

# ENVIRONNEMENT



Cette section se concentre sur les principaux objectifs et actions sur le plan environnemental qui sont planifiés ou en cours afin d'avoir un impact direct sur la performance environnementale de Befimmo, et ainsi soutenir la création de valeur globale de la Société. Les six premiers sujets environnementaux sont alignés à la Taxonomie de l'UE. Les deux dernières thématiques sont directement liées à l'activité de Befimmo.

- P.41 ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE
- P.50 ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE
- P.52 UTILISATION DURABLE ET PROTECTION DES RESSOURCES AQUATIQUES
- P.55 TRANSITION VERS UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE
- P.58 PRÉVENTION ET CONTRÔLE DE LA POLLUTION
- P.60 PROTECTION ET RESTAURATION DE LA BIODIVERSITÉ
- P.63 CERTIFICATION DES IMMEUBLES
- P.66 MOBILITÉ ET IMMEUBLES ACCESSIBLES

*Le Plan d'Actions 2030 complet, comprenant tous les objectifs environnementaux, se trouve dans le chapitre Données de performance de ce Rapport.*

## ENVIRONNEMENT

# Atténuation du changement climatique.



## *Pourquoi est-ce important*

L'accord de Paris et le récent 6<sup>ème</sup> rapport d'évaluation du GIEC ont mis en évidence la nécessité de maintenir le réchauffement de la planète en dessous de 1,5°C. L'exploitation et la construction des immeubles représentent désormais près de 40% (28% et 11%) des émissions mondiales de CO<sub>2</sub> liées à l'énergie.

### PLAN D' ACTIONS 2030

## 20%

Réduction des émissions absolues de GES des scopes 1 & 2 (vs. 2019)

**OBJECTIF** → 50% D'ICI 2030

## À INITIER

Part des immeubles équipés d'un système de télémonitoring pour l'énergie entrante

**OBJECTIF** → 100% D'ICI 2025

## À INITIER

Part des immeubles équipés d'un système de télémonitoring détaillé pour la consommation d'énergie

**OBJECTIF** → 100% D'ICI 2025

## À INITIER

Part des immeubles pour lesquels des quick wins ont été mis en œuvre après l'analyse des données

**OBJECTIF** → 100% D'ICI 2026

## 126 KWH/M<sup>2</sup>

Amélioration de la performance énergétique du portefeuille (10% en dessous de la valeur CRREM)

**OBJECTIF** → 105 KWH/M<sup>2</sup> D'ICI 2030

## 15 KG CO<sub>2</sub>/M<sup>2</sup> (market-based)

Amélioration de l'empreinte CO<sub>2</sub> opérationnelle du portefeuille (10% en dessous de la valeur CRREM)

**OBJECTIF** → 19 KG CO<sub>2</sub>/M<sup>2</sup> D'ICI 2030

Voir plus d'objectifs page suivante



## PLAN D' ACTIONS 2030

16 KG CO<sub>2</sub>e/M<sup>2</sup>  
(market-based)

Amélioration de l'empreinte CO<sub>2</sub>e opérationnelle du portefeuille (10% en dessous de la valeur CRREM)

**OBJECTIF** → 22 KG CO<sub>2</sub>e/M<sup>2</sup> D'ICI 2030

1,4%

Part de la production totale d'énergie renouvelable par rapport à la consommation totale de l'ensemble du portefeuille

**OBJECTIF** → 5% D'ICI 2030

## EXERCICE DE MATÉRIALITÉ

## Matérialité de l'impact

CRITIQUE

## Matérialité financière

CRITIQUE

## Description et approche

Afin de mesurer les efforts déjà réalisés et ceux qui restent à faire pour atteindre les objectifs de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C fixés par la COP21 et l'Europe, Befimmo utilise deux approches complémentaires, à savoir la méthodologie proposée par la Science Based Targets initiative (SBTi) et celle proposée par l'outil CRREM. En janvier 2022, ces deux acteurs ont uni leurs forces et leurs méthodologies pour assurer une approche globale majeure de la décarbonisation opérationnelle des immeubles basée sur la science avec pour objectif ultime d'atteindre le zéro carbone net en 2050.

Befimmo utilise ces deux références dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie de décarbonisation qui consiste à développer une approche visant à réduire la consommation d'énergie du portefeuille, à augmenter l'utilisation d'énergie renouvelable autoproduite tout en réduisant la quantité de carbone incorporée dans les projets de (re)développement.

**Concrètement :***Pour les projets de (re)développement*

- Préférence pour la rénovation des immeubles existants plutôt que la démolition et la reconstruction afin de minimiser le carbone incorporé ;
- Conception et développement de projets de (re)développement dans le cadre d'une approche globale en évaluant, réduisant et optimisant les principes et les choix de construction de manière à limiter le carbone incorporé ;
- Maximisation du potentiel de rénovation, d'adaptation future, de démantèlement, de changement d'usage et de circularité pour prolonger la vie des immeubles, et limiter et reporter l'impact de la fin de vie.

Les équipes de Befimmo accordent une attention particulière aux phases d'étude et de conception des futurs projets, en termes de choix architecturaux, de choix des matériaux et d'optimisation des techniques pour minimiser la consommation d'énergie et réduire les émissions de CO<sub>2</sub> en phase d'exploitation.

Le choix des matériaux et des techniques utilisés pour les projets est basé sur la portée des travaux à réaliser, avec l'aide du référentiel BREEAM et/ou sur des exigences techniques minimales développées en interne (consolidées dans une matrice de qualité). Avec cette approche et cet objectif, Befimmo vise à atteindre une efficacité énergétique qui dépasse les exigences légales.

*Pour les immeubles en exploitation*

- Réduction des émissions de carbone opérationnelles en optimisant la demande d'énergie et en améliorant l'efficacité des immeubles ;
- Évitements du gaspillage d'énergie tout en maintenant des conditions de confort optimales pour les occupants ;
- Développement et maximisation de la part d'autoproduction d'énergie renouvelable ;
- Planification et mise en œuvre de l'élimination des combustibles fossiles dans le portefeuille.

La faisabilité, la rentabilité et le suivi des projets environnementaux liés à l'exploitation du portefeuille sont évalués en interne par des spécialistes qui assistent également les équipes de gestion des projets et des biens immobiliers dans les choix stratégiques et les décisions relatives à tous les aspects environnementaux du portefeuille. En collaboration avec les divisions immobilières de la Société, ils s'assurent que les exigences de Befimmo (reprises dans une matrice qualité) garantissent la performance énergétique et minimisent les impacts environnementaux.

## Empreinte carbone

En 2023, Befimmo a révisé sa méthodologie d'empreinte carbone pour l'aligner sur celle de son principal actionnaire. Des informations détaillées sont disponibles dans la Méthodologie.

▫ DONNÉES ENVIRONNEMENTALES : MÉTHODOLOGIE, P.151

### Les adaptations les plus significatives sont les suivantes :

- > Le changement de l'année de référence de 2018 à 2019 ;
- > La modification de la définition des scopes.

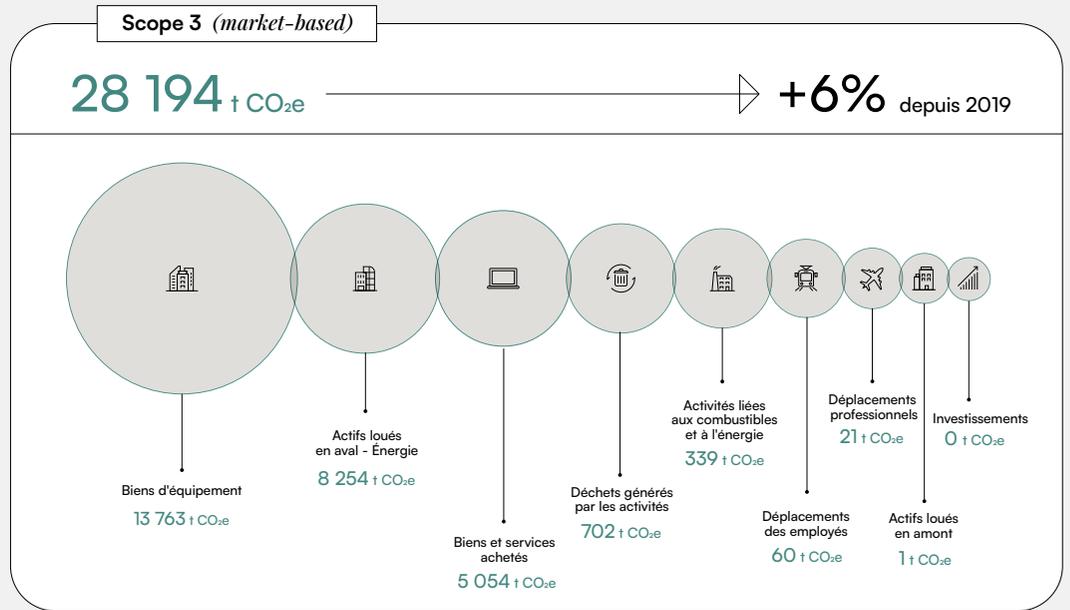
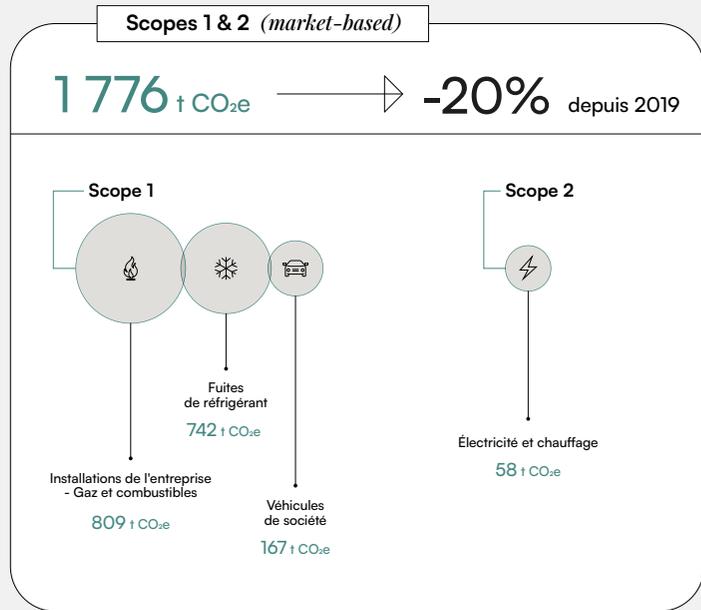
	2022	2023
<b>Scopes 1 &amp; 2</b>	Immeubles maîtrisés par le propriétaire	Immeubles maîtrisés par le propriétaire : Surfaces communes et espaces locatifs vacants
<b>Scope 3</b>	Immeubles maîtrisés par les locataires	Immeubles maîtrisés par les locataires : Immeubles entiers  Immeubles maîtrisés par le propriétaire : Surfaces occupées par des locataires

Ces changements significatifs nécessiteront un retraitement au SBTi en 2024.

∨



Empreinte carbone



**Carbone opérationnel**

Befimmo confirme son engagement de réduire les émissions absolues de CO<sub>2</sub> liées aux scopes 1 et 2 de 50% d'ici 2030, par rapport à l'année de référence 2019.

En 2023, la réduction des émissions absolues par rapport à 2019 est de 20% tandis que les émissions absolues liées à l'énergie sur la même période ont diminué de 21%.

Plus précisément, il s'agit d'atteindre un niveau moyen d'émissions spécifiques liées à la consommation d'énergie des immeubles (scopes 1 et 2) égal à 15 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.

**Carbone embarqué**

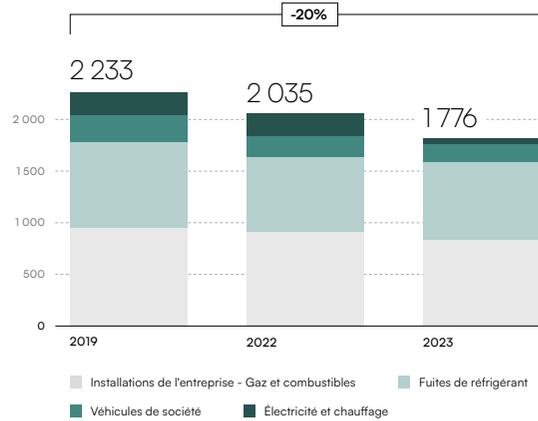
Befimmo est consciente qu'une grande partie de ses émissions est liée aux projets de (re)développement qu'elle initie. Elle réalise donc systématiquement des analyses de cycle de vie de ses projets et utilise les résultats de ces analyses pour réduire autant que possible l'impact carbone sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles qu'elle met sur le marché.

**Analyse de scénarios de décarbonisation et de réduction d'énergie pour le portefeuille et par immeuble (CRREM)**

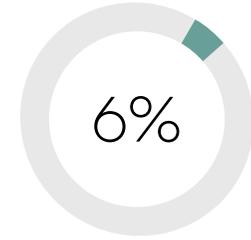
L'outil CRREM développé par un consortium européen permet à Befimmo, en plus de fournir une vision globale de la performance de son portefeuille, de disposer d'un cadre d'évaluation des risques de transition pour chaque immeuble. L'analyse détaillée permet de déterminer le «point de basculement» indiquant le moment où les émissions de CO<sub>2</sub> deviennent supérieures au maximum soutenable dans la trajectoire de décarbonisation reflétée dans l'Accord de Paris.



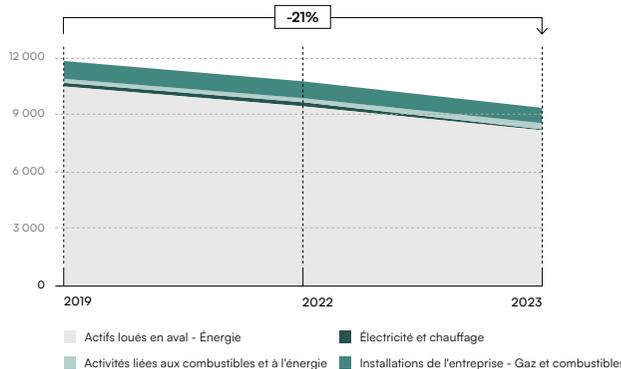
ÉMISSIONS DES SCOPES 1 & 2 (MARKET-BASED) (t CO<sub>2</sub>e)



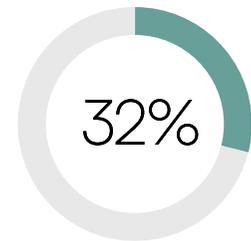
ÉMISSIONS DES SCOPES 1 & 2 (% TOTAL EMPREINTE CARBONE EN 2023)



ÉMISSIONS LIÉES À L'ÉNERGIE (MARKET-BASED) (KT CO<sub>2</sub>e)



ÉMISSIONS LIÉES À L'ÉNERGIE (% TOTAL EMPREINTE CARBONE EN 2023)



Befimmo dispose ainsi d'un indicateur de risque d'obsolescence environnementale lui permettant de prendre en compte les perspectives de rénovations, d'améliorations, de ventes et/ou d'acquisitions des actifs de son portefeuille en fonction de sa stratégie.

Le graphique de droite illustre la trajectoire de réduction suivie par Befimmo pour réduire les émissions des immeubles en market-based et location-based.

Cette dernière est basée sur les projets de (re)développement connus jusqu'en 2030 et est alignée sur la nouvelle trajectoire du CRREM jusqu'à cette date. Au-delà, il est impératif que Befimmo développe et établisse un plan d'actions détaillé pour vérifier son alignement sur l'objectif net zéro carbone à l'horizon 2050.

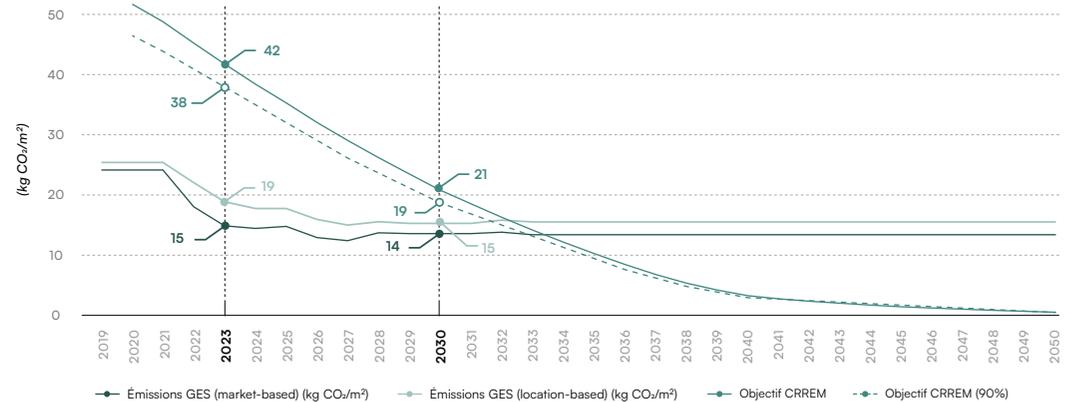
Les objectifs en termes de réduction des émissions spécifiques liées à la consommation d'énergie (scopes 1, 2 et 3) sont de 19 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> à l'horizon 2030, soit 10% en dessous des recommandations du CRREM.

En 2023 :

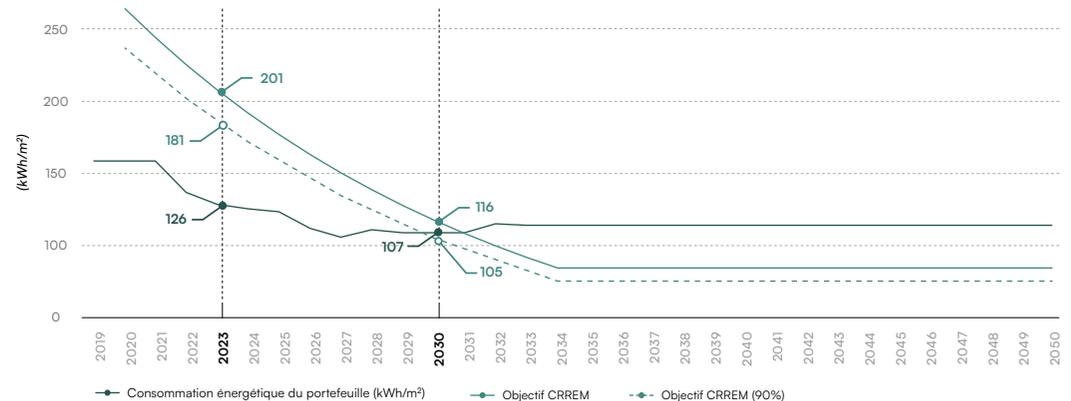
- Les émissions spécifiques market-based (15 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) des immeubles sont inférieures à celles de l'année de référence 2019 (24 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) ;
- Les émissions spécifiques location-based (19 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) des immeubles sont inférieures à celles de l'année de référence 2019 (26 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>).

Befimmo complète ses objectifs de réduction de CO<sub>2</sub> par un objectif de réduction de la consommation d'énergie spécifique des immeubles. En 2019, la valeur obtenue était de 156 kWh/m<sup>2</sup>. En 2023, Befimmo a atteint 126 kWh/m<sup>2</sup> alors que son objectif est d'atteindre 105 kWh/m<sup>2</sup> en 2030, soit 10% en dessous des recommandations du CRREM.

**PERFORMANCE GES DE BEFIMMO PAR RAPPORT À LA RÉFÉRENCE CRREM (KG CO<sub>2</sub>/M<sup>2</sup>)**



**PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE BEFIMMO PAR RAPPORT À LA RÉFÉRENCE CRREM (KWH/M<sup>2</sup>)**



Befimmo investit en permanence pour améliorer et optimiser les installations techniques existantes.

### Rôle et importance de la performance énergétique

La performance énergétique des immeubles joue un rôle essentiel dans la réalisation des objectifs ambitieux de Befimmo en matière de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> d'ici 2030-50.

Une priorité essentielle pour Befimmo est de continuer à réduire la consommation d'énergie en veillant à ce que les immeubles en exploitation soient bien gérés et le confort des occupants soit assuré. Le (re)développement et la commercialisation de nouveaux immeubles performants sont essentiels pour que la Société atteigne les objectifs qu'elle s'est fixés. Les équipes travaillent ensemble pour relever les défis de l'utilisation rationnelle de l'énergie et de la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> dans l'ensemble de l'entreprise et de la chaîne de valeur.

Befimmo investit en permanence pour améliorer et optimiser les installations techniques existantes.

Les immeubles plus anciens, qui sont moins efficaces malgré les améliorations précédentes, seront progressivement rénovés et remplacés à long terme par des immeubles plus efficaces que ce qui est exigé par la loi. Befimmo pense à l'avenir et s'aligne sur la vision politique européenne en matière de construction durable.

La consommation totale d'énergie spécifique des immeubles en 2023 est inférieure de 6% à celle de 2022.

### Réduction de l'utilisation des combustibles fossiles et augmentation de la capacité d'autoproduction d'énergie renouvelable

D'ici 2030, Befimmo vise à atteindre 5% de la production d'énergie renouvelable par rapport à la consommation totale de l'ensemble du portefeuille.

Afin d'atteindre cet objectif, les projets de (re)développement sont conçus pour réduire au maximum les besoins en chauffage (hautes performances d'isolation, optimisation des gains extérieurs, etc.) en répondant à ces besoins par des solutions alternatives aux combustibles fossiles telles que la géothermie et/ou les pompes à chaleur, et en maximisant la production d'énergie renouvelable.

En 2023, Befimmo a lancé un certain nombre d'études concrètes utilisant la même approche pour certains immeubles stratégiques du portefeuille en exploitation. Dans ces cas, la mise en œuvre de toutes ces mesures, si elles sont prises, pourrait conduire à une réduction des émissions de CO<sub>2</sub> de minimum 70%.

Befimmo a également poursuivi ses efforts pour augmenter la capacité d'autoproduction d'énergie renouvelable de son portefeuille existant. En 2023, l'installation de centrales photovoltaïques au parc Ikaros dans la Périphérie bruxelloise a été initiée et les études pour d'autres projets d'installation de panneaux solaires sur les deux immeubles au Luxembourg ont été achevées.

## + CASE STUDY — Installation de panneaux solaires

En 2023, Befimmo a poursuivi le développement de sa stratégie en matière d'énergie renouvelable en installant des panneaux solaires sur certains de ses immeubles.

- › À Courbevoie, l'installation de panneaux solaires (d'une puissance totale de 90 kWc) a été approuvée en septembre ;
- › À Ikaros, l'installation de panneaux solaires (d'une puissance totale de 750 kWc et couvrant 30% de la consommation électrique du parc), a été initiée et sera achevée en 2024 ;
- › Les études pour d'autres projets d'installation de panneaux solaires sur les deux immeubles au Luxembourg, Axento et Cubus, ont été achevées.



À IKAROS

30%

de la consommation électrique du parc est couverte par des panneaux solaires

À COURBEVOIE

90 kWc

production totale de la future installation de panneaux solaires

## Contrat de fourniture d'électricité pour le portefeuille

Befimmo a signé un contrat de fourniture d'électricité verte pour tous les immeubles maîtrisés par le propriétaire. Cela n'empêche pas la Société de poursuivre ses initiatives et actions concrètes de réduction de la consommation.

Afin de s'assurer qu'en plus du contrat de fourniture d'électricité verte qu'elle a mis en place pour les immeubles maîtrisés par le propriétaire, Befimmo encourage les occupants des immeubles maîtrisés par le locataire à souscrire eux-mêmes à des contrats de fourniture d'électricité verte. Une autre alternative est de leur proposer d'adhérer au contrat vert mis en place par Befimmo.

Cela pourrait impliquer, d'une part, la mise en œuvre de travaux d'infrastructure de réseau dans certains de ses immeubles et, d'autre part, la sensibilisation permanente des occupants de certains sites sur lesquels Befimmo n'a pas la maîtrise de la fourniture d'énergie.

Befimmo a signé  
**un contrat de fourniture d'électricité verte pour tous** les immeubles maîtrisés par le propriétaire.

## Perspectives d'avenir

Mesurer est essentiel pour comprendre et améliorer l'efficacité énergétique du portefeuille. C'est pourquoi Befimmo équipera tous ses immeubles d'un système de télémonitoring de l'énergie entrante et d'un système de télémonitoring détaillé de la consommation d'énergie. Une fois l'ensemble du portefeuille équipé, les données seront contrôlées afin de mettre en œuvre des quick wins après l'analyse des données. L'ensemble de ce processus s'étalera sur trois ans, à partir de 2024.

En outre, Befimmo poursuivra son plan de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> à long terme en développant et en complétant sa stratégie avec l'aide du CRREM et de son bilan carbone.

Tous ses projets de (re)développement prévoient l'intégration de panneaux solaires : l'objectif de Befimmo est de couvrir 5% de la consommation totale d'électricité de son portefeuille d'ici 2030. Pour éventuellement dépasser cet objectif, des études sont également en cours sur la possibilité d'équiper certains immeubles existants, soit par autofinancement, soit via un tiers investisseur. Dans un premier temps, les études pour l'installation de panneaux solaires sur nos deux immeubles au Luxembourg sont terminées et l'installation effective débutera en 2024.

En parallèle, même si le marché de l'énergie ne le permet pas actuellement, Befimmo évaluera en permanence toutes les possibilités de stimuler et de soutenir la production d'énergie renouvelable, notamment par la mise en place de contrats de fourniture d'électricité verte avec une garantie d'origine des producteurs locaux.

Befimmo et Silversquare travaillent conjointement sur une stratégie ESG intégrée, en tenant compte des aspects spécifiques liés au coworking, et en intégrant Silversquare dans le Plan d'Actions 2030. Les deux équipes continueront à travailler ensemble pour réduire l'empreinte carbone de leurs activités.



**Befimmo et Silversquare travaillent conjointement sur une stratégie ESG intégrée, en tenant compte des aspects spécifiques liés au coworking.**

## ENVIRONNEMENT

# Adaptation au changement climatique.



## *Pourquoi est-ce important*

La mise en œuvre des études climatiques nécessaires et des recommandations de la TCFD aide la Société à contribuer à l'adaptation au changement climatique et à disposer d'un modèle d'entreprise et d'une stratégie compatibles avec la transition vers une économie durable, avec la limitation du réchauffement climatique à 1,5°C qui contribue à l'objectif de rendre l'UE climatiquement neutre d'ici 2050, conformément à l'Accord de Paris.

### PLAN D' ACTIONS 2030

# 7%

Part des immeubles faisant l'objet d'une évaluation des risques climatiques et de la vulnérabilité

**OBJECTIF** → 100 % D'ICI 2030

### À INITIER

Part des immeubles à vulnérabilité moyenne ou élevée pour lesquels des mesures d'adaptation au changement climatique ont été prises

**OBJECTIF** → 100 % D'ICI 2030

### EXERCICE DE MATÉRIALITÉ

#### Matérialité de l'impact

IMPORTANT

#### Matérialité financière

MINIMAL

**Des études et analyses spécifiques** ont été menées pour une dizaine d'actifs de Befimmo couverts par le schéma d'amélioration de la certification BREEAM In-Use.

## Description et approche

Afin de se préparer à l'adaptation au changement climatique, Befimmo a mis en place différentes études et actions.

Tout d'abord, en 2021, Befimmo a commencé à mettre en œuvre les recommandations émises par la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Cette déclaration volontaire permet aux entreprises d'intégrer les risques et opportunités liés au climat dans leurs processus de gestion des risques et de planification stratégique.

La TCFD a structuré ses recommandations autour de quatre thèmes, à savoir la gouvernance, la stratégie, la gestion des risques et les indicateurs et objectifs. Depuis 2011, Befimmo publie ses informations sur le changement climatique par le biais du CDP (Carbon Disclosure Project), qui fournit un mécanisme de reporting conforme aux recommandations de la TCFD.



Plus de détails sur le référentiel TCFD et les mises en œuvre des recommandations peuvent être trouvés dans le chapitre Données de performance du présent Rapport.

▮ TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES, P.154

Afin de s'aligner sur les exigences de déclaration de la TCFD, Befimmo a entamé une évaluation approfondie de son portefeuille en 2023 et a été en mesure d'identifier un certain nombre d'actifs présentant un risque climatique et/ou d'inondation potentiel.

Parallèlement, des études et analyses spécifiques ont été menées pour une dizaine d'actifs de Befimmo couverts par le schéma d'amélioration de la certification BREEAM In-Use, dont les conclusions sont encore attendues.

Befimmo souhaite mener une réflexion approfondie sur sa création de valeur à long terme dans un contexte où les impacts liés au changement climatique continueront de croître à une vitesse accrue. En comprenant comment le monde pourrait évoluer selon différents scénarios climatiques à long terme, et en rétroplanifiant ceux à plus court terme, Befimmo sera en mesure d'améliorer son Plan d'Actions 2030 par des investissements fondamentaux, non seulement pour atténuer le risque mais aussi pour construire un modèle d'entreprise rentable saisissant les opportunités de cette nouvelle réalité future.

## Perspectives d'avenir

En 2024 et au plus tard en 2030, Befimmo réalisera des études de risques climatiques sur l'ensemble de son portefeuille. La Société évaluera toutes les mesures d'adaptation à mettre en œuvre en priorité pour les immeubles présentant un risque moyen ou élevé.

## ENVIRONNEMENT

# Utilisation durable et protection des ressources aquatiques.



## *Pourquoi est-ce important*

La croissance démographique, l'urbanisation, la pollution et les effets du changement climatique, tels que les sécheresses persistantes, exercent une pression énorme sur les réserves d'eau de l'Europe et sur sa qualité.

### PLAN D' ACTIONS 2030

#### À INITIER

Part des immeubles équipés d'un système de télémonitoring de l'eau entrante

**OBJECTIF** → 100% D'ICI 2025

#### À INITIER

Part des immeubles pour lesquels une analyse des données a été effectuée afin d'identifier les anomalies

**OBJECTIF** → 100% D'ICI 2025

#### À INITIER

Part des immeubles stratégiques dans lesquels des mesures de réduction de la consommation d'eau ont été mises en œuvre

**OBJECTIF** → 100% D'ICI 2026

### EXERCICE DE MATÉRIALITÉ

#### Matérialité de l'impact

IMPORTANT

#### Matérialité financière

MINIMAL

## Description et approche

Au cours du cycle de vie d'un immeuble, sa consommation d'eau a un impact écologique important.

Lorsque les surfaces perméables sont limitées, le moyen le plus évident pour limiter la consommation d'eau de ville et soulager le réseau d'égouttage est l'installation de systèmes de récupération et de gestion des eaux de pluie. La mise en œuvre de tels systèmes dans les immeubles existants est souvent complexe et coûteuse.

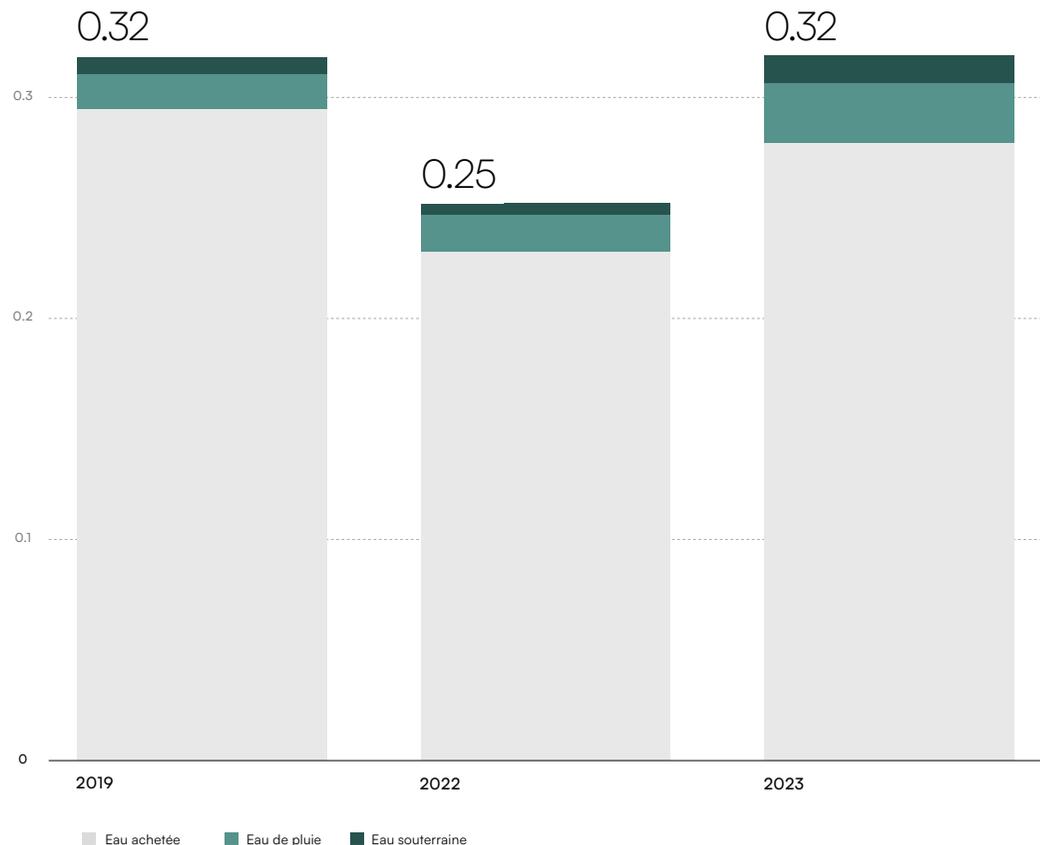
Le manque d'espace et la disposition du réseau sanitaire et de drainage peuvent rendre ces projets non rentables et le bilan environnemental global négatif.

Befimmo accorde donc une attention particulière, dans chacun de ses projets de (re)développement, à l'intégration de systèmes de récupération d'eau de pluie, de bassins d'orage, ainsi que de systèmes de recyclage des eaux grises, de détection des fuites et d'appareils à faible consommation, en suivant les directives fournies par le référentiel BREEAM, les exigences de la Taxonomie de l'UE et ses propres normes de qualité internes.

Dans certains projets, comme le ZIN à Bruxelles, Befimmo mettra l'eau provenant du rabattement de la nappe phréatique à la disposition des parties prenantes publiques. Cette eau disponible en permanence pourra être utilisée pour l'arrosage ou le nettoyage des espaces publics. De cette manière, Befimmo entend participer à l'intégration de ses projets dans la ville et réduire leurs impacts sur la société.

La consommation spécifique d'eau du portefeuille est significativement plus élevée (+27%) en 2023 qu'en 2022.

### INTENSITÉ DES CONSOMMATIONS D'EAU (M<sup>3</sup>/M<sup>2</sup>)



## Perspectives d'avenir

Befimmo compte améliorer son système de surveillance en installant un système de télémonitoring pour l'eau entrante dans tous les immeubles d'ici 2025. Cela permettra à la Société d'avoir une vision claire de la consommation d'eau de chaque immeuble et de détecter toute anomalie.

D'ici 2026, l'objectif est de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire la consommation globale d'eau dans tous les immeubles stratégiques. Les mesures à prendre dépendront des possibilités du site et de la consommation d'eau elle-même. Entre-temps, Befimmo continue à remplacer les équipements obsolètes par des équipements plus performants, et sensibilise les utilisateurs ainsi que les sociétés de maintenance.

La Société évaluera également les possibilités d'installer des dispositifs de détection de fuites complétés par des détecteurs de présence et d'arrêt automatique sur les blocs sanitaires, conformément aux exigences du cadre BREEAM, dans son portefeuille d'exploitation et ses projets de (re)développement.

L'objectif global pour les années à venir est d'avoir une meilleure compréhension de la consommation d'eau et d'agir rapidement afin de la réduire autant que possible.

5.924 M<sup>3</sup> d'eau de pluie récupérés

> 8,21% DE LA CONSOMMATION ANNUELLE TOTALE

23 immeubles équipés d'un système de récupération des eaux de pluie ou souterraines

> 30% DU PORTEFEUILLE (M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>)

## ENVIRONNEMENT

# Transition vers une économie circulaire.



## *Pourquoi est-ce important*

Les immeubles sont l'un des plus gros consommateurs d'énergie et sont responsables de 36% des émissions de CO<sub>2</sub>e liées à l'énergie, sans compter les émissions incorporées provenant de la production, de la construction, de la rénovation et de la fin de vie. Le secteur du bâtiment consomme également 50% du poids des matériaux utilisés dans l'UE et est responsable de 30% des déchets que nous produisons<sup>1</sup>.

1. [www.bpie.eu](http://www.bpie.eu).

2. Projets : projets de (re)développement engagés en cours (ZIN, Pachéco).

3. Objectif permanent.

### PLAN D' ACTIONS 2030

# 100%

Part des projets<sup>2</sup> qui ont fait l'objet d'un inventaire des matériaux

**OBJECTIF** → 100%<sup>3</sup>

# 100%

Part des projets<sup>2</sup> adaptables

**OBJECTIF** → 100%<sup>3</sup>

### EXERCICE DE MATÉRIALITÉ

#### Matérialité de l'impact

SIGNIFICATIF

#### Matérialité financière

MINIMAL

## Description et approche

### Projets de rénovation et de (re)développement

L'un des prérequis à tout projet de rénovation de Befimmo est la réalisation d'un inventaire des matériaux existants ayant un potentiel de réutilisation. Cet inventaire permet d'établir avec l'équipe Design un plan visant à maximiser la réutilisation des matériaux sur ou hors site. Ce plan est pris en compte dans l'établissement du dossier de curage.

Befimmo exige également la prise en compte de l'adaptabilité future des projets à d'autres fonctions pour chacun de ses projets de (re)développement, et ce en portant une attention particulière à l'emplacement et au dimensionnement des circulations verticales et des trémies techniques, ainsi qu'à la polyvalence de l'enveloppe. En pratique, des plans pour d'autres fonctions que celles initialement prévues sont établis pour chaque projet, par l'équipe Design.

Dans le cas de projets de rénovation, il est demandé de rechercher des solutions de réutilisation hors site pour les équipements et les matériaux qui ne sont plus utilisés après la rénovation et, dans la mesure du possible, il est encouragé d'envisager la réutilisation dans le cadre du projet.

Ces exigences de circularité font partie de l'approche de Befimmo visant à réduire la production de déchets et l'utilisation des ressources liées à son activité, aujourd'hui et à l'avenir.

En outre, Befimmo s'engage à améliorer le tri et le suivi des déchets afin de maximiser le taux de recyclage. En 2023, moins de 1% des déchets de construction seront mis en décharge.



### CASE STUDY — Circularité dans les projets et immeubles en exploitation

#### PACHÉCO

Pachéco a été conçu pour répondre aux dernières exigences en matière de consommation d'énergie et de confort. L'innovation et la durabilité sont au cœur de la conception architecturale et technique, tout en respectant les contraintes de l'immeuble existant.

- 70% de matériaux conservés (soit 18.400 tonnes) ; et
- 27% de matériaux recyclés (soit 7.000 tonnes), soit 97% de récupération.

70%

MATÉRIAUX CONSERVÉS

27%

MATÉRIAUX RECYCLÉS

#### TERVUREN

Deux chaudières à condensation récentes ont été démontées et déplacées de l'immeuble La Plaine pour être remontées dans l'immeuble Tervuren, où l'installation était en fin de vie.

Ainsi, non seulement aucune chaudière n'a été mise en décharge, mais aucune nouvelle chaudière n'a dû être produite.



### Déchets dans les immeubles en exploitation

Les déchets opérationnels des immeubles sont gérés par un partenaire dans le but de contrôler ces déchets et de maximiser le tri. En 2023, le taux de recyclage était de 57% et 100% des déchets opérationnels ont été détournés de la mise en décharge.

### Perspectives d'avenir

Pour les projets de (re)développement, Befimmo continuera à appliquer ses exigences afin d'améliorer la circularité et de permettre l'adaptabilité.

Pour les déchets opérationnels dans les immeubles maîtrisés par le propriétaire et au siège, Befimmo développera une stratégie pour réduire la quantité de déchets et améliorer le taux de recyclage en collaboration avec son partenaire externe en charge de la gestion des déchets opérationnels.

# 57%

TAUX DE RECYCLAGE  
EN 2023

# 100%

DES DÉCHETS  
OPÉRATIONNELS  
ONT ÉTÉ DÉTOURNÉS  
DE LA MISE EN  
DÉCHARGE

**Befimmo développera une stratégie pour réduire la quantité de déchets et améliorer le taux de recyclage** en collaboration avec son partenaire externe en charge de la gestion des déchets opérationnels.

## ENVIRONNEMENT

# Prévention et contrôle de la pollution.



## *Pourquoi est-ce important*

Malgré d'importantes améliorations au cours des dernières décennies, la pollution continue de nuire aux citoyens et aux écosystèmes. Elle est à l'origine de multiples maladies physiques et mentales, et constitue l'un des cinq principaux facteurs de perte de biodiversité. La pollution a un impact important sur la société et les écosystèmes, notamment les coûts liés à la santé, les coûts d'assainissement (par exemple, le traitement des déchets, la décontamination des sols) et la perte d'écosystèmes.

### PLAN D' ACTIONS 2030

## EN COURS

Renforcer et améliorer les critères de sélection des matériaux de construction

**OBJECTIF** → OBJECTIF PERMANENT

### EXERCICE DE MATÉRIALITÉ

#### Matérialité de l'impact

INFORMATIF

#### Matérialité financière

MINIMAL

## Description et approche

La pollution est un phénomène bien connu des dernières décennies. Elle menace notre biodiversité et contribue de manière significative à l'extinction massive des espèces. Avec les changements dans l'utilisation des terres et des mers, la surexploitation des ressources naturelles, le changement climatique et les espèces exotiques envahissantes, la pollution est l'un des cinq principaux moteurs de la perte de biodiversité.

La lutte contre la pollution est également une lutte pour l'équité et l'égalité. Les effets les plus néfastes de la pollution sur la santé humaine sont généralement supportés par les groupes les plus vulnérables. Il s'agit notamment des enfants, dont le développement peut être gravement compromis à long terme, des personnes souffrant de problèmes de santé, des personnes âgées, des personnes handicapées et des personnes vivant dans des conditions socio-économiques défavorables.

En 2023, la situation des sols de l'ensemble du portefeuille a été mise à jour et toutes les études nécessaires à la réussite de ce projet ont été réalisées.

La pollution se présente sous différentes formes :

- La pollution atmosphérique est définie comme les émissions dans l'air autres que le changement climatique. Un grand nombre de polluants contribuent à l'appauvrissement de la couche d'ozone, à l'écotoxicité et à la toxicité pour l'homme ;
- La pollution des sols est définie comme la toxicité écologique et humaine causée par les émissions dans le sol ou les cultures. Elle est due au ruissellement et au déversement de contaminants, par exemple des métaux lourds et des pesticides ;
- La pollution de l'eau est définie comme des émissions dans l'eau contribuant à l'écotoxicité et à la toxicité humaine, ainsi qu'à l'eutrophisation de l'eau de mer et de l'eau douce.

Afin de prévenir tout risque de pollution, Befimmo a développé, en 2023, une série de principes généraux pour tous les projets de (re)développement qui ont été ajoutés aux obligations réglementaires actuelles. Ces principes généraux stipulent, entre autres, que les projets doivent répondre aux critères de la Taxonomie de l'UE, y compris la prévention et le contrôle de la pollution, à savoir :

- Utiliser des matériaux de finition qui émettent peu ou pas de substances nocives ;
- Réduire le bruit, la poussière et les émissions polluantes pendant les travaux de construction.

En outre, depuis 2021, en plus de l'évaluation environnementale requise pour tous ses projets de (re)développement avec des sites potentiellement contaminés (brownfields), Befimmo a établi une cartographie générale montrant l'état des sols de son portefeuille. Cette cartographie tient compte de la présence d'activités potentiellement dangereuses pour le sol ainsi que des informations historiques relatives à chaque site. Cet outil précieux permet une gestion efficace des risques, la mise en œuvre de mesures de prévention de la pollution et, le cas échéant, la réalisation d'études spécifiques nécessaires.

En 2023, dans le cadre de la restructuration majeure de la Société, la situation des sols de l'ensemble du portefeuille a été mise à jour et toutes les études nécessaires à la réussite de ce projet ont été réalisées.

## Perspectives d'avenir

Befimmo vise constamment à améliorer et à compléter ses exigences minimales relatives au choix des matériaux afin de les aligner sur les dernières meilleures pratiques établies, à savoir les certifications BREEAM et WELL.



## ENVIRONNEMENT

# Protection et restauration de la biodiversité.



## *Pourquoi est-ce important*

L'accès à la nature dans nos villes n'a jamais été aussi important. La nature et les environnements naturels offrent de nombreux services et solutions, allant de l'amélioration de la santé et du bien-être des citoyens à la résolution de problèmes (urbains) contemporains tels que les inondations, le contrôle de la température et la lutte contre la pollution atmosphérique.

1. Cet objectif s'applique aux actifs stratégiques disposant du potentiel nécessaire pour mettre en œuvre des mesures d'amélioration.

### PLAN D' ACTIONS 2030

#### À INITIER

Part des actifs ciblés pour lesquels des quick-wins ont été mis en œuvre afin d'améliorer le certificat BREEAM In-Use visé

**OBJECTIF** → 100% D'ICI 2025

#### À INITIER

Part des actifs stratégiques évalués pour déterminer s'il existe un potentiel d'amélioration du facteur BAF+ ou BNG

**OBJECTIF** → 100% D'ICI 2024

#### À INITIER

Part des actifs stratégiques pour lesquels des mesures d'amélioration du facteur BAF+ ou BNG ont été mises en œuvre<sup>1</sup>

**OBJECTIF** → 100% D'ICI 2025

### EXERCICE DE MATÉRIALITÉ

#### Matérialité de l'impact

IMPORTANT

#### Matérialité financière

MINIMAL

## Description et approche

La grande majorité des immeubles de Befimmo sont situés dans des grandes villes ou des zones urbaines densément construites. Les parcelles sur lesquelles sont érigés les immeubles sont le plus souvent mitoyennes et couvrent généralement toute la surface disponible du sol, laissant peu d'espace pour la nature et la biodiversité. Befimmo limite son impact sur l'environnement et contribue à l'amélioration de la biodiversité et de la qualité de vie des occupants des immeubles en réservant une place importante à la nature et à la faune dans son approche globale. De manière générale, la réglementation en Belgique aborde un grand nombre d'aspects liés à la biodiversité. Comme l'exige la loi, Befimmo a réalisé une évaluation environnementale pour tous ses projets de (re)développement.

Lorsqu'il s'agit de prendre en compte la biodiversité dans les projets de (re)développement, la Société s'appuie notamment sur le référentiel BREEAM, et fait appel à des écologistes et des architectes paysagistes spécialisés. Pour tous les projets de (re)développement réalisés en 2023 et soumis à ces certifications, un maximum des crédits alloués à «l'utilisation du sol et l'écologie» est visé. Un écologiste analyse chaque projet en détail et formule des recommandations pour maximiser le potentiel de biodiversité. Dans ses immeubles en exploitation, Befimmo accorde une attention particulière à l'aménagement et à la bonne gestion des espaces verts (aussi petits soient-ils) par le biais de clauses dans les contrats d'entretien, et en appliquant des critères de préservation de la biodiversité lors de la réalisation de petits travaux.

Dans le cadre du processus d'amélioration de la performance de certification environnementale BREEAM In-Use d'une dizaine d'actifs clés, qui a débuté en 2023 et qui est toujours en cours, Befimmo a accordé

une attention particulière à la mise en œuvre du plus grand nombre possible de recommandations réalisables identifiées dans les études écologiques réalisées dans ce contexte.

En 2023, Befimmo s'est aussi concentré sur la définition d'objectifs liés à la biodiversité et d'indicateurs clés de performance pleinement alignés aux normes et développements internationaux tels que les Science Based Targets for Nature et la Taskforce for Nature-Related Disclosures.

Les indicateurs sélectionnés, Biodiversity Net Gain Calculator (BNG) et Biotope Area Factor (BAF+), permettent de suivre et de rendre compte des performances en matière de biodiversité, comme l'exige la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

Dans la pratique, au niveau opérationnel, les mesures prises en 2022 et 2023 pour adapter le contrat d'entretien des espaces verts sur le site d'Ikaros, qui possède le plus grand espace vert du portefeuille, ont été menées à bien. L'utilisation de pesticides est désormais interdite, les pelouses ont été transformées en prairies fleuries et seules des espèces indigènes seront plantées sur le site à l'avenir.

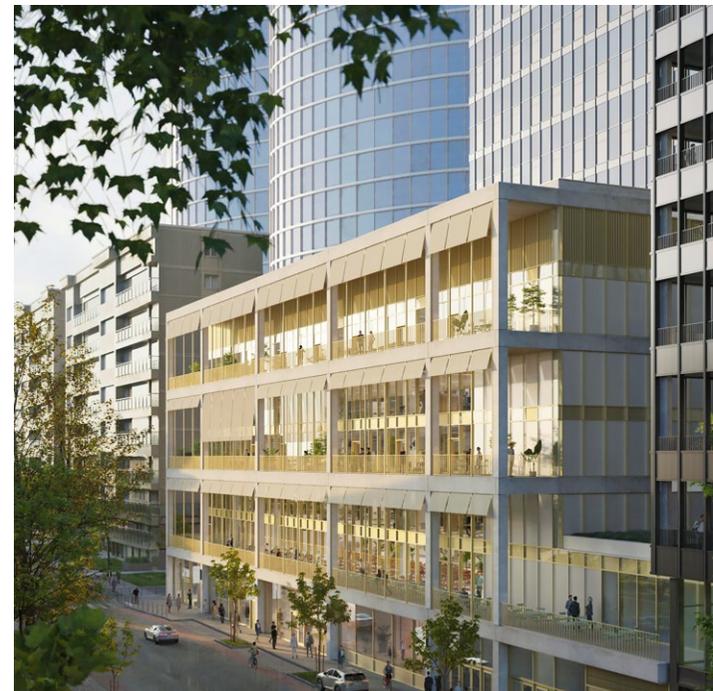
## Perspectives d'avenir

Au cours des prochaines années, les contrats d'entretien existants pour les espaces verts des autres sites de Befimmo seront progressivement adaptés afin d'éliminer l'utilisation d'herbicides. Ceux-ci incluront également l'utilisation d'espèces indigènes et la maximisation des prairies fleuries.

Les études d'amélioration du potentiel de biodiversité (réalisées en 2020 sur une trentaine d'immeubles) seront progressivement revues et complétées. De nouvelles études écologiques sur des sites qui n'ont pas encore été

évalués seront également réalisées, afin d'obtenir une vision complète de l'état de la biodiversité dans l'ensemble du portefeuille de Befimmo. S'il existe un potentiel d'amélioration des facteurs BAF+ et/ou BNG, ceux-ci seront évalués et mis en œuvre en priorité sur les immeubles stratégiques de Befimmo.

Pour les projets de (re)développement, Befimmo réalisera systématiquement des études d'impact environnemental conformément à la Taxonomie de l'UE.



— IKAROS SITE —

***L'utilisation de pesticides est interdite,***  
les pelouses ont été transformées en  
***prairies fleuries*** et seules des ***espèces indigènes***  
seront plantées sur le site à l'avenir.

ENVIRONNEMENT

# Certification des immeubles.



## *Pourquoi est-ce important*

Les certifications incitent à mettre en œuvre des immeubles et des processus durables sur le long terme. Elles fournissent une évaluation et une définition objectives de la durabilité des immeubles. Les certifications donnent aux parties prenantes une indication comparable de la performance d'un portefeuille.

### PLAN D' ACTIONS 2030

OBJECTIF

2023

65%

Part des immeubles certifiés BREEAM  
(sur base de m<sup>2</sup>)

OBJECTIF → 100% D'ICI 2030

## Description et approche

BREEAM et WELL sont des évaluations de durabilité de premier plan pour l'environnement des immeubles. Ils fournissent tous deux des cadres pour encourager la conception durable, en examinant les différents aspects des nouveaux immeubles et des projets de rénovation ou d'aménagement, ce qui permet à un projet de comparer ses performances à celles d'autres immeubles certifiés.

L'objectif principal de ces cadres est de réduire l'impact environnemental de la conception des immeubles d'une manière quantifiable et d'améliorer le confort des occupants. Les exigences sont conçues pour favoriser l'amélioration au-delà des réglementations et des normes de construction, en se concentrant sur les besoins et le bien-être des utilisateurs des immeubles.

### BREEAM New Construction et Refurbishment

Pour les projets de (re)développement, Befimmo souhaite que ses immeubles atteignent une performance environnementale supérieure aux exigences réglementaires. Tous ses projets de (re)développement sont donc certifiés par des référentiels reconnus (BREEAM et/ou WELL).

Tous les projets de bureaux en cours doivent au moins obtenir un niveau de certification BREEAM Excellent. Et pour ses futurs projets de bureaux, Befimmo place la barre plus haut et vise même à obtenir une certification BREEAM Outstanding.

En mai 2023, le Pachéco a obtenu, pour sa phase de Design, une certification BREEAM Refurbishment and Fit-Out Outstanding.

### BREEAM In-Use

Befimmo applique également ce référentiel de certification à ses immeubles en exploitation.

Tous les immeubles maîtrisés ont été certifiés BREEAM en 2010-2011 et un programme d'amélioration sur cinq ans a permis d'atteindre un niveau minimum Good pour la partie Asset.

En 2022, Befimmo a fait le choix stratégique de recertifier tous ses immeubles stratégiques selon le BREEAM In-Use. Ainsi, 24 immeubles ont fait l'objet d'une demande de certification auprès du BRE. 20 d'entre eux ont effectivement été recertifiés en 2022.

Au cours de l'année 2023, Befimmo a mis en œuvre un programme d'actions et de mesures visant à améliorer le score BREEAM In-Use de huit immeubles stratégiques. Un score minimum d'Excellent est même visé pour ces immeubles au cours de l'année 2024.

✎ INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA, P.136

✎ INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX : CERTIFICATIONS, P.150

### Certificats de performance énergétique

La performance énergétique des immeubles est également reflétée dans leur niveau PEB. Befimmo détient des certificats de performance énergétique pour tous ses immeubles en Région bruxelloise et au Luxembourg. En outre, conformément à la nouvelle réglementation flamande, Befimmo a obtenu des certificats de performance énergétique pour tous ses immeubles situés dans cette région en 2023<sup>1</sup>.

En 2023, Befimmo a initié plusieurs grands projets visant à améliorer la performance environnementale de certains immeubles stratégiques. Les travaux visés par les études en cours consistent d'une part à réduire la consommation d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub>e associées, et d'autre part à améliorer le niveau du certificat de performance énergétique.

✎ INDICATEURS DE PERFORMANCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'EPRA, P.136

✎ INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX : CERTIFICATIONS, P.150

**L'objectif principal**  
de ces cadres est de **réduire**  
**l'impact environnemental de**  
**la conception des immeubles**  
d'une manière quantifiable  
**et d'améliorer le confort**  
des occupants.

1. À l'exclusion d'un immeuble récemment rénové, pour lequel le certificat est en cours d'établissement.

### Label écologique

Befimmo gère l'espace vert de son immeuble Goemaere dans le respect des principes du développement durable et conformément aux directives d'Eve® (Espace Végétal Écologique) développées par ECOCERT.

Goemaere est le seul site belge à disposer de ce label (depuis 2011), qui a été renouvelé en 2023. Les enseignements pertinents de cette certification sont utilisés pour la mise en œuvre de mesures d'amélioration des sites présentant un potentiel d'amélioration de la biodiversité.

### Perspectives d'avenir

À partir de 2024, l'objectif est de certifier tous les immeubles du portefeuille. Tous les budgets et analyses seront lancés afin de disposer d'un portefeuille entièrement certifié BREEAM d'ici 2030. En outre, Befimmo poursuivra et achèvera l'amélioration du score BREEAM In-Use des huit immeubles stratégiques identifiés en 2023.

Le processus d'amélioration de la certification BREEAM des autres actifs déjà identifiés se poursuivra jusqu'en 2030 au travers des projets de redéveloppement en cours et/ou à venir, ainsi qu'au travers du portefeuille opérationnel, en fonction des priorités de commercialisation.

De même, les certificats de performance énergétique de certains immeubles prioritaires seront également revus à la hausse au fur et à mesure de la mise en œuvre des mesures d'amélioration.



## ENVIRONNEMENT

# Mobilité et immeubles accessibles.



## Pourquoi est-ce important

Les villes sont le moteur de l'économie moderne et abritent des millions de personnes. Aujourd'hui, 70% de la population de l'UE vit dans des villes et ce chiffre devrait atteindre près de 84% en 2050 ; 23% des émissions de gaz à effet de serre dues aux transports dans l'UE proviennent des zones urbaines. Proposer des immeubles accessibles est essentiel pour les utilisateurs et les membres de l'équipe afin d'évoluer vers une mobilité plus active et donc de décarboniser notre écosystème.

1. 30% des places de parking pour les nouveaux actifs et 10% pour les actifs existants.  
2. Objectif largement atteint.

### PLAN D' ACTIONS 2030

# 78%

Part des immeubles qui offrent de réelles solutions de mobilité

**OBJECTIF** → 100% D'ICI 2030

# 18%

Part des immeubles déjà équipés du nombre minimum de stations de recharge exigé par la loi<sup>1</sup>

**OBJECTIF** → 100% D'ICI 2030

# 73%

Part de l'équipe qui a changé sa mobilité<sup>2</sup>

OBJECTIF

2023

**OBJECTIF** → 40% D'ICI 2025

### EXERCICE DE MATÉRIALITÉ

#### Matérialité de l'impact

SIGNIFICATIF

#### Matérialité financière

MINIMAL

## Description et approche

### Infrastructure et accessibilité des immeubles

Pour Befimmo, un immeuble offre de réelles solutions de mobilité lorsque la fréquence des transports publics, la diversité et l'accès aux solutions de mobilité sont tous satisfaisants.

Befimmo n'a pas d'influence sur les infrastructures de transport public existantes, elle se concentre donc sur la mobilité douce et les infrastructures d'accueil, sur les alternatives à la voiture et sur les applications qui facilitent l'accès des travailleurs aux immeubles. Les premières priorités sont donc l'accessibilité des immeubles par les transports publics, les aménagements pour la mobilité active non motorisée, et l'optimisation des parkings, y compris les stations de recharge électrique. En 2023, 78% du portefeuille offrait de réelles solutions de mobilité.

Une feuille de route de mobilité pour l'ensemble du portefeuille de Befimmo est en cours de mise en œuvre, avec une vision basée sur l'Agenda 2030. Sur base des audits de mobilité réalisés en 2022 pour 26 de ses immeubles, analysant leur accessibilité tant en termes de transports publics que de mobilité active, ainsi que leurs infrastructures de mobilité et leur qualité, Befimmo a développé sa feuille de route en matière de mobilité en actions concrètes pour les immeubles concernés.

### Mobilité active

Befimmo poursuit l'installation d'équipements de mobilité active exemplaires, avec des douches, des casiers et des parkings à vélos bien conçus qui prennent en compte les vélos électriques, les vélos pliants, les vélos cargo et les scooters. Le parking à vélos du Central, inauguré en novembre 2021, est l'exemple parfait de l'avenir de nos parkings à vélos et servira de modèle pour d'autres immeubles. Ceci a été confirmé par ActiveScore qui a décerné à ce parking la certification Platinum. Befimmo continuera à créer ou à adapter l'infrastructure de mobilité active sur base de cet exemple et afin de certifier ses autres actifs stratégiques par ActiveScore.

Fort du succès des cinq vélos partagés mis à disposition des locataires du Central à partir de 2021, Befimmo a porté la flotte de vélos partagés à 20 vélos en 2022 qui sont accessibles aux locataires via une application et qui sont répartis sur quatre immeubles. En 2023, Befimmo peut se vanter de près de 2.000 utilisations de ses vélos par près de 100 utilisateurs différents par mois. Avec plus de 13.500 km parcourus - la distance entre Bruxelles et la côte ouest de l'Australie - les vélos partagés auront permis d'éviter 2,5 t CO<sub>2</sub>e par rapport à un déplacement en voiture.

Ce service est donc un succès, une solution de mobilité pratique, efficace, rapide et utile pour réduire l'impact du transport de nos locataires.



**Befimmo a porté la flotte de vélos partagés à 20 vélos en 2022** qui sont **accessibles aux locataires** via une application et qui sont répartis sur quatre immeubles.

### Vélos partagés du Central

100 UTILISATEURS DIFFÉRENT  
PAR MOIS

2.000 UTILISATIONS  
PAR MOIS

13.500 KM  
PARCOURUS

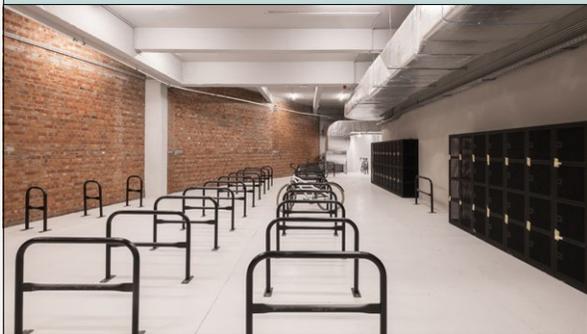
2,5 t CO<sub>2</sub>e  
ÉVITÉE PAR RAPPORT À UN  
DÉPLACEMENT EN VOITURE

## + CASE STUDY — Central

En 2023, le Central - le siège social de Befimmo - a obtenu un score de 80/100, soit une certification Platinum, d'ActiveScore. Ce score récompense le travail mis en œuvre pour promouvoir et encourager la mobilité active, et fournit une bonne expérience aux visiteurs et utilisateurs. L'infrastructure a également joué un rôle important : la mise à disposition d'un grand parking vélos fonctionnel, sécurisé, équipé de différentes sortes de lockers afin de répondre aux besoins de chaque utilisateur, secondé par des vestiaires et des douches de qualité.

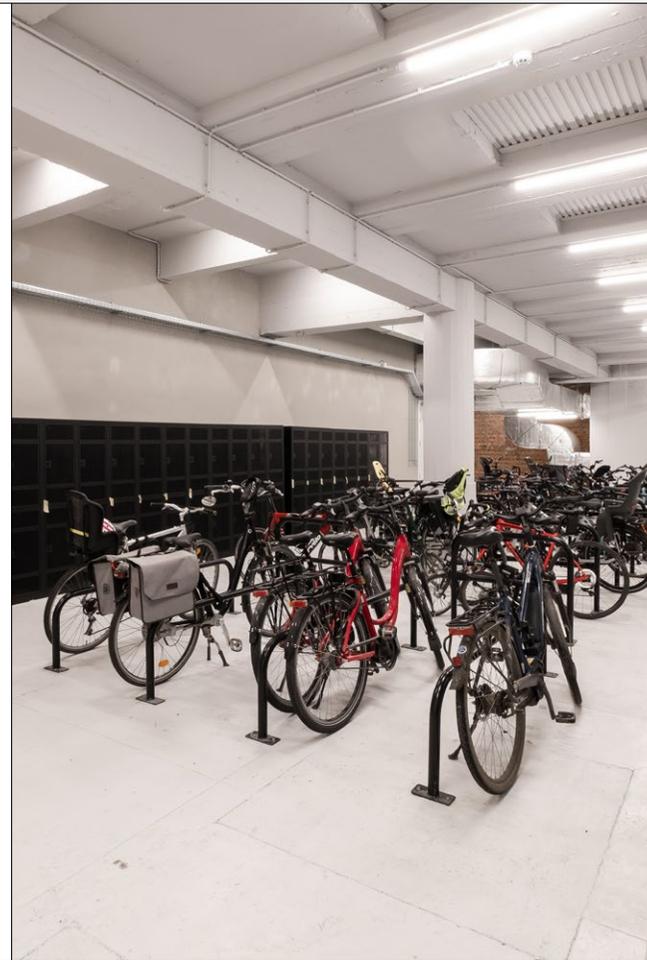


Le Central rejoint ainsi le club très fermé des immeubles Platinum certifiés dans le monde entier.



«Nous sommes heureux de ce résultat, mais nous comptons malgré tout mettre en place quelques-unes des suggestions d'ActiveScore pour encore améliorer ce score mais surtout, pour améliorer davantage les infrastructures de mobilité active. **Après tout, cette certification permet aussi de confirmer que si les infrastructures sont présentes, cela engendre directement une hausse de leurs fréquentations, et donc, une meilleure mobilité.»**

—  
BENOÏT LOOSVELD  
MOBILITY MANAGER



### Optimisation des parkings

Étant donné que de nombreux utilisateurs des immeubles de Befimmo se déplacent encore en voiture, l'optimisation des parkings a été poursuivie, avec, entre autres, la digitalisation des accès.

Befimmo continue à optimiser la solution du système de gestion de parking dans quatre immeubles multi-locataires équipés. Grâce à cette possibilité, chaque locataire déploie sa propre parking policy en fonction de ses places de parking et peut ainsi améliorer l'utilisation de ces places. En plus de ce service, Befimmo offre davantage d'options à ses utilisateurs afin de gérer plus efficacement leurs espaces de stationnement (données, reporting, etc.) et d'améliorer l'expérience utilisateur de leurs employés avec, par exemple, la reconnaissance automatique des plaques d'immatriculation.

**595** points de charge  
dans 16 immeubles

**92** points de charge  
à Ikaros

**16** points de charge  
au Fountain Plaza

### Stations de recharge

Les véhicules électriques ont la cote, Befimmo joue son rôle et anticipe la fin de la motorisation thermique dans la prochaine décennie. La première priorité de Befimmo est et sera toujours la sécurité des occupants ainsi que la conformité avec la réglementation en vigueur. La Société fait partie d'un groupe de travail avec l'UPSI, les pompiers de Bruxelles, la compagnie d'assurance et d'autres experts afin d'analyser chaque opportunité d'installer des bornes de recharge.

Afin de respecter les consignes de sécurité, Befimmo a concentré ses actions en 2023 sur la préparation d'une stratégie d'installation de bornes de recharge, conformément aux textes légaux et réglementaires. En conséquence, les projets d'installation dans les parkings intérieurs existants ont dû être suspendus.

En revanche, dans ses parkings extérieurs, Befimmo a mis en service 16 points de charge au Fountain Plaza et termine l'installation de 92 points de charge à Ikaros. Fin 2023, Befimmo compte 595 points de charge dans 16 immeubles. La Société est prête pour la future norme européenne de 10% des places de parking équipées pour 18% de ses actifs.

Dans ses projets de (re)développement, Befimmo maintient l'objectif de 30% des places de stationnement équipées d'une borne de recharge en tenant compte des implications techniques et pratiques dès la phase de conception.

Pour les actifs existants, Befimmo respectera le pourcentage minimum de places de parking équipées de points de recharge, sur base des réglementations appropriées (UE/BE/régionales).

### Mobilité de l'équipe

La relocalisation du siège social de Befimmo au centre de Bruxelles dans son immeuble Central, réalisée en 2021, illustre parfaitement sa stratégie

et l'importance accordée à l'accessibilité multimodale de ses espaces de travail, pour les utilisateurs de l'immeuble et sa propre équipe.

Ce déménagement a également été l'occasion pour Befimmo de proposer de nouvelles idées et solutions à son équipe pour changer leurs habitudes et améliorer leur mobilité.

#### Moyens financiers :

- Introduction du budget fédéral de mobilité depuis janvier 2021 ;
- Intégration de solutions de mobilité via son plan cafétéria (mychoice@BEFIMMO) ;
- Remboursement de tous les frais liés aux déplacements en transports publics.

#### Moyens organisationnels :

- Mise en place d'une Politique de Mobilité ;
  - Utilisation d'un système de gestion du stationnement pour optimiser l'utilisation des emplacements de parkings.
- ✓

**23%** des membres de l'équipe ont choisi  
le budget fédéral de mobilité



## CASE STUDY — Mobilité de l'équipe

Fin 2023, Befimmo a mené une enquête sur la mobilité au sein de son équipe, à laquelle 90% des membres de l'équipe ont répondu<sup>1</sup>. Voici quelques-uns des résultats :

- Après deux ans dans son nouveau siège, 73% des membres de l'équipe utilisent une mobilité active pour se rendre au Central.
- Pour leurs déplacements réguliers, 62% des membres de l'équipe utilisent les transports publics (dont 44% à pied ou à vélo jusqu'à la gare ou l'arrêt), 10% le vélo et 1% la marche. Parmi eux, 35% des employés ont un mode de transport alternatif régulier, dont 34% utilisent le vélo et 26% les transports publics, et seulement 34% utilisent la voiture comme alternative régulière.
- Enfin, pour les déplacements occasionnels, selon les circonstances, 21% des membres de l'équipe se tournent vers le vélo et 54% vers la voiture. Même si la voiture reste l'alternative la plus populaire dans ce cas, il est remarquable de voir que la mobilité active devient aussi une vraie solution.

73%

des membres de l'équipe  
utilisent une mobilité active  
pour se rendre au Central.

## En pratique :

- Séance d'information sur le budget fédéral de la mobilité et sensibilisation des membres de l'équipe ;
- Formation sur le code de la route ;
- Augmentation du nombre de membres de l'équipe disposant d'un vélo loué dans le cadre du plan cafétéria ;
- Organisation de certaines activités pendant la semaine européenne de la mobilité ;
- Enquête sur la mobilité pour l'équipe.

Outre le fait que Befimmo encourage les membres de son équipe à renoncer à l'utilisation de la voiture, l'entreprise poursuit la verdurisation de sa flotte.

Pour les membres de l'équipe qui ont droit à une voiture de société, 67% ont déjà opté pour un budget mobilité, ou un véhicule électrique ou hybride.

Befimmo a également réduit de 39% le nombre de places de parking disponibles pour son équipe. Au cours du dernier trimestre 2023, seules 18 places de parking en moyenne ont été utilisées par l'équipe, avec 14% d'utilisateurs quotidiens et 23% d'utilisateurs réguliers. Il est important de noter que 58% des utilisateurs n'utilisent le parking qu'à titre exceptionnel ou moins d'un jour par semaine.

En 2023, les émissions moyennes par véhicule (CO<sub>2</sub>e/km) de l'ensemble de la flotte étaient seulement de 60 gr, et inférieures de 48% à celles de 2016 - le résultat de l'application d'une politique de voitures de société actualisée aux véhicules neufs et de remplacement.

Les émissions de CO<sub>2</sub>e liées aux véhicules ont diminué de 35%, passant de 258 tonnes en 2019 à 167 tonnes en 2023. Sur base de la nouvelle Politique de Mobilité, les voitures thermiques ne sont plus disponibles depuis juillet 2023. Les nouvelles voitures de société livrées en 2023 sont pour 56% des véhicules électriques et pour 44% des véhicules hybrides rechargeables.

## Perspectives d'avenir

Befimmo continuera à améliorer la mobilité autour de ses immeubles ainsi que les infrastructures de mobilité :

- Mise en œuvre de mesures à effet rapide basées sur l'audit de mobilité dans certains immeubles ;
- Poursuite du déploiement des bornes de recharge dans les immeubles avec parking intérieur ;
- Analyse et prise en compte des besoins en termes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;
- Développement de nouveaux parkings à vélos et d'installations basées sur le parking exemplaire du Central ;
- Extension des vélos partagés ;
- Développement des fonctionnalités du système de gestion des parkings : analyses d'utilisation, mutualisation des espaces, etc. ;
- Création de fiches d'accessibilité supplémentaires pour les immeubles stratégiques ;
- Mise à disposition d'un système de gestion de charge des véhicules efficace via le système de gestion de parking Cobrace à Bruxelles.

Befimmo continuera à promouvoir la mobilité verte, basée sur sa Politique de Mobilité ainsi qu'avec son plan cafétéria, où tous les membres de l'équipe peuvent gérer leur mobilité en fonction de leurs besoins et en combinaison avec d'autres alternatives de mobilité (transports publics, mobilité active, etc.).

Befimmo va également démarrer une formation long-terme en ecodriving pour toute l'équipe. Cette formation est basée sur des conseils et astuces théoriques en fonction de la motorisation du véhicule mais surtout sur des données spécifiques liées au véhicule, en utilisant la gamification autour de l'écoconduite. Ce programme vise à améliorer de manière significative l'impact carbone de la conduite pour notre équipe, mais aussi à réduire le stress et les accidents de voiture lors des déplacements.

1. Sur base des informations en notre possession, nous avons établi des hypothèses de parcours pour les membres restants de l'équipe.