

2023

Rapport ESG



EAGLESTONE
GROUP

Driven by
PASSION



Table des matières

Le groupe Eaglestone 5	Inspiré par la création de valeur, guidé par la volonté d'impact 17	La gouvernance, clé de notre impact durable 27	Aligner notre activité sur la taxonomie européenne 49	Encourager et diffuser la transition urbaine pour construire la ville de demain 80
Mission — 6	Élaboration de la stratégie ESG — 19	Une gouvernance au service de la durabilité — 29	Lutte contre le changement climatique — 53	Favoriser la mixité des usages et promouvoir les services — 84
Vision — 7	Nos engagements — 22	Systematiser l'analyse des risques et opportunités extra-financières — 32	Gestion responsable de la ressource en eau — 68	Promouvoir l'accès à la nature et la mobilité douce — 87
Valeurs — 9	À propos de ce rapport — 25	De la réhabilitation à la réversibilité : repenser la durabilité des projets immobiliers — 38	Transition vers une économie circulaire — 69	Renforcer le lien social et la concertation — 91
L'histoire du groupe — 10		Suivre la performance ESG des projets — 41	Prévention de la pollution — 73	
Dynamisé par nos activités — 11		Faire de l'ESG un engagement commun — 42	Préservation de la biodiversité — 74	
Chiffres clés — 12				
Notre modèle de création de valeur durable — 13				



Gaétan Clermont

Nicolas Orts

Édito

L'ambition du groupe Eaglestone va bien au-delà de la réalisation de projets immobiliers: nous créons des lieux de vie et de travail qui respectent l'environnement, répondent aux besoins des communautés et anticipent les défis de demain.

Ce premier rapport ESG marque une étape importante dans notre engagement à construire un avenir plus durable, en mettant l'accent sur notre responsabilité sociétale et environnementale.

La durabilité au sens large fait partie de l'ADN d'Eaglestone depuis longtemps. Le groupe est, par exemple, un des pionniers en matière de réduction de l'empreinte carbone.



Dans un contexte où les attentes envers les acteurs du secteur évoluent rapidement, nous voyons cet engagement non pas comme une contrainte, mais comme une opportunité de contribuer activement à des changements positifs sur notre marché et comme des leviers pour créer de la valeur à long terme, pour nos partenaires, nos clients et les générations futures.

Chez Eaglestone, l'innovation, la diversification géographique et sectorielle sont des piliers de notre stratégie, qui s'inscrit sur le long terme, avec une volonté de bâtir des projets durables et pérennes. Nous sommes conscients de l'impact que nous pouvons avoir, en choisissant une approche responsable et en consacrant une partie de nos bénéfices à des causes en résonance avec

nos engagements comme l'art, la culture et l'inclusion sociale. Ce rapport est donc l'occasion de partager nos progrès, nos défis, mais aussi de réaffirmer notre conviction : un développement immobilier responsable et ambitieux est non seulement possible, mais essentiel pour répondre aux enjeux sociétaux actuels.

Merci à tous ceux qui, de près ou de loin, nous accompagnent dans cette démarche.

Gaétan Clermont & Nicolas Orts
Co-CEOs Eaglestone Group



Le groupe Eaglestone

Mission

Le groupe Eaglestone est un promoteur et investisseur immobilier européen actif en Belgique, au Luxembourg et en France. Actif dans les segments du résidentiel, du bureau, du commerce, de l'équipement, de l'hôtellerie et du logement étudiant, Eaglestone crée des espaces de vie et de travail qui répondent aux besoins de leurs occupants.

Reconnu pour la qualité architecturale et technique de ses projets, l'ADN d'Eaglestone valorise l'environnement existant à travers la réalisation de développements urbains responsables, dotés d'une identité unique.



Le projet The Nest, Luxembourg

L'environnement et l'humain sont au cœur de la stratégie d'Eaglestone. Le groupe se concentre sur la réduction de l'empreinte carbone de ses activités et l'obtention de certifications internationales garantissant le bien-être et le confort de ses utilisateurs.

**Animé par la *PASSION*,
le groupe développe des projets
ambitieux qui contribuent au
développement durable des
communautés.**

Vision

Le groupe Eaglestone définit sa vision à travers les axes et valeurs suivants:

Ar(t)chitecture



La vision d'Eaglestone en matière d'architecture dépasse largement l'enveloppe extérieure d'un bâtiment. Les développements d'Eaglestone prennent en compte leur impact sur l'environnement qui les entoure. Ce travail résulte d'une réflexion minutieuse, cohérente et approfondie. Notre objectif est d'offrir aux occupants des espaces de vie et de travail à la fois agréables et fonctionnels. Notre architecture allie qualité d'usage, développement durable et renouveau urbain.

Eaglestone a choisi d'intégrer l'art dans sa réflexion. Notre ambition est de partager cette passion avec le plus grand nombre à travers nos développements, en participant activement à l'urbanisation et à l'embellissement de la ville, pour y laisser notre empreinte.

Impact positif dans les villes



Eaglestone se concentre sur les villes, où le changement, le progrès et les défis se manifestent de manière significative. Son approche visionnaire favorise une ville dynamique en constante évolution, qui encourage la diversité des fonctions, améliore les espaces publics, propose des services innovants et inclusifs, et intègre une mobilité coordonnée.

Durabilité



Depuis 2019, Eaglestone est une entreprise certifiée neutre en carbone pour l'ensemble de ses activités liées à la vie de l'entreprise. Par ailleurs, chaque nouveau développement fait l'objet d'une évaluation approfondie de son empreinte carbone.

En 2022, Eaglestone Group a adopté une approche commune à ses différentes entités en matière de durabilité, en sélectionnant initialement six objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies. Aujourd'hui, ce sont dix ODD qui guident l'ensemble de nos activités, en particulier celles liées au développement et à la réalisation des projets du groupe. Cette démarche s'inscrit dans une stratégie ESG globale, structurée autour d'axes stratégiques clairs et d'indicateurs clés de performance (KPI).

Dimension européenne

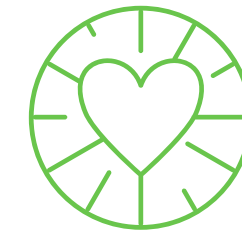


Présent dans trois pays et une quarantaine de villes européennes, le groupe Eaglestone opte pour des marchés dynamiques soutenus par une forte croissance. Cette diversification géographique est l'un des piliers de la résilience économique de l'entreprise.

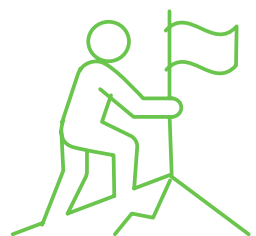
Valeurs



Créativité



Passion



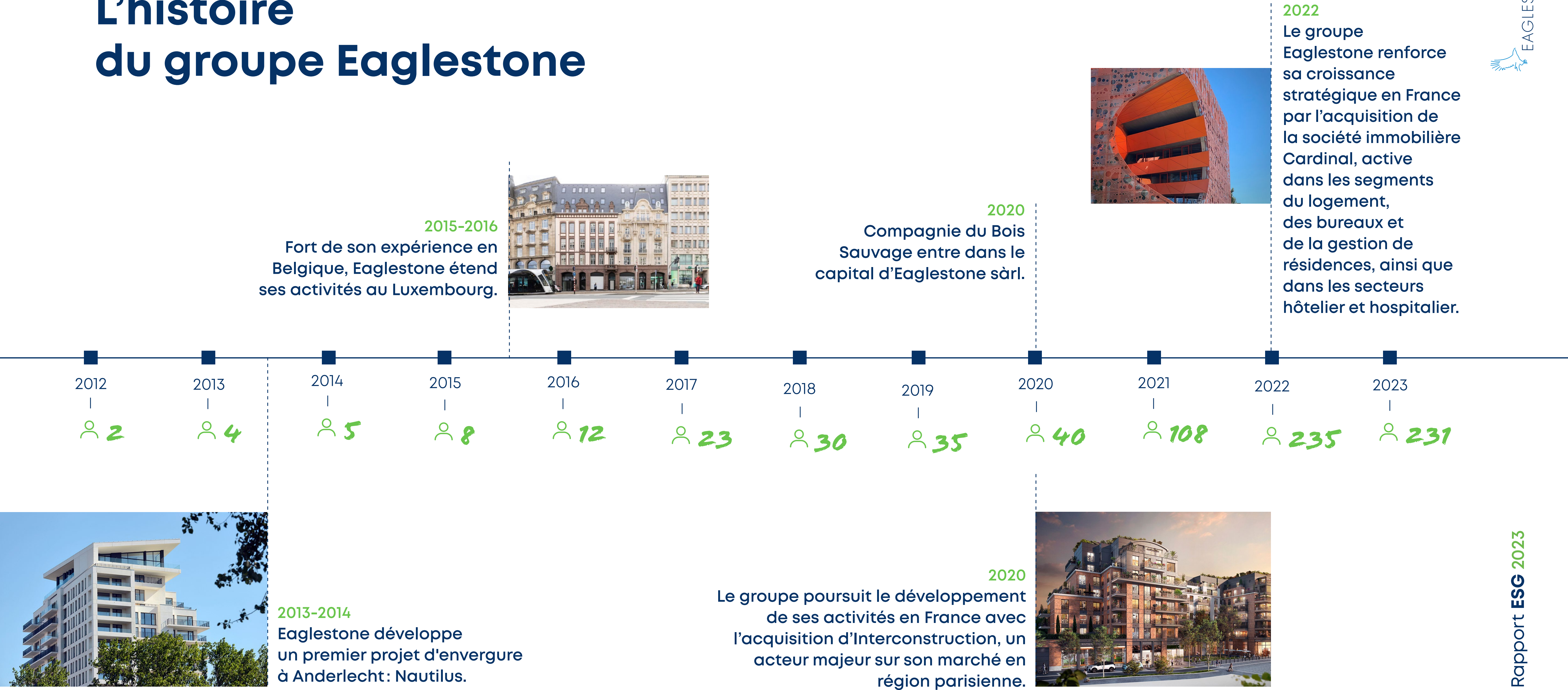
Entrepreneuriat



Excellence



L'histoire du groupe Eaglestone



Dynamisé par les activités du groupe



Chiffres clés

52
France

7
Luxembourg

75
projets
en cours

16
Belgique



Taille du
portefeuille
724.917 m²



Portefeuille de
logements étudiants¹
6.500 unités



Chiffre
d'affaires 2023
311 millions €

3
pays

231
talents

38
villes

¹ sous gestion

Notre modèle de création de valeur durable

La création de valeur dans les projets immobiliers développés par les équipes du groupe Eaglestone est mise en œuvre à travers **6 grandes étapes**, de l'identification d'une opportunité à la livraison d'un bâtiment qualitatif et durable, ainsi que son exploitation, sans oublier la commercialisation qui s'effectue de manière transversale au cours du développement.

Les enjeux ESG sont intégrés au cœur de chacune de ces étapes,

afin de limiter tant que possible les impacts négatifs de notre activité et favoriser les impacts positifs de nos développements pour la société et l'environnement.

En complément de ces grandes étapes dans la vie d'un projet immobilier, des métiers spécifiques agissent pour garantir l'atteinte des objectifs et la bonne gestion de l'entreprise : département finances, support juridique, experts techniques, équipe marketing et communication notamment.



Les 6 grandes étapes

Découvrez-les en détail dans les pages suivantes.



Les 6 grandes étapes

Identification d'opportunités

1

Description générale

Identification d'opportunités à travers une analyse de risques et des critères d'analyse de marché, de potentiel de développement et de durabilité. Étape fondamentale, c'est un moment clé d'identification de comment nous pouvons créer de la valeur à travers le lancement d'un nouveau projet.

ESG

- Analyse des challenges environnementaux, économiques et sociaux du projet et des impacts potentiels sur l'écosystème et la communauté locale en cas d'acquisition.
- Évaluation du potentiel de création de valeur pour l'entreprise, pour l'environnement et pour la société.



Commercialisation

Faisabilité & Acquisition

2

Description générale

Analyse de marché, analyse approfondie des caractéristiques spécifiques du site, définition du budget et du planning, analyse pour le repositionnement de bâtiments obsolètes et obtention du financement pour lancer le projet.

ESG

- Analyse approfondie des impacts environnementaux et socio-économiques du projet.
- Définition du budget et du planning pour toutes les analyses d'impact environnemental et sociétal à réaliser (analyses de risques climatiques, etc.).
- Analyse du redéveloppement de bâtiments existants et de la réutilisation de certains matériaux et équipements (rénovation/réutilisation, économie circulaire).



Commercialisation

Conception

3

Description générale

Mise en place d'une équipe projet pluridisciplinaire, afin de concevoir des espaces qui répondent aux besoins évolutifs de nos clients, tout en intégrant les meilleures pratiques ESG, le dialogue avec les autorités locales.

ESG

- Intégration des enjeux d'énergie, gestion de l'eau, économie circulaire, biodiversité et innovation au cœur de la conception.
- Mise en place de processus créatifs et constructifs permettant de créer un environnement bâti durable, qui s'intègre dans son environnement urbain et supporte les communautés locales.



Les 6 grandes étapes

Commercialisation

Construction

4

Description générale

La phase de construction porte une attention particulière à la qualité des matériaux, au respect des délais, à la maîtrise des coûts et à la sécurité. La collaboration efficace avec l'ensemble des parties prenantes à cette étape permet de garantir que chaque bâtiment est un exemple de performance et de durabilité.

ESG

- Promotion de la circularité sur le chantier.
- Gestion de l'eau et des déchets.
- Conditions de travail équitables et sécurité des travailleurs sur site.
- Limitation des nuisances pour les voisins et riverains.

Commercialisation

Livraison

5

Description générale

Collaboration avec l'entreprise de construction, afin de garantir une livraison réussie dans le respect du planning et avec le moins de remarques possibles.

ESG

- Garantir que le bâtiment réalisé atteint les standards environnementaux, le niveau de performance énergétique visé, et que les déchets de construction ont été gérés de manière responsable.
- Accompagnement de la mise en service du bâtiment.
- Garantir la conformité du bâtiment avec les standards de santé et sécurité en vigueur, et que les engagements envers la communauté locale ont été respectés.

Exploitation

6

Description générale

L'engagement du groupe Eaglestone se poursuit avec l'occupation et la gestion de certains des bâtiments développés.

ESG

- Service de haute qualité, qui offre confort, bien-être et satisfaction aux occupants.
- Gestion technique intégrée, pour inscrire le bâtiment dans le long terme.
- Mise en place de partenariats spécifiques, notamment avec les gérants ou des consultants, pour optimiser la gestion et les consommations du bâtiment et viser une amélioration continue de notre performance.

Les 6 grandes étapes

Étapes 2 3 4 5

Commercialisation

Description générale

Définition de la stratégie commerciale adaptée au positionnement du projet, mise en place de processus pour assurer l'accompagnement des clients et leur satisfaction à chaque étape de la collaboration.

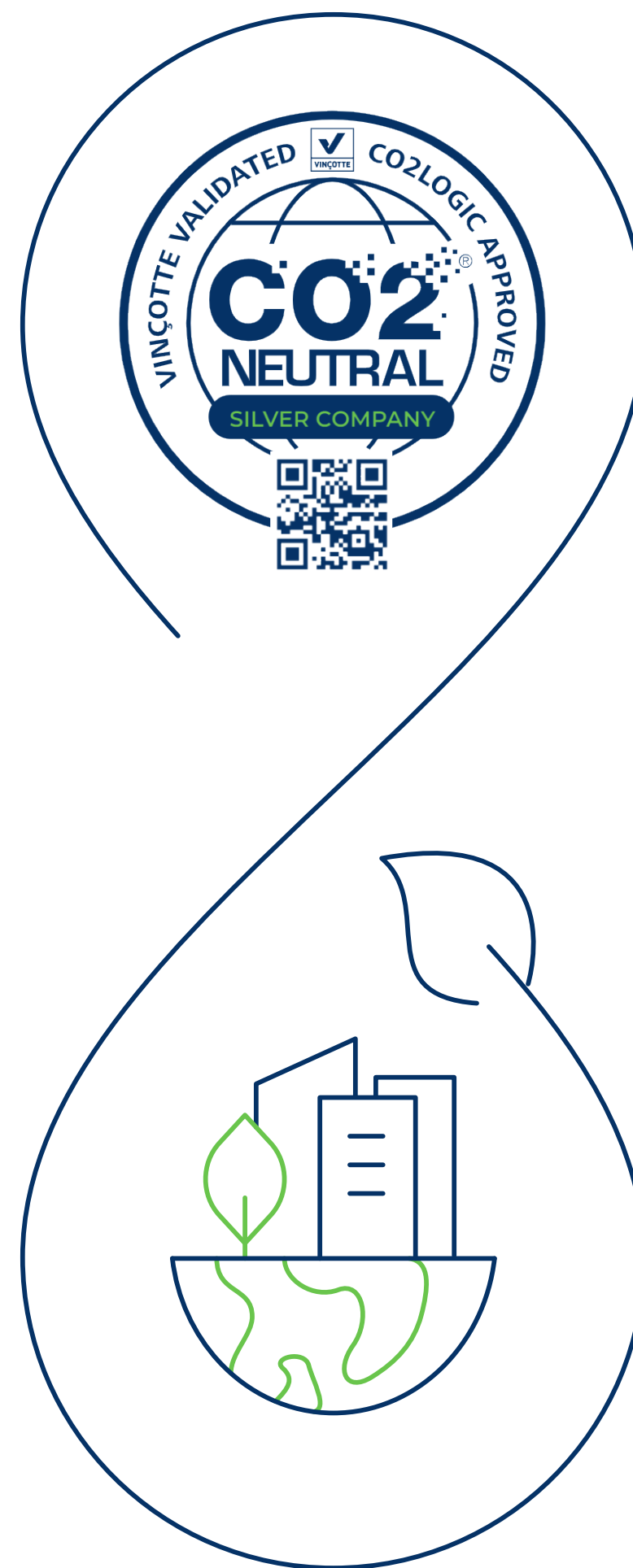
ESG

- ▶ Attention particulière au contexte socio-économique du projet et à la création de valeur pour son environnement immédiat lors de la définition de la stratégie commerciale.
- ▶ Transparence vis-à-vis des clients.
- ▶ Satisfaction client, qualité des processus et des interactions.



Inspiré par la création de valeur, guidé par la volonté d'impact

Le projet The W, Bruxelles



Cliquez ici pour aller sur la page dédiée à notre label CO2 Logic



Depuis 2019, Eaglestone est une entreprise neutre en carbone pour toutes ses activités d'entreprise.

En outre, la plupart de nos nouveaux développements font l'objet d'une analyse de leur empreinte carbone, des mesures sont prises pour réduire les émissions tant que possible et, dans certains cas, les émissions résiduelles sont compensées.

Pour ce faire, Eaglestone collabore généralement avec des experts indépendants en matière de durabilité tels que CO2 Logic, qui aident à identifier les gaz à effet de serre dans la chaîne de valeur et à élaborer un plan de réduction ambitieux.

Élaboration de la stratégie ESG

Généralités

Au lancement des réflexions sur sa stratégie ESG, le groupe Eaglestone a missionné le cabinet spécialisé Wild Trees afin de l'accompagner.

La feuille de route du consultant était simple : accompagner Eaglestone dans la définition de sa stratégie ESG et mettre en place tous les outils nécessaires à son déploiement.

Dans ce cadre, nous avons travaillé selon une approche structurée par quelques « grandes étapes » visant à :



1

Sensibiliser les équipes internes à la compréhension des concepts, à l'importance du sujet et aux enjeux spécifiques de notre secteur d'activité.



2

Réaliser un état des lieux stratégique, notamment à travers la consultation de parties prenantes internes et externes, et la réalisation de notre matrice de matérialité (voir page 37).



3

Définir les grands axes de la stratégie ESG du groupe, sur la base des enjeux prioritaires identifiés et grâce à plusieurs workshops qui ont permis d'établir une « roadmap ».



4

Mettre au point un outil de reporting, avec une phase « test » de collecte de données pour 15 projets en cours au sein du groupe.



5

Rédiger notre premier rapport ESG, sur la base du reporting « test » réalisé sur l'exercice 2023.



6

Sensibiliser à l'entrée en vigueur de la CSRD et à la nécessité de nous mettre en conformité pour l'exercice 2025 (reporting en 2026).

Outils d'aide au déploiement de la stratégie ESG



La « roadmap »

La roadmap a pour objectif de structurer et détailler les actions qui constituent le cœur

de la stratégie ESG du groupe Eaglestone. Cela permet d'avoir une vision globale de la stratégie ainsi que de sa logique, et de voir la cohérence entre toutes les actions envisagées, qui doivent être appréhendées comme étant complémentaires et non indépendantes les unes des autres. Pour cela, cette roadmap vient donner des éléments de contexte pour expliquer pourquoi des actions sont nécessaires sur chaque thématique et comment elles s'articulent au sein des engagements stratégiques.

C'est aussi un document pratique qui permet d'expliquer comment les actions peuvent être mises en place dans les différentes structures, quels indicateurs permettent de mesurer leur efficacité, quels sont les objectifs poursuivis et à quels horizons temporels.



La fiche d'alignement à la taxonomie européenne

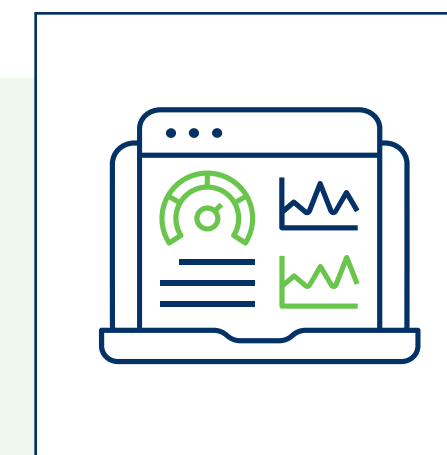
Cet outil comprend une grille d'évaluation recensant les critères techniques à respecter pour les deux objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement. L'analyse du projet examiné au travers de cette grille permet de déterminer s'il est aligné sur l'un des objectifs de la taxonomie européenne ou non.

Dans une optique de transparence et de communication auprès de nos parties prenantes clés, une fiche récapitulative des critères et de leur respect ou non a été élaborée, plus synthétique et visuelle.



La fiche d'alignement ESG

Dans le même esprit que pour la taxonomie européenne, une autre catégorie de fiche d'identité des projets a été mise au point. Il s'agit cette fois-ci d'une fiche généraliste, recensant des critères ESG divers, sélectionnés par le groupe afin de refléter l'ADN ESG du projet évalué et témoignant de la performance globale d'un projet sur les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance. En cela, les fiches ESG sont des fiches d'identité synthétiques et factuelles des projets. Elles ont vocation à être transmises aux potentiels investisseurs, occupants, exploitants ou acquéreurs au moment de la commercialisation.



L'outil de reporting

Pour donner suite au développement de la stratégie ESG, se déclinant en actions

concrètes cadrées par des indicateurs de reporting quantitatifs et des objectifs clairement identifiés, un outil de reporting visant à centraliser et mutualiser la collecte de données a été créé.

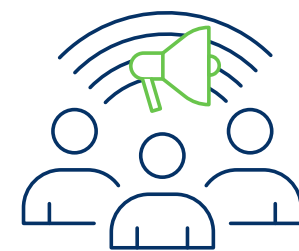
Un premier reporting test visant à éprouver la composition et le fonctionnement de l'outil d'une part, et la méthodologie et la logistique autour de la collecte de données d'autre part, a été réalisé. Lors de cette phase de test, l'attention a été portée sur la capacité du groupe à collecter au mieux l'ensemble des données pour un nombre réduit de projets, afin de garantir l'accessibilité des indicateurs et des preuves associées. Une fois cela réalisé, une revue critique du reporting a été effectuée en vue de l'optimisation ultérieure de l'organisation du reporting.

Nos engagements

L'ESG comme engagement commun au sein du groupe Eaglestone

La définition d'une stratégie ESG au niveau du groupe lui offre l'opportunité de structurer sa communication sur les actions mises en œuvre par le passé et à déployer à l'avenir. C'est également l'occasion de confirmer son positionnement en faisant de l'ESG un engagement fondamental au sein du groupe et de ses entités, et de prendre le virage de la transition urbaine et sociale en entraînant ses parties prenantes internes et externes.

Pour ce faire, le groupe a défini 2 leviers :



Impliquer l'ensemble des collaborateurs vers un modèle durable :

- Diffuser notre stratégie ESG au sein du groupe (formation, communication, retours d'expériences).
- Étendre l'action ESG des collaborateurs (actions caritatives notamment).



Encourager et soutenir la transition urbaine pour construire la ville de demain :

- Favoriser la mixité des usages et promouvoir les services au sein des projets.
- Promouvoir l'accès à la nature et la mobilité douce.
- Renforcer le lien social et la concertation dans les projets.





Le projet The Bridge, Luxembourg

Aligner notre activité sur la taxonomie européenne

Le secteur de l'immobilier a un impact largement reconnu sur plusieurs facteurs primordiaux dans l'atténuation du changement climatique et dans l'adaptation à celui-ci. Nous avons retenu l'alignement de notre activité sur la taxonomie européenne comme l'engagement le plus pertinent pour agir efficacement sur ces facteurs.

Les critères de la taxonomie européenne couvrent principalement l'environnement, pilier sur lequel un acteur de l'immobilier a le plus d'impact en termes de durabilité, et la gouvernance, pilier primordial pour assurer les conditions d'un projet durable tout au long de la chaîne de valeur. Ceci permettant de répondre aux besoins de toutes nos parties prenantes.

Cet engagement se traduit à travers des objectifs formulés pour 6 enjeux identifiés comme prioritaires et détaillés dans la suite de notre rapport ESG :

- 👉 Lutte contre le changement climatique
- 👉 Gestion responsable de la ressource en eau
- 👉 Transition vers une économie circulaire
- 👉 Prévention de la pollution
- 👉 Préservation de la biodiversité
- 👉 Intégrer les enjeux ESG dans notre gouvernance interne



2 axes de notre stratégie ESG pour l'atteindre

Faire de l'ESG un engagement commun

3

BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE

Assurer une vie saine et promouvoir le bien-être pour tous à tous les âges.

5

ÉGALITÉ ENTRE LES SEXES

Réaliser l'égalité du genre et l'autonomisation des femmes et des filles.

8

TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE

Promouvoir une croissance économique soutenue, inclusive et durable, le plein emploi productif et un travail décent pour tous.

Aligner notre activité sur la taxonomie européenne

12

CONSUMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES

Assurer des modes de consommation et de production durables.

13

MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Prendre des mesures urgentes pour lutter contre le changement climatique et ses impacts.

7

ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE

Accélérer l'accès à une énergie abordable, fiable, durable et moderne pour tous.

15

VIE TERRESTRE

Protéger, restaurer et promouvoir l'utilisation durable des écosystèmes terrestres, la gestion durable des forêts, lutter contre la désertification et stopper et inverser la dégradation des terres et la perte de la biodiversité.

6

EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT

Garantir l'accès de tous à l'eau et à l'assainissement et assurer une gestion durable des ressources en eau.

À propos de ce rapport

Périmètre

Ce rapport est à considérer comme une prolongation naturelle du rapport annuel du groupe Eaglestone, étant donné que l'ESG fait partie intégrante de notre stratégie d'entreprise. Il s'agit du premier rapport ESG produit par le groupe, grâce auquel nous posons les bases des actions à déployer à court, moyen et long terme, dans le cadre de notre activité.

Pour ce premier exercice, nous avons défini un périmètre restreint pour la collecte des données. En effet, nous avons sélectionné un échantillon de 15 projets représentatifs de notre activité, au sein de chacune des 4 entités qui forment le groupe (Eaglestone Belgium, Eaglestone Luxembourg,

Interconstruction et Cardinal Promotion). Nous avons retenu des projets* en développement et en construction, résidentiels et de bureaux, ainsi que des projets mixtes, et 2 immeubles en exploitation en France et en Belgique.

Cet échantillon a permis de nous conforter sur la pertinence des indicateurs identifiés pour chaque action, et notre capacité à collecter les données nécessaires pour produire un rapport cohérent et représentatif du déploiement de notre stratégie ESG.

Les données relatives au volet *corporate* de l'activité sont, quant à elles, complètes et représentatives de l'ensemble des données du groupe.

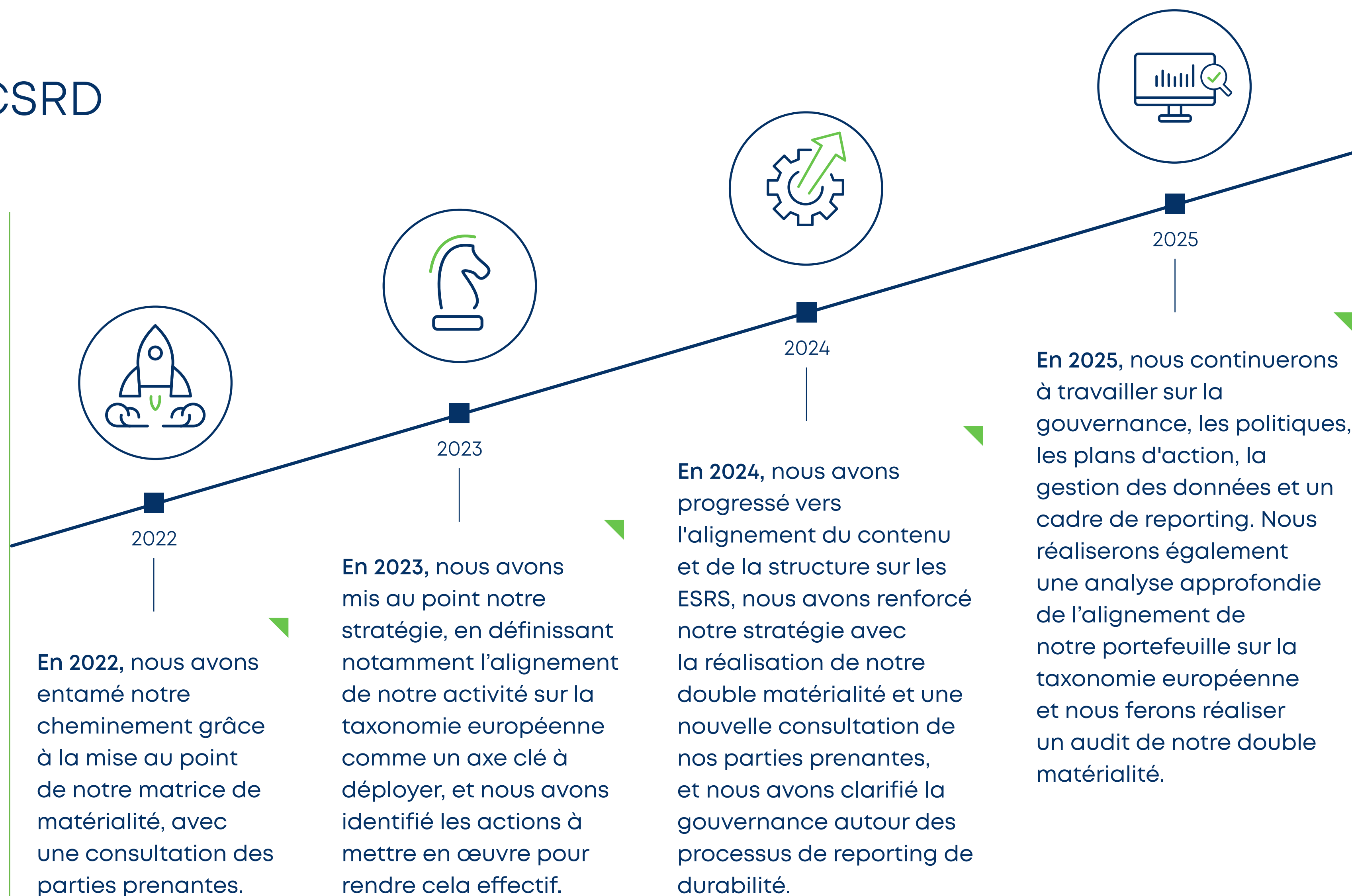
L'ensemble des données ci-après sont présentées à l'échelle du groupe Eaglestone, en conformité avec la présentation des résultats de notre rapport annuel.

*Retrouvez la liste complète des projets sélectionnés à la fin de ce document.



En route pour la CSRD

En vue de se conformer aux directives européennes CSRD et à la taxonomie, Eaglestone a défini un plan lui permettant d'aligner progressivement la structure et le contenu de ses rapports annuels sur les normes européennes de rapport sur le développement durable (*European Sustainability Reporting Standards - ESRS*). En effet, ces directives deviendront obligatoires pour le groupe à partir de l'exercice 2025 (rapport en 2026).



La gouvernance, clé de notre impact durable

L'axe de gouvernance, colonne vertébrale de notre stratégie ESG, se structure autour de deux grands piliers. Le premier concerne le déploiement opérationnel des actions sur les projets et bâtiments, afin de garantir l'atteinte des objectifs, ceci en impliquant la chaîne de valeur des métiers de l'immobilier. Le deuxième se concentre sur les collaborateurs, avec pour objectif de les sensibiliser aux enjeux ESG et, surtout, de leur donner toutes les clés pour leur permettre le déploiement opérationnel de la stratégie, et ainsi favoriser le passage à l'action de tous.



Une gouvernance responsable est celle qui agit dans l'intérêt collectif et qui repose sur la transparence et la concertation. En tissant des relations de confiance avec les élus et les acteurs publics dès la conception de nos projets, nous œuvrons pour des programmes immobiliers à fort impact social et environnemental, alignés sur les besoins des territoires et les enjeux de durabilité.»

Matthieu Villand, Directeur Général Interconstruction



Une gouvernance au service de la durabilité



La gouvernance ESG se bâtit à deux niveaux au sein du groupe Eaglestone :

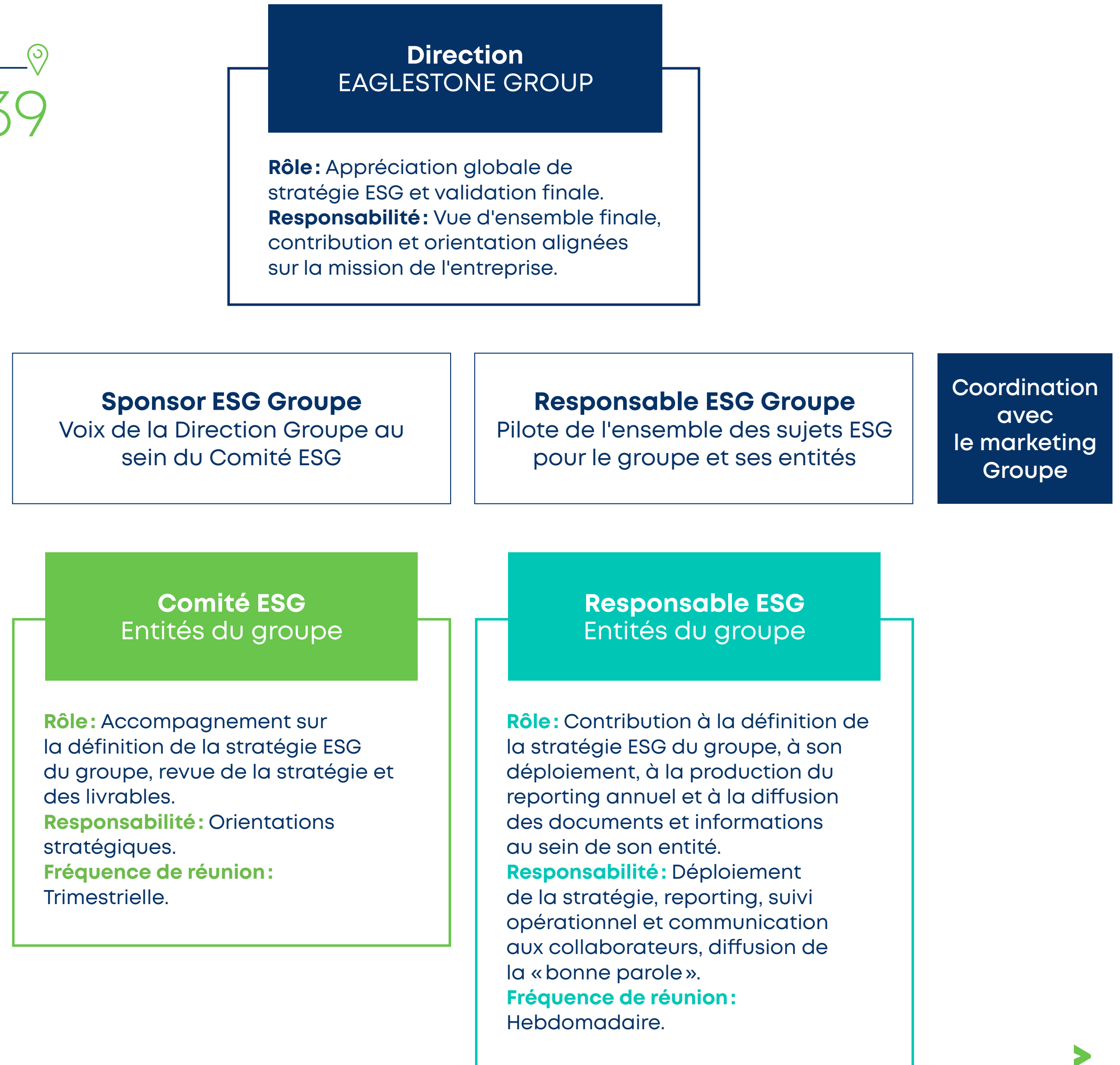
- Le niveau stratégique, avec le Comité ESG.
- Le niveau opérationnel, avec les responsables ESG.

Les responsables ESG forment une équipe spécifiquement dédiée à l'ensemble des thématiques ESG, avec un.e responsable ESG par entité du groupe.

Le comité ESG regroupe les responsables ESG, ainsi que les dirigeants de chaque entité du groupe, afin de traiter des sujets stratégiques et valider chaque étape du travail mené en interne sur la stratégie de durabilité.

Ces deux niveaux permettent à la fois de garantir que la stratégie ESG est pleinement cohérente avec la stratégie d'entreprise et les ambitions du groupe, et que celle-ci est infusée à tous les niveaux pour embarquer l'ensemble des collaborateurs dans son déploiement.

La communication étant clé pour promouvoir et infuser notre engagement ESG, tant en interne qu'auprès de nos parties prenantes, le comité ESG collabore également avec les équipes marketing & communication.



Les responsables ESG des entités du groupe



Céline Dimitri, Interconstruction



Valérie Janne, Eaglestone Belgium



Julie Sacré, Eaglestone Luxembourg



Delphine Martin Courtois, Cardinal Promotion

Le Comité ESG implique les équipes dirigeantes, garantes de l'image de la société, tant en interne qu'en externe et les équipes techniques et opérationnelles, qui permettent les bonnes conditions du déploiement des actions sur les projets et bâtiments.

Le comité ESG informe le Comité Exécutif du groupe Eaglestone et fait un rapport sur l'avancement de l'ensemble des sujets ESG lors des réunions bisannuelles. Les membres du comité ESG informent et consultent les autres membres de la Direction de leur entité lors des réunions de direction tenues localement, et au moins une fois par trimestre.

Les responsables ESG se réunissent 2 à 4 fois par mois, afin d'assurer le suivi opérationnel du déploiement

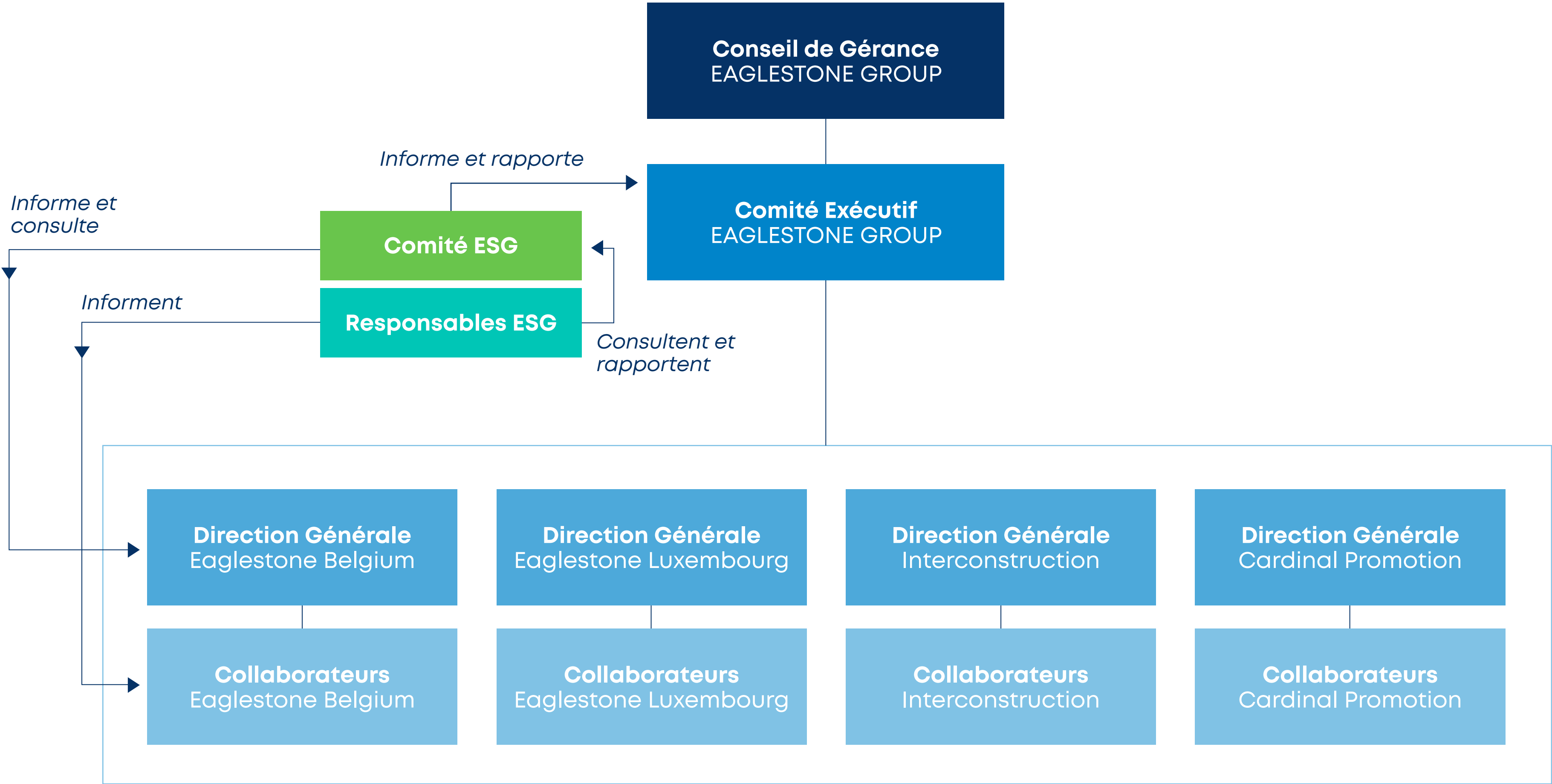
de la stratégie, préparer et suivre la collecte des données et la préparation du reporting annuel, et coordonner la communication aux collaborateurs du groupe.



Fréquence
moyenne de
réunion du
comité ESG :
trimestrielle



Part de ComEx
avec sujets ESG
à l'ordre du jour
sur l'année :
15 %

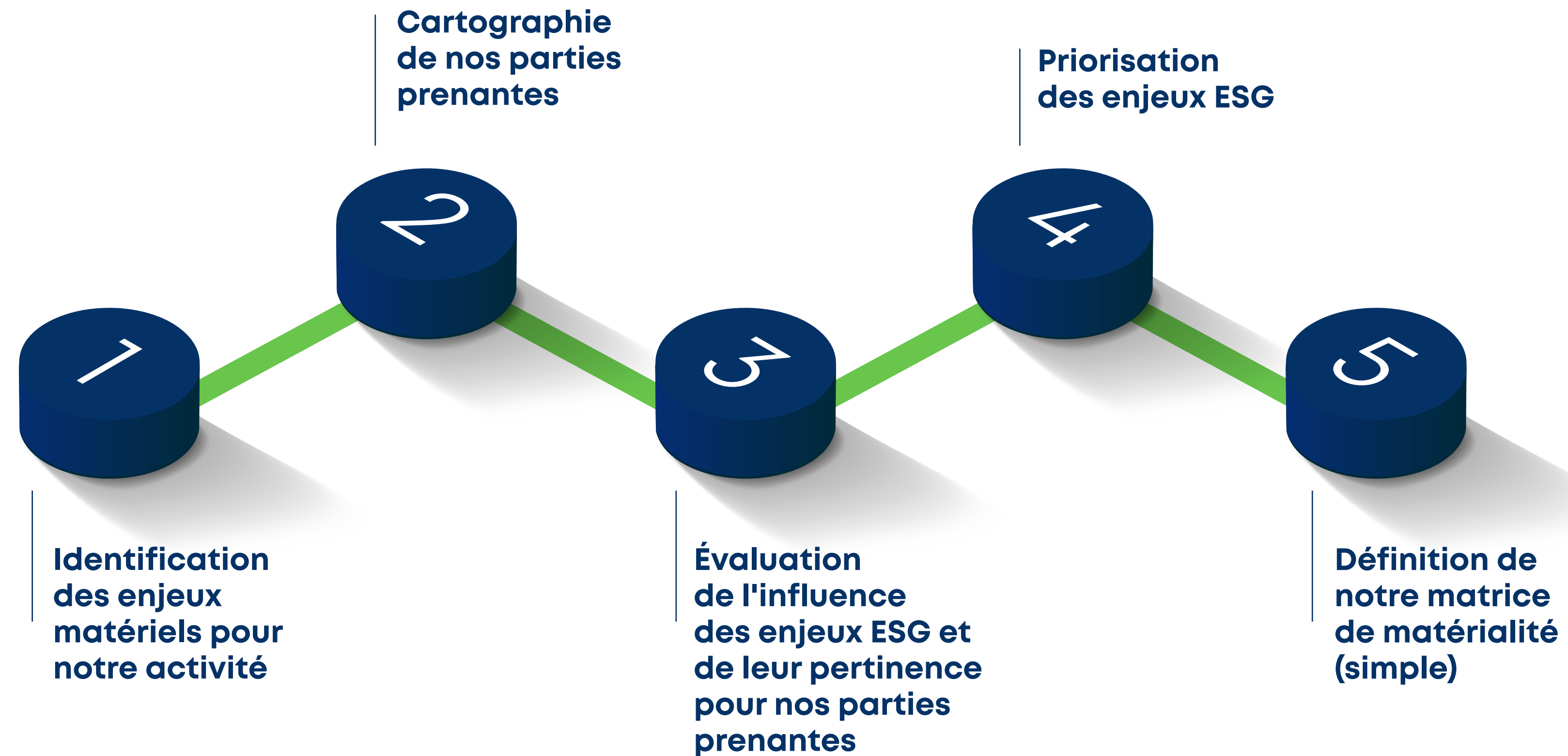


Systematiser l'analyse des risques et opportunités extra-financières



La première étape de l'élaboration de notre stratégie ESG a consisté en une analyse de risques et d'opportunités extra-financières, indispensable pour identifier les enjeux matériels pour notre activité et ainsi prioriser les actions à mettre en œuvre.

Pour ce faire, nous avons travaillé en plusieurs étapes décrites ci-après.





1 Identification des enjeux matériels pour notre activité

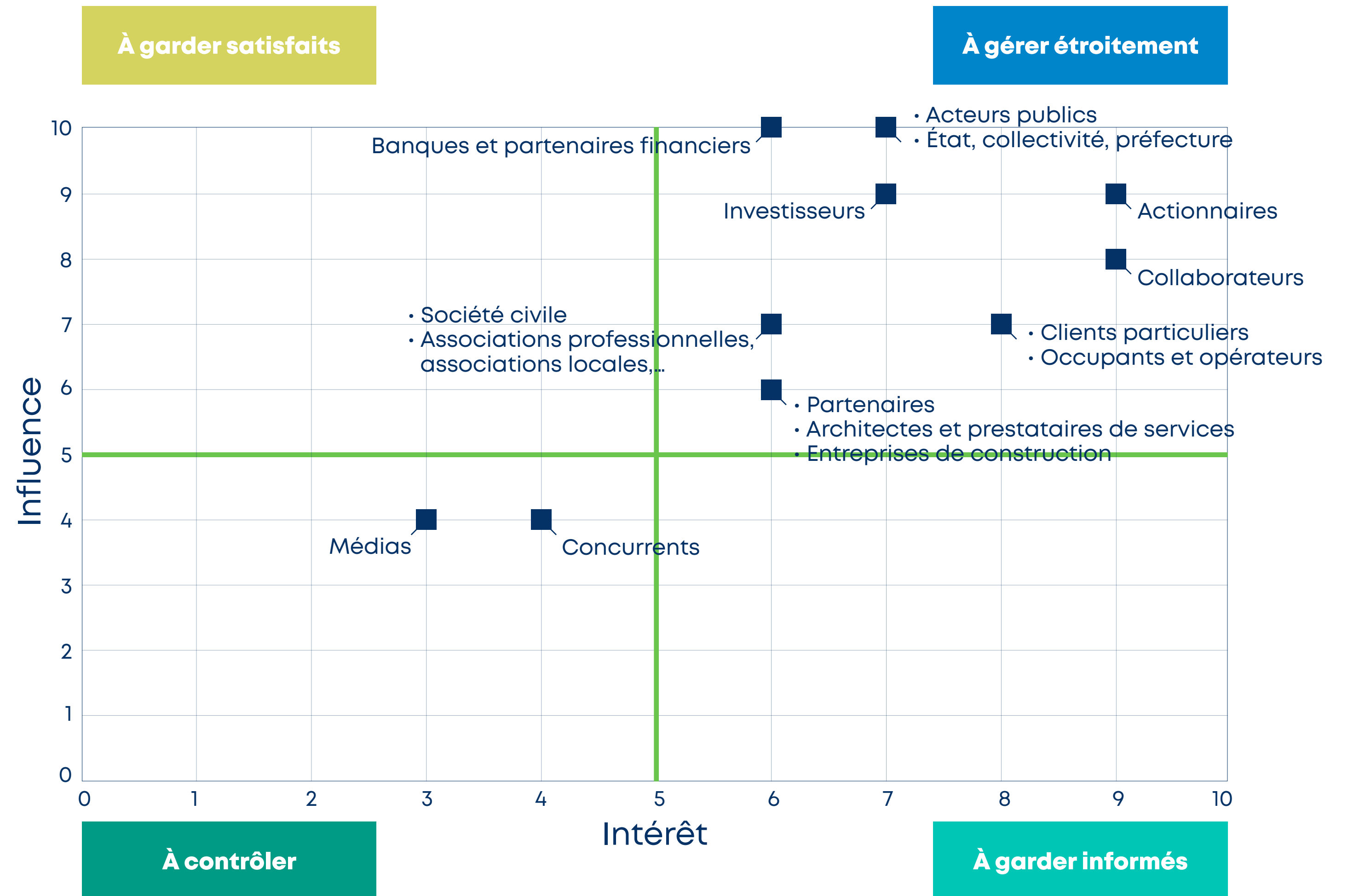
Cette première étape de notre cheminement s'est attachée à analyser des rapports de divers acteurs du secteur de l'immobilier et les tendances sur les sujets ESG spécifiquement grâce à des organisations et associations internationales (notamment l'Observatoire de l'Immobilier Durable, l'Urban Land Institute, etc.).

Cette analyse nous a permis d'identifier les enjeux ESG matériels pour notre secteur d'activité et de nous offrir un cadre concret pour avancer sur la définition de nos ambitions en termes de durabilité.

2 Cartographie de nos parties prenantes

La cartographie de nos parties prenantes a été définie sur la base de 13 catégories : les actionnaires, les collaborateurs, les banques et partenaires financiers, les investisseurs, les clients particuliers, les occupants et opérateurs, les architectes et prestataires de services intellectuels, les entreprises de construction, les acteurs publics, la société civile, les médias, ainsi que les concurrents.

Les différentes catégories de parties prenantes identifiées ont ainsi été réparties sur une matrice (ci-contre), en fonction de leur intérêt et de leur influence.



3 Évaluation de l'influence des enjeux ESG et de leur pertinence pour nos parties prenantes

L'évaluation de l'influence des enjeux ESG et de leur pertinence pour nos parties prenantes internes et externes a été réalisée grâce à des questionnaires et enquêtes qui leur ont été diffusés. Ces questionnaires et enquêtes ont été construits de manière à évaluer à la fois l'influence et la pertinence des enjeux ESG identifiés en étape 1 de notre processus, et les classer ensuite en fonction de leur importance. L'objectif de cette consultation est de garantir l'alignement de notre stratégie sur leurs attentes et leurs préoccupations.

Dans le cadre de notre stratégie, nous avons également défini plusieurs actions spécifiques, afin de nous assurer de continuer à intégrer l'avis de nos parties prenantes (action 36 de la roadmap) et également de les sensibiliser (action 37 de la roadmap), afin d'infuser les enjeux ESG à l'ensemble de notre chaîne de valeur.



4 Priorisation des enjeux ESG

En complément des résultats issus des questionnaires de consultation de nos parties prenantes internes et externes, nous avons réalisé un workshop avec les collaborateurs du groupe, afin de réaliser une cartographie des risques de durabilité et des incidences de l'activité de développement immobilier de manière plus approfondie.

Cette analyse de risques a permis de prioriser les enjeux à considérer pour notre activité et notre stratégie de durabilité.

Ainsi, l'analyse des risques bruts a mis en évidence les principaux enjeux, notamment environnementaux, identifiés comme pouvant avoir un fort impact sur les activités d'Eaglestone et une grande probabilité d'advenir.

Parmi ceux-ci, on retrouve **les risques communs liés à l'énergie** (obligation de réduire la consommation énergétique des bâtiments), **à la gestion des ressources** (augmentation du prix des matières premières), **à la biodiversité** (artificialisation des sols et disparition des espèces) et **aux aléas climatiques** (vagues de chaleur, hausse des températures, inondations, retrait/gonflement des argiles).

Sur le pilier gouvernance, on note **le risque de gestion de crise**, notamment à cause **des risques sanitaires** (conséquence de la proximité avec la crise du Covid-19), **les instabilités géopolitiques** actuelles et **la crise énergétique** qui a suivi.

L'analyse des risques nets, quant à elle, a montré que toutes les actions mises en place par le groupe sont plutôt efficaces.

Sur les aspects environnementaux, ces risques sont notamment ceux liés **aux enjeux énergétiques, à la gestion des ressources, à la biodiversité et aux aléas climatiques et catastrophes naturelles**.

Sur l'aspect social et la gouvernance, les deux enjeux qui ressortent le plus sont **le confort et le bien-être des parties prenantes** (des locataires ainsi que des collaborateurs et des partenaires), ainsi que **la gestion de crise**.

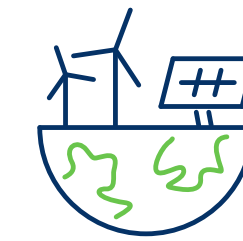
C'est donc autour de ces grandes thématiques que nous avons axé la stratégie.



Aléas climatiques



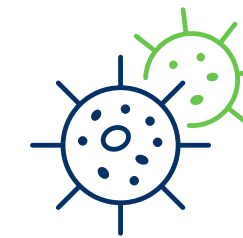
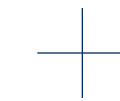
Gestion des ressources



Consommation énergétique



Biodiversité



Risques sanitaires



Instabilités géopolitiques



Confort et bien-être des parties prenantes



Gestion de crise

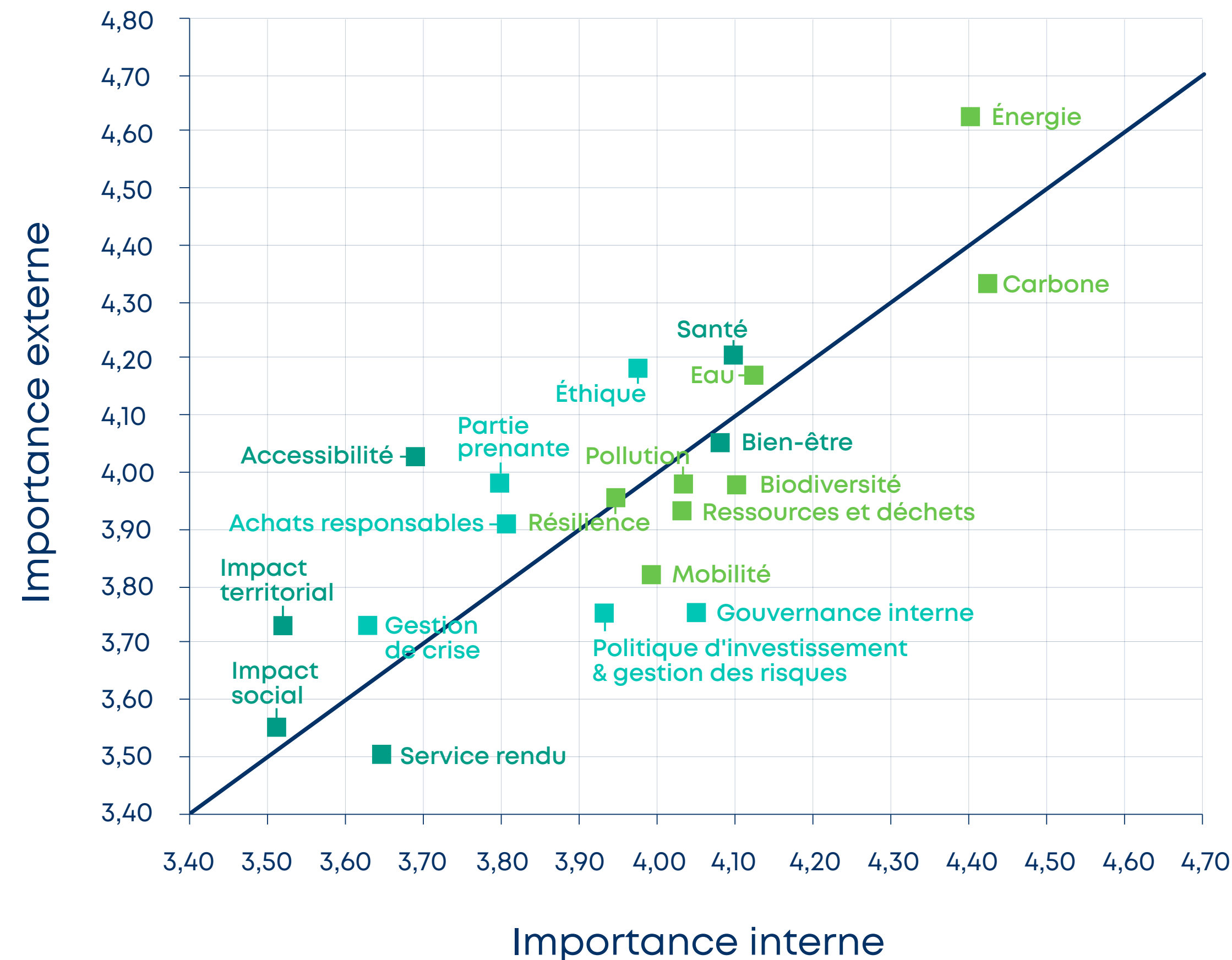
5 Définition de notre matrice de matérialité (simple)

La dernière étape du processus a consisté en la classification des enjeux dans une matrice dite de matérialité (simple), permettant d'analyser l'importance accordée aux enjeux par nos parties prenantes internes et externes, et ainsi de confirmer la priorisation de ceux-ci pour la définition de notre stratégie.

Enjeux « E »
Pilier environnemental

Enjeux « S »
Pilier social

Enjeux « G »
Pilier gouvernance



Il en est ressorti que les enjeux se regroupent autour de l'axe établissant la jonction entre l'importance accordée par les protagonistes internes et externes, témoignant globalement d'une convergence des points de vue. Cela indique que la stratégie ESG peut se concentrer uniformément sur les thématiques communes identifiées comme prioritaires au cours des étapes précédentes.

C'est donc autour de ces enjeux que le groupe Eaglestone a défini sa stratégie ESG et le plan d'actions qui en découle, dont les premiers résultats sont présentés dans le présent rapport.

De la réhabilitation à la réversibilité : repenser la durabilité des projets immobiliers



Notre ambition est d'intégrer les principes du développement durable à toutes les étapes du cycle de vie d'un projet immobilier et d'embarquer l'ensemble de nos parties prenantes dans cette démarche.

Si le choix des projets de construction neuve ou de rénovation est plutôt orienté par des opportunités de marché et des politiques locales, nous nous donnons malgré tout l'objectif de promouvoir une démarche orientée vers la rénovation et la réhabilitation, dès que les conditions sont réunies pour le permettre dans nos projets, et nous monitorons leur proportion dans notre portefeuille de projets en cours.

En parallèle, nous mettons tout en œuvre pour intégrer des possibilités de réversibilité de nos projets et ainsi agir positivement sur leur durée de vie.



Part des projets pour lesquels un conseiller environnement (bureau d'études) a été engagé :

60 %



Part des projets qui font l'objet d'une rénovation et/ou d'une restructuration (hors sol) :

50 %



Part des projets de rénovation en reconversion :

0 %

Part des actifs construits ayant des caractéristiques de réversibilité :

17 %

Part des projets ayant fait l'objet d'une notice de réversibilité :

10 %

Case study

Lot B4 du Village Delage à Courbevoie - résidence étudiante développée par Interconstruction

Courbevoie est une commune française en région Île-de-France, à l'ouest de Paris, sur laquelle s'étend en partie le quartier de La Défense, principal quartier d'affaires de l'agglomération parisienne. L'îlot B4 du Village Delage à Courbevoie, s'inscrit dans une opération d'aménagement d'ensemble de l'écoquartier Village Delage, à proximité de nombreux transports en commun, notamment la gare de Bécon-les-Bruyères et de la future gare de la ligne 15 du Grand Paris Express.

Une surface de plancher de 17 368 m², en vue de la construction d'une résidence destinée à accueillir des étudiants, ainsi que 2 volumes destinés à de

futures activités commerciales indépendantes de la résidence en rez-de-chaussée (RDC et sous-sol pour le Commerce 1) seront créés.

La résidence services aura pour objet principal l'accueil, l'hébergement et la mise à disposition de services à des étudiants. Plus de 1 300 m² d'espaces paysagers nouveaux (comprenant toiture végétalisée en R+8 et en R+1 ainsi que des jardinières) sont développés. Ces espaces, en plus de contribuer à l'infiltration naturelle d'une partie des eaux de pluie, apportent à leur échelle une respiration nouvelle et des espaces d'agrément pour les futurs habitants.



Lot B4 du Village Delage à Courbevoie

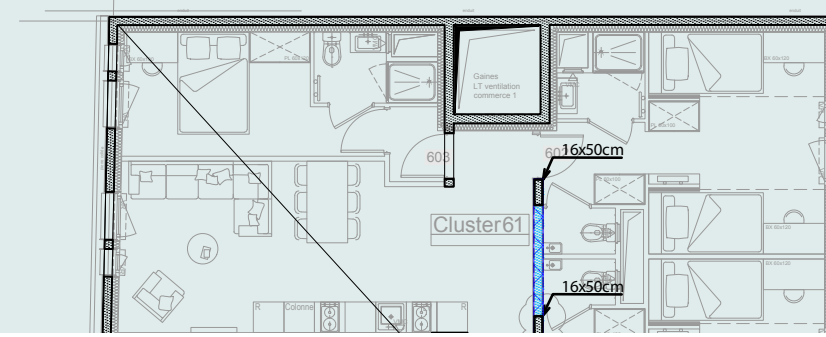
Le site est actuellement occupé par un immeuble de bureaux, des entrepôts vacants et des espaces de stationnement. Aucune végétation n'est présente sur place.

La rénovation n'étant pas possible, trop coûteuse en raison des actuelles installations et non adaptée aux objectifs de performances techniques et d'aménagement global du projet, l'ensemble des bâtiments sera démolé.

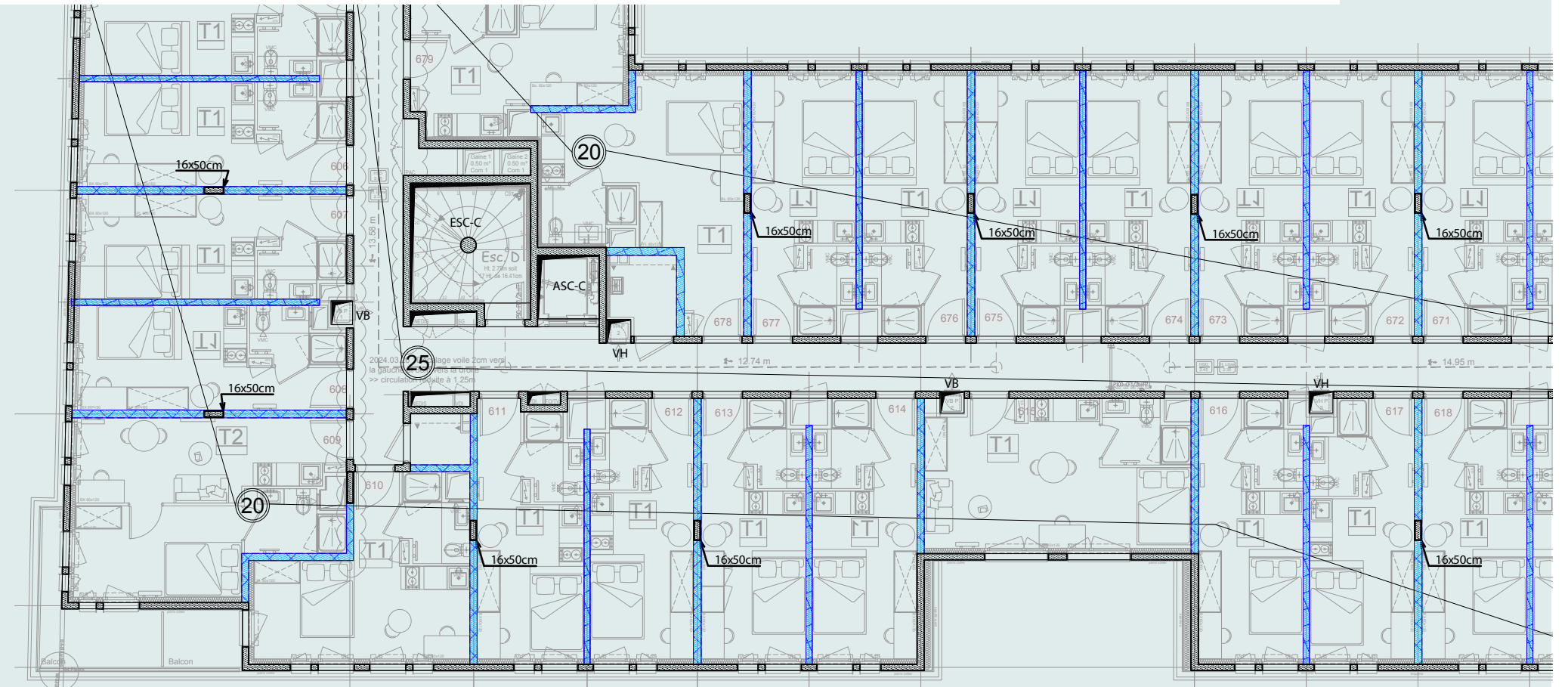
Afin d'inscrire ce projet dans la durée et de permettre une nouvelle destination dans le futur, nous avons travaillé sur la structure du bâtiment en maximisant les cloisons SAD, en particulier dans les étages supérieurs (système de bandes de poteaux noyées dans les cloisons SAD, à partir du R+4), pour que le bâtiment ait la capacité d'évoluer vers du

logement familial, et ainsi assurer une meilleure liquidité de l'actif pour le futur investisseur.

La cloison SAD est un mur non porteur qui sert de séparation. Elle est constituée de deux peaux (une ou deux plaques de plâtre sur chaque face suivant l'épaisseur de la plaque) vissées sur une ossature métallique (double dans notre cas) et l'interstice est rempli de matières fibreuses et isolantes lors de son montage (laine de verre). Les avantages de ce type de cloison sont de faciliter la modulation des espaces tout en garantissant des performances d'isolation phonique élevée.



En exemple, le plan technique de l'étage R+6. Les cloisons SAD hachurées en bleu permettent une grande flexibilité dans l'aménagement intérieur du bâtiment. Les surfaces peuvent évoluer à loisir à moindres coûts et efforts.



Zoom sur la cloison SAD

Suivi de la performance ESG des projets



Le suivi de la performance ESG des projets permet de s'assurer que les ambitions de départ et les engagements pris par l'entreprise sont bien intégrés tout au long du développement. C'est donc un levier important pour l'atteinte des objectifs environnementaux et sociaux de notre stratégie groupe.

En 2023, peu de projets ont fait l'objet du suivi de leur performance ESG parce que les équipes ne disposaient pas encore des outils nécessaires à la bonne mise en œuvre de cette action de notre roadmap.

L'objectif est de mettre cela en place progressivement dès 2024, en ciblant en premier lieu les projets qui disposeront d'une *score card*¹ ESG dès leur acquisition.

¹ La *score card* ESG consiste en une grille de critères ESG à utiliser dans le cadre de l'analyse d'une opportunité de développement, en phase acquisition, pour s'assurer que les critères clés de la future opération sont bien en adéquation avec notre stratégie ESG et les enjeux identifiés comme matériels pour notre activité.



Part des projets mettant en œuvre le suivi de leur performance :

8%

Faire de l'ESG un engagement commun

Sélectionner les partenaires clés
selon des critères ESG



Afin de mener à bien le déploiement de notre stratégie ESG et l'infuser dans l'ensemble de nos projets, il est capital d'être accompagnés de partenaires qui partagent cet engagement.

L'objectif consiste à mettre en place processus de sélection des prestataires selon des critères ESG, à déployer pour l'ensemble des entités du groupe.





Promouvoir la parité, la diversité et l'inclusion



41

La diversité des sexes n'est pas seulement un enjeu d'égalité, mais aussi un enjeu de performance et un levier de croissance. Ainsi, le groupe Eaglestone a défini une réflexion en plusieurs étapes pour promouvoir la parité, la diversité et l'inclusion au sein de ses équipes. Premièrement, une phase de suivi de la situation actuelle, avec l'objectif d'observer une trajectoire d'amélioration d'ici 2026. Cette phase d'observation offrira aux équipes les données nécessaires pour définir un plan d'action plus concret et des objectifs à moyen et long terme à partir de 2026.



Proportion de femmes parmi les collaborateurs :

44 %

Proportion de femmes au ComEx :

10 %

Proportion de femmes au conseil de gérance :

9 %

Intégrer l'ESG dans les politiques de rémunération



L'application de la stratégie ESG suppose pour Eaglestone une évolution du business model. Mener à bien ce changement de paradigme suppose de :

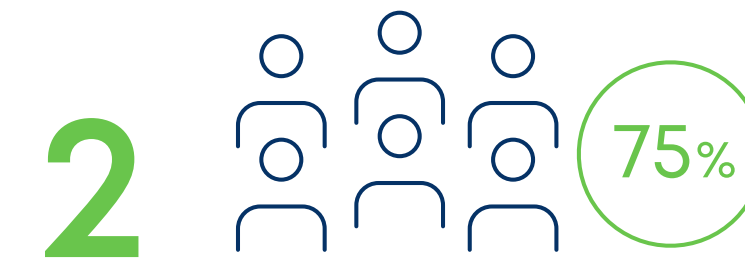
- 1 changer les habitudes de travail ;
- 2 infuser une nouvelle culture d'entreprise ;
- 3 fédérer les collaborateurs autour d'un projet défini par des objectifs clairement identifiés.

Parmi les outils à disposition, l'intégration des objectifs ESG dans la politique de rémunération est un excellent moyen d'impliquer l'ensemble des collaborateurs et de susciter leur intérêt. En récompensant un effort réalisé collectivement, cette prime est un excellent moyen de fédérer les équipes et de créer un sentiment de cohésion à l'échelle de l'entreprise.

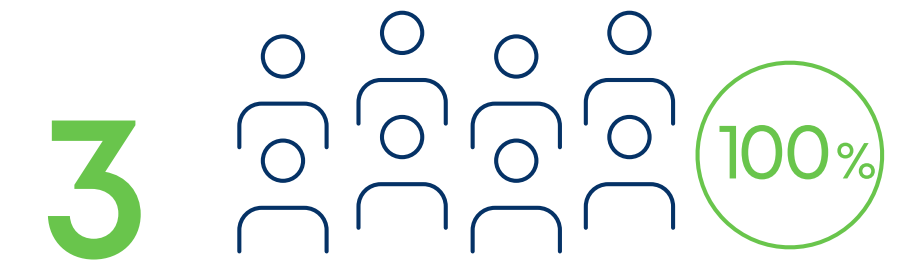
Pour mettre en œuvre ce changement de paradigme, le groupe s'est fixé un plan d'action en plusieurs étapes :



En 2025, mettre en œuvre cette action pour les dirigeant.e.s², puisqu'ils.elles définissent la stratégie et qu'ils.elles insufflent la vision à leurs équipes, et pour au moins 50 % des collaborateurs du groupe.



En 2026, l'avoir déployée pour 75 % des collaborateurs du groupe.



En 2027, 100 % des collaborateurs seront évalués sur au moins un objectif ESG.

²On entend par « Dirigeant.e.s » les membres du plus haut conseil hiérarchique de chaque entité, c'est-à-dire les membres du COMEX groupe.

Former et communiquer sur les enjeux ESG



La formation est un outil idéal pour garantir l'intégration des différentes actions constituant la stratégie ESG, permettant à la fois la montée en compétences des collaborateurs et le décuplement de leur engagement vis-à-vis de leur mission et de l'employeur. Cette montée en compétences contribue à une meilleure anticipation et prise en charge des actions terrain, soit une meilleure efficacité. Par ailleurs, l'accès à ces formations, permettant la concrétisation de notre vision d'entreprise, est essentiel pour retenir nos talents et nous démarquer de la concurrence.



Nombre d'heures de formation moyen par collaborateur.rice :

8 heures



Nombre d'événements sur des thématiques ESG organisés sur l'année :

4



Nombre de communications émises (internes et externes) sur des sujets ESG sur l'année :

21



Organiser des retours d'expérience sur les projets



Le retour d'expérience (REX) est une méthode qui permet d'améliorer en continu les process en interne et de démontrer continuellement la faisabilité des actions ESG. La stratégie ESG d'Eaglestone étant amenée à évoluer chaque année au regard des risques et des opportunités extra-financières, il est essentiel que les équipes sur le terrain puissent partager entre elles l'ensemble des échecs et des succès qu'elles ont pu rencontrer.



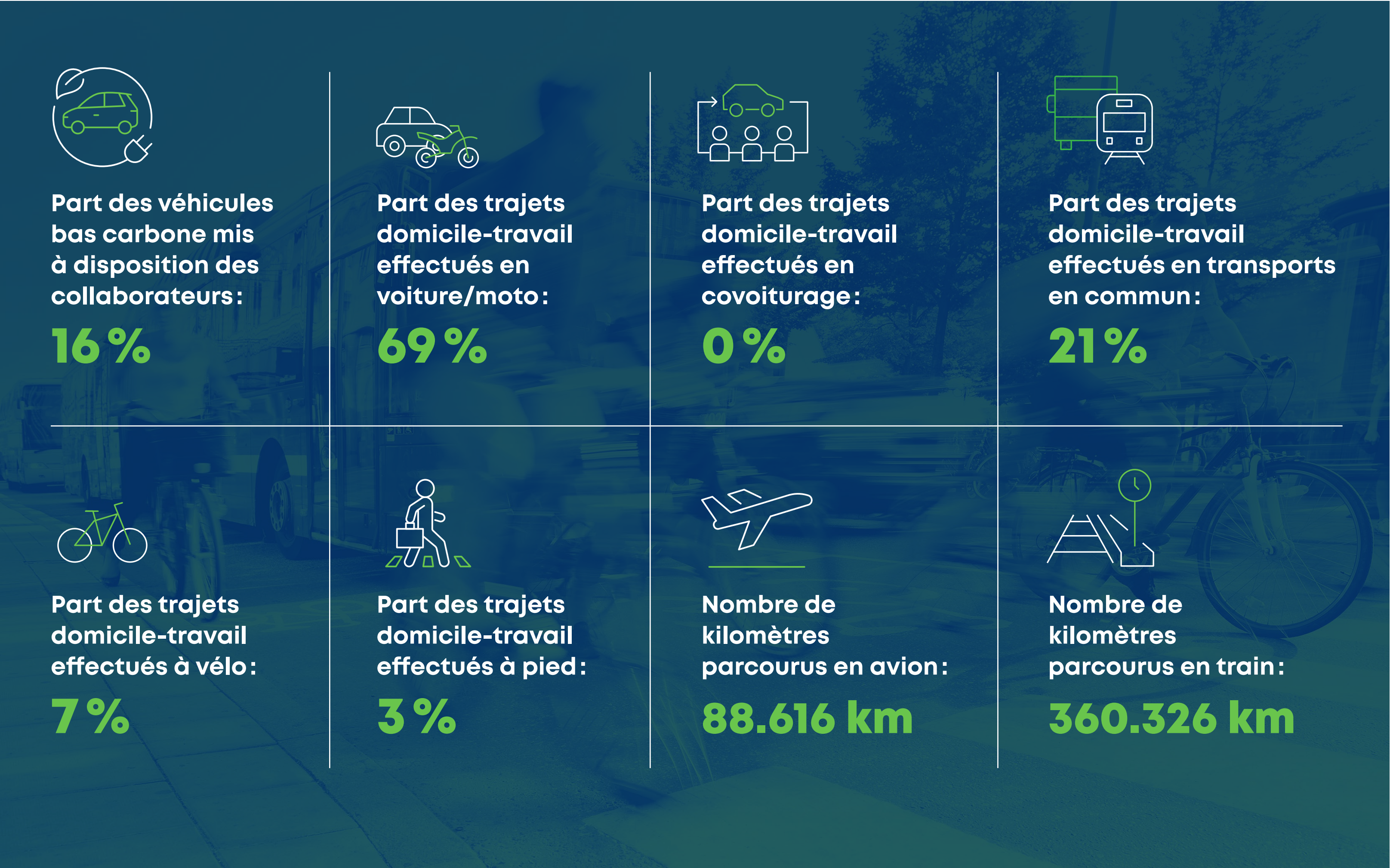
Nombre de projets ayant fait l'objet d'un REX dans l'année :

8

Sensibiliser les collaborateurs aux mobilités douces



Dans le cadre de la réalisation du bilan carbone des émissions de GES du périmètre « corporate », réalisé annuellement, la mobilité a l'impact le plus important. Ainsi, il est primordial de sensibiliser nos collaborateurs à l'importance du sujet et, surtout, aux nombreuses alternatives qui sont à leur disposition, afin d'intégrer la mobilité douce dans leur quotidien et ainsi agir efficacement sur la réduction de l'empreinte carbone liée à nos déplacements.





Mettre en place une politique Green IT



La pollution numérique est plus que jamais au cœur du débat, notamment en raison de la multiplication des outils technologiques de ces dernières années, jusqu'à représenter aujourd'hui 4 à 5% des émissions mondiales de gaz à effet de serre. Selon l'ADEME, les émissions de CO₂ des systèmes informatiques sont dues pour moitié au fonctionnement d'Internet (transport et stockage de données, fabrication et maintenance des infrastructures réseaux) et pour moitié à la fabrication des équipements informatiques (ordinateurs, smartphones, tablettes, etc.).

Afin d'agir efficacement sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre liés à nos équipements IT professionnels, le groupe s'est donné l'objectif de définir une charte de bonnes pratiques, appelée « charte green IT ».

Aligner notre activité sur la taxonomie européenne

L'enjeu environnemental est aujourd'hui devenu un sujet de société prépondérant et influence l'ensemble des activités économiques. Cela nous concerne particulièrement, puisque le secteur immobilier est responsable d'environ 40%³ des émissions mondiales de CO₂, principalement dues à la construction et à l'exploitation des bâtiments. Il contribue également à l'épuisement des ressources naturelles, à la production de déchets de chantier, à la perte de biodiversité et à l'augmentation du risque d'inondations à travers l'artificialisation des sols.

³« Global Status Report for Building and Construction » publié par le Programme des Nations Unies pour l'Environnement (UNEP) et la Global Alliance for Buildings and Construction (GlobalABC).



Tous les acteurs, des clients, locataires, particuliers ou professionnels, aux investisseurs et banquiers, sont de plus en plus soucieux de l'impact de leurs activités et investissements.

Dans le cadre de la définition de notre stratégie ESG, nous avons identifié l'alignement de notre activité sur la taxonomie européenne comme le moyen le plus efficace de réduire l'impact environnemental de nos projets et contribuer à la lutte contre le changement climatique.



Ainsi, nous avons mis en place des actions concrètes sur les thématiques suivantes :

1

Lutte contre le changement climatique

Les actions mises en œuvre dans le cadre de notre stratégie ESG visent à contribuer à l'atténuation du changement climatique et adapter autant que possible notre activité à celui-ci. Cela se traduit à travers les objectifs suivants :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES).
- Agir sur les consommations énergétiques.
- Agir en faveur de la résilience des bâtiments.

2

Gestion responsable de la ressource en eau

L'eau est également une ressource sur laquelle le changement climatique a, et aura, de nombreuses conséquences. Il est donc important d'anticiper sa raréfaction, en proposant des moyens d'économiser et de réutiliser l'eau dans les bâtiments.

Les eaux de pluie peuvent notamment être utilisées pour l'arrosage des espaces verts, ce qui permet de ne pas utiliser l'eau potable pour cet usage.

3

Transition vers une économie circulaire

Dans un contexte de réduction des émissions carbone, mais aussi de raréfaction des ressources, le réemploi et l'utilisation de matériaux recyclés⁴ permettent de faire baisser significativement l'empreinte environnementale d'un projet. Ainsi, les actions de notre stratégie ESG s'articulent autour de réflexions spécifiques aux flux entrants et sortants de nos projets, pour couvrir toute la chaîne de valeur de l'activité.

4

Prévention de la pollution

Plusieurs sources de pollution peuvent être identifiées tout au long de notre chaîne de valeur : pollution existante des sols, déchets toxiques et dangereux, substances utilisées dans les matériaux de construction, pollution de l'air, bruit et pollution de l'eau pendant la construction.

Pour agir sur cet enjeu, nous mettons l'accent sur la prévention des risques liés à la pollution des sols dans le cadre de nos projets immobiliers, ainsi que sur la mise en place d'une charte chantier propre, en conformité avec le critère DNSH (*Do No Significant Harm*) de la taxonomie européenne.

5

Préservation de la biodiversité

En tant qu'acteur dans la construction et la rénovation, nous sommes conscients que nos activités influencent deux grandes causes de perte de biodiversité : le changement climatique et l'artificialisation des sols. C'est pourquoi nos projets s'orientent vers la régénération des espaces naturels et l'utilisation de solutions basées sur la nature. Ces approches apportent non seulement des bénéfices pour les utilisateurs, mais aussi un impact environnemental positif, notamment en atténuant les îlots de chaleur urbains, en stockant le carbone et en renforçant la résilience climatique. Nous visons ainsi à générer un bilan net positif pour la biodiversité.

⁴Les matériaux recyclés sont des matériaux qui ont été récupérés à partir de produits usagés ou de déchets, puis transformés en nouvelles matières premières pouvant être réutilisées dans la fabrication de nouveaux produits.



Atténuation du changement climatique



Adaptation au changement climatique



Utilisation durable et protection
des ressources aquatiques et maritimes



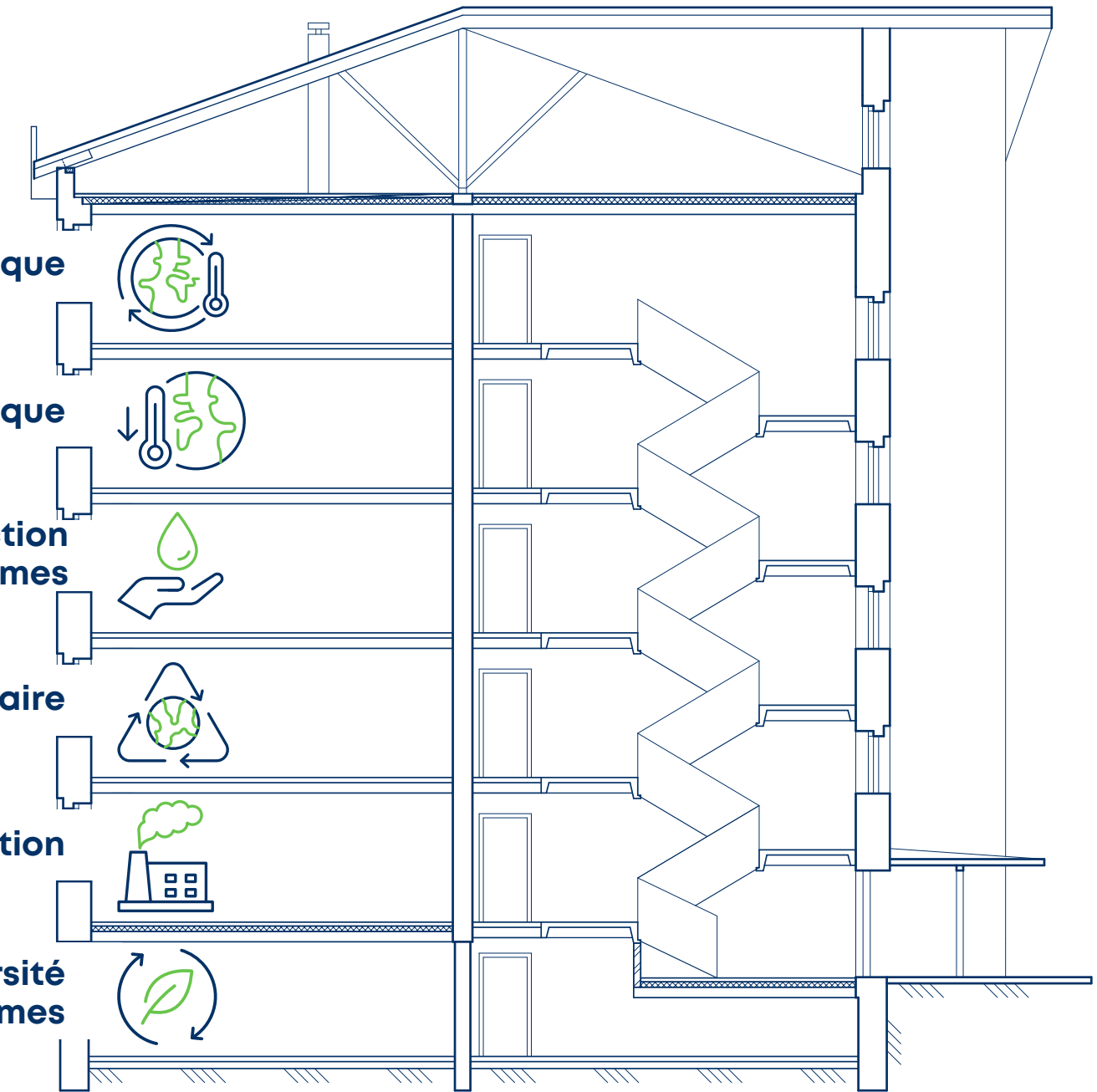
Transition vers une économie circulaire



Prévention et contrôle de la pollution



Protection et restauration de la biodiversité
et des écosystèmes



« L'alignement sur la taxonomie européenne n'est pas seulement une obligation ou une contrainte, mais une opportunité stratégique. Cela nous permet de nous positionner comme leader de la durabilité, d'accroître notre attractivité auprès des investisseurs et de garantir la pérennité de nos activités dans un contexte de transition écologique. Le fait de choisir un référentiel européen unique est cohérent avec la répartition géographique de nos activités et de nos sources de financement. »

Sophie Lambrighs, CEO Eaglestone Belgium

Lutte contre le changement climatique

Réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES)

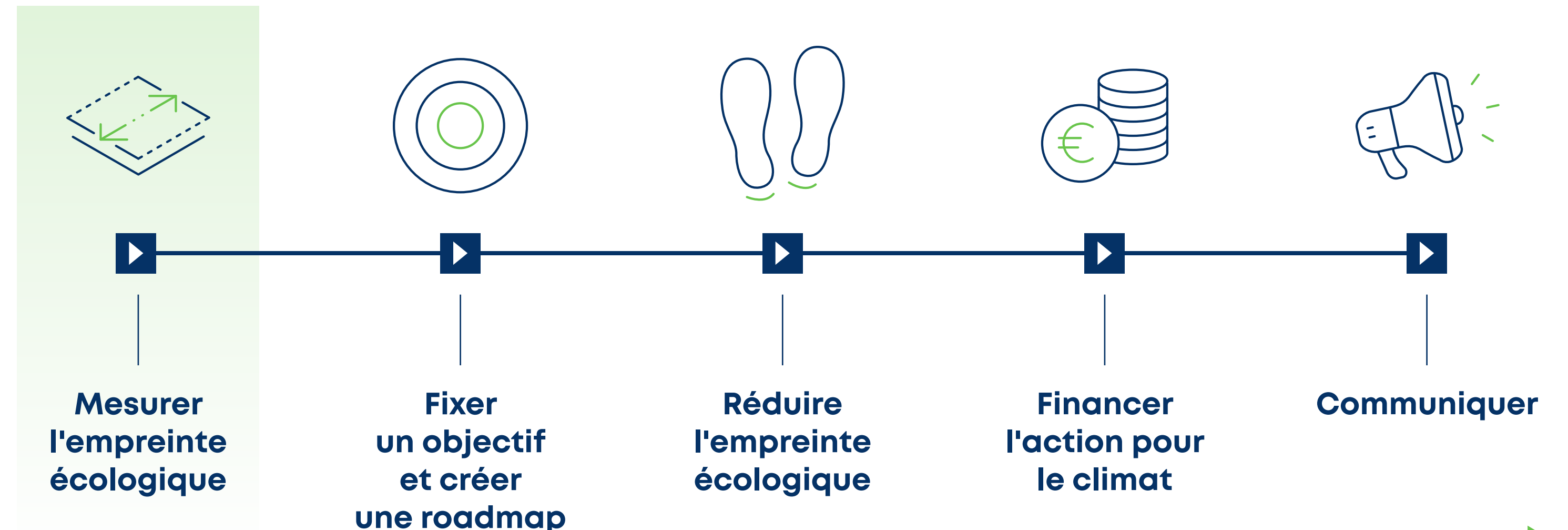
Stratégie carbone corporate



La comptabilité carbone au niveau corporate permet de quantifier les émissions de GES en prenant en compte toute la chaîne de valeur du périmètre corporate d'Eaglestone. Le bilan carbone complet permet également de déterminer les leviers d'action pour réduire les émissions de GES générées par les activités du groupe. Il permet de prioriser les actions à mettre en place et de définir une feuille de route précise vers un objectif ambitieux, en ligne avec la trajectoire 1,5° C des Accords de Paris, accords internationaux sur le climat.

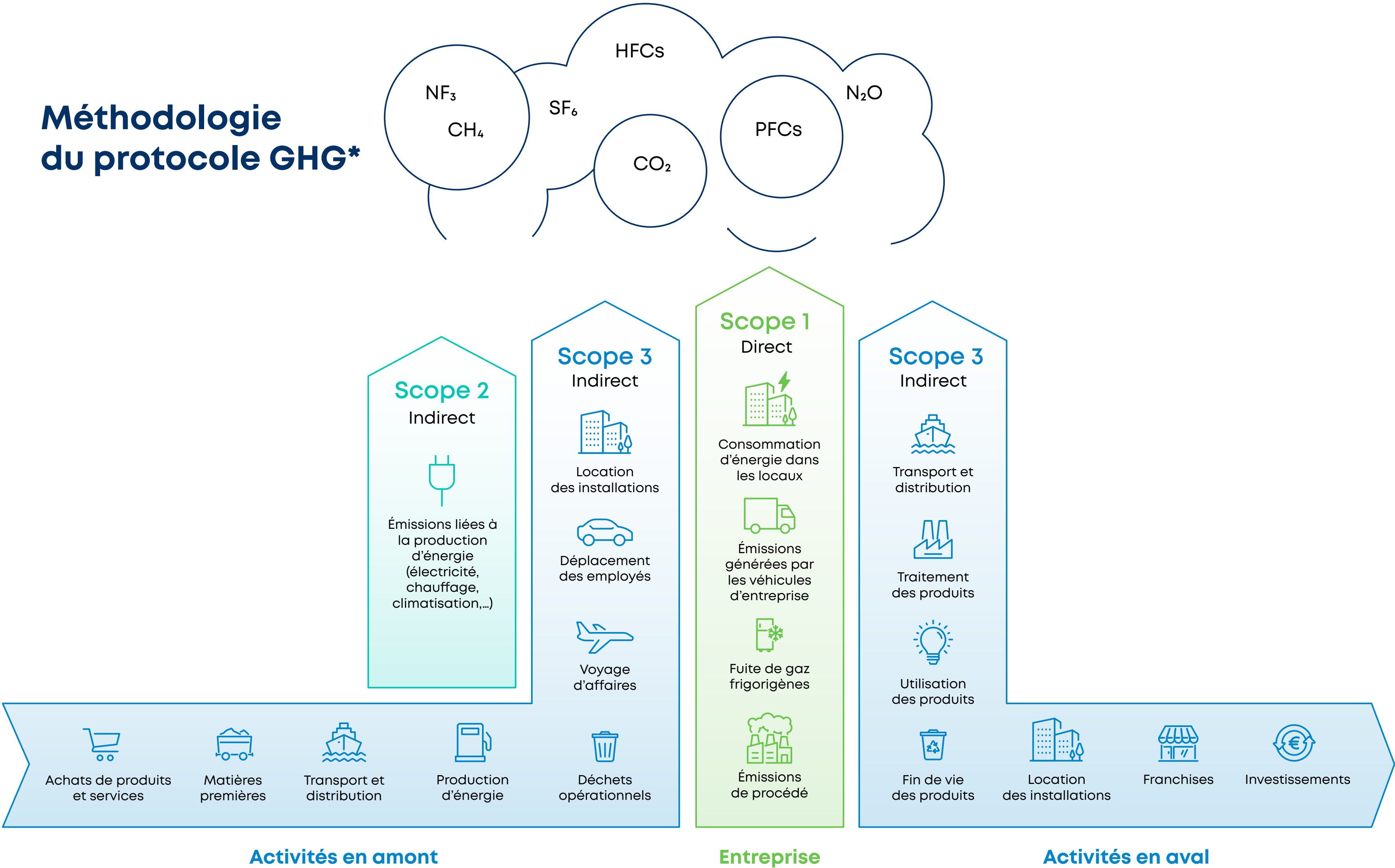
Cet outil est aussi déterminant pour évaluer les progrès réalisés année après année, grâce à la réalisation des actions ainsi que pour valider leur pertinence et les ajuster si nécessaire.

L'approche mise en œuvre avec notre partenaire CO2 Logic (une entreprise du groupe South Pole) s'articule autour de 5 étapes :



Le périmètre défini pour la mesure de l’empreinte carbone corporate reprend les émissions directes et indirectes des scopes 1, 2 et partiellement 3, afin de pouvoir comparer l’empreinte carbone avec les autres acteurs de notre secteur d’activité.

Méthodologie du protocole GHG*



*Greenhouse Gas, ou Gaz à Effet de Serre (GES)





« Depuis notre premier bilan carbone au niveau corporate établi en 2019, nous avons continuellement amélioré la qualité de nos données collectées, leurs interprétations, leurs importances environnementales, et cela nous a permis de déterminer l'impact direct de notre travail sur notre plan d'action, en vue de diminuer nos émissions de GES année après année. »

Jean-Luc Brossel,
Technical Director chez
Eaglestone Belgium



« Les cinq dernières années, nous avons eu le plaisir d'accompagner Eaglestone dans sa transition vers un impact carbone réduit. Depuis l'avant-Covid, leurs émissions corporatives ont diminué de plus de 44 % par employé. En parallèle, nous avons collaboré pour identifier des leviers de réduction dans leurs projets immobiliers et leur chaîne de valeur, affirmant leur engagement pour un avenir plus durable. »

Pieter Flamand,
Managing Climate
Consultant - Sector Lead
Real Estate chez CO2 Logic



Indicateurs	Données	Objectif visé
Réalisation du bilan carbone corporate complet (scopes 1, 2 et 3 partiel)	Oui	Oui pour 100 % des entités du groupe
Résultat du bilan carbone corporate	476 tCO ₂ eq	Indicateur de suivi
Respect du plan d'action établi par le Bilan Carbone de l'année N-1	Oui	Oui

CO₂

Secteur	Pourcentage
Combustion mobile*	47,2%
Déplacements domicile-travail	16,3%
Émissions en amont**	13%
Combustion stationnaire	3,1%
Voyages d'affaires	4,7%
Équipements	3,7%
Électricité	1,8%
Fournitures	2,9%
Déchets	0,5%
Émissions fugitives	6,8%

**Les émissions en amont désignent les émissions de gaz à effet de serre générées lors de l'extraction, de la production et du transport de combustibles ou d'autres matières premières utilisées dans un processus ou un produit particulier.

Afin d'agir efficacement sur la réduction de notre empreinte carbone, nous avons défini, avec l'aide de CO2 Logic, **un plan d'action à mettre en œuvre en 2024**, présenté ci-dessous.

Véhicules



- Obligation de prendre les nouvelles voitures de société avec une motorisation hybride (essence/électrique) ou entièrement électrique (les motorisations diesel ne sont plus autorisées).
- Implémenter une « car policy » reprenant des objectifs de consommation en gCO₂e/km.

Papier



- Tendre au zéro papier avec notamment l'expérimentation des envois de lettres recommandées dématérialisées.

Mobilité



- Participation financière aux titres de transport des collaborateurs.
- Mise à disposition de titres de transport pour les collaborateurs dans les bureaux.
- Offre de leasing pour des vélos électriques avec prise en charge partielle par l'employeur.
- Mise à disposition d'un vélo électrique partagé pour les déplacements en cours de journée.
- Promotion du train comme alternative plus durable pour les déplacements professionnels.

Matériel informatique



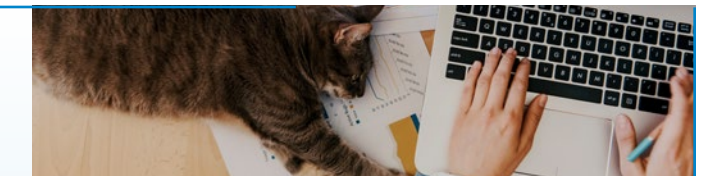
- Offrir une seconde vie au matériel informatique (dons ou recyclage dans les filières adéquates).

Locaux



- Maintien d'un contrat d'énergie verte.
- Monitorer les consommations électriques et relatives au confort climatique dans nos bureaux.
- Anticiper la fin de l'utilisation d'énergies fossiles pour chauffer nos bureaux dès 2030.

Télétravail



- Dépendant des fonctions, autorisation de réaliser du télétravail pour 20% du temps de travail.

En prolongement des étapes de calcul du bilan carbone et de la définition d'un plan d'action pour améliorer le résultat d'année en année, le groupe Eaglestone compense ses émissions de GES*. Pour l'année 2023, cette compensation a été réalisée à travers le financement d'un projet.

Projet de compensation

Rivière Musi Hydro: énergie hydroélectrique renouvelable pour l'île de Sumatra



Sumatra, la plus grande île d'Indonésie, est couverte de forêts tropicales denses qui abritent d'innombrables espèces végétales et animales. Son sol fertile est idéal pour la culture du riz et d'autres produits, tels que le café, le cacao, la cannelle et le sucre de palme. Malgré cela, les nouvelles opportunités économiques sont limitées par des infrastructures rudimentaires et un accès insuffisant à l'électricité, et la demande croissante d'énergie menace les écosystèmes naturels uniques de Sumatra.



Le fleuve Musi sur l'île de Sumatra

*Gaz à Effet de Serre.



Cette centrale hydroélectrique au fil de l'eau, connectée au réseau, est construite sur les rives supérieures du fleuve Musi, près de la ville portuaire de Bengkulu, à Sumatra. En exploitant l'énergie cinétique de l'eau courante, la centrale hydroélectrique du fleuve Musi a une capacité totale installée de 210 MW et fournit plus de 765 000 MWh au réseau de Sumatra chaque année - ce qui est suffisant pour répondre à la demande de plus de 700 000 Indonésiens en moyenne chaque année!

Ce projet s'attaque aux problèmes des zones rurales de Sumatra, tels que l'accès insuffisant à l'électricité et le manque de possibilités d'emploi de qualité, tout en favorisant un développement économique durable. La centrale hydroélectrique de la rivière Musi a créé des emplois de qualité et des



La centrale hydroélectrique sur le Musi

possibilités de perfectionnement pour les habitants d'une communauté traditionnellement agricole. Une partie des recettes du projet est réinvestie dans la communauté locale, avec la construction d'un orphelinat, de nouvelles routes, de ponts et d'un marché traditionnel, ce qui permet aux agriculteurs locaux d'avoir un meilleur accès à leurs

rizières et d'obtenir des revenus supplémentaires. Un programme de reboisement a également été mis en place dans le bassin versant environnant, afin de préserver le paysage naturel.



Part des émissions de gaz à effet de serre corporate compensées:

100 %



Contribution aux Objectifs de Développement Durable :

 7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE	765.000 MWh d'énergie propre générée en moyenne chaque année par la centrale hydroélectrique, remplaçant l'électricité produite à partir de combustibles fossiles et stimulant le secteur des énergies renouvelables en Indonésie.	 13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES	568.000 tonnes de CO₂e réduites en moyenne chaque année, contribuant ainsi à l'atténuation du changement climatique.
 12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES	Formation gratuite pour les locaux sur le compostage et la fabrication d'engrais organiques à partir de plantes aquatiques envahissantes - fournir des engrais gratuits aux agriculteurs pour maintenir des écosystèmes sains.	 9 INDUSTRIE, INNOVATION ET INFRASTRUCTURE	2 ponts-levis réparés ainsi que de nouvelles routes, des bacs à déchets et un soutien financier pour la construction d'un terminal de transport public, d'une mosquée et d'un marché traditionnel.
 8 TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE	50 emplois permanents créés dans le cadre de l'exploitation de la centrale hydroélectrique, avec des possibilités d'emploi à temps partiel offertes pendant la phase de construction.	 15 VIE TERRESTRE	20 hectares de terres reboisées dans la zone du projet, dans le cadre d'un programme dédié au soutien d'un écosystème naturel et sain.



Le projet Musi Hydro fait l'objet d'une certification Verra, identifié sous ID 487, 210 MW Musi Hydro Power Plant, Bengkulu (<https://registry.verra.org/app/projectDetail/VCS/487>). Verra établit les normes mondiales les plus élevées en matière d'action climatique et de développement durable (<https://verra.org>).

Stratégie carbone pour nos projets immobiliers

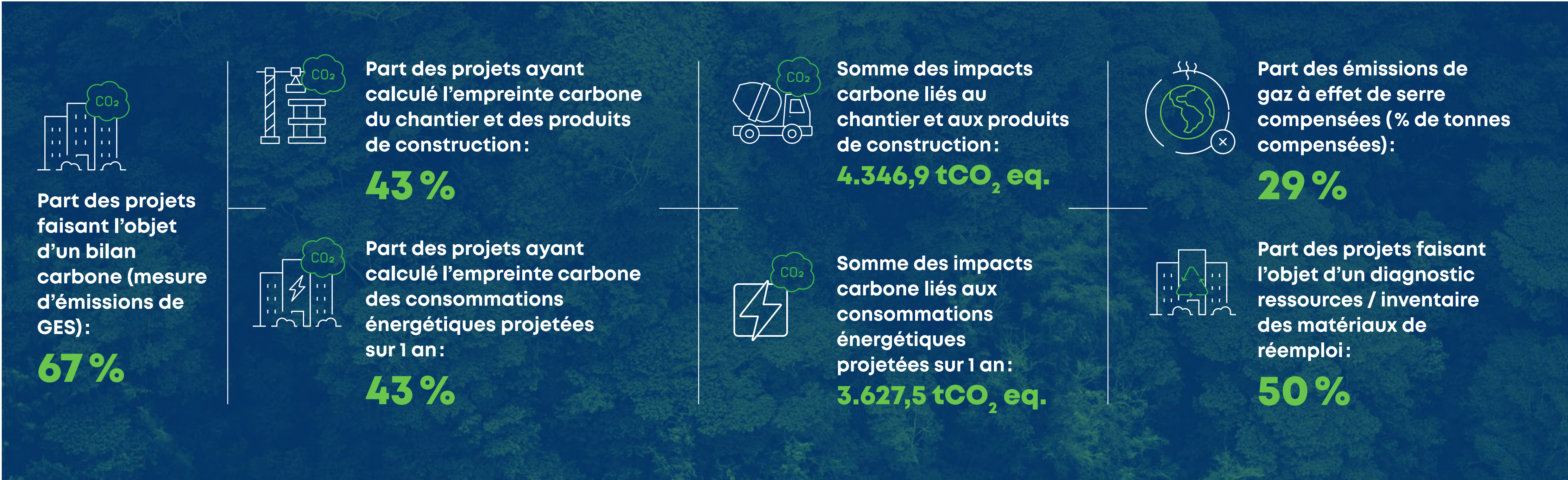
Roadmap action 02,13

Le cœur de l’activité du groupe représente la majeure partie de notre empreinte carbone : la construction, la rénovation et l’exploitation de bâtiments. Ainsi, notre stratégie vise la réalisation du bilan carbone d’une opération dès la phase de

développement, afin de nous permettre d’estimer les émissions totales engendrées par le projet et d’identifier quels sont les plus gros postes d’émissions. L’étape suivante consiste à identifier des alternatives moins émissives, tout en conservant le niveau de

performance et de qualité, avec une empreinte carbone optimisée. En complément, dans le cas de projets de rénovation, le diagnostic ressources permet de prévoir quels sont les matériaux de l’ancien bâti qui pourront être réutilisés,

sur site ou sur un autre site, via une plateforme de réemploi par exemple. C’est un moyen de réduire le poids carbone des matériaux d’un projet, en utilisant moins de matériaux neufs et donc moins de nouvelles ressources.



Case study

Eaglestone déploie également la compensation des émissions de GES* de certains de ses projets à travers des crédits carbone issus de projets certifiés

C'est notamment le cas du projet The Bridge à Luxembourg, qui est le premier à bénéficier d'une certification relative à la neutralité carbone au Luxembourg. Pour ce faire, le bureau d'études Énergie et Environnement, spécialisé dans les enjeux énergétiques et environnementaux au Grand-Duché, a accompagné le développement de ce projet en évaluant son bilan carbone, en aidant à réduire de façon significative les émissions et, in fine, en compensant les émissions résiduelles liées à la mise en œuvre.

*Gaz à Effet de Serre.



Le projet The Bridge à Luxembourg





« Le label Carbon Footprint, qui s'inscrit dans une logique 'mesurer-réduire-neutraliser', vise à soutenir et valoriser les efforts des acteurs qui s'inscrivent dans une démarche de réduction de leur impact carbone. S'appuyant pour cela sur des normes ISO et des référentiels internationaux aujourd'hui reconnus, il s'applique aussi bien à des développements immobiliers qu'à toute autre activité menée ou à tout bien produit. »

Julien L'Hoest, associé d'Énergie et Environnement.

Pour faire de The Bridge le premier projet immobilier au Luxembourg à s'inscrire dans cette démarche d'évaluation et de réduction de l'impact carbone inhérent à sa mise en œuvre, une évaluation précise de l'impact carbone du projet initial a été établie au départ des quantités de matériaux repris au niveau des bordereaux. Au cours de cette démarche, les éléments les plus fortement émetteurs en CO₂ ont été identifiés, et les possibilités d'en minimiser l'impact ont été déployées dans le projet. Grâce à cette démarche, 10 % des émissions du projet initial ont pu être économisées, soit l'équivalent de 100 vols aller-retour Luxembourg-New York.

Le projet The Bridge à Luxembourg



Afin d'atteindre le niveau « Neutral » du label, des mesures de compensation des 2.900 tonnes équivalent CO₂ résiduelles ont été mises en place. Cela s'est traduit par le financement d'un projet local,

en collaboration avec l'Office national des forêts (ONF) : la reconstitution d'un peuplement forestier dégradé d'une surface d'environ 18 hectares en Moselle.





Office National des Forêts

« À travers le projet d'Eaglestone, l'ONF réalise un reboisement composé d'essences d'arbres diversifiées et plus adaptées aux climats futurs, qui permettront de restaurer un écosystème forestier impacté par le changement climatique. Avec le stockage de l'équivalent de 2.900 tonnes de CO₂ sur une période de 30 ans, le projet contribue à l'atténuation du changement climatique et favorise aussi la biodiversité. »

Christophe Fotré, directeur territorial de l'ONF du Grand Est.



ONF Grand Est et Eaglestone Luxembourg lors du lancement officiel du projet de reboisement financé



Alors que de nombreux peuplements souffrent cruellement de la sécheresse et des crises sanitaires, il est primordial d'assurer un renouvellement continu de la forêt en adaptation au changement climatique. Cette ambition est soutenue à l'ONF par le développement de projets labellisés « bas carbone », qui permettent aux entreprises de contribuer à mettre en lumière le rôle primordial de nos forêts dans la régulation du climat et la protection de la biodiversité. La labellisation obtenue au stade « projet » sera confirmée une fois l'immeuble livré, notamment après avoir vérifié que les éléments visant à minimiser l'impact carbone du projet ont bien été mis en œuvre.

Agir sur les consommations énergétiques

Roadmap action
04-05

L'objectif carbone est intimement lié à un objectif énergétique. En effet, les énergies fossiles sont les plus émettrices d'émissions de GES et les premières contributrices au réchauffement climatique. Les éliminer des nouvelles constructions, des projets de rénovation et des bâtiments en exploitation est une action directe pour contribuer à l'atténuation du changement climatique et ainsi espérer respecter l'objectif de contenir le réchauffement planétaire à 1,5° C.

Pour mettre en œuvre cette action de notre stratégie, chaque projet intègre, dès son lancement, une réflexion sur le mix énergétique nécessaire

pour subvenir aux besoins des futurs occupants, avec pour objectif d'exclure le recours aux énergies fossiles. Dans ce cadre, les projets font également l'objet d'études de faisabilité de production d'énergies renouvelables sur site.



Part des projets excluant l'utilisation d'énergie fossile sur site :

57 %



Part des projets ayant fait l'objet d'une étude de faisabilité de production d'énergies renouvelables sur site :

79 %



Part des projets éligibles équipés de système de production d'énergies renouvelables :

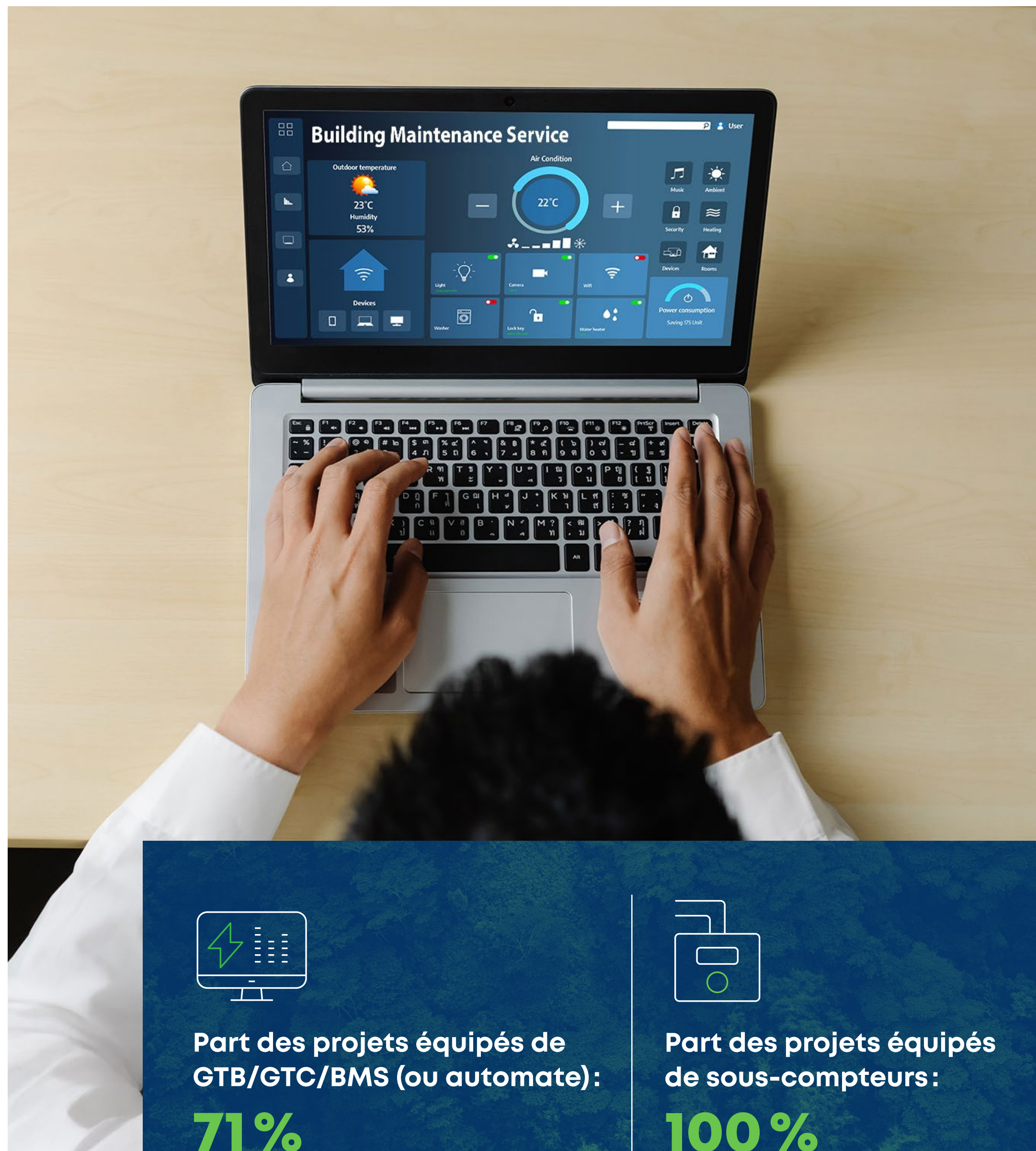
71 %



Capacité de production moyenne d'énergies renouvelables des projets équipés :

26 kW





Après la réduction des besoins à la source et la limitation du recours aux énergies fossiles, l'enjeu du pilotage des consommations énergétiques représente un levier d'action important dans l'objectif de réduction des consommations et donc de l'empreinte carbone.

Pour suivre et contrôler les consommations des bâtiments, un défi important est la collecte et la remontée des données énergétiques. Pour cela, la mise en place de sous-compteurs peut être utile. Ils permettent une remontée de données plus précises, en fonction des usages, et ainsi une analyse plus fine des consommations. Pour les bâtiments tertiaires, le pilotage des consommations via l'installation d'une GTB (Gestion Technique

des Bâtiments, ou autrement nommée GTC - Gestion Technique Centralisée ou BMS - Building Maintenance Service) permet également de connaître les consommations énergétiques et les émissions de GES associées sur le patrimoine en exploitation, en vue de les optimiser tout au long de la vie du bâtiment.

Enfin, la réduction des consommations énergétiques passe également par la sensibilisation des usagers, que ce soit dans le tertiaire ou le résidentiel. Ainsi, pour les actifs en exploitation, des ateliers de sensibilisation peuvent être organisés avec le mainteneur pour informer les usagers du fonctionnement de leur bâtiment et des bonnes pratiques à adopter.

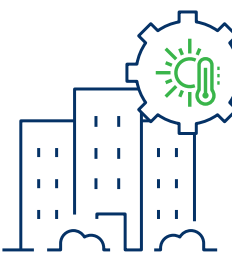
Agir en faveur de la résilience des bâtiments



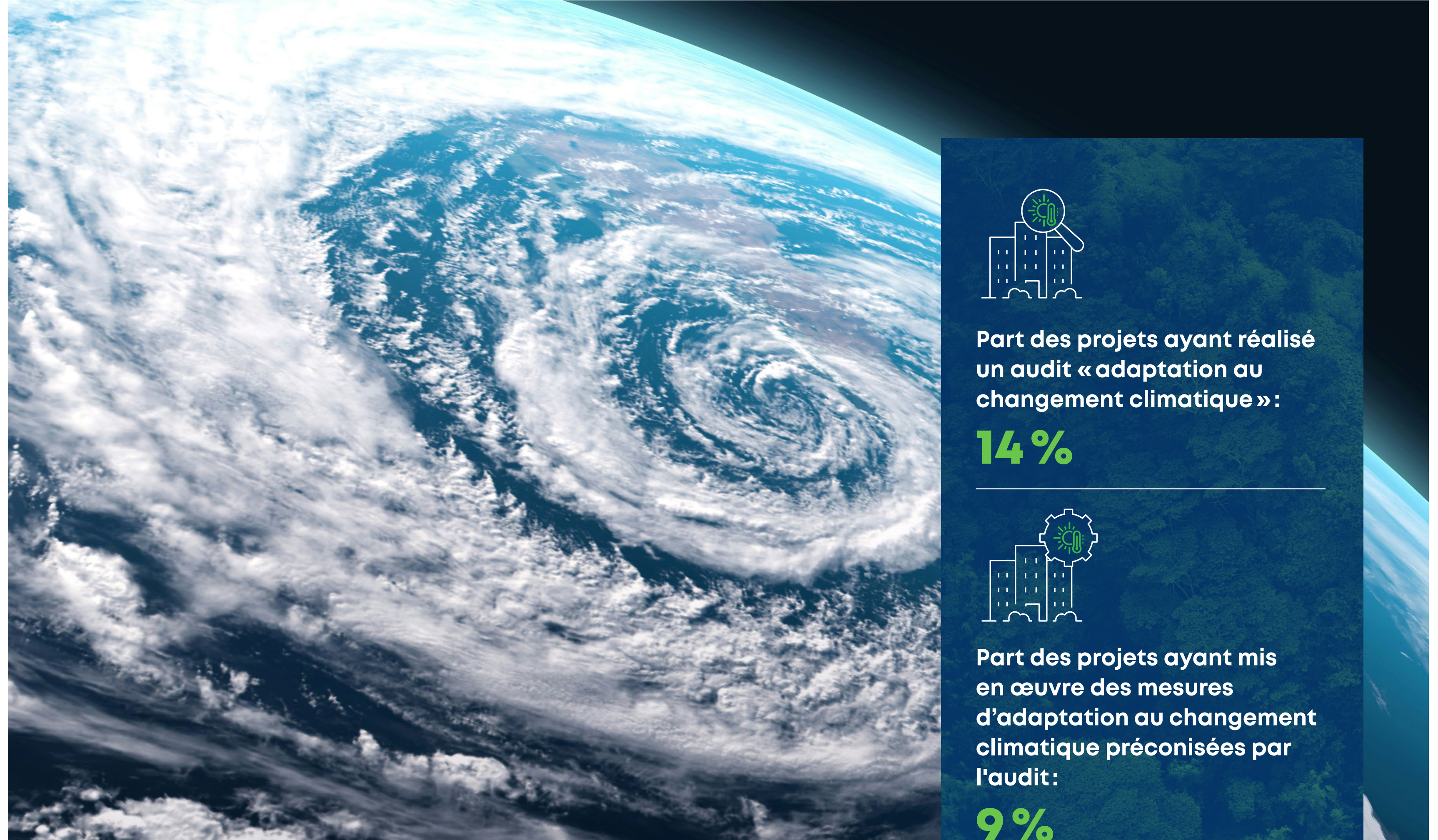
En complément des actions liées à la réduction de l'empreinte carbone de notre activité et à l'optimisation de la consommation d'énergie, notre stratégie ESG prévoit des mesures d'adaptation au changement climatique, afin de favoriser la résilience des bâtiments que l'on développe, et plus précisément :



La réalisation d'audits d'adaptation



La mise en œuvre des recommandations de ces audits



Gestion responsable de la ressource en eau

Afin d'agir positivement sur la ressource en eau, nous nous focalisons sur deux principaux axes :

- **Les eaux pluviales**, afin de les récupérer tant que possible pour limiter l'usage de l'eau potable et également pour favoriser la rétention et l'infiltration directement sur la parcelle, pour limiter les risques d'inondation.
- **L'eau potable**, en équipant nos bâtiments de systèmes permettant de réduire au maximum la consommation d'eau et d'identifier les fuites pour y remédier efficacement, en conformité avec les préconisations de la taxonomie européenne.



Le projet The W et ses toitures végétalisées, Bruxelles

Roadmap action 18



Part des projets équipés d'un système de récupération d'eau pluviale :

82 %



Part des projets permettant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle :

71 %

Roadmap action 19



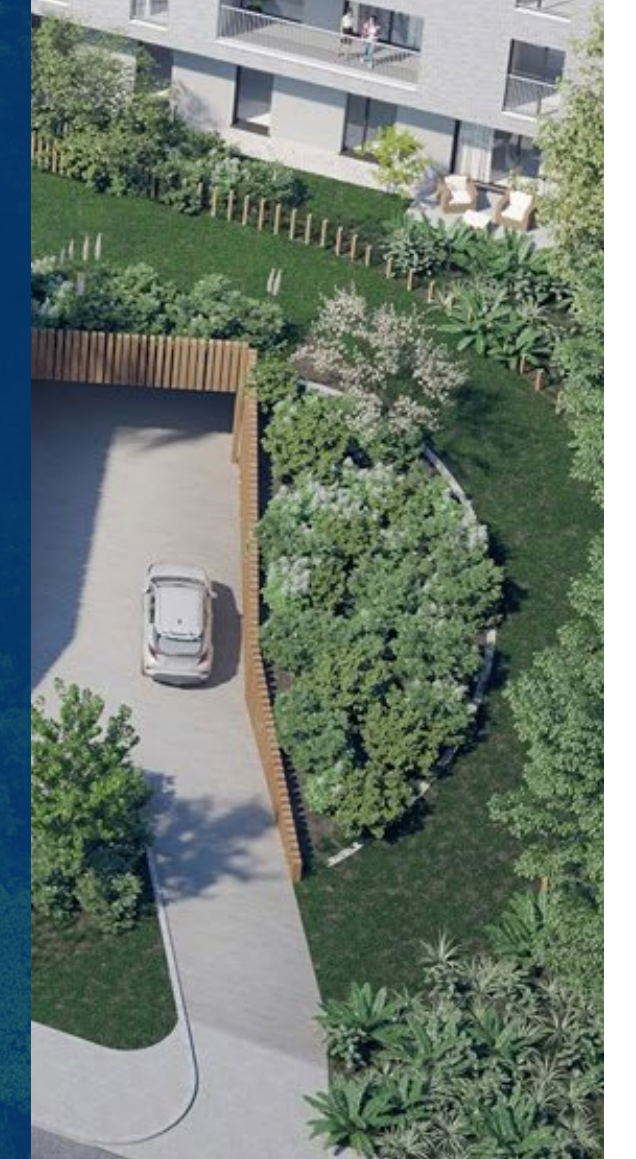
Part des projets tertiaires intégrant des équipements hydroéconomes respectant les seuils de la taxonomie européenne :

67 %



Part des projets équipés de détecteurs de fuites d'eau :

46 %



Transition vers une économie circulaire

Roadmap action 07-09

Flux entrants

À l'échelle du groupe Eaglestone, nous privilégions la rénovation de bâtiments existants plutôt que la démolition, combinée à une réutilisation afin de minimiser le carbone incorporé. Une façon évidente mais judicieuse d'éviter l'utilisation de nouveaux matériaux et d'énergie qui sont traditionnellement utilisés pour la construction.

Pour les nouveaux développements, une attention accrue est également portée à une conception plus flexible et adaptable, en accord avec les normes du marché pour l'évaluation du démontage ou de l'adaptabilité des bâtiments. Cette exigence de conception flexible devient un indicateur crucial dans l'évaluation de la taxonomie européenne.

Lorsque les projets s'y prêtent et pour nos sièges, nous tâchons de recourir à du mobilier et des équipements issus du réemploi ou du recyclage.



Les bureaux d'Eaglestone Belgium à Bruxelles



L'aménagement de nos bureaux s'inscrit également dans une démarche de réemploi. Par exemple, nous avons réutilisé le mobilier de nos précédents bureaux et récupéré celui d'un ancien locataire qui occupait l'un de nos actifs en cours de redéveloppement. Une démarche en parfaite cohérence avec nos valeurs et nos pratiques responsables.



Pour nous accompagner dans cette démarche, nous nous faisons accompagner par des conseillers spécialisés, notamment pour la réalisation d'inventaires de matériaux et l'identification des filières de matériaux recyclés et de réemploi qui peuvent être activées pour nos projets.



La collaboration avec Eaglestone a été très fructueuse, grâce à son ouverture d'esprit et à sa volonté d'expérimenter de nouveaux processus. Leur flexibilité, leur capacité à décider rapidement et la fluidité de la communication ont largement contribué à dépasser les objectifs initiaux. »

Olivia Noël
Rotor ASBL

Case study

Le projet K-Nopy

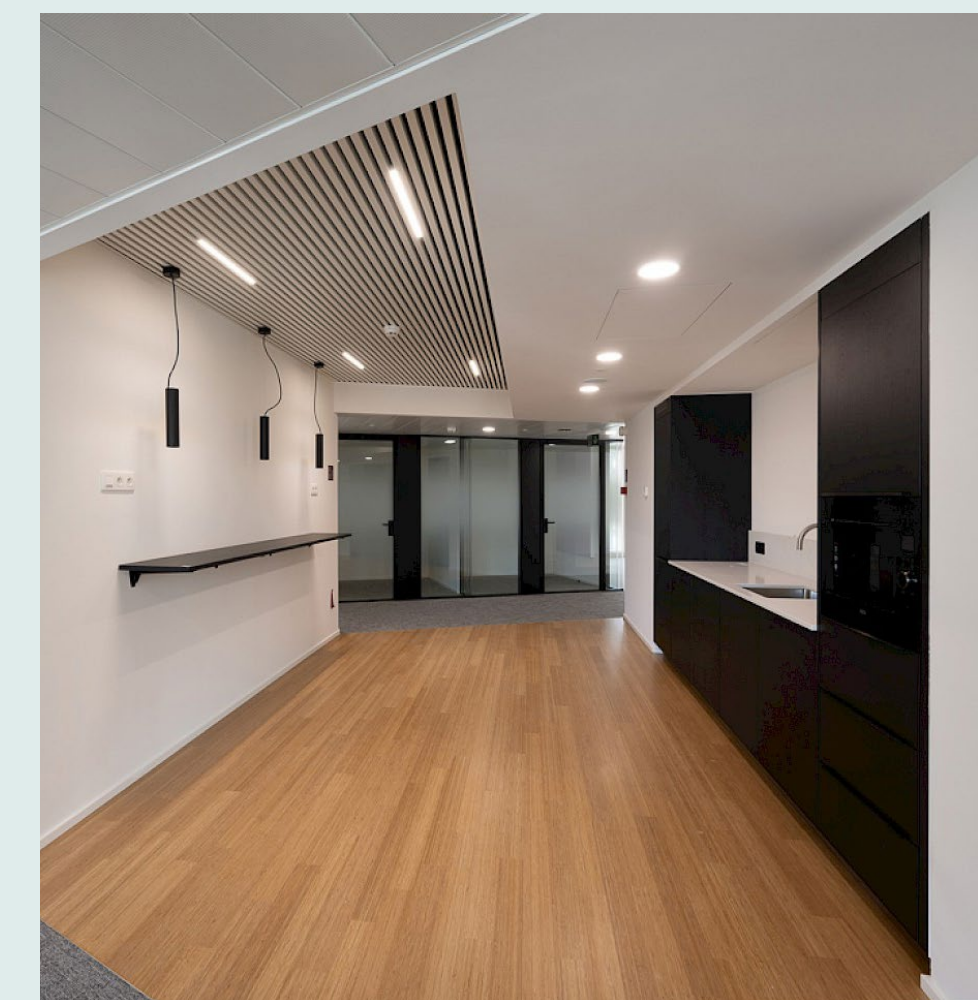
En 2020, Eaglestone a acquis un bâtiment au cœur du quartier européen de Bruxelles, conçu par Axent Architects et renommé K-Nopy pour faire écho à la trame verte, véritable fil conducteur de ce projet mixte. Ce dernier combine créativité architecturale et durabilité, et intègre des espaces verts, un patio lumineux et une terrasse panoramique végétalisée pour laquelle un écologiste et un architecte paysagiste ont été désignés. Un mélange de végétation locale est utilisé pour améliorer la flore et la faune du site, ainsi que la qualité des espaces de travail et des espaces extérieurs.

|||||
K-NOPY
Rooftop with a view



K-Nopy offre 8 200 m² de bureaux et 1 400 m² de logements, entièrement rénovés pour répondre aux standards énergétiques les plus exigeants. Les bureaux, cédés en août 2024 à l'État des Pays-Bas qui y a installé son ambassade et sa représentation auprès de l'UE, ont obtenu la certification **BREEAM « Outstanding »**, avec le meilleur score en Belgique, soit 98,2% (en phase « Design »).

Le projet K-Nopy est également neutre en carbone, sans recours aux énergies fossiles, et met l'accent sur le réemploi de matériaux, par exemple, la réutilisation de matériaux pour les revêtements de terrasse (provenant de pontons d'un port), les faux-planchers, les luminaires et certains équipements sanitaires. De plus, des couvre-murs en pierre naturelle et des racks à vélo ont été réutilisés, renforçant l'engagement écologique du projet.



Flux sortants

L'enjeu n'est pas seulement d'agir sur les flux entrants, mais aussi sur les flux sortants. En effet, le secteur du bâtiment (construction et démolition) était responsable en 2020 de 37,5% du total des déchets produits dans l'Union Européenne, soit plus de 800 millions de tonnes. Le secteur du bâtiment produit environ 46 millions de tonnes de déchets par an, dont plus de 85% proviennent des travaux de déconstruction et de réhabilitation⁵.

Les chantiers sont générateurs d'une grande quantité de déchets (déchet inerte, déchet industriel banal, déchet industriel spécial). Pour limiter leur impact environnemental, il faut s'assurer, d'une part, de réduire les quantités de déchets et, d'autre part, de les trier et les traiter correctement. Dans ce cadre, la communication et la sensibilisation de nos collaborateurs et de l'ensemble de nos parties prenantes sont capitales, pour étendre tant que possible les effets des actions mises en place.

⁵Déchets du bâtiment | Ministères Écologie Énergie Territoires (ecologie.gouv.fr)

Agir aux étapes clés de notre chaîne de valeur:



Garantir le tri des déchets sur chantier



Part des chantiers traitant au minimum les 7 flux* : **64 %**



Part des projets faisant l'objet d'un suivi des déchets dangereux et non dangereux : **83 %**



Part de déchets préparés pour revalorisation : **0,1 %**



Part des projets faisant l'objet d'une charte chantier : **70 %**



Garantir le tri des déchets en exploitation



Part des projets résidentiels disposant d'un espace de compostage : **14 %**



Part des actifs tertiaires disposant d'un système de tri 5 flux** : **100 %**



Part des sièges équipés d'un système de tri 5 flux : **50 % (objectif 100 %)**



Part des actifs en exploitation dont les déchets sont gérés par un prestataire : **100 %**

*7 flux: papier carton, métal, plastique, verre, bois, plâtre, fraction minérale
**5 flux: papier carton, métal, plastique, verre, bois

Prévention de la pollution

L'étude de pollution des sols est réalisée dès le lancement d'un projet, afin de garantir un traitement approprié en cas de nécessité. Nous visons l'objectif de 100% de nos projets disposant d'une étude de pollution dans le cadre du déploiement de notre stratégie.

Roadmap
action 20



Part des
projets faisant
l'objet d'une
étude de
pollution du
sol :

87 %



Préservation de la biodiversité

Le déploiement de notre stratégie se traduit à travers 3 principales actions, pour une amélioration positive de la biodiversité au regard de l'état initial des sites de nos projets.

1. Lutter contre l'artificialisation des sols



Les sols naturels jouent un rôle crucial dans la régulation du cycle de l'eau, l'atténuation du changement climatique (par le stockage du carbone) et la filtration des polluants. Leur artificialisation, en revanche, entraîne des pertes irréversibles de biodiversité, une augmentation des risques d'inondation, une diminution de la fertilité des terres et une fragmentation des habitats naturels. En limitant l'artificialisation, on favorise la résilience des territoires face aux défis climatiques et environnementaux, tout en répondant aux objectifs de développement durable.



2. Favoriser les continuités écologiques et la diversité des espèces



Les corridors écologiques sont l'un des maillons essentiels au bon fonctionnement des écosystèmes. Ceux-ci assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les limites infranchissables sont une des causes de l'érosion de la biodiversité.



Part des projets ayant réalisé un diagnostic écologique :

46 %



Part des projets ayant mis en place 100 % des recommandations prioritaires de leur diagnostic :

100 %



Part des projets ayant mis en place au moins 30 % des recommandations importantes de leur diagnostic :

60 %



Part des projets faisant mention des continuités écologiques dans leur diagnostic :

40 %



Part des projets ayant mis en place un maintien de la trame noire, avec 7 h d'extinction moyenne journalière :

100 %



Part des projets neufs intégrant une toiture végétalisée :

100 %

3. Préserver les espaces extérieurs naturels et les espaces verts



Pour garantir des espaces verts en bonne santé, qui restent accueillants pour la biodiversité, il est nécessaire d'adapter leurs méthodes de gestion. Aujourd'hui, les gestions appliquées aux espaces verts sont souvent excessives, limitant ainsi le bon développement de la flore et donc la création d'habitats riches pour la faune. ➤



Le projet Twin Falls, Bruxelles



Part des bâtiments en exploitation faisant l'objet d'une gestion écologique :

50 % (objectif 100 %)



Durée moyenne de suivi écologique des projets en exploitation :

0 (objectif 3 ans)



Durée moyenne de suivi écologique des projets neufs livrés :

6 mois (objectif 1 an)

Case study

The Nest, bureaux à très haute performance écologique

Plus qu'un immeuble de bureaux, le projet «The Nest», conçu par la Maison Édouard François et Assar architects, est un refuge pour la biodiversité, un lieu au sein duquel on travaille tout en protégeant la nature.

Véritable refuge pour la biodiversité, The Nest débite la parcelle pour créer une forêt urbaine en son cœur, tandis que sa façade en gabion a été conçue pour accueillir la faune et la flore locales. Il se déploie derrière un rideau végétal constitué d'arbres des forêts luxembourgeoises. Ces derniers ont été choisis aussi bien pour leur feuillage que pour leurs variations de couleurs au fil des saisons. Ils se distinguent également par leur ➤



Le projet The Nest à Luxembourg



Le projet The Nest à Luxembourg

extraordinaire capacité à capter l'air pollué. Au pied du bâtiment, plantés entre les arbres, une multitude d'arbustes buissonnants procurent aux insectes le pollen dont ils ont besoin. Au-delà de l'implantation de nombreux espaces verts à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment, l'architecture se met au service de la biodiversité locale.

Un écologue interviendra pour s'assurer que la faune et la flore s'y épanouissent librement, témoignant de notre engagement en faveur de la biodiversité locale. The Nest est le premier immeuble au Luxembourg à s'inscrire dans la démarche de labellisation « BiodiverCity ».



Cette certification nous fournit des outils pédagogiques pour expliquer aux futurs occupants en quoi consiste un projet qui soutient la biodiversité.

The Nest propose également toute une variété de zones de respiration à l'intérieur: la nature délivre ses vertus relaxantes au sein de l'atrium arboré. Un peu plus haut, le toit-terrasse accueille les usagers pour une réunion ou un moment convivial. L'utilisation de matériaux naturels dans les espaces intérieurs participe à l'approche biophilique mise en place, afin de maximiser confort et bien-être.



Accueillant et lumineux, «The Nest» a été conçu pour rassembler de nouvelles façons de travailler, plus fédératrices et conviviales. Il s'agit d'introduire une parenthèse de calme et de verdure dans le rythme parfois effréné de la ville. De nombreux espaces partagés sont ainsi aménagés à l'intérieur du bâtiment, comme une salle de fitness ou des zones de détente informelles, ou encore sur le toit. Les occupants de «The Nest» pourront également circuler entre les étages grâce aux nombreux balcons extérieurs et garder tout au long de la journée un lien privilégié avec un environnement verdoyant.»

Edouard François, architecte

Encourager et diffuser la transition urbaine pour construire la ville de demain

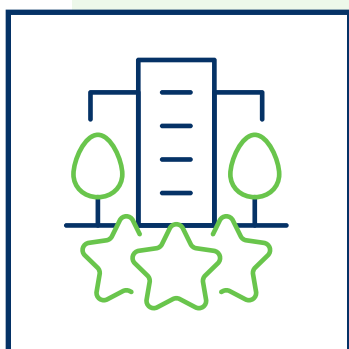
Le projet Pôle d'Innovation Collaboratif (PIC), Clermont-Ferrand

Face à des conditions économiques, démographiques et environnementales changeantes, les acteurs du secteur immobilier se tournent vers une transition urbaine et sociale. Cette évolution offre de nouvelles opportunités sur un marché dynamique, où les développeurs font évoluer leurs pratiques et deviennent des acteurs clés du développement urbain, social et territorial. Parmi ces nouvelles pratiques, citons : favoriser l'économie du partage, l'efficacité des espaces, la mixité des usages et la diversification des services, ou encore l'accessibilité pour tous aux bâtiments.



Le projet Pôle d'Innovation Collaboratif (PIC), Clermont-Ferrand

Le bien-être et le bien-vivre sont une façon pour Eaglestone de se démarquer, en proposant des services et des équipements à destination des usagers, afin d'améliorer leur qualité de vie. Ces services peuvent être très divers, et pas uniquement pour les usagers, mais aussi pour les riverains, participant ainsi à la dynamique territoriale et au renforcement du lien social. Tous ces éléments permettent in fine de valoriser un projet, en mettant en avant son utilité sociale, au-delà de sa fonction première, que ce soit de répondre à une demande en logements, en bureaux ou en commerces.



Favoriser la mixité des usages et promouvoir les services au sein des projets

La mixité des usages dans les programmes immobiliers permet de répondre à des défis à la fois environnementaux et sociaux, qui deviennent aujourd'hui de plus en plus importants, tant pour les acteurs de la profession que pour les futurs usagers.

Les usagers sont à la recherche de services au sein ou à proximité de leurs lieux de vie et de travail, qui deviennent des espaces d'échange et de rencontre et dont la frontière entre travail, vie privée et loisirs s'estompe peu à peu. Cela contribue également à l'ancrage territorial et au dynamisme économique local, et donc à l'attractivité du bâtiment.



Promouvoir l'accès à la nature et la mobilité douce

Dans une démarche ESG responsable, l'accès à la nature et la promotion des mobilités douces jouent un rôle essentiel pour améliorer la qualité de vie et réduire l'empreinte carbone de la société. En intégrant des espaces verts dans tous les projets immobiliers et en garantissant des aménagements favorisant la biodiversité, chaque développement contribue à reconnecter les usagers à leur environnement naturel. Par ailleurs, la mise en place d'infrastructures adaptées, telles que des parkings à vélos sécurisés et des bornes de recharge pour véhicules électriques, accompagne et encourage la transition vers des mobilités décarbonées.



Renforcer le lien social et la concertation dans les projets

Le secteur immobilier a de nombreux impacts sur les territoires sur lesquels il agit. Il façonne nos lieux de vie, de travail, de loisirs et, de manière générale, les espaces urbains. Ces lieux de vie sont également acteurs du lien social entre les habitants et entre les différentes structures de sociabilisation.

La notion d'ancrage territorial est de plus en plus importante pour Eaglestone en tant que promoteur immobilier. Elle permet d'assurer que les projets s'intègrent dans le quartier et s'inscrivent dans une dynamique cohérente: les bâtiments participent en particulier à la dynamique économique et à la cohésion des territoires.





Le projet Étoile à Cergy-Pontoise

En tant que partenaire et acteur engagé des territoires, le Groupe Cardinal accompagne les transitions urbaines vers la ville du futur, avec des programmes innovants à fort impact sociétal. Avec nos équipes et nos partenaires, nous relevons les grands défis des mutations urbaines, en privilégiant toujours le bien-vivre des futurs utilisateurs, la possibilité et la liberté de se rencontrer, d'imaginer et de créer ensemble.

Qu'ils soient destinés à l'hospitalité, au résidentiel ou aux bureaux, nous offrons des bâtiments à forte mixité d'usages, hybrides, décroisonnés et flexibles, pour donner aux futurs utilisateurs la liberté d'imaginer de nouveaux modes de vie et de travail, dans des environnements ouverts, paysagers et bienveillants. »

Stéphane Rubi, Directeur Général Cardinal Promotion

Favoriser la mixité des usages et promouvoir les services au sein des projets

Le projet doit intégrer dès son lancement une réflexion autour de l'opportunité d'offrir une mixité d'usages, et des services qu'il peut rendre aux usagers, renforçant son ancrage territorial. Les services doivent être envisagés dès la programmation pour prévoir les équipements et les espaces nécessaires à leur mise en place. Ils doivent être définis en accord avec le marché local et, si possible, les futurs occupants des espaces.

Le projet Village Delage, Courbevoie



Roadmap
action

22,24



Nombre moyen de services
proposés aux usagers de
chaque projet :

2,6



Nombre moyen de services
ouverts sur le quartier pour
chaque projet :

1,2



Part des projets présentant
des caractéristiques de
mixité des usages :

38 %

Case study

Le PIC à Clermont-Ferrand, développé par Cardinal

Le pôle d'innovation collaboratif est un lieu d'innovation sociale pour tout un territoire. Destiné à accueillir des bureaux, du coliving, des espaces bien-être et évènementiels, il transforme un site industriel emblématique de la ville en espace de vie et en une véritable ville dans la ville. Il accueillera les entreprises de toutes tailles, mais aussi des associations, des universitaires et des réseaux professionnels. ➤



Le projet Pôle d'Innovation Collaboratif (PIC), Clermont-Ferrand

La conception s'est appuyée sur le parti pris du « déjà là » : ne plus démolir, s'adapter, replanter. Le grand bâtiment historique est réhabilité en bureaux et connecté à l'ensemble des nouvelles constructions qui totalisent 18 000m² de surface de plancher. De larges espaces extérieurs sont paysagés et aménagés pour travailler au gré des envies dehors comme dedans.

Ce programme bénéficie d'une très forte mixité d'usages possibles, pour répondre aux besoins nouveaux de la société civile et professionnelle, que ce soit d'un point de vue social (bien-être au travail, mixité sociale et générationnelle...) ou environnemental, ou aux tendances confirmées de nomadisme immobilier. L'exploitant a été associé dès le départ aux différentes étapes de la conception et de la réalisation



Le projet Pôle d'Innovation Collaboratif (PIC), Clermont-Ferrand

pour une livraison clé en main de l'ensemble des bâtiments.

Cette mixité s'entend dans les fonctionnalités du bâtiment, mais aussi dans la flexibilité des espaces et les multiples destinations : vivre, travailler,

se rencontrer, prendre soin, se divertir, prendre l'air...

À chaque activité, ses normes et réglementations, mais au final, la garantie de disposer de bâtiments hybrides et multiples, durables car flexibles, où chacun circulera sans contrainte.

« Ne plus démolir, s'adapter, ne plus démolir, renaturer, voilà notre mantra pour le PIC de demain, pour la ville de demain, issue de l'ouverture de ce site industriel emblématique. »

Z Architecture



Promouvoir l'accès à la nature et la mobilité douce

Permettre l'accès à la nature dans le cadre d'un projet immobilier



La mise en œuvre de cette action passe premièrement par une réflexion au moment du choix du foncier. Ce choix doit intégrer des critères quant à l'accès à des espaces verts et à la possibilité d'aménager les espaces extérieurs sur la parcelle. Ensuite, il s'agit de prévoir dès la conception les aménagements à faire sur la parcelle. Ceux-ci doivent être cohérents avec les actions de préservation de la biodiversité.



Part des projets disposant d'espaces verts :

100 %



Part des projets proposant du mobilier d'extérieur pour les usagers des bâtiments :

46 %



Part des projets offrant des vues sur les espaces verts extérieurs :

100 %

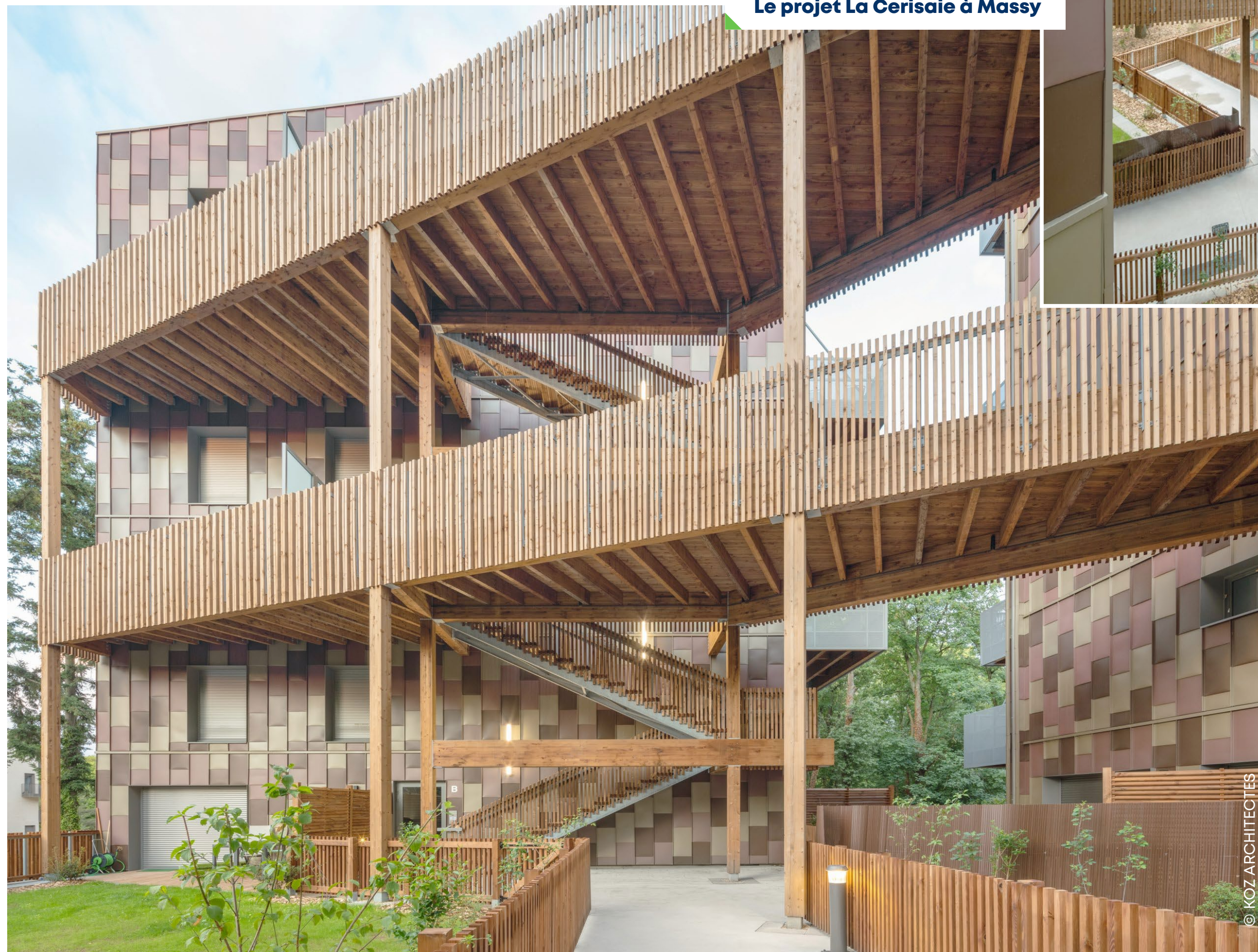
À Massy, commune située dans le département de l'Essonne en Île-de-France, le projet La Cerisaie est composé de 51 logements collectifs se répartissant sur trois bâtiments.

Bâtie en lisière de forêt, l'opération La Cerisaie s'étire sur plus de 4 500 m², nichée dans un cocon végétal. Déclinée en 3 bâtiments à taille humaine, elle promet l'équilibre parfait entre nature et habitat.

Disposés en quinconce, les bâtiments offrent des échappées infinies vers des espaces boisés et paysagers, constitués d'arbres nobles et d'essences locales. Les appartements en étage profitent de vues panoramiques sur les aménagements du Parc Canopée: l'étang, l'espace jeux pour enfants, les parcours de promenade ou encore les jardins thématiques.

On observe sur les photos, en écho aux arbres de la forêt, les écailles du bardage, comme une écorce, qui donnent un caractère chaleureux, écologique et unique à ce projet.

Le projet La Cerisaie à Massy



Favoriser les mobilités douces et décarbonées



Il est nécessaire de prévoir, lors de la programmation, des espaces pour installer différents services pour la mobilité douce, comme des garages à vélos ou trottinettes sécurisés, ainsi que des bornes de recharge pour véhicules électriques. L'installation de bornes électriques et/ou mesures conservatoires nécessite également une réflexion en amont sur les réseaux électriques nécessaires pour les alimenter.

Pour les transports en commun, une réflexion peut être menée au moment du choix du foncier sur la localisation des projets, pour localiser les connexions aux transports en commun



Le projet The W, Bruxelles

proches. Il est également possible de se rapprocher des pouvoirs publics pour étudier la possibilité de développer des lignes de transports en commun près des bâtiments.



Part des projets situés à moins de 500 mètres d'un arrêt de transport en commun :

92%



Part des projets équipés d'un espace de parking dédié aux vélos :

100%



Part des projets intégrant des actions afin d'améliorer l'ergonomie et les services liés à l'espace vélo :

67%



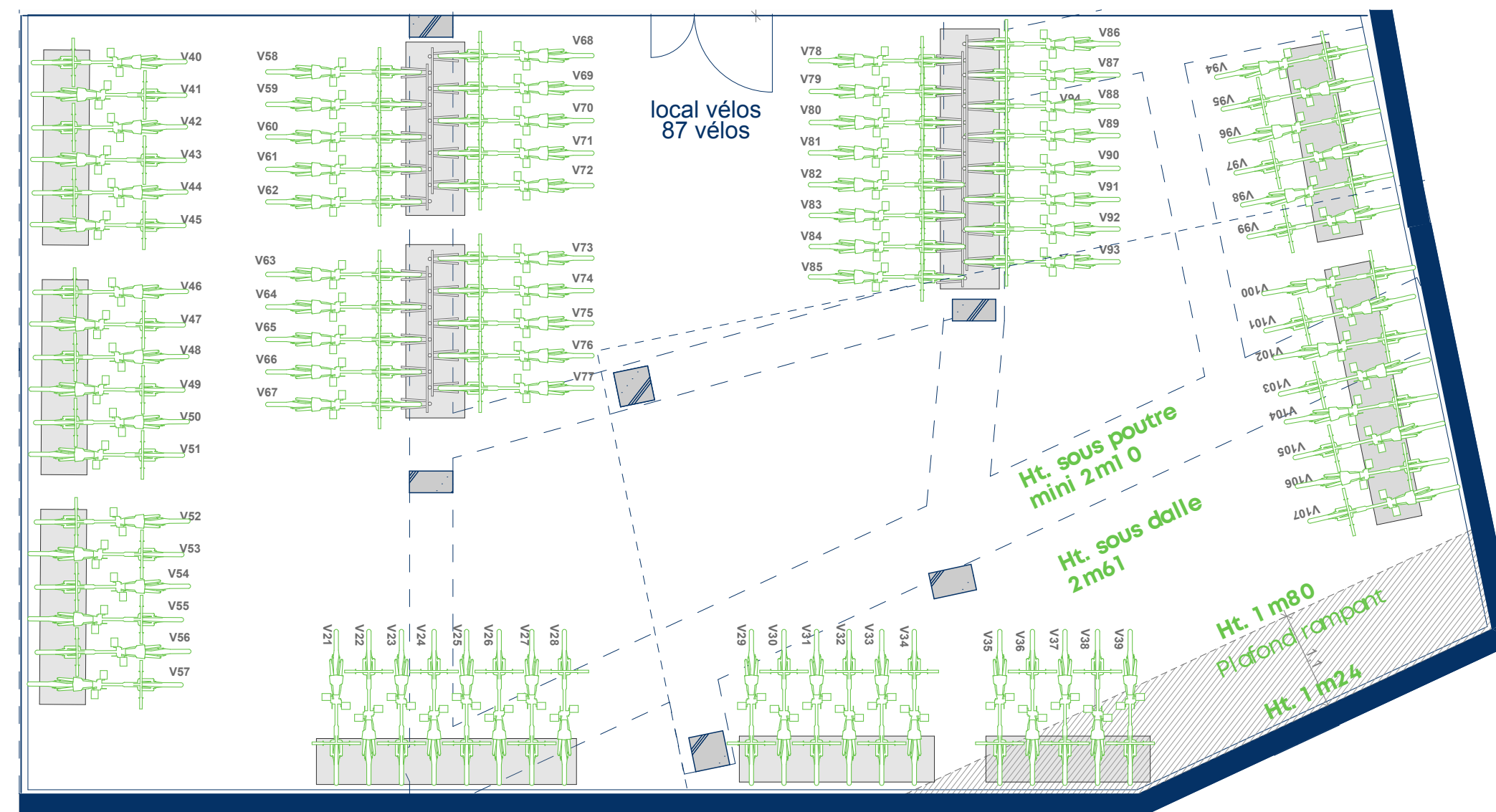
Part des projets dépassant les seuils réglementaires en matière d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ou mesures conservatoires :

67%

Chez Eaglestone Group, tous nos projets sont équipés d'un espace de parking dédié aux vélos. Certaines de nos opérations vont au-delà du seul espace de parcage des vélos. Interconstruction met en place des bicycleries fonctionnelles et outillées. C'est par exemple le cas de notre opération Inédit à **Boulogne-Billancourt**, commune de l'Ouest parisien, qui est équipée d'un totem de réparation et de gonflage.



Ou encore le cas de l'opération **La Cerisaie à Massy** qui comprend trois locaux à vélo de 4, 87 et 20 places équipés de racks, 10 poteaux antivol avec 2 prises électriques permettant de recharger 2 vélos électriques à la fois.



Plusieurs de nos opérations prévoient également des bornes de recharge de véhicules électriques, mais aussi des véhicules électriques partagés entre les résidents.

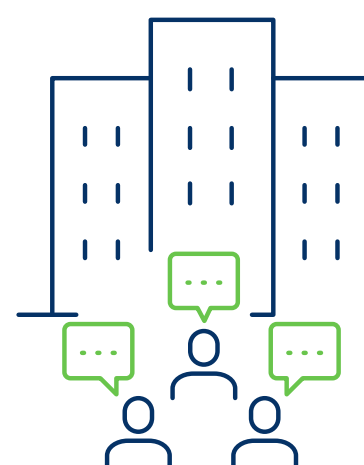


Renforcer le lien social et la concertation dans les projets

Solliciter l'opinion des riverains



De nombreux projets de construction font aujourd'hui l'objet de recours de la part de différents acteurs, notamment de la société civile. Il est donc important, au début d'un projet, d'intégrer toutes les parties prenantes dans une volonté de concertation, afin de désamorcer toute velléité de contestation citoyenne/politique du projet, en prenant en compte les besoins du territoire et de sa population.



Agir en faveur de l'urbanisme transitoire



Ce type d'initiative permet de faire connaître le projet aux riverains (meilleure acceptation) et valorise la démarche globale d'Eaglestone. Pour cela, nous proposons les espaces vacants qui s'y prêtent, avant ou pendant la phase de rénovation/construction, à des associations ou autres acteurs de proximité, sur une période limitée, pour y développer une activité culturelle, sociale, sportive, artistique, éducative, etc.



Part des projets dont le terrain/bâtiment est vacant pendant minimum 6 mois, ayant fait l'objet d'une occupation précaire* :

17 %

*Ou a été proposé à minimum 3 entités (associations) pour une occupation précaire.

Case study

Exposition temporaire: une maquette pour GEM, un hommage à Marcel Broodthaers

Le projet GEM, situé rue de la Pépinière, en plein cœur de Bruxelles, incarne une vision moderne et audacieuse mêlant logements, appart'hôtels et bureaux. Avant l'obtention des permis, ce site a accueilli une exposition temporaire, témoignant de son potentiel.

En effet, ce lieu porte une histoire culturelle forte. Au 30, rue de la Pépinière, à l'endroit exact du bâtiment GEM, vivait Marcel Broodthaers, artiste surréaliste belge connu notamment pour son œuvre emblématique « La casserole de moules ». En 1968, à l'âge de 44 ans, il y a fondé le Musée

d'Art Moderne, Département des Aigles. Ce musée, installé dans une maison typiquement bruxelloise composée de trois pièces en enfilade, interrogeait avec un regard critique et créatif le concept même de musée. Aujourd'hui encore, son initiative résonne dans les débats sur le Musée d'Art Moderne à Bruxelles.

Pour rendre hommage à cette figure marquante et à ce lieu chargé d'histoire, une maquette exceptionnelle a été exposée à l'endroit précis où se trouvait la maison de Marcel Broodthaers. Cette reproduction au 1/20^e a été réalisée à partir d'archives



et de plans de la ville de Bruxelles. Mesurant 30 cm de large, 80 cm de haut et 120 cm de long, elle a été exposée sur la structure en béton du rez-de-chaussée du bâtiment existant. Cette installation

éphémère, a permis à chacun de découvrir ce clin d'œil historique dans le cadre du projet GEM. Une invitation à redécouvrir le passé pour mieux imaginer l'avenir.

Promouvoir l'art et l'accès à la culture



L'intégration d'œuvres d'art permet de valoriser les bâtiments tout en contribuant au bien-être des occupants, ainsi qu'à la promotion de la culture. Lorsque cela est possible, faire appel à des artistes locaux permet, de surcroît, la mise en valeur d'activités et d'artisans locaux, servant à dynamiser l'économie du territoire.



Part des projets intégrant une ou plusieurs œuvres d'art :

75%



Depuis sa création, Eaglestone prend le parti d'intégrer l'art dans chacune de ses réflexions pour ses développements immobiliers. Nous avons l'ambition de partager notre passion pour l'art et l'architecture au travers de nos projets. C'est également notre façon de participer à l'embellissement de la ville, en laissant notre empreinte. Notre challenge: créer un impact positif dans les villes où nous agissons et différencier ces lieux par l'architecture, l'audace et l'art. Ce sont ces éléments indissociables qui créent les émotions et mènent vers des chemins qui se croisent et se rejoignent pour devenir des environnements d'exception où vivre et travailler.



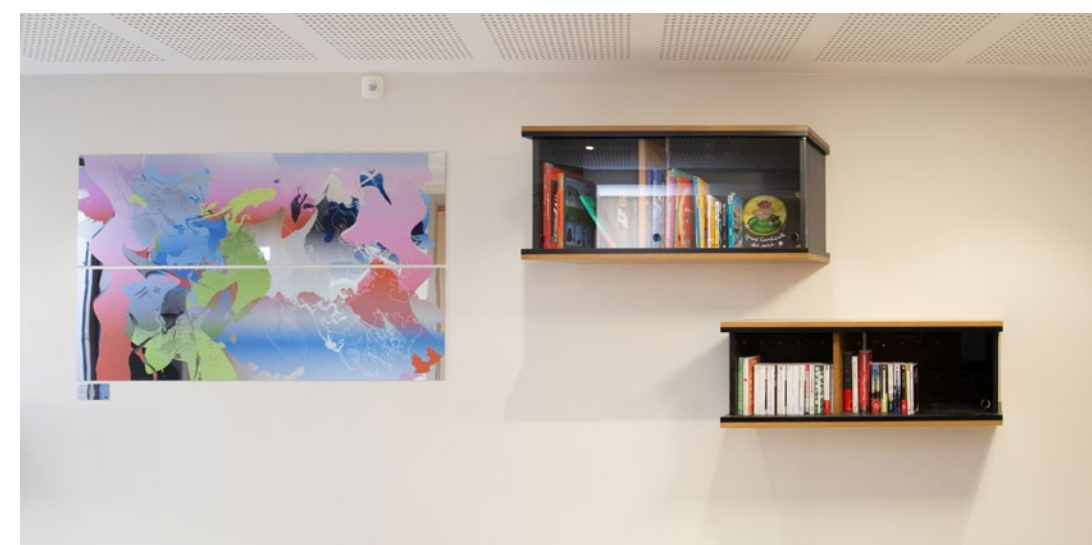
Le projet Nautilus, Bruxelles. Artiste: Pierre Rulens

L'art est aussi une manière de communiquer, de s'exprimer, il nous décrit et nous transforme.

Cette inspiration vient de partout: l'environnement,



Le projet Good Morning, Créteil. Artiste: Nicolas Perrot



Le projet Plein Ciel, Claye-Souilly. Artiste: Zouzou

les villes, la nature, les individus... Chacun de nos développements en devient donc unique et authentique.

En complément de la promotion de l'art et de l'accès à la culture à travers ses projets immobiliers, le groupe Eaglestone dédie également chaque année une part de son résultat net à du mécénat, en soutenant différentes associations locales.

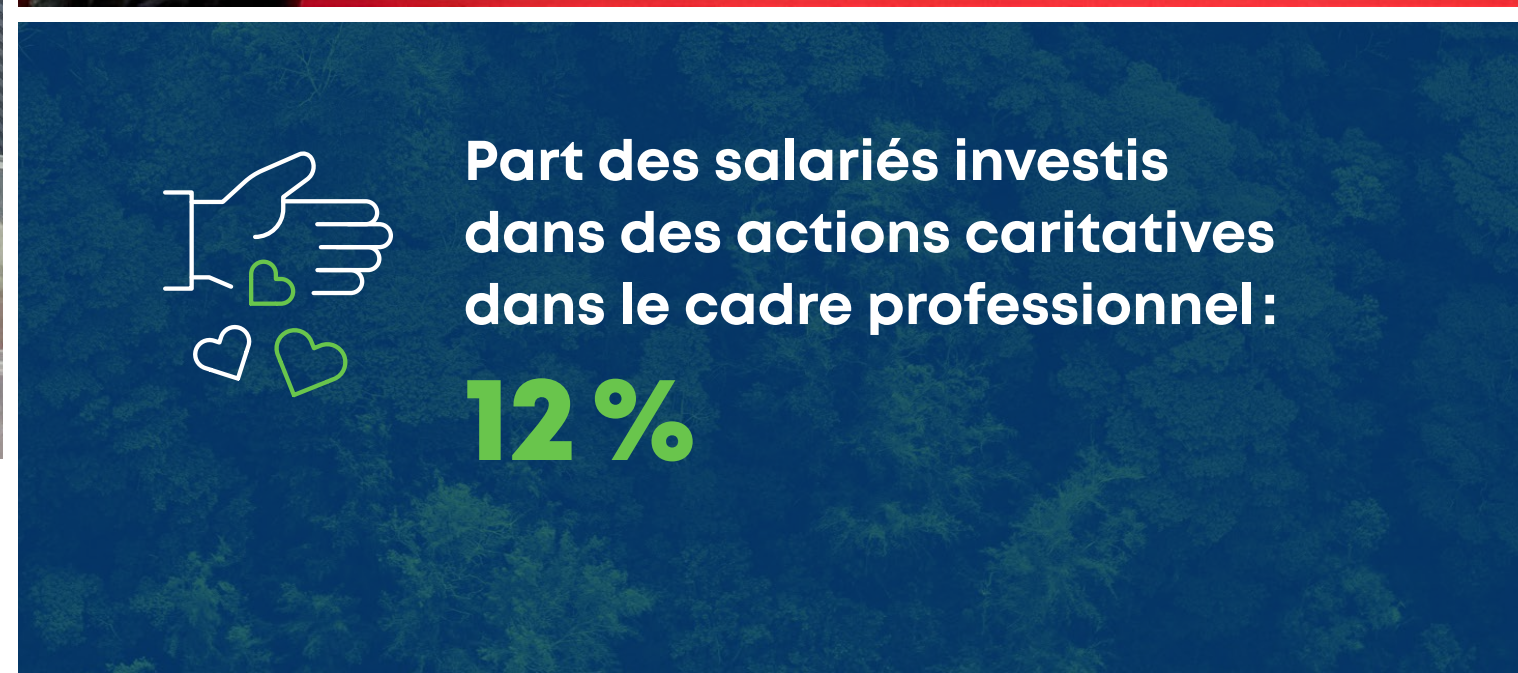
En 2023, malheureusement, les résultats financiers n'ont pas permis de le mettre en œuvre pour 100 % des entités du groupe, mais cela est exceptionnel et n'est pas représentatif de l'engagement du groupe par rapport aux années précédentes.



Favoriser les actions caritatives et en faveur de l'environnement



Eaglestone Belgium soutenant l'ASBL « Solidarité Grands Froids » durant leur initiative « Un Noël pour tous »



Eaglestone Luxembourg servant des repas dans le cadre de la "Wanteraktioun" de Caritas



Participer à des initiatives du secteur (Think Tank / Groupe de travail)



L'intérêt pour Eaglestone de participer à ces initiatives est double. Premièrement, elles permettent d'échanger avec les pairs, en particulier sur les bonnes pratiques, et de se tenir activement au courant des évolutions réglementaires et sectorielles propres à la filière. Deuxièmement, cela permet à Eaglestone de s'engager activement pour une transition de son secteur d'activité et démontrer son engagement dans ces sujets-là.



S'engager dans des associations professionnelles et groupes sectoriels est essentiel pour influencer les politiques publiques et défendre notre métier. À travers la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers), j'ai eu l'opportunité de contribuer à l'évolution de la réglementation, d'être auditionné au Sénat et de renforcer le dialogue avec l'État et les acteurs du secteur. Cet engagement permet de structurer un cadre de concertation efficace pour mieux répondre aux défis du logement et de l'aménagement urbain.»

Marc Villand, Président du Conseil de Surveillance - Interconstruction



Liste des initiatives auxquelles contribuent activement les différentes entités :

- > **Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI).**
- > **Cercle Belge des Femmes de l'Immobilier (CBFI).**
- > **Urban Land Institute (ULI).**
- > **YPO.**
- > **Young UPSI.**
- > **PropTech Lab / Urban Tech Hub.**
- > **LuxReal (Associations des professionnels de l'immobilier au Luxembourg).**
- > **Fédération des Promoteurs Immobiliers (Île-de-France) – France.**
- > **Club Ville hybride - Grand Paris.**
- > **Fondation Palladio.**



EAGLESTONE
GROUP

Driven by
PASSION

Liste des projets sélectionnés

➤ The Choice

➤ K-Nopy

➤ WOW

➤ GEM

➤ Aquilis A

➤ The Nest

➤ Brooklyn lots 1 et 2

➤ Clichy Landy
L'Incontournable

➤ Clichy Hugo

➤ Courbevoie B4

➤ Noisy-le-Grand
NeWood

➤ PIC Cataroux

➤ Brazza E7

➤ La Fabrik



Le projet Twin Falls, Bruxelles