analyse de double matérialité, nous avons identifié les principaux impacts, risques et opportunités liés aux « Travailleurs de la chaîne de valeur », bien qu'aucun ne s'avère matériel pour Immobel.

IMPACTS	RISQUES	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none">+ L'approvisionnement durable permet de construire une chaîne d'approvisionnement résiliente et éthique.+ Partenariat pour les objectifs de développement durable.- Impact environnemental ou social négatif tout au long de la chaîne de valeur.- Atteinte à la réputation tout au long de la chaîne de valeur et dans le secteur.	<ul style="list-style-type: none">• Perte de réputation et risque de litiges liés à l'ESG impliquant la chaîne d'approvisionnement pour ne pas avoir respecté les exigences de diligence raisonnable liées à l'établissement de rapports ou au maintien d'une « norme de diligence ».• Absence d'identification, d'atténuation et/ou de réaction efficace à une violation majeure des droits de l'homme ou des travailleurs (par ex. santé et sécurité, liberté d'association, égalité des chances, droit à la déconnexion) entraînant un risque de réputation et de litiges au niveau de la société ou de la chaîne de valeur.• Les chaînes de valeur non durables peuvent accroître les risques d'approvisionnement, entraîner des retards, susciter des préoccupations éthiques et nuire à la réputation.	<ul style="list-style-type: none">• Renforcer les relations, les valeurs et les ambitions communes tout au long de la chaîne de valeur.• Établir des partenariats pour améliorer les droits de l'homme, les droits des travailleurs et les conditions de travail tout au long de la chaîne de valeur.• Les pratiques durables dans la chaîne de valeur renforcent la résilience, attirent les investisseurs éthiques et améliorent la confiance dans la marque.



Gestion des impacts, des risques et des opportunités

S2-1 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur

Immobel s'engage à favoriser des relations équitables, transparentes et respectueuses avec ses fournisseurs, à garantir des paiements dans les délais et à promouvoir des relations commerciales à long terme fondées sur la confiance. Immobel aide ses fournisseurs à respecter les normes de durabilité et de conformité en leur fournissant des lignes directrices claires, des ressources et des possibilités de collaboration sur des objectifs ESG communs. Immobel valorise la diversité, les pratiques éthiques et l'amélioration continue, tout en donnant la priorité à la santé, à la sécurité et à la communication ouverte afin de favoriser le succès mutuel et l'innovation tout au long de la chaîne d'approvisionnement.

Un élément clé de cet engagement est notre Code de conduite des fournisseurs, qui établit des normes claires et cohérentes pour les fournisseurs et les partenaires contractuels qui collaborent avec Immobel. Ce code reflète notre attachement à l'intégrité, au respect, à la confidentialité et au professionnalisme, renforçant ainsi notre vision d'un développement immobilier responsable et durable. Il définit des normes globales qu'Immobel s'efforce de respecter dans toutes ses activités. Cela permet à Immobel de rester en conformité tout en améliorant continuellement les conditions de travail, les pratiques commerciales éthiques et la responsabilité environnementale tout au long de sa chaîne d'approvisionnement.

S2-2 Processus d'engagement auprès des travailleurs de la chaîne de valeur au sujet des impacts

Pour renforcer la gestion responsable de la chaîne d'approvisionnement, Immobel a mis en œuvre une approche structurée de diligence raisonnable pour évaluer et atténuer les risques liés à ses fournisseurs, allant des conditions de travail équitables à la performance en matière de durabilité, en passant par la conformité réglementaire. En réponse à l'évolution des réglementations européennes, telles que la directive sur la diligence raisonnable des entreprises en matière de développement durable (CSDDD) ou les garanties sociales minimales de la taxonomie européenne, Immobel veille à ce que son code de conduite des fournisseurs joue un rôle central dans la sélection et l'engagement des partenaires contractuels. Ce code définit des attentes claires, garantissant que tous les fournisseurs respectent des normes éthiques, sociales et environnementales élevées. Le code de conduite des fournisseurs d'Immobel se concentre sur trois domaines clés afin de promouvoir des conditions de travail équitables et responsables tout au long de la chaîne d'approvisionnement. Les fournisseurs doivent respecter les droits de l'homme, garantir des conditions de travail équitables et sûres et favoriser la diversité et l'inclusion sur le lieu de travail.

Dès le début de chaque projet, les sujets liés au développement durable sont systématiquement intégrés dans les discussions avec les partenaires contractuels afin de garantir un alignement sur les exigences réglementaires, les meilleures pratiques du secteur et les objectifs ESG plus larges d'Immobel. Immobel s'engage également de manière proactive avec ses partenaires pour anticiper les nouvelles exigences et s'adapter à ces dernières.

En encourageant l'engagement, la collaboration et le dialogue continu, Immobel vise à promouvoir des pratiques commerciales éthiques, minimiser les risques et construire une chaîne de valeur résiliente et responsable.

S2-3 Processus visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux collaborateurs de faire part de leurs préoccupations

Immobel veut s'assurer que les fournisseurs respectent des normes éthiques, sociales et environnementales élevées tout au long de la chaîne de valeur. Pour ce faire, Immobel a mis en place des processus structurés pour remédier aux impacts négatifs et mettre à la disposition des travailleurs des canaux leur permettant de faire part de leurs préoccupations. Les fournisseurs sont tenus d'adhérer aux principes énoncés dans le code de conduite des fournisseurs :

- En adoptant une approche prudente, fondée sur le risque, pour prévenir et atténuer les impacts négatifs potentiels
- En mettant en œuvre des politiques et des contrôles internes appropriés pour garantir le respect des réglementations pertinentes.
- En effectuant des contrôles de conformité réguliers et en fournissant des preuves de conformité sur demande.
- En étendant ces normes à leurs propres chaînes d'approvisionnement afin de promouvoir une culture de l'intégrité et de la responsabilité.

Immobel encourage ses fournisseurs à signaler toute mauvaise conduite ou violation du présent Code par le biais du canal de conformité dédié d'Immobel : compliance@immobelgroup.com.

En encourageant la transparence, la responsabilité et la gestion proactive des risques, Immobel vise à atténuer les impacts négatifs, à protéger les droits des travailleurs et à garantir un comportement commercial responsable tout au long de sa chaîne de valeur.



S2-4 Prise de mesures concernant les impacts matériels sur les travailleurs de la chaîne de valeur, et approches visant à atténuer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles liées aux travailleurs de la chaîne de valeur, et efficacité de ces mesures

En 2024, Immobel a mis à jour son Code de conduite des fournisseurs afin de mieux s'aligner sur les normes du secteur et les attentes réglementaires. A partir de 2025, nous mettrons petit à petit en œuvre des mesures visant à garantir que tous les fournisseurs respectent ce code actualisé.

Indicateurs et objectifs

S2-5 Objectifs liés à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels

Immobel s'engage à améliorer le suivi et le reporting de l'efficacité de ses actions visant à protéger les droits des travailleurs et à améliorer les conditions de travail. Nous continuerons à suivre les indicateurs clés de performance (KPI) tels que les taux de résolution des griefs, les statistiques sur les accidents du travail et les résultats des audits de conformité.

Par le biais de rapports annuels et d'une communication transparente, nous visons à accroître l'engagement des fournisseurs dans les pratiques de durabilité.



Communautés touchées

ESRS 3

Stratégie

SBM-2 Intérêts et points de vue des parties prenantes

Chez Immobel, notre travail va au-delà du développement d'immeubles ; il s'agit de créer un impact positif et durable sur les communautés dans lesquelles nous opérons. Cette démarche s'inscrit dans le cadre de l'ODD 11 : Villes et communautés durables. Une approche centrée sur la communauté signifie que nous identifions les problèmes et les opportunités clés spécifiques à chaque quartier, en veillant à ce que nos projets contribuent de manière significative au développement local. L'engagement des parties prenantes (urbanistes, communes, ONG et société civile) tout au long du cycle de vie du projet nous aide à aligner nos efforts sur les besoins et les aspirations de la communauté. Nous reconnaissons également qu'un véritable impact sociétal va au-delà de nos activités de développement. Par l'intermédiaire de l'Immobel Engagement Fund, l'entreprise soutient activement des partenariats caritatifs qui correspondent à notre politique ESG et contribuent au bien-être à long terme de la communauté. Notre engagement en faveur de la collaboration s'aligne sur l'ODD 17, qui souligne que le développement durable exige un effort collectif, où chaque voix est entendue et où les diverses perspectives sont valorisées. Cette approche permet non seulement d'instaurer la confiance et le capital social, mais aussi de donner à des voix diverses la possibilité d'influer sur les résultats du projet, en veillant à ce que les besoins spécifiques de chaque communauté soient pris en compte de manière holistique et inclusive.

SBM-3 Impacts, risques et opportunités matériels et leurs interactions avec la stratégie et le(s) modèle(s) d'entreprise

À la suite de notre analyse de double matérialité, nous avons identifié les principaux impacts, risques et opportunités liés aux « Communautés touchées », bien qu'aucun ne s'avère matériel pour Immobel.

IMPACTS	RISQUES	OPPORTUNITÉS
Usage mixte <ul style="list-style-type: none">+ Régénération urbaine (création de lieux, développement et revitalisation des communautés) et plus grande interaction communautaire.- Les quartiers à usage unique créent des problèmes de mobilité ainsi qu'un isolement social et un manque d'engagement communautaire.- Des espaces à usage mixte mal planifiés peuvent entraîner des embouteillages et des conflits entre les différents usages.	<ul style="list-style-type: none">• Risques de réputation et de litiges liés à une contribution insuffisante à la régénération urbaine et au développement communautaire grâce à une plus grande mixité des usages et des utilisateurs.• Les projets à usage mixte peuvent être confrontés à un zonage complexe et à des coûts de développement plus élevés.	<ul style="list-style-type: none">• Les aménagements à usage mixte peuvent accroître la vitalité et la valeur des biens immobiliers. Ces développements peuvent également générer des flux de revenus diversifiés.• Relier les bâtiments à usage mixte à des objectifs communautaires plus larges approuvés par une participation significative de la communauté. Soutenir la revitalisation des centres-villes et établir des partenariats pour développer l'économie locale.
Accessibilité financière <ul style="list-style-type: none">+ Régénération et densification urbaines inclusives tout en réduisant les déplacements et l'étalement urbain.+ L'accessibilité financière favorise l'inclusion sociale.- Accessibilité réduite à des logements adéquats, sûrs et abordables.- Les prix élevés peuvent exclure les groupes à faibles revenus, favorisant la gentrification et exacerbant les inégalités.	<ul style="list-style-type: none">• Risques de réputation et de litiges liés à une contribution insuffisante à la création de communautés inclusives et à la réduction globale des inégalités socio-économiques.• Le manque d'accessibilité financière peut limiter la portée du marché et provoquer l'opposition de la communauté.• Marge bénéficiaire potentiellement plus faible.	<ul style="list-style-type: none">• Partenariat pour développer (des conditions égales pour) des logements inclusifs et abordables (disponibilité et accessibilité).• Des logements abordables attirent un large éventail de résidents et remplissent une responsabilité sociale.
Engagement des parties prenantes <ul style="list-style-type: none">+ Augmentation de la satisfaction et de l'engagement des parties prenantes.+ La participation améliore les relations avec la communauté et renforce la résilience de la communauté.- Désengagement des parties prenantes et fragmentation de la communauté.	<ul style="list-style-type: none">• 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 litiges et réduire l'attrait et la valeur de nos actifs.• Ignorer l'avis des parties prenantes ou manquer d'engagement peut entraîner l'opposition de la communauté et des retards dans les projets.	<ul style="list-style-type: none">• L'implication des parties prenantes peut améliorer les relations avec la communauté et les résultats de la planification.• Renforcer le dialogue avec les parties prenantes tout au long du cycle de vie du projet et au niveau de l'entreprise pour garantir l'alignement sur les attentes des parties prenantes.• L'implication des parties prenantes renforce la confiance et facilite l'approbation des projets.



Chez Immobel, nous croyons fermement que la diversité résidentielle— combinée à la proximité de services et d'activités alignés sur les besoins de la communauté—conduit à une meilleure qualité de vie. Notre stratégie sociale commence par un engagement à améliorer la diversité des quartiers à plusieurs niveaux, en intégrant les idées et les intérêts des parties prenantes tout au long du processus. En relevant les défis sociaux, économiques et environnementaux les plus importants, nous visons à favoriser des communautés durables et inclusives.

Dans nos développements, nous cherchons à encourager :

- **La diversité fonctionnelle :**

Créer des aménagements à usage mixte qui rassemblent logements, espaces de travail, éducation, services, commerces et loisirs. Cela permet de réduire les temps de trajet et les embouteillages, tout en contribuant à la création d'environnements urbains dynamiques et centrés sur les personnes, où les habitants peuvent s'épanouir.

- **La diversité sociale :**

Veiller à ce que nos projets favorisent la création de communautés inclusives où des personnes d'origines diverses peuvent vivre, interagir et nouer des liens. En concevant des espaces variés et accessibles, nous visons à créer un sentiment d'appartenance pour tous.

- **La diversité économique :**

Intégrer des espaces pour les entreprises de toutes tailles et de tous secteurs, stimuler le développement économique local et fournir des outils pour lutter contre les inégalités sociales. Notre objectif est de créer des quartiers plus résilients et de soutenir le développement des compétences de la main-d'œuvre locale.

- **La diversité culturelle :**

Offrir des espaces dédiés pour que les gens se rassemblent, interagissent et célèbrent les différences culturelles, en encourageant la créativité, la compréhension mutuelle et la cohésion sociale.

- **La diversité de l'environnement bâti :**

Promouvoir la variation visuelle et l'intégration dans les paysages urbains, avec des bâtiments accessibles, des styles architecturaux variés et des équipements publics qui répondent aux besoins de la communauté.

Sur le marché résidentiel, la question de l'accessibilité est devenue plus pressante en raison d'une confluence de pressions économiques, sociales et environnementales. L'augmentation des coûts de construction, la hausse du prix des terrains urbains et les exigences réglementaires en matière de durabilité ont rendu les projets de logements abordables de plus en plus coûteux à réaliser. Dans le même temps, le fossé grandissant des inégalités de revenus exacerbé le défi de rendre le logement accessible à tous. Face à ces défis, les promoteurs doivent trouver un équilibre entre la viabilité financière et la responsabilité sociale, ce qui souligne l'importance des solutions collaboratives qui répondent à la fois à la dynamique du marché et aux besoins de la communauté. L'approche d'Immobel en matière d'accessibilité donne la priorité à l'impact social à long terme tout en répondant à ces défis en constante évolution.

Gestion des impacts, des risques et des opportunités

S3-1 Politiques relatives aux communautés touchées

Le développement de projets urbains et ruraux implique la responsabilité d'apporter une valeur sociale significative qui va au-delà du développement du bâti. Nos projets visent à revitaliser les quartiers et à créer des impacts positifs durables sur les communautés que nous servons. Nous travaillons en étroite collaboration avec les communes et les parties prenantes concernées pour nous assurer que nos projets répondent aux besoins et aux aspirations locales.

Finalité sociale

Nous sommes convaincus que la résilience, la prospérité et la cohésion sociale des quartiers sont directement liées à la diversité des activités qu'ils accueillent. La valeur économique et sociale d'un bien immobilier augmente lorsqu'il sert un large éventail d'utilisateurs. Dans notre processus de conception, nous nous attachons à diversifier l'économie locale en répondant aux besoins de la communauté en matière de services et d'équipements essentiels. Les espaces publics et les équipements collectifs jouent un rôle essentiel dans nos projets, et nous considérons l'urbanisme transitoire comme un moyen de tester de nouveaux services et de favoriser l'interaction sociale dans des espaces sous-utilisés.

Diversité résidentielle

Les quartiers durables à usage mixte doivent également être abordables et attrayants pour les personnes de différents milieux sociaux et de différentes générations. Chez Immobel, nous nous engageons à fournir des options résidentielles diversifiées pour contrer l'inégalité sociale croissante, en particulier dans le contexte du changement climatique. Nous travaillons aux côtés des autorités locales et des ONG pour renforcer le soutien à la diversité dans les projets de logement. S'attaquer à l'accessibilité financière dans les villes et les communes est essentiel pour combler les fossés socio-économiques et prévenir des problèmes tels que l'embourgeoisement vert.

Philanthropie

Lorsque des actions commerciales directes ne sont pas possibles, Immobel se tourne vers l'Immobel Engagement Fund pour soutenir des initiatives sociétales dans des domaines tels que l'inclusion sociale, les arts, la santé et le développement urbain inclusif. Ce fonds est un pilier actif de notre stratégie de responsabilité d'entreprise, et nous procédons à des évaluations annuelles pour nous assurer que nos efforts philanthropiques apportent des contributions significatives à la société.

S3-2 Processus d'engagement auprès des communautés touchées au sujet des impacts

Pour concilier les besoins de la communauté et les objectifs de durabilité, Immobel suit un processus structuré d'engagement des parties prenantes.

En ce qui concerne les projets immobiliers, par le biais d'enquêtes publiques et de comités de consultation, les communautés sont informées et ont la possibilité de donner leur avis sur les développements proposés. Notre processus de consultation comprend généralement les étapes suivantes :

- **Notification :**

Les avis de projet sont affichés à proximité des sites de développement, avec des documents de projet accessibles pour examen par le public.

- **Collecte des commentaires :**

Les parties prenantes peuvent soumettre des commentaires ou des objections pendant la période d'enquête.

- **Réunion de consultation :**

Les autorités organisent des réunions publiques ou privées pour discuter des réactions et évaluer les changements potentiels.

- **Décision :**

Les autorités émettent un avis consultatif, intégrant l'avis de la communauté dans la prise de décision.

Au-delà de nos activités principales de développement immobilier, Immobel s'engage activement auprès des communautés concernées et les soutient par l'intermédiaire de l'Immobel Engagement Fund. Cette branche philanthropique renforce notre engagement plus large en faveur du bien-être de la société, en complétant les initiatives axées sur la communauté qui sont intégrées dans chacun de nos projets. Si le soutien financier est

une composante essentielle des efforts de l'Immobel Engagement Fund, l'implication active des collaborateurs d'Immobel amplifie l'impact de nos initiatives philanthropiques. Cette collaboration crée des synergies entre le secteur privé et la société civile et favorise ainsi des liens plus forts et plus significatifs avec les communautés locales.

S3-3 Processus visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux communautés touchées de faire part de leurs préoccupations

Nous procédons à des évaluations approfondies de l'impact environnemental et social au cours du processus de conception et d'autorisation, en veillant à ce que tout impact négatif soit pris en compte. Ces évaluations sont réalisées en collaboration avec des partenaires externes et les autorités publiques afin de s'assurer que nos projets bénéficient aux communautés qu'ils desservent.

Sur le plan philanthropique, l'Immobel Engagement Fund est géré par un expert social et supervisé par le comité consultatif, qui comprend des parties prenantes internes et externes. Le comité se réunit deux fois par an, d'abord pour définir l'orientation stratégique, le budget et les objectifs opérationnels pour l'année, puis pour évaluer l'impact et la contribution sociétale des initiatives du fonds. Cela nous permet de nous assurer que les activités du fonds restent en phase avec nos objectifs commerciaux et les communautés que nous servons.

s3-4 Prise de mesures concernant les impacts matériels sur les communautés touchées, et approches visant à atténuer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles liées aux communautés touchées, et efficacité de ces mesures

Conformément à notre approche centrée sur la communauté, nous avons défini six mesures clés pour encourager une plus grande interaction et la diversité sous toutes ses formes tout au long du cycle de vie du projet. Ces mesures sont adaptées aux besoins de chaque communauté et à la faisabilité de leur mise en œuvre :

- **Urbanisme transitoire :**

Organiser des occupations temporaires dans des bâtiments vacants pour tester les services communautaires et stimuler l'interaction sociale.

- **Diagnostic local :**

Réalisation d'évaluations des quartiers et de l'économie locale afin d'identifier les impacts, les risques et les opportunités.

- **Consultation des parties prenantes :**

Engager des consultations volontaires et réglementées pour encourager la co-création et la participation des parties prenantes.

- **Aménagements publics :**

Consacrer des espaces aux services publics, tels que la culture, le sport et l'éducation.

- **Économie locale :**

Soutenir les entreprises locales, les entreprises sociales et les start-ups.

- **Rez-de-chaussée actifs :**

L'activation des rez-de-chaussée pour les équipements publics et la promotion de l'engagement communautaire.

Sur le plan philanthropique, les activités de l'Immobel Engagement Fund reposent sur trois piliers clés :

- **Autonomisation financière :**

Fournir un soutien financier pour aider les associations à remplir leurs missions et à exercer un impact durable.

- **Engagement :**

Encourager les employés d'Immobel à participer activement à des actions de solidarité, renforçant ainsi les liens avec la communauté.

- **Dons en nature :**

Offrir des espaces, du matériel et d'autres ressources pour faciliter le travail des organisations locales.

L'Immobel Engagement Fund concentre principalement ses activités philanthropiques dans les régions où Immobel développe activement des projets immobiliers. Cet alignement géographique garantit que nos actions philanthropiques sont étroitement liées aux problèmes sociaux locaux que nous rencontrons dans le cadre de notre travail de développement. Notre présence de longue date à Bruxelles, par exemple, nous a permis d'acquérir une connaissance approfondie des besoins de la communauté, et aujourd'hui, le fonds concentre ses efforts en grande partie dans la ville.

Exemples de projets

Engagement des parties prenantes



LEBEAU, BRUXELLES | BE UN SOUTIEN LOCAL FORT

Le projet Lebeau a reçu un soutien important de la part des acteurs locaux, qui le considèrent comme un catalyseur pour la revitalisation du quartier du Sablon. Alors que les plans initiaux se heurtaient à une certaine opposition, la proposition révisée a répondu avec succès aux préoccupations des habitants, transformant le scepticisme en enthousiasme. Dans un geste rare et proactif, les résidents portent maintenant leur cause devant le Conseil d'État pour soutenir le projet, démontrant ainsi un engagement commun en faveur d'un développement urbain positif. Les parties prenantes estiment que le projet Lebeau donnera un nouveau souffle au quartier, en fournissant des logements indispensables tout en respectant et en préservant son caractère unique.



Usage mixte

▼ OXY, BRUXELLES | BE

UN CENTRE URBAIN MULTIFONCTIONNEL

Le projet OXY intègre diverses fonctions—y compris des unités résidentielles, un hôtel, un appart-hôtel et des équipements collectifs—pour compléter les espaces commerciaux et de bureaux existants. Bien que l'utilisation de bureaux reste prédominante, elle sera réduite de 19 130 m², portant le total de 62 795 m² à 43 665 m². Les bureaux seront maintenus dans les niveaux inférieurs, avec des patios et des puits de lumière pour un éclairage naturel optimal, et dans les ailes supérieures le long du boulevard Anspach, y compris des espaces partagés au 17e étage. L'hôtel et l'appart-hôtel, d'une superficie de 14 677 m² avec 316 chambres, occuperont respectivement quatre et deux étages, face à la Place de la Monnaie. Les 112 unités résidentielles (12 027 m²) s'étendront sur six étages (R+10 à R+15) avec des orientations optimales et des vues panoramiques sur la ville. Une salle polyvalente de 621 m² sera située au niveau de la mezzanine, directement reliée à l'entrée principale du bâtiment et adjacente à des jardins-terrasses accessibles.



▼ LEBEAU, BRUXELLES | BE

UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE À USAGE MIXTE

Le projet Lebeau se distingue par son engagement fort en faveur du développement urbain durable et par une approche innovante de l'intégration des usages mixtes. En combinant des espaces résidentiels, des bureaux et des commerces, le projet favorise une vie urbaine dynamique et inclusive, en accord avec les principes ESG qui donnent la priorité à la cohésion sociale et à la résilience économique. Sa conception architecturale s'intègre harmonieusement au quartier, en utilisant des matériaux et des textures qui s'harmonisent avec les bâtiments environnants. Cette approche multifonctionnelle renforce le dynamisme de la zone tout en garantissant la durabilité, faisant de Lebeau un excellent exemple de développement urbain moderne et responsable.



▲ ISALA, BRUXELLES | BE

UN MÉLANGE ÉQUILIBRÉ DE FONCTIONS

Le projet Isala intègre harmonieusement des espaces de travail, de vie et de commerce, avec un accent particulier sur les bureaux. Il comprend 20 appartements offrant des vues directes sur le Square Frère-Orban, garantissant une expérience résidentielle de haute qualité. Deux unités commerciales au rez-de-chaussée offrent un accès direct à la Rue de la Loi, renforçant ainsi le lien du projet avec son environnement urbain. Cette combinaison réfléchie crée un environnement dynamique et multifonctionnel qui sert à la fois les occupants et la communauté au sens large.





▼ BROUCK'R, BRUXELLES | BE

ESPACES POUR VIVRE, TRAVAILLER ET PROSPÉRER

Afin de promouvoir un environnement urbain vivant et dynamique, notre développement adopte une approche à usage mixte qui intègre de manière transparente les espaces de vie, de travail et de loisirs. À Brouck'R, une gamme diversifiée d'options de logement—y compris des appartements de différentes tailles et des logements pour étudiants—assure l'inclusion et répond aux différents besoins de style de vie. Le projet comprend également deux immeubles de bureaux, des espaces commerciaux et des établissements hôteliers, créant ainsi un cadre animé et pratique pour les résidents, les professionnels et les visiteurs. Grâce à un parking intégré et à de vastes installations pour les vélos, Brouck'R améliore l'accessibilité urbaine tout en favorisant une vie urbaine équilibrée, durable et respectueuse de la mobilité.



▲ ÎLE DE FRANCE | FR

LE CONFORT AU CŒUR DE LA VIE QUOTIDIENNE

La mixité des aménagements à Aubervilliers, Savigny et Avon renforce la fonctionnalité urbaine en intégrant des commerces, des structures d'accueil pour enfants et des commerces de proximité. Cette intégration permet aux habitants d'accéder facilement aux services essentiels, renforçant ainsi l'attractivité et la praticité de ces quartiers.

Espaces partagés

▼ KIEM 2050, KIRCHBERG | LU

REDÉFINIR LA QUALITÉ DE VIE AU LUXEMBOURG

Kiem 2050 a été conçu pour transformer la vie urbaine avec 5 000 m² d'espaces extérieurs partagés et 400 m² d'espaces intérieurs partagés, tous gérés par un concierge local. Ces espaces favorisent l'interaction entre les communautés, promeuvent la durabilité et améliorent la vie quotidienne. Les espaces extérieurs comprennent 713 m² de terrasses communes réparties dans différents blocs, offrant des lieux de rencontre. Un jardin communautaire encourage les résidents à produire leurs propres cultures, tandis que des aires de jeux et une extension du parc offrent des environnements sûrs et attrayants pour les familles. À l'intérieur, Kiem 2050 dispose d'une bibliothèque, d'une salle polyvalente pour les événements et les ateliers, d'un studio de yoga, d'un espace de remise en forme et d'un jardin d'hiver qui permet aux résidents de profiter de la lumière naturelle tout au long de l'année. Une aire de jeux intérieure permet aux enfants de disposer d'un espace dédié par tous les temps, tandis qu'une buanderie commune favorise les interactions entre voisins. En fusionnant innovation, nature et communauté, Kiem 2050 offre un mode de vie moderne, inclusif et durable au Luxembourg.



Occupations temporaires

LA PASSERELLE NÉO BARBÈS, PARIS | FR

UN PÔLE TEMPORAIRE DE CULTURE ET DE SPORT

Depuis son acquisition en novembre 2021, l'ancien bâtiment TATI a suscité un vif intérêt de la part du public quant à son utilisation future. En 2022, le site vacant a été réaffecté à des fins d'occupation temporaire, une stratégie qui a pris de l'ampleur avec les Jeux olympiques et paralympiques de 2024. Rebaptisé District 23, l'espace est devenu un lieu phare pour Jordan (Nike), Yard et Maison Château Rouge, accueillant une série d'événements célébrant le sport, la mode, le design et la culture. En raison de son succès, l'occupation temporaire a été prolongée jusqu'au printemps 2025, démontrant ainsi le potentiel de la réutilisation adaptive dans la revitalisation des espaces urbains.

LEBEAU, BRUXELLES | BE

SOUTENIR LES TALENTS ÉMERGENTS

Dans le cadre de son engagement envers les principes ESG, Lebeau intègre l'occupation temporaire dans ses espaces de vente afin de favoriser l'engagement de la communauté et de soutenir les talents émergents. L'exposition « Art is the Answer », par exemple, offre aux jeunes artistes un lieu privilégié pour présenter leurs œuvres, promouvoir la diversité culturelle et revitaliser les espaces vacants. Cette initiative crée non seulement de la valeur sociale et économique, mais renforce également le rôle de Lebeau en tant que pôle de développement urbain durable.



SLACHTHUIS, ANVERS | BE

IMPACT SOCIAL À TRAVERS L'OCCUPATION TEMPORAIRE

Dans le cadre de notre engagement en faveur de la régénération urbaine durable, Immobel et son partenaire Triple Living soutiennent des initiatives d'occupation temporaire qui créent de la valeur sociale, culturelle et en lien avec l'économie circulaire.

Au Slachthuislaan 23, nous mettons un espace à disposition d'un collectif d'artistes, favorisant la créativité, les expositions et l'engagement communautaire à travers des activités telles que des visites guidées du quartier, des événements multiculturels et des scènes ouvertes.

Au Slachthuislaan 25, nous accueillons Buurman vzw, une initiative d'économie circulaire qui valorise le bois récupéré, proposant des ateliers et un marché de matériaux. Ces initiatives contribuent à l'inclusion locale, à l'enrichissement culturel et à l'efficacité des ressources, en parfaite adéquation avec notre stratégie ESG pour des communautés dynamiques et durables.

UP3, BRUXELLES | BE

AMÉLIORER LA VIE URBAINE ET LE BIEN-ÊTRE DES ANIMAUX

Dans l'attente de son développement, le site UP3 est mis à disposition pour une initiative temporaire unique : une école d'éducation canine. Ce projet s'inscrit dans le cadre de notre engagement à favoriser des utilisations provisoires significatives qui profitent à la communauté, encouragent la possession responsable d'animaux de compagnie et contribuent au bien-être urbain.

Avec moins de dix écoles d'éducation canine pour une population d'environ 100 000 chiens à Bruxelles, l'accès à une éducation canine appropriée reste limité. Les écoles traditionnelles nécessitent souvent des terrains privés et des infrastructures importantes, ce qui limite leur portée. L'initiative hébergée à UP3 offre une alternative innovante en proposant des sessions d'entraînement structurées et de haute qualité dans un environnement urbain, adaptées aux besoins des chiens et de leurs propriétaires.

Au-delà de l'entraînement, cette initiative joue un rôle plus large dans la vie urbaine. Elle renforce les liens entre les chiens et leurs maîtres, encourage une coexistence respectueuse dans les espaces partagés et sensibilise la population au comportement responsable des animaux de compagnie. Elle offre également des possibilités de développement professionnel dans le domaine de l'éducation canine, en établissant des liens avec des universités et des écoles locales afin de développer l'expertise en matière de comportement et de bien-être des animaux. L'occupation temporaire de sites en attente de réaménagement est un outil précieux pour créer un impact social et environnemental positif. Ce projet, tout comme l'hôpital pour la faune sauvage, va au-delà des approches conventionnelles de l'intégration urbaine en intégrant des fonctions réelles qui améliorent activement la vie citadine. En permettant à cette initiative de fonctionner à UP3, nous contribuons à répondre à un besoin réel dans la région tout en veillant à ce que les espaces restent dynamiques, inclusifs et bénéfiques pour la communauté.



Finalité sociale et diversité résidentielle

POLVERMILLEN, LUXEMBOURG | LU

UN DÉVELOPPEMENT SOCIALEMENT INCLUSIF

L'approche urbanistique de Polvermillen donne la priorité à l'accessibilité, à la durabilité et à la diversité sociale. Le développement comprend une zone verte désignée qui sera transférée à la ville de Luxembourg, offrant des espaces récréatifs publics. En mettant l'accent sur la mobilité douce, le projet intègre une conception favorable aux piétons et une place centrale entourée de bâtiments historiques préservés. Cette zone animée accueillera des commerces, des bureaux et une salle polyvalente pour les résidents, favorisant ainsi une atmosphère urbaine dynamique et inclusive. Les offres résidentielles vont des studios et maisons de ville aux appartements abordables, lofts et penthouses, garantissant un mélange diversifié qui répond aux différents besoins socio-économiques.



ÎLE DE FRANCE | FR

ENGAGEMENT POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Sur le marché résidentiel français, nous intégrons des logements sociaux et abordables grâce à des partenariats stratégiques avec des associations locales de logement telles que CDC Habitat, Inli, Immobilière 3F et Logirep. Alors que les projets de Savigny et d'Osny sont entièrement dédiés au logement social, d'autres projets comme Othis (81 % de logements sociaux), Avon (42 % de logements sociaux) et Aubervilliers Ilot A (88 % de logements sociaux) témoignent de notre engagement continu à créer des communautés à revenus mixtes. Ces initiatives sont essentielles pour répondre à la demande croissante de logements abordables en France, promouvoir l'inclusion sociale et garantir l'accès à des logements de qualité à des personnes de tous horizons, en particulier dans les régions où l'accessibilité au logement est de plus en plus difficile.



GUTENBERG STRASSE, BERLIN | AL

RENFORCEMENT DE LA DIVERSITÉ RÉSIDENTIELLE ET DES ESPACES PUBLICS

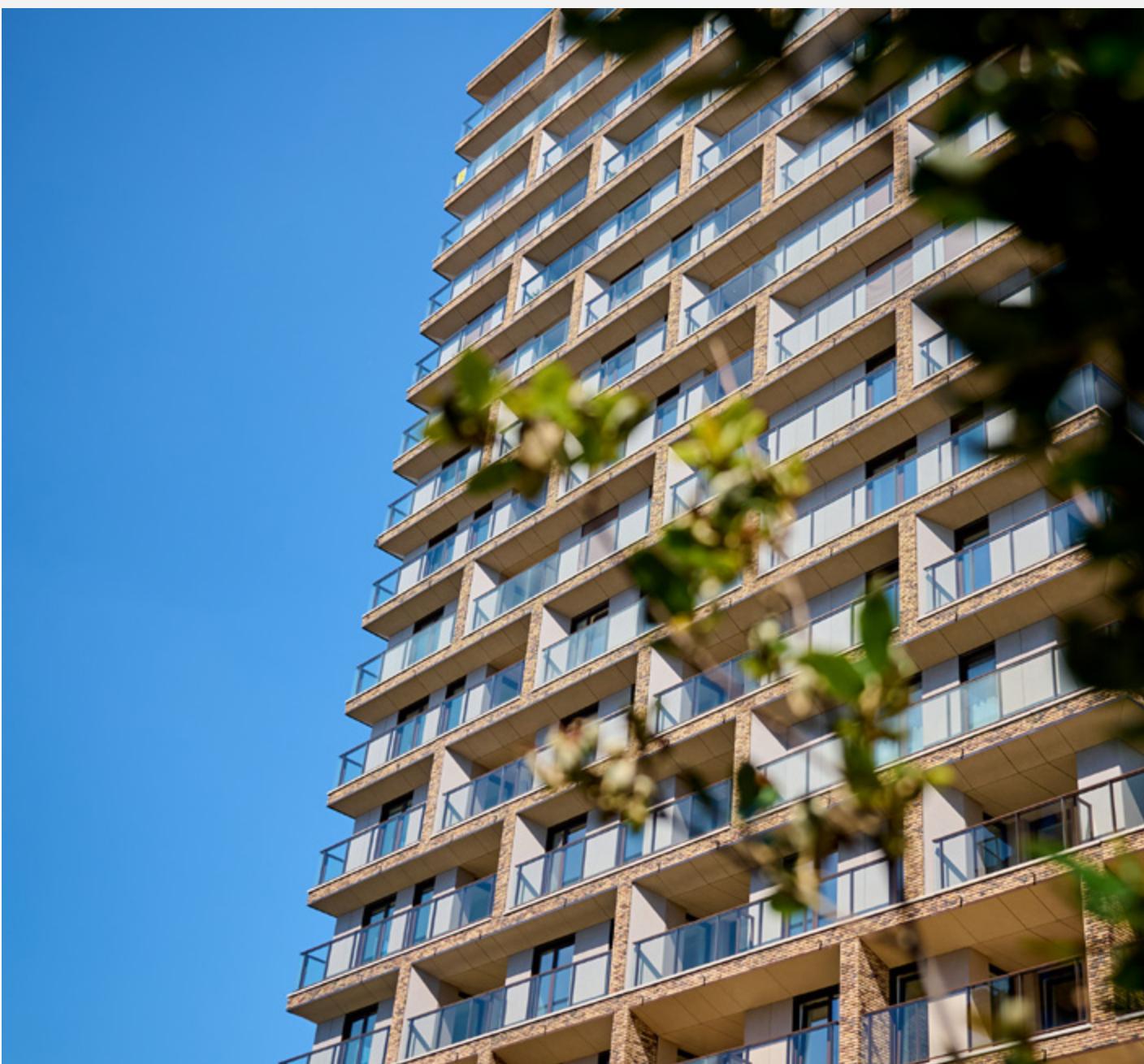
Le projet Gutenberg Straße est conçu comme un développement dynamique et à usage mixte, favorisant l'inclusion sociale, la biodiversité et le bien-être communautaire. Situé de manière privilégiée le long des rives de la Spree, il améliore la qualité de vie en offrant des vues panoramiques et un accès à la nature. Le projet comprend un parc public accessible avec une aire de jeux et de vastes espaces verts pour favoriser la biodiversité. Il intègre 60 logements sociaux au sein d'un ensemble résidentiel diversifié, ainsi qu'une crèche pour soutenir les jeunes familles. Une place publique urbaine, aménagée avec une offre commerciale équilibrée, renforce l'engagement local, tandis qu'une zone à circulation apaisée privilégie la mobilité piétonne. En outre, le projet contribue au développement communautaire en finançant l'extension d'une école primaire, affirmant ainsi son engagement en faveur d'un cadre urbain socialement et écologiquement durable.



► O'SEA BEACH, OSTENDE | BE

RÉSIDENCES POUR SENIORS AU BORD DE LA MER

O'Sea Residences est situé dans un quartier flambant neuf de la « Souveraine des Plages », juste à côté de la plage d'Ostende. Cet emplacement de choix offre un cadre parfait pour les personnes âgées, combinant la tranquillité du bord de mer et la commodité de la vie moderne. Faisant partie d'un développement résidentiel durable plus vaste, O'Sea Beach a été conçu spécifiquement pour les personnes âgées, avec une gamme d'options de vie personnalisées, y compris des appartements et des résidences de services. Pour rendre la vie encore plus facile, O'Sea Beach propose des services à la carte, tels que le ménage, la préparation des lits et le remplissage du réfrigérateur, ce qui permet aux personnes âgées de profiter d'une expérience ultime de vacances à la maison. Cette nouvelle communauté favorise la diversité résidentielle, créant un environnement inclusif et harmonieux où les personnes âgées peuvent vivre de manière indépendante avec la possibilité d'un soutien supplémentaire. Avec des services de soins disponibles 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, O'Sea Beach offre une véritable tranquillité d'esprit, alliant luxe, confort et sécurité dans un cadre côtier idyllique.



◀ LUXEMBOURG | LU

S'ASSOCIER POUR L'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE

Sur le marché immobilier tendu du Luxembourg, nous nous sommes engagés à intégrer des logements sociaux et abordables par le biais de plusieurs projets immobiliers clés. À River Place, 100 % des unités ont été vendues à la ville afin de garantir un logement accessible à tous. Kanal comprend 20 % d'unités attribuées à une association de logement social, tandis que Kiem 2050 se distingue avec 90 % de ses unités désignées comme abordables. À Liewen, 15 % des résidences sont abordables, tandis que Polvermillen offre 10 % d'unités de logement abordables. Ces efforts sont essentiels pour répondre à la demande croissante de logements abordables sur un marché où les prix augmentent rapidement. Ils contribuent à favoriser l'inclusion sociale, à réduire les inégalités et à faire en sorte qu'un large éventail de personnes puisse vivre dans la ville.

▼ SLACHTHUIS, ANVERS | BE

UN QUARTIER VERT AVEC L'INNOVATION EN SON CŒUR

Le quartier Slachthuis à Anvers est en train de devenir un quartier dynamique à usage mixte combinant des espaces résidentiels, éducatifs et récréatifs. Le Campus Hallen de l'AP Hogeschool, qui vient d'ouvrir ses portes, marque une étape importante pour le quartier. Situé dans l'un des halls d'abattoir emblématiques préservés, le campus est dédié aux programmes STEM (Science - Technologie - Ingénierie - Mathématiques) et comprend 27 laboratoires et salles de classe de haute technologie sur 21 000 m², ainsi qu'une nouvelle tour de 32 mètres de haut. Ce campus moderne, qui accueillera 2 000 étudiants, est situé dans un environnement vert, sans voiture, avec des parcs, des places et des aires de jeux, contribuant ainsi à une communauté durable et dynamique. Le projet fait partie d'un plan directeur plus vaste qui transforme la zone environnante, en reliant les espaces existants et les nouveaux espaces, avec un accent particulier sur les espaces publics. Avec un mélange de logements, d'espaces verts et d'installations éducatives, le quartier Slachthuis est appelé à devenir un modèle de vie urbaine moderne, réunissant l'innovation, la durabilité et la communauté. Le quartier Slachthuis, développé par Triple Living & Immobel, offrira une expérience de vie unique pour tous les âges.



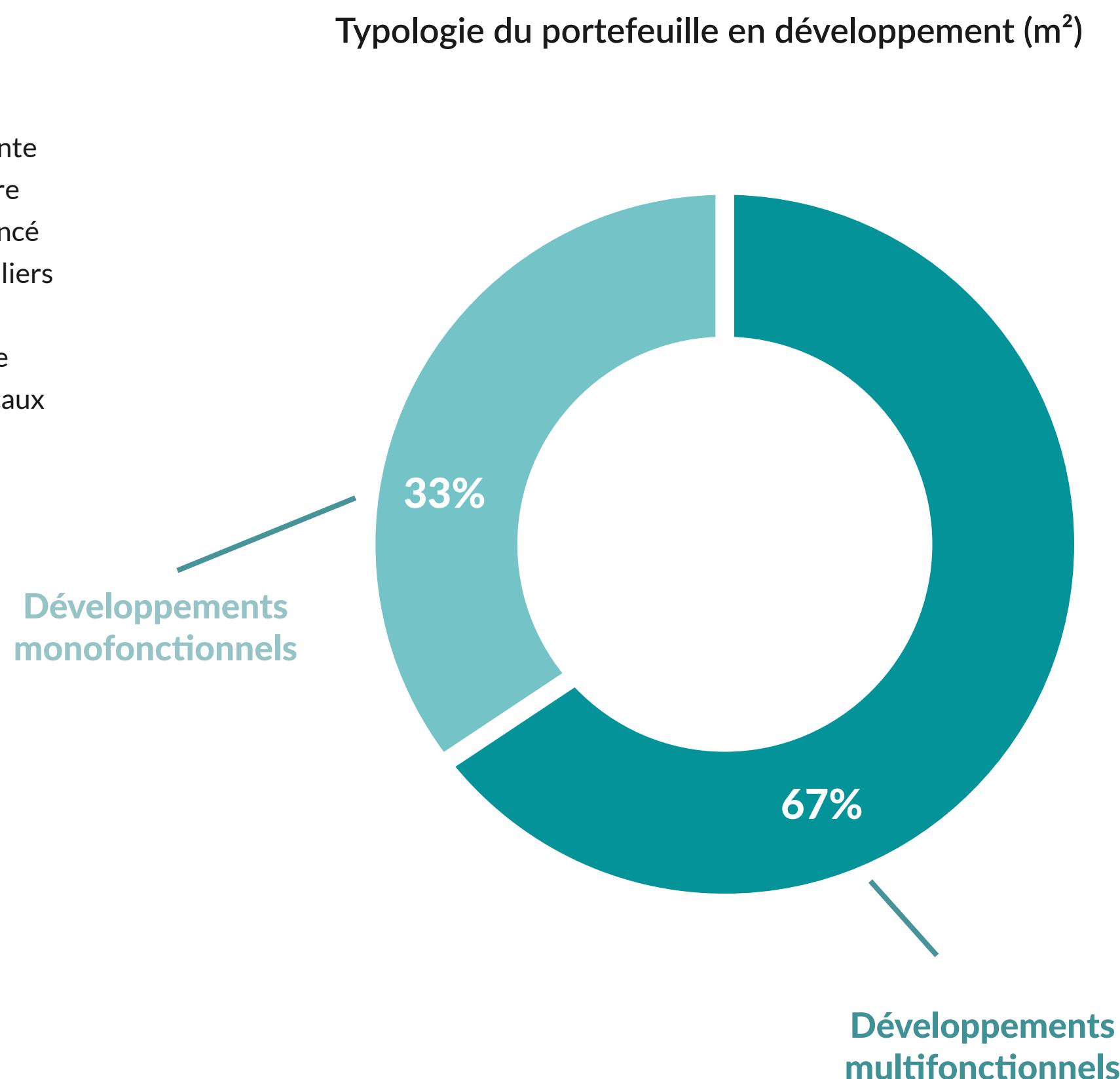
Indicateurs et objectifs

s3-5 Objectifs liés à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels

En tant qu'acteur clé dans le développement des villes et des régions, Immobel reconnaît l'importance de mesurer ses impacts socio-économiques. À moyen terme, notre objectif est d'établir une empreinte socio-économique complète qui nous permettra de mieux comprendre et traiter les impacts de nos développements. En 2024, nous avons lancé une analyse pilote des impacts socio-économiques de projets immobiliers spécifiques, qui nous a permis d'identifier des critères clés tels que le revenu médian, les niveaux d'éducation et la disponibilité d'options de logements publics et abordables afin de mieux évaluer les besoins locaux lors de la phase de conception.

En 2024, notre portefeuille de développement présentait les caractéristiques suivantes :

- Plus de 480 000 m² de développements à usage mixte, soit 67 % de notre portefeuille total de développement
- Plus de 135 000 m² d'équipements publics, soit 19 % de notre portefeuille total de développement
- Plus de 80 000 m² de logements sociaux et abordables, soit 11 % de notre portefeuille total de développement



Les occupations temporaires étaient hébergées dans des bâtiments principaux tels que La Passerelle Néo Barbès, Lebeau, Key West, Slachthuis ou UP3.

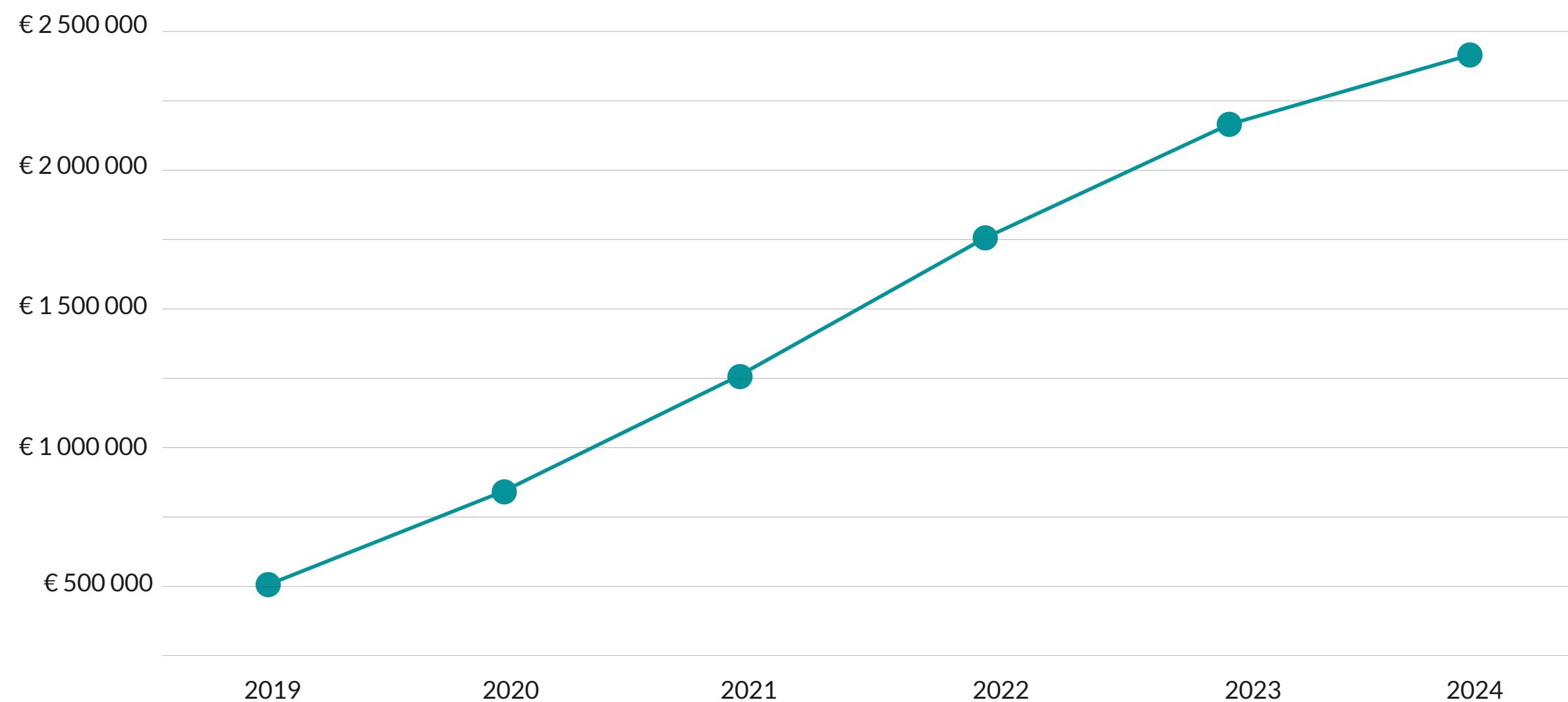
Quelques exemples de logements réservés à des utilisateurs spécifiques

- **Étudiants :**
Projets UNI, Slachthuis et Brouck'R avec plus de 600 chambres d'étudiants
- **Appartements en colocation :**
Kiem 2050 et River Place au Luxembourg
- **Appartements avec service pour personnes âgées :**
O'Sea

Dons cumulés 2019-2024

L'Immobel Engagement Fund complète nos activités commerciales en favorisant la valeur sociale par le biais d'un soutien financier et non financier aux initiatives communautaires.

Depuis 2019, Immobel pouvait allouer jusqu'à 1 % de son revenu net à l'Immobel Engagement Fund, investissant activement dans des projets sociaux et renforçant notre lien avec les communautés locales.

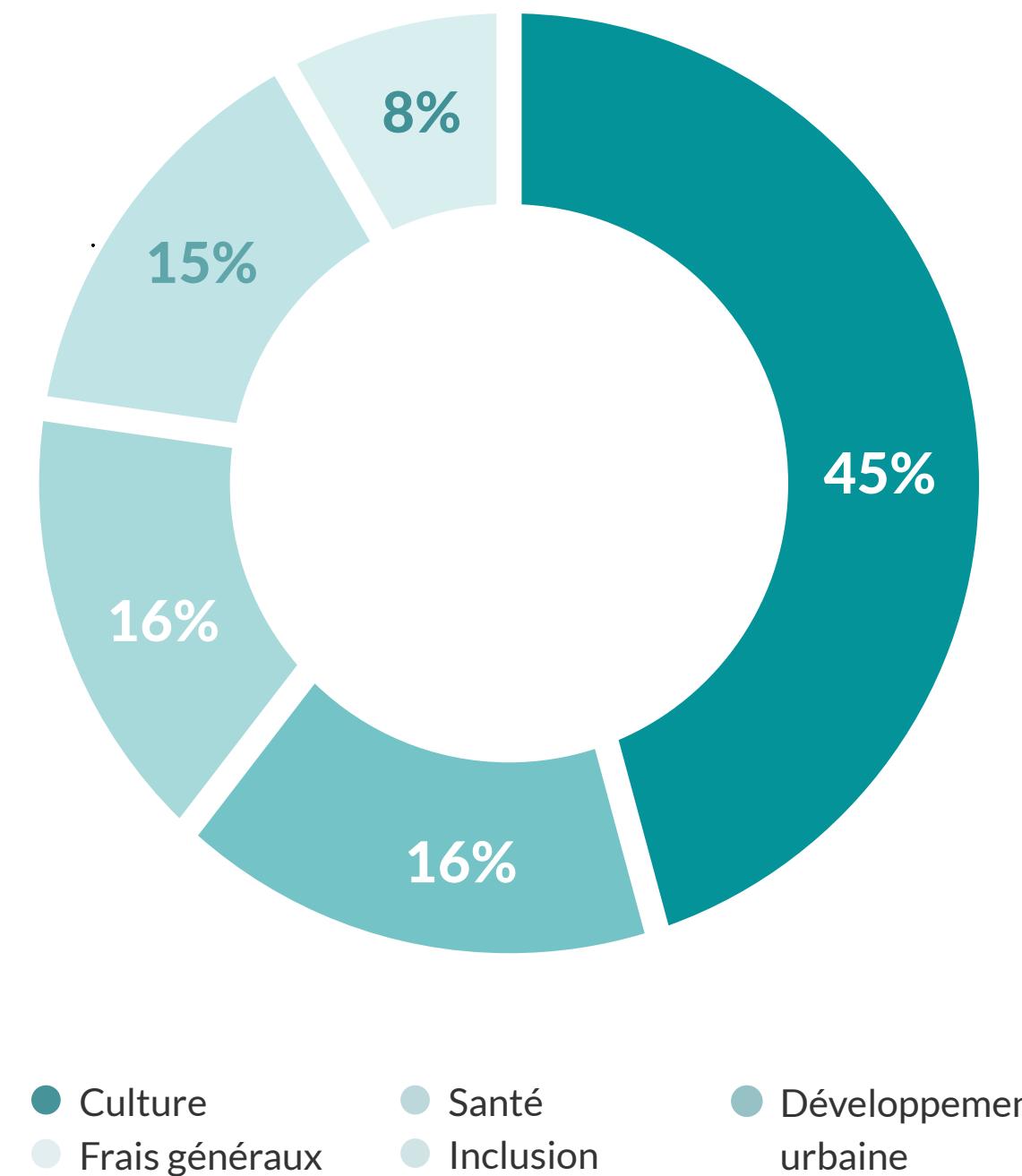


Autonomisation financière

En 2024, l'Immobel Engagement Fund s'est concentré sur quatre thèmes sociaux, directement liés à notre objectif de « créer des espaces sains » : l'inclusion sociale, la culture, la santé et le développement urbain inclusif.

Santé	Inclusion	Culture	Ville
<ul style="list-style-type: none"> KU Leuven "Opening the future" Sport2Be Kom op tegen kanker Cancer@Work Fondation Kribskrank Kanner 	<ul style="list-style-type: none"> TADA VUB Kinderuniversiteit Youthstart Rema Schola ULB Sport2Be 	<ul style="list-style-type: none"> Chapelle Musicale Concours Reine Elisabeth Film Festival Ostende 	<ul style="list-style-type: none"> Biestebroeck Fonds Quartier Européen Up4North Quartier Nord Fondation Frison Horta
Relever les défis de santé de notre époque	Favoriser la diversité et l'accès équitable à l'éducation	Soutenir les initiatives belges pour l'excellence culturelle	S'associer pour répondre mieux aux besoins de la communauté

Allocations financières IEF 2024



Engagement

L'Immobel Engagement Fund encourage les employés d'Immobel à participer activement à des initiatives de solidarité. En 2024, de nombreux employés ont participé à ces initiatives en consacrant un à trois jours à des activités mêlant le renforcement de l'esprit d'équipe à des causes sociales.



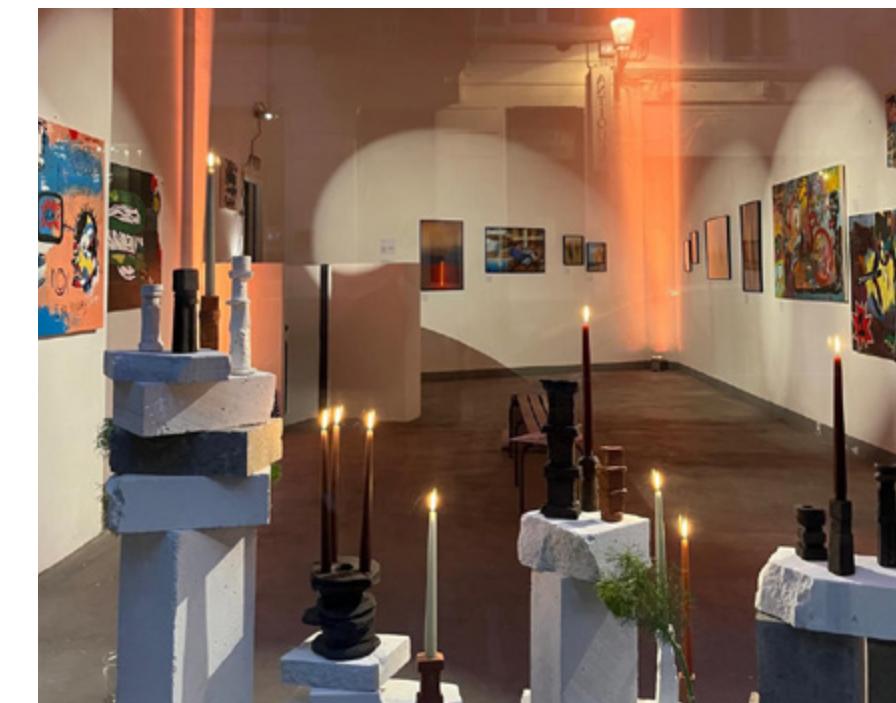
Dons en nature

Immobel utilise également les espaces vacants de ses développements pour accueillir des expositions et d'autres initiatives communautaires.

Cette combinaison de soutien financier, d'engagement des employés et de dons en nature s'aligne sur nos objectifs plus larges de création de communautés durables et inclusives. En liant étroitement nos activités de développement à nos initiatives philanthropiques, nous nous assurons que nos projets contribuent non seulement au paysage urbain, mais aussi au tissu social des régions sur lesquelles nous avons un impact.

S'engager pour l'inclusion avec TADA

En 2024, les équipes d'Immobel ont conçu un programme éducatif pour les enfants de ToekomstATELIERdelAvenir (TADA), axé sur quatre ateliers du samedi. Le premier atelier a initié les enfants à la finance, en utilisant un jeu de société pour explorer la budgétisation et la prise de décision dans les projets immobiliers. Le deuxième atelier s'est concentré sur les matériaux de construction et les méthodes de construction innovantes. Le troisième a exploré les principes ESG, en montrant comment l'immobilier peut contribuer à la durabilité et à la responsabilité sociale. Le dernier atelier comprenait une visite de chantier, au cours de laquelle les enfants se sont familiarisés avec la sécurité du chantier, les travaux de construction et les possibilités de carrière dans ce secteur. Au total, 27 personnes ont contribué à cette initiative enrichissante de partage des connaissances, qui a été très appréciée tant par les enfants que par l'équipe d'Immobel.



Soutenir l'éducation avec Schola ULB

Schola ULB est une organisation sans but lucratif qui se consacre au soutien de l'éducation, en particulier par le biais de son programme de tutorat. Ce programme fournit une assistance scolaire quotidienne aux étudiants, en offrant des services de tutorat gratuits qui contribuent à créer une égalité des chances pour les plus vulnérables et ceux à risque de décrochage scolaire. Depuis sa création en 1989, le programme n'a cessé de se développer et a eu un impact positif sur près de 46 000 étudiants en les aidant à surmonter les difficultés scolaires et à rester impliqués dans leur éducation.

Alors que l'Immobel Engagement Fund soutient Schola ULB depuis 2019, l'année dernière, notre Expert Social a eu l'occasion suivre l'équipe pendant sa période de recrutement de volontaires pour le programme de tutorat.

Expositions artistiques temporaires

En 2024, nous avons permis à un collectif d'artistes d'utiliser l'espace du bâtiment Lebeau, qui est en cours de transformation. L'exposition « Art is the Answer » a présenté des œuvres d'artistes locaux et s'est déroulée dans l'un des quartiers les plus emblématiques de Bruxelles, offrant aux visiteurs la possibilité d'apprécier à la fois l'art et la transformation en cours de l'espace.

Courir pour soutenir la santé et l'inclusion

L'événement caritatif IMMORUN est une tradition de longue date chez Immobel, alliant sport, team-building et collecte de fonds. En tant que sponsor principal, Immobel soutient SPORT2BE, une organisation qui aide les enfants défavorisés à s'engager dans le sport.

En 2024, plus de 50 collaborateurs d'Immobel ont participé à la course en Belgique et au Luxembourg.

Consommateurs et utilisateurs finaux

ESRS 4

Stratégie

SBM-2 Intérêts et points de vue des parties prenantes

L'objectif principal de l'immobilier est de fournir des lieux sains où les gens peuvent vivre, travailler et profiter de la vie, tout en garantissant un accès facile et des options pratiques pour les déplacements domicile-travail. Cette vision s'aligne directement sur les objectifs de développement durable 3 (bonne santé et bien-être) et 11 (villes et communautés durables), qui soulignent l'importance d'environnements bâtis bien conçus pour promouvoir le bien-être humain et favoriser des communautés durables.

Les attentes de nos parties prenantes, telles que les investisseurs et les communes, diffèrent parfois de celles des consommateurs individuels et des utilisateurs finaux. Si les investisseurs et les communes accordent de plus en plus d'importance aux performances environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) des projets, ils s'attendent également à ce que les développements apportent une valeur à long terme grâce à des facteurs tels que les programmes de durabilité (tels que ceux décrits dans les cadres des quartiers durables) et les certifications de marché. D'autre part, les utilisateurs finaux individuels, tels que les résidents et les locataires de bureaux, ont des préoccupations plus immédiates concernant l'accessibilité financière, le confort et les avantages pratiques des espaces qu'ils occupent. Leur satisfaction est largement déterminée par des aspects tels que la santé et le bien-être de l'environnement, l'accès aux commodités et la proximité des moyens de transport.

Pour les utilisateurs finaux des ensembles résidentiels, les facteurs clés qui améliorent la satisfaction et le bien-être comprennent la disponibilité de la lumière naturelle, une bonne qualité de l'air, l'acoustique et l'accès à la nature, des aspects qui contribuent de manière significative à leur santé physique et mentale. La conception d'espaces facilitant l'interaction sociale, tels que les zones communes et les espaces verts, joue également un rôle crucial dans le développement d'un sentiment de communauté et d'appartenance. En outre, veiller à ce que les propriétés soient bien connectées aux réseaux de transport durable et équipées de solutions de mobilité modernes, telles que des pistes cyclables et des chargeurs de véhicules électriques, a un impact direct sur l'expérience et la satisfaction globales des utilisateurs. En revanche, pour les projets de bureaux, des priorités communes se dégagent. Les locataires et les investisseurs s'accordent sur la nécessité de disposer d'espaces flexibles de haute qualité, facilement accessibles par les transports publics et dotés d'équipements de bien-être qui favorisent la santé et la productivité. Le travail hybride étant de plus en plus répandu, la création d'environnements de travail flexibles est une préoccupation majeure pour les locataires et les investisseurs, les certifications WELL et autres certifications de durabilité constituant d'importants critères de qualité.

SBM-3 Impacts, risques et opportunités matériels et leurs interactions avec la stratégie et le modèle l'entreprise

À la suite de notre analyse de double matérialité, le bien-être, la mobilité durable et la satisfaction des clients ont été identifiés comme les sujets les plus importants pour nos utilisateurs finaux, bien qu'aucun d'entre eux n'ait été identifié comme matériel pour Immobel.

IMPACTS	RISQUES	OPPORTUNITÉS
Bien-être <ul style="list-style-type: none">+ Fournir des équipements, des activités récréatives ou culturelles qui contribuent au bien-être.+ L'amélioration de la santé de la communauté et des locataires (par exemple, qualité de l'air, lumière du jour, isolation acoustique, etc.) entraîne une amélioration de la qualité de vie.- Des espaces mal conçus peuvent avoir un impact négatif sur la santé et la productivité, entraînant l'insatisfaction de l'utilisateur final et un taux de rotation plus élevé.- Les équipements de bien-être peuvent entraîner des coûts opérationnels plus élevés.	<ul style="list-style-type: none">• Revenus ou flux de trésorerie menacés par la non-application des normes de santé et de bien-être au niveau du projet (par exemple, qualité de l'air, lumière naturelle, confort, acoustique, etc.).• Négliger le bien-être des occupants peut diminuer la valeur du bien et sa capacité à être commercialisé.• Possibilité de coûts de conception plus élevés.	<ul style="list-style-type: none">• 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 (par exemple, les bureaux).• Concevoir pour le bien-être améliore la satisfaction et la fidélisation des locataires.
Mobilité durable <ul style="list-style-type: none">+ Soutenir le changement de comportement en faveur d'un transport plus écologique afin de réduire la congestion et la pollution.+ Amélioration de l'accessibilité.+ L'amélioration de la mobilité facilite l'accès à la communauté.- Le manque d'options de transport en commun peut accroître les problèmes de circulation ou réduire la mobilité (pour les conducteurs, les piétons et les transports publics) en raison de la congestion.- L'augmentation de la pollution de l'air.	<ul style="list-style-type: none">• 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 l'e-mobilité, etc.).• Une infrastructure de transport inadéquate peut limiter l'accès et réduire l'attrait du projet.	<ul style="list-style-type: none">• Pré-équiper et connecter les développements aux modes et réseaux de transport durable. Favoriser les projets dans les zones bien desservies.• La proximité des transports en commun et l'intégration de solutions de mobilité dans le développement (par exemple, les transports en commun, les pistes cyclables) peuvent augmenter la valeur de l'immobilier, réduire la dépendance à l'égard de la voiture et améliorer la connectivité.

Gestion des impacts, des risques et des opportunités

S4-1 Politiques relatives aux consommateurs et aux utilisateurs finaux

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

Bien-être

Nous veillons à minimiser l'exposition directe aux facteurs de risque qui ont un impact sur la santé des personnes. Nous incluons également les nombreux facteurs secondaires qui contribuent au bien-être des citoyens, tels que la proximité des services essentiels, l'accessibilité à la nature, l'aménagement des espaces, le sentiment de sécurité et la possibilité de se rencontrer. Les résultats comprennent l'amélioration de la santé et du bien-être de nos utilisateurs, tant sur le plan mental que physique. 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 basés sur les lignes directrices régionales en matière de développement pour les projets résidentiels.

Mobilité durable

Nous nous concentrons sur le développement de projets à proximité des centres de mobilité et de vie, en fournissant des installations de mobilité

douce et en concevant des infrastructures qui favorisent 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 vélos, 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 soutenir des modes de vie plus sains et l'amélioration de la qualité de vie qui en découle.

Satisfaction des clients

La satisfaction des clients est un indicateur fondamental qui guide nos activités et nous permet d'évaluer dans quelle mesure nos produits et services répondent aux attentes des utilisateurs. En cartographiant le parcours du client à travers les étapes clés du processus de livraison de biens immobiliers, nous recueillons des informations qualitatives précieuses par le biais d'entretiens directs.

Cette approche nous permet de contrôler nos performances et de nous assurer que nous fournissons constamment des projets de haute qualité qui répondent aux attentes de nos clients. L'amélioration continue est au cœur de notre stratégie, car nous nous adaptons à l'évolution des besoins.

S4-2 Processus d'engagement auprès des consommateurs et des utilisateurs finaux au sujet des impacts

Chez Immobel, comprendre et répondre aux préférences du marché et des clients est essentiel pour garantir une expérience positive à l'utilisateur final et guider le développement durable de nos projets. Nous réalisons des évaluations complètes de l'impact environnemental et social tout au long des phases de conception et d'autorisation, en identifiant les impacts potentiels en collaboration avec des partenaires externes et les autorités

publiques. Nous veillons ainsi à ce que nos projets apportent des avantages tangibles aux consommateurs et aux utilisateurs finaux.

La gestion des facteurs de bien-être et de mobilité est intégrée dans le processus de développement des projets. Sous la direction de notre équipe de développement et avec le soutien de l'équipe technique, nous assumons la responsabilité de la planification et de la mise en œuvre d'initiatives axées sur ces domaines.

Pour les projets résidentiels, l'équipe chargée de l'orientation des ventes, soutenue par notre responsable de l'amélioration continue, est chargée de contrôler la satisfaction des clients à chaque étape du processus. Nous menons régulièrement des enquêtes de satisfaction pour évaluer l'expérience de nos clients avec nos produits et services.

Pour améliorer l'engagement des clients dès le départ, nous avons créé des espaces « One-stop-shop » où les clients peuvent confortablement explorer des échantillons de matériaux et visualiser leurs futurs appartements. Ces espaces permettent des interactions précoces avec nous, avant même le début de la construction, ce qui évite aux clients d'avoir à se déplacer dans tout le pays pour rencontrer les fournisseurs. Nous avons également mis en place la plateforme Ziggù pour rationaliser la communication et améliorer l'expérience des clients. Accessible dès la signature de l'accord de vente par l'acheteur, la plateforme offre une vue d'ensemble claire des actions, des délais et des décisions clés, garantissant ainsi la transparence tout au long du parcours. Nos clients bénéficient ainsi d'une assistance continue du début à la fin.

S4-3 Processus visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux consommateurs et aux utilisateurs finaux de faire part de leurs préoccupations

Nous évaluons la satisfaction des acheteurs résidentiels à des étapes clés du processus de construction : après la vente, après la personnalisation du bien et plusieurs mois après la réception provisoire. Notre approche se concentre sur l'intégration des commentaires des clients afin d'affiner les processus et de garantir une expérience satisfaisante, tout en soutenant le processus de construction, qui joue un rôle important dans la satisfaction globale. En analysant les demandes et les préoccupations les plus courantes, nous avons mis à jour nos lignes directrices afin de mieux adapter la conception des projets aux besoins des acheteurs dès le départ.

L'équipe est chargée de planifier et de mettre en œuvre des mesures d'amélioration de la satisfaction, dont les résultats sont intégrés dans les systèmes d'incitation du Comité exécutif. Le suivi après-vente, en particulier après la réception provisoire, est géré en interne. Un agent de liaison spécialisé, supervisé par l'équipe technique, assure la coordination entre les entrepreneurs généraux et les clients afin de résoudre les problèmes éventuels. En outre, nous avons mis en place une plateforme permettant d'enregistrer et de suivre efficacement le retour d'information.

S4-4 Prise de mesures concernant les impacts matériels sur les consommateurs et les utilisateurs finaux, et approches visant à atténuer les risques matériels et à saisir les opportunités matérielles liées aux consommateurs et aux utilisateurs finaux, efficacité de ces mesures

Bien-être

Chez Immobel, le bien-être de nos utilisateurs finaux est une priorité à chaque phase du développement, de la conception à l'exécution. Nous veillons à ce que tous nos projets respectent les normes de sécurité et d'accessibilité et nous planifions soigneusement les installations techniques telles que l'éclairage, l'acoustique et la régulation hygrothermique afin de créer des environnements sains et confortables. La nature et les liens sociaux sont deux aspects clés du bien-être qui sont au cœur de notre approche.

- Notre lien avec la nature commence à l'intérieur du bâtiment, où la lumière naturelle, la ventilation et des éléments verts sont intégrés dans la conception. Cette connexion s'étend au-delà du bâtiment, avec un aménagement paysager et des espaces extérieurs bien pensés, conçus pour favoriser la biodiversité et améliorer les expériences sensorielles. Alors que cette section se concentre sur la relation entre la nature et le bien-être, notre stratégie en matière d'impact net sur la biodiversité est décrite plus en détail dans le chapitre « Biodiversité et écosystèmes ».
- Le lien social est tout aussi essentiel au bien-être, car il favorise les relations positives et un fort sentiment d'appartenance à la communauté. Nos ensembles résidentiels sont conçus avec des espaces communs - intérieurs et extérieurs - qui encouragent l'interaction et l'appartenance. Ces espaces comprennent des zones communautaires locales, des zones d'étude et des infrastructures de bien-être. Nous investissons également dans la création d'espaces accueillants autour des entrées et dans les espaces extérieurs supérieurs tels que les balcons, les loggias et les toits-terrasses dans le but de favoriser les liens entre les résidents. De plus amples informations sur l'objectif social de nos projets sont disponibles dans le chapitre « Communautés touchées ».

Mobilité durable

La mobilité durable est une pierre angulaire de notre stratégie de développement, servant de levier à la décarbonisation, au bien-être et à l'interaction communautaire. Immobel donne la priorité aux projets qui sont bien reliés aux réseaux de transports publics et qui sont conçus pour encourager les déplacements à pied et à vélo. En intégrant divers services et commodités à l'intérieur ou à proximité de nos développements, nous réduisons le besoin d'utiliser la voiture tout en augmentant les possibilités d'interaction sociale. Notre approche avant-gardiste garantit que les développements d'aujourd'hui répondent aux besoins de mobilité de demain. Nous nous engageons à intégrer dans nos projets des solutions de mobilité à faible émission de carbone, accessibles et innovantes.

Satisfaction des clients

En plus des processus existants pour interagir avec nos clients, nous avons récemment ajusté la fréquence de notre bulletin d'information à une fois par mois, en y incluant désormais des images d'illustration et en offrant un accès 24/7 à des informations essentielles. À l'horizon 2025, l'équipe chargée de l'orientation des ventes se concentrera sur l'alignement des processus entre la Belgique et le Luxembourg, sur l'amélioration du suivi des projets et des étapes de réception provisoire, ainsi que sur l'extension des fonctionnalités de la plateforme Ziggu. Les améliorations prévues comprennent le suivi financier, une section FAQ et un système d'enregistrement et de traitement des commentaires des acheteurs. Nous envisageons également de réaliser une enquête de suivi un à deux ans après la réception provisoire afin d'évaluer la satisfaction à long terme des acheteurs, leur bien-être et leur perception de la qualité du projet.



Exemples de projets

Bien-être

ISALA, BRUXELLES | BE

AMÉLIORER LE BIEN-ÊTRE PAR LE DESIGN

Situé au cœur du quartier européen de Bruxelles, le projet Isala privilégie le bien-être grâce à un design biophilique et à des stratégies de vie active. Un jardin intérieur de 700 m², planté en pleine terre, crée une oasis naturelle, améliorant la qualité de l'air et favorisant une atmosphère apaisante propice à la concentration et à la créativité. En outre, le projet encourage l'activité physique en incorporant des escaliers bien éclairés et esthétiquement conçus, favorisant leur utilisation plutôt que celle des ascenseurs. Ces éléments s'alignent sur les normes de certification WELL, en particulier sur les concepts de mouvement et d'esprit, ce qui permet au projet Isala d'obtenir la certification WELL Platinum et d'établir une nouvelle référence en matière de conception de bureaux durables et axés sur la santé.



SAINT-HONORÉ, PARIS | FR

UN ESPACE LUMINEUX ET APAISANT

Le bâtiment situé au 277 Saint-Honoré a été entièrement repensé pour reprendre sa place dans l'une des rues les plus prestigieuses de Paris. L'une des principales caractéristiques du projet est le patio central vitré, qui inonde de lumière naturelle l'espace commercial de trois étages. De plus, le patio introduit un jardin intérieur planté en pleine terre, créant une retraite tranquille au cœur de la ville. Ces améliorations contribuent à la certification WELL Gold du bâtiment, reflétant un engagement à la fois pour la durabilité et le bien-être.



LIEWEN, MAMER | LU

UN QUARTIER À VISAGE HUMAIN

Le projet Liewen a été conçu en plaçant l'homme au centre de ses préoccupations, en veillant au confort, à la sécurité et à l'interaction avec la communauté. Le quartier favorise la mobilité douce, les piétons, les cyclistes et les véhicules partageant la même surface, tandis que le stationnement résidentiel est situé à l'entrée du quartier afin de limiter le trafic automobile. Deux places communes, reliées par une allée piétonne, favorisent les interactions sociales. La première place, plus urbaine, sert d'espace de rencontre animé où les voisins peuvent se réunir, s'asseoir et discuter. Elle peut également accueillir des camions de nourriture, des événements de rue ou des festivals locaux. La deuxième place, un refuge vert pour les familles, est à l'abri de la circulation et comprend un arbre centenaire, des aires de jeux et des arbres fruitiers, renforçant ainsi un lien fort avec la nature. Le projet équilibre les environnements construits et naturels, garantissant une expérience de vie agréable et respectueuse de l'environnement.





Mobilité durable

► LEBEAU, BRUXELLES | BE

MOBILITÉ DANS LE CENTRE VILLE

Le parking public souterrain (132 places) du projet Lebeau est conçu pour répondre aux besoins futurs en matière de stationnement, une fois que le parking de surface actuel de la place du Grand Sablon aura été progressivement supprimé. Stratégiquement situé et d'accès facile, ce parking ultramoderne s'adressera à la fois aux résidents et aux visiteurs, offrant une alternative fiable et efficace dans le quartier animé du Sablon. Grâce à sa conception moderne et à ses systèmes avancés, il garantit commodité et sécurité, ce qui en fait la solution idéale à long terme pour le stationnement urbain dans ce quartier très prisé.



► ÎLE DE FRANCE | FR

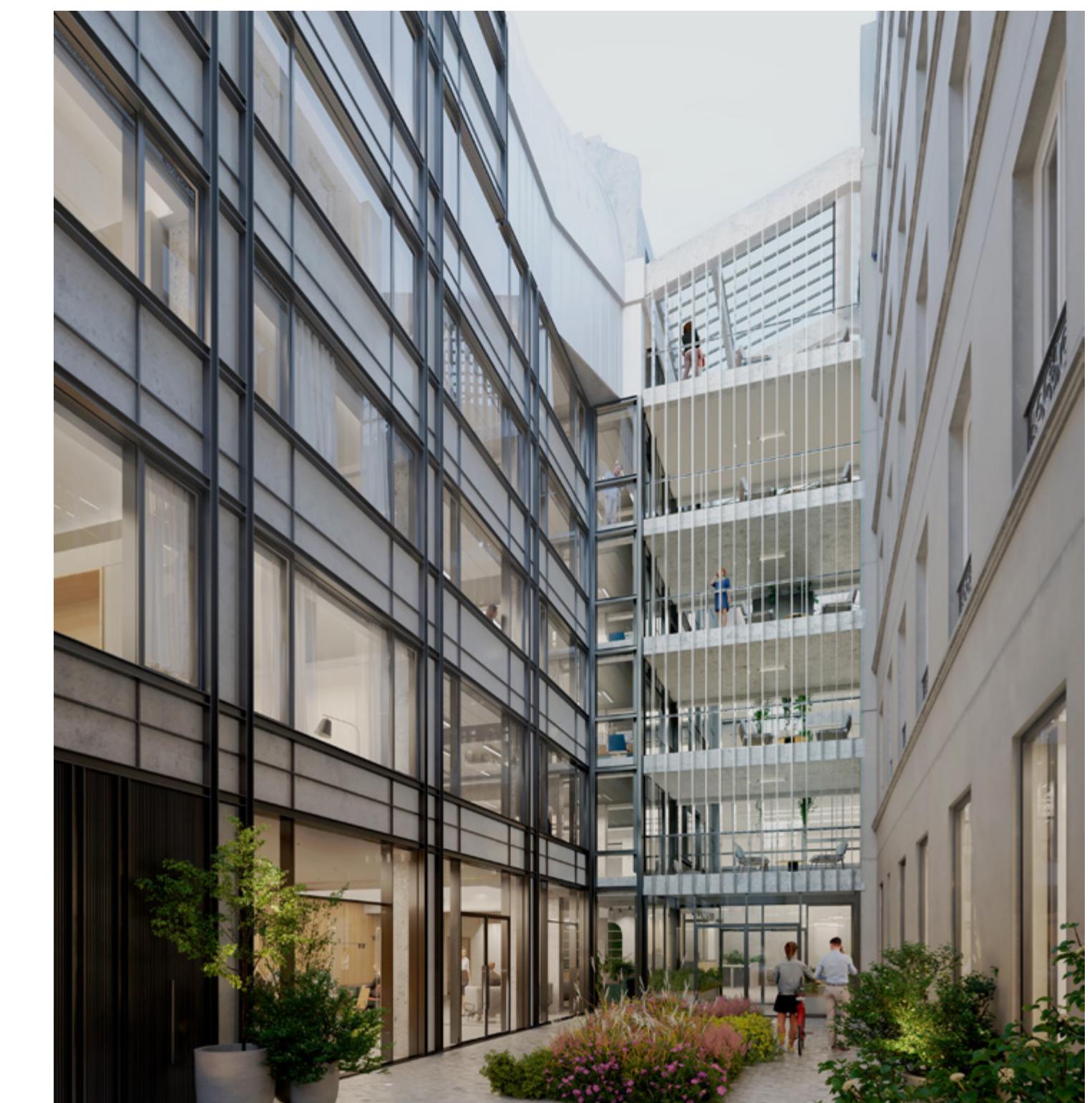
SOUTENIR LA MOBILITÉ DOUCE

Les projets d'Aubervilliers (Ilot B), de Bussy et d'Avon donnent la priorité à la mobilité durable en intégrant des stations de réparation de vélos. Ces initiatives encouragent le vélo comme mode de transport quotidien, le rendant plus pratique pour les résidents et renforçant la transition vers des déplacements urbains plus écologiques.

▼ SAINT-ANTOINE, PARIS | FR

D'UN PARKING À UN PROJET URBAIN DURABLE

À Saint-Antoine, une ancienne structure de parking a été transformée en un développement à usage mixte. Reflétant l'évolution vers la mobilité durable, le projet a supprimé tous les parkings automobiles au profit d'installations pour les vélos, réduisant ainsi la dépendance à l'égard des voitures et promouvant des alternatives de transport plus écologiques dans le centre-ville.



Indicateurs et objectifs

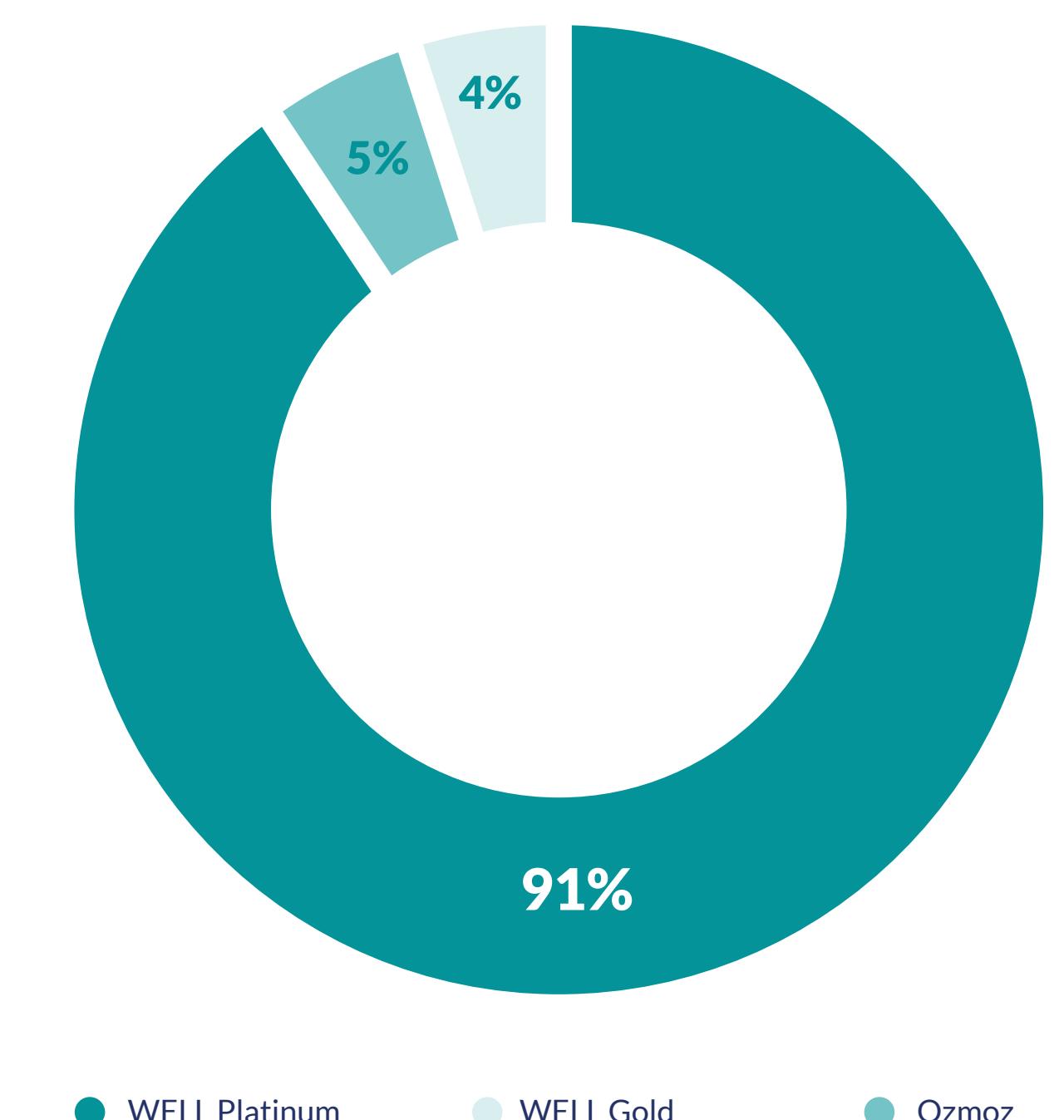
s4-5 Objectifs liés à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels

Bien-être

Pour l'aménagement de bureaux, nous visons toujours la certification WELL Shell and Core ou un équivalent tel qu'Ozmoz en France. Ces systèmes de certification promeuvent la santé et le bien-être des utilisateurs finaux du bâtiment en évaluant 10 critères. Avec l'impact du travail hybride, Immobel donne la priorité à des espaces de travail de qualité qui aident les entreprises locataires à attirer les talents et à s'adapter aux nouvelles pratiques de travail. L'obtention des certifications rend également plus tangible la contribution d'Immobel aux objectifs de développement durable des Nations unies, en particulier l'objectif 3 : Santé et bien-être.

En 2024, plus de 140 000 m² de bureaux étaient en cours d'obtention d'un certificat WELL Shell and Core ou Ozmoz, 91 % d'entre eux visant le niveau Platinum. L'objectif est d'obtenir la certification WELL Platinum ou équivalente pour tous les permis en 2025, et pour tous les projets de bureaux livrés en 2030.

Certifications ciblées pour les bâtiments de bureaux (m²)



Pour le développement résidentiel, inspiré par le cadre régional des « quartiers durables », nous prenons systématiquement en compte les paramètres suivants : qualité de l'air, lumière, climat intérieur, qualité sonore, connexion avec la nature, espaces extérieurs, espaces communs à usage hybride, mobilité, nutrition et santé.

L'objectif est d'appliquer cette liste de contrôle interne à tous les projets résidentiels en cours de développement.



Mobilité durable

Tous les nouveaux développements urbains doivent :

1. Veiller à ce que les sites d'Immobel soient accessibles en transports publics (max. 750 m ou 5 minutes de marche)
2. Encourager l'utilisation de véhicules électriques (à partir de 2025, parkings pré-équipés de bornes de recharge)
3. Garantir des parkings pour vélos et des itinéraires piétonniers sûrs et agréables

Lorsque c'est possible, d'autres solutions d'éco-mobilité telles que des quartiers sans voitures, des solutions de stationnement mutualisé ou des services de réparation de vélos sont intégrées dans nos développements.

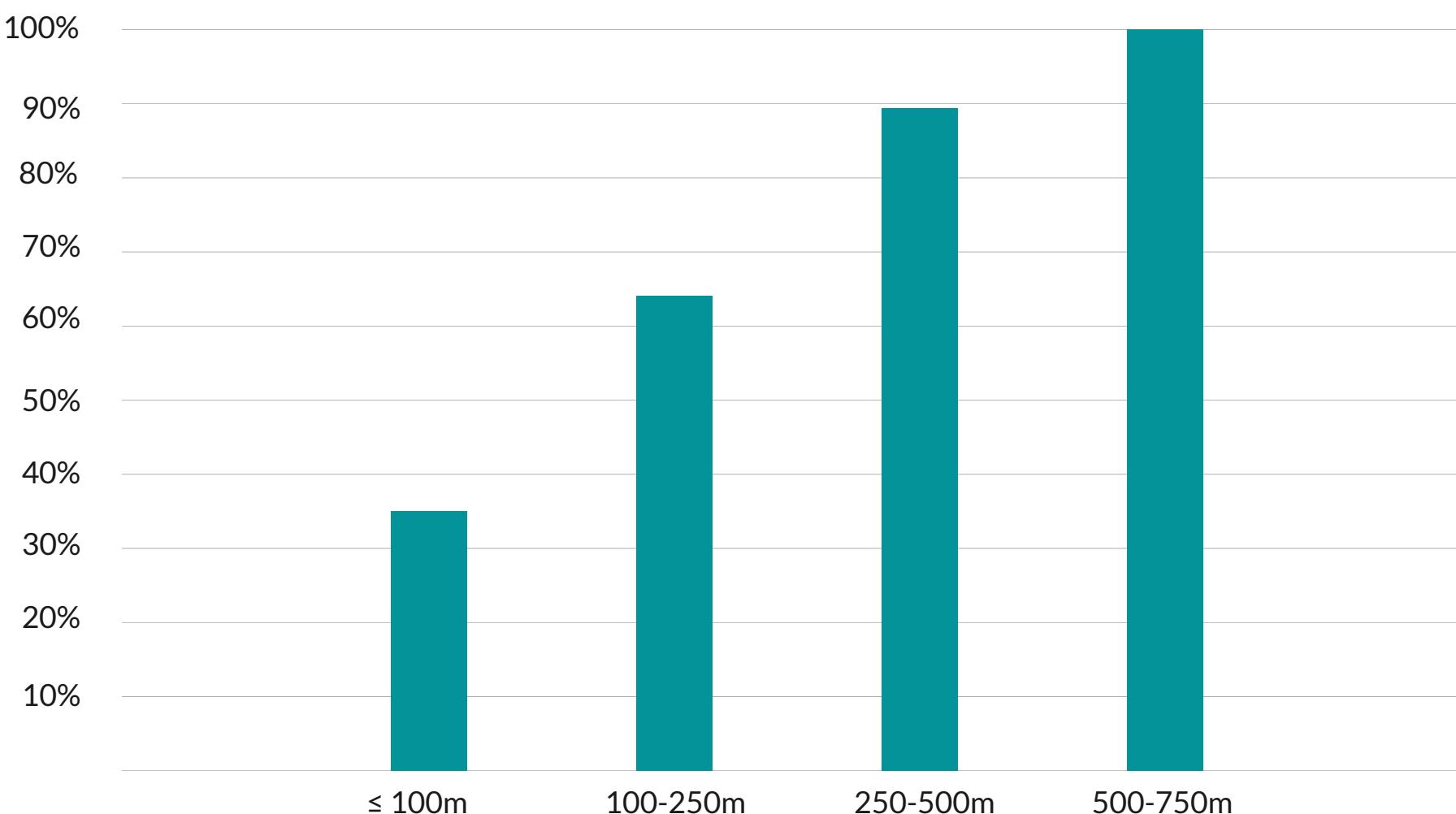
Pour nos projets de développement dans un environnement périurbain, nous utilisons le cadre régional des quartiers durables comme guide pour les acquisitions, en donnant la priorité aux développements proches des transports publics et avec un accès facile aux services communs tels que les supermarchés, les écoles, les crèches ou les soins de santé. Nous visons des sites qui sont situés :

- à moins de 750 m des transports publics
- à moins de 1 500 m de la gare la plus proche.

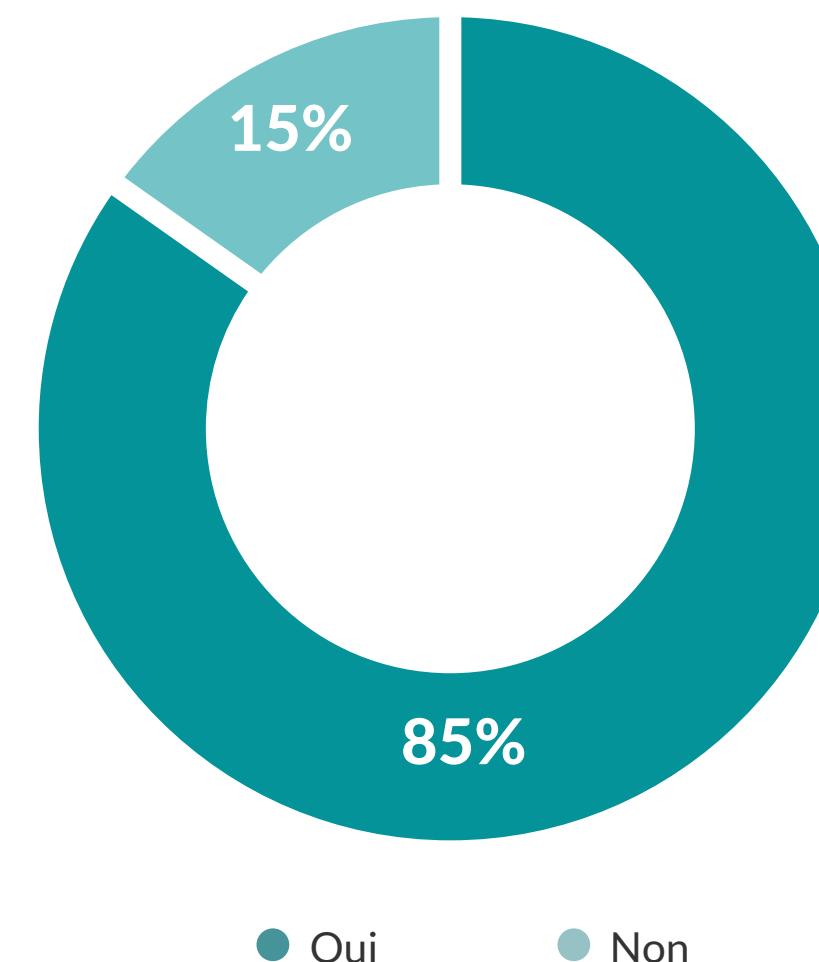
En 2024, 100 % de nos projets en phase de permis ou de développement se trouvaient à une distance de marche de moins de 750 m des transports publics, dont 90 % à moins de 5 minutes de marche.

Tous les projets incluent des infrastructures cyclables, et 85 % des projets ont préparé les équipements pour l'installation de bornes de recharge. Notre objectif est d'atteindre 100 % dans les deux domaines d'ici 2025 pour tous les nouveaux développements.

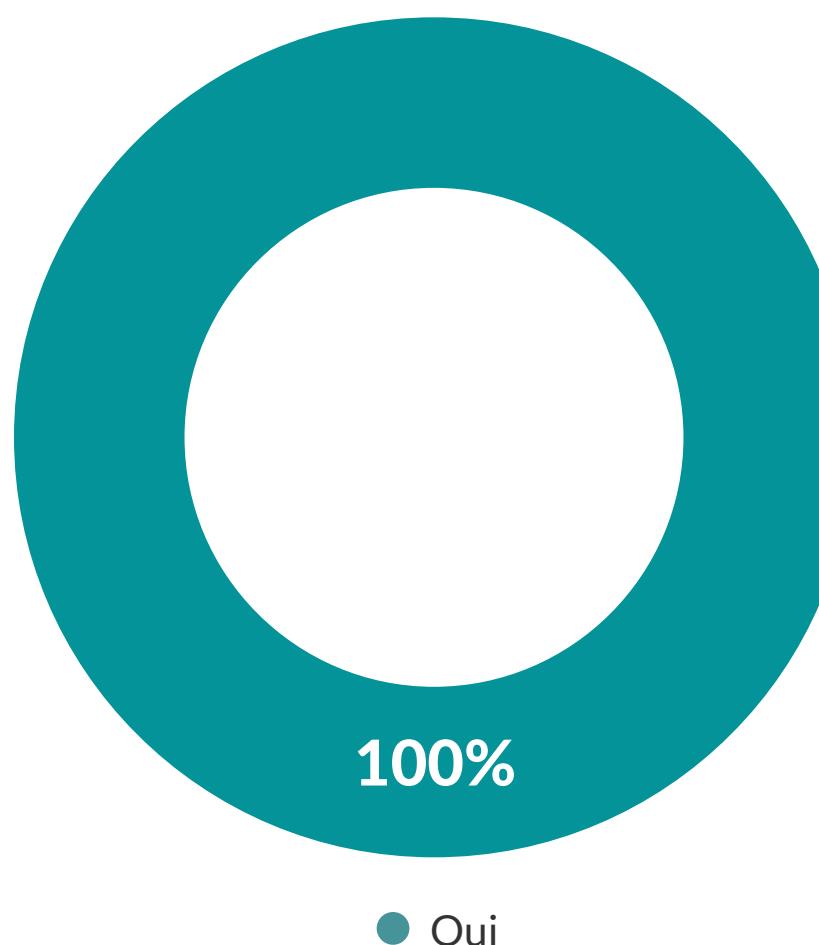
Distance entre le projet et les transports en commun



Pré-équipements pour l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques



Infrastructures pour vélos



Satisfaction des clients

Au cours de l'année 2024, le taux de satisfaction est passé de 70 % à 80 % en moyenne sur près de 400 enquêtes réalisées en Belgique, tandis que le Luxembourg a atteint un premier score de 70 %. Ces résultats sont le fruit du changement d'état d'esprit et des efforts incessants déployés par les équipes pour améliorer les processus.

Les équipes qui influencent la satisfaction des clients intègrent désormais cet objectif dans leurs mesures d'incitation, tout comme le Comité exécutif. Dans une perspective d'amélioration continue, l'objectif est d'augmenter chaque année le taux de satisfaction souhaité.



Informations liées à la gouvernance

Conduite des activités

ESRS G 1

Stratégie

Alors que la gouvernance et la conduite des activités sont généralement associées aux responsabilités des comités et des conseils d'administration tels que décrits plus haut dans ce rapport (ESRS 2 GOV-1 - Le rôle des organes d'administration, de surveillance et de gestion), 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 mise en œuvre au quotidien par une équipe passionnée, guidée par les valeurs ESG d'Immobel et par une structure de gouvernance de soutien.

Gestion des impacts, des risques et des opportunités

G1-1 Politiques de conduite des activités et culture d'entreprise

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 activités illégale et inappropriée, en établissant des normes de bonne conduite et d'éthique.

Grâce à notre code de conduite et à un ensemble de politiques globales énumérées ci-contre, chaque collaborateur reçoit des conseils sur la manière d'agir de façon honnête, éthique et transparente dans l'intérêt de l'entreprise et des parties prenantes. Les codes de conduite des fournisseurs, les instructions de travail et les clauses contractuelles renforcent la gouvernance d'entreprise, en encourageant une culture de conformité pour tous les collaborateurs et les fournisseurs.

Afin de promouvoir l'adoption et la compréhension de ces politiques, tous les collaborateurs participent à une session annuelle d'intégration ou de perfectionnement qui met en lumière les principes et exigences essentiels de ces politiques.

POLITIQUE	PORTÉE	APPLICATION	DISPONIBILITÉ
• Code de conduite interne	Entreprise	Conduite des activités	Interne/Externe
• Code de conduite des fournisseurs	Projet	Conduite des activités	Interne/Externe
• Lanceur d'alerte	Entreprise	Conduite des activités	Interne/Externe
• ABC & AML	Entreprise	Conduite des activités	Interne/Externe
• Code de transaction et de divulgation	Entreprise	Conduite des activités	Interne/Externe
• Rémunération	Entreprise	Ressources humaines	Interne/Externe
• Diversité et égalité	Entreprise	Ressources humaines	Interne/Externe
• RGPD	Entreprise	Vie privée et gestion des données	Interne/Externe
• Cadre de financement vert	Entreprise	Finances	Interne/Externe
• Politique de diligence raisonnable lors des acquisitions	Projet	Développement	Interne
• Clauses vertes	Projet	Acquisition	Interne



Description de notre processus d'acquisition

1. Sélection des fournisseurs :

Tous les fournisseurs d'Immobel et du Groupe sont sélectionnés sur la base de leur expertise, des conditions financières proposées et de leur expérience, à l'issue d'un processus d'évaluation approfondi. Pour les fournisseurs qui atteignent un seuil de chiffre d'affaires minimum avec Immobel, des contrôles de connaissance du client (Know Your Customer - KYC) et de solvabilité financière sont effectués.

2. Négociations et conclusion de contrats :

Après avoir négocié les conditions commerciales et juridiques, un contrat est finalisé dans des conditions de pleine concurrence. Chaque contrat fait l'objet d'une validation préalable de ses principaux termes conformément à la procédure d'approbation des accords, qui garantit l'examen et la validation des aspects financiers, juridiques et techniques, conformément aux contrôles et équilibres établis par l'entreprise. L'entreprise applique le principe des quatre yeux pour les signatures, ce qui signifie qu'un contrat valide nécessite une double approbation.

3. Processus post-signature :

Une fois le contrat signé par toutes les parties, un compte fournisseur est créé dans le système de planification des ressources de l'entreprise (ERP) et un numéro de commande (PO) est attribué. Ce numéro relie la commande du fournisseur à un montant, un numéro de compte bancaire, un prix, une société acheteuse, un projet de développement et un compte du grand livre spécifique.

4. Traitement des factures :

Les factures sont immédiatement traitées selon les conditions de commission spécifiques définies dans le contrat. Ce processus structuré minimise les erreurs et garantit une gestion efficace des factures et des paiements.

G1-2 Gestion des relations avec les fournisseurs

En tant que promoteur, Immobel travaille avec différents partenaires contractuels pour donner vie à des projets immobiliers. Nos fournisseurs se répartissent en quatre grandes catégories : les consultants, les cabinets d'architectes et d'ingénieurs, les entreprises de construction et les courtiers. En général, Immobel collabore autant que possible avec des fournisseurs qui opèrent ou ont des liens locaux dans les environs du projet. Ces liens locaux sont importants, car ils favorisent une meilleure compréhension des besoins régionaux, des réglementations et des facteurs environnementaux, garantissant ainsi une exécution plus efficace et durable des projets tout en soutenant les économies locales.

Au sein de notre chaîne de valeur, nous avons identifié les parties liées à la construction comme étant les plus critiques du point de vue de la double matérialité. Au-delà de leur importance financière pour les activités d'Immobel, l'évolution des normes, telles que la taxonomie, ainsi que les objectifs de durabilité et les attentes en matière de diligence raisonnable, font qu'il est essentiel pour nous d'interagir régulièrement avec ces fournisseurs sur les questions de durabilité et de leur offrir les conseils nécessaires. En 2024, nous avons mis à jour et formalisé nos politiques concernant les impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans l'ensemble de notre chaîne de valeur. Par conséquent, notre code de conduite des fournisseurs fera désormais partie intégrante de nos processus de diligence raisonnable et d'acquisition.

La gestion de nos relations avec nos prestataires est assurée par les services juridiques, financiers et techniques. Le service juridique est responsable de la planification et de la mise en œuvre des mesures de diligence raisonnable à l'égard des fournisseurs. Le département technique veille à ce que les normes les plus récentes, telles que la taxonomie, soient effectivement intégrées dans les exigences techniques que nous imposons à nos fournisseurs. Enfin, le service financier veille à la bonne exécution du processus de paiement.

Notre processus d'approvisionnement est conçu pour garantir la transparence, l'efficacité et la conformité à chaque étape de l'engagement des fournisseurs. Notre objectif est de maintenir des liens étroits avec nos fournisseurs tout en respectant les normes les plus strictes en matière de qualité et de responsabilité dans nos opérations. Nous pensons que la conduite responsable des activités s'étend à tous les aspects de nos relations avec les fournisseurs, y compris les pratiques de paiement. De même, des rapports transparents sur les pratiques d'acquisition et de paiement des fournisseurs, tels que décrits ci-dessous, permettent aux parties prenantes d'évaluer la manière dont nous gérons les relations avec les fournisseurs, en encourageant la responsabilité et le comportement éthique dans l'ensemble de notre chaîne d'approvisionnement.



G1-3 Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin

Les questions de conformité sont gérées par le responsable de la conformité, qui définit les mesures et la planification liées à la politique de dénonciation, à la politique de lutte contre le blanchiment d'argent (AML) et à la politique de lutte contre les pots-de-vin et la corruption (ABC). En 2024, Immobel a dispensé une formation obligatoire en classe à tous les collaborateurs et une formation d'intégration aux nouvelles recrues sur la politique ABC et AML, la politique de dénonciation et les bonnes pratiques internes. Les politiques et les principaux enseignements de la formation sont disponibles sur notre intranet et sont intégrés dans le parcours d'intégration des nouveaux collaborateurs.

Immobel s'engage à agir de manière professionnelle, équitable et intègre dans toutes ses relations d'affaires, quel que soit l'endroit où elle opère. Les collaborateurs sont donc encouragés à faire part de leurs préoccupations concernant les comportements illégaux ou inappropriés survenant au sein du Groupe Immobel ou liés aux activités du Groupe Immobel. Le système de lanceur d'alerte leur permet de signaler toute violation des politiques ou tout problème de conformité, soit directement au responsable de la conformité, soit (de manière anonyme) par l'intermédiaire d'un système numérique externe : Lanceur d'alerte (complylog.com) sans craindre la victimisation, la discrimination ou toute autre conséquence négative.

Indicateurs et objectifs

G1-4 Incidents de corruption ou de pots-de-vin

Aucun incident de corruption ou de pots-de-vin n'a été décelé, observé ou signalé en 2024.

G1-5 Influence politique et activités de lobbying

En 2024, Immobel 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 en début de rapport. Pour ces adhésions, les ressources financières allouées sont limitées aux cotisations. Nos partenariats de sponsoring et de philanthropie sont décrits plus en détail dans le chapitre « Communautés touchées ».

G1-6 Pratiques de paiement

En fonction de la nature et de la durée de la mission, le prestataire 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 prestataire 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 expressément la personne de contact du fournisseur. Seules les factures répondant aux conditions ci-dessus sont acceptées. À la fin de l'année 2024, le délai moyen entre la réception de la facture et le paiement était de 16,8 jours.

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

JUDITH VERHOEVEN
Head of ESG

T +32 2 422 53 11
judith.verhoeven@immobelgroup.com

Boulevard Anspach 1
B-1000 Bruxelles
www.immobelgroup.com



IMMOBEL
SINCE 1863