

STRATEGIE ESG

Janvier 2024



EAGLESTONE
GROUP

Driven by
PASSION



SOMMAIRE

01

INTRODUCTION

Que signifie ESG ?
Eaglestone, précurseur sur l'enjeu carbone

02

AVANTAGES D'UNE STRATÉGIE ESG

Business model & avantage concurrentiel
Risques & opportunités
Notoriété
Valeurs partagées

03

NOS ENGAGEMENTS

L'ESG comme valeur commune au sein d'Eaglestone
L'alignement de notre activité à la Taxonomie européenne

04

DEPLOIEMENT DE LA STRATÉGIE ESG

La *roadmap*
La grille d'actions
La fiche d'alignement à la Taxonomie pour nos projets

05

COLLECTE DES DONNÉES & RAPPORT ESG

CSRD: *Corporate Sustainability Reporting Directive*

06

CONCLUSION

La durabilité au sens large fait partie de l'ADN d'Eaglestone depuis longtemps : le groupe est précurseur sur **l'enjeu carbone**, mais également via d'autres initiatives mises en œuvre dans les projets immobiliers.

Eaglestone souhaite renforcer son engagement vis-à-vis des enjeux **ESG**, et communiquer le résultat de ses actions concrètes. C'est pourquoi depuis septembre 2022, le groupe s'engage dans la définition et le déploiement d'une stratégie ESG qui permet d'orienter la trajectoire et la vision d'Eaglestone pour les années à venir.

En s'emparant volontairement des défis actuels majeurs tels que la protection de l'environnement, l'amélioration de la justice sociale et une meilleure gouvernance, Eaglestone adopte une approche qui va au-delà des simples critères financiers.

En entreprenant cette démarche, le groupe montre sa responsabilité envers la société et les territoires dans lesquels il agit, et reconnaît l'impact de ses pratiques sur l'environnement.



EAGLESTONE, PRÉCURSEUR SUR L'ENJEU CARBONE

Depuis 2019, Eaglestone est une entreprise certifiée neutre en carbone (certification par CO2 Logic) pour l'ensemble des activités liées à la vie de l'entreprise.

De plus, tous les nouveaux développements immobiliers font l'objet d'une analyse de leur empreinte carbone, et des mesures sont prises pour réduire et compenser les émissions résiduelles.



QUE SIGNIFIE "ESG" ?

Les critères ESG (de l'anglais : Environnement, Social & Governance, pour Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance) permettent d'évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux à long terme dans la stratégie des acteurs économiques (entreprises, collectivités, etc.).

Au cœur de l'actualité et des centres d'intérêt sociétaux, la prise en compte de l'ESG est désormais un prérequis pour les acteurs économiques. L'enjeu réside dans la capacité à s'inscrire dans ce contexte et d'y voir, au-delà des simples contraintes réglementaires, un véritable levier stratégique au service de la réputation et de la santé économique du groupe Eaglestone.

Brazza - Groupe Cardinal



1

Business model & avantage concurrentiel

Les nouvelles attentes de toutes les parties prenantes poussent les acteurs de l'immobilier à ajuster leurs ambitions. Cela s'avère d'autant plus capital pour le secteur de l'immobilier, qui se trouve en première ligne lors de l'entrée en vigueur de textes de loi visant à réduire l'impact de l'activité sur l'environnement et la société.

Ce mouvement de transition environnementale et sociétale constitue une évolution à anticiper au plus tôt. La transformation du *business model* est un chantier de taille, décisif pour la vie de l'entreprise et l'exercice de son activité. L'implémentation de cette stratégie est source de différenciation, et a pour effet complémentaire de garantir au mieux la pérennité du groupe Eaglestone pour les prochaines années.



2

Risques & opportunités

Les risques liés aux facteurs sociétaux et environnementaux ne peuvent plus être ignorés : évolutions réglementaires, crise énergétique, fracture sociale, multiplication et accélération de catastrophes naturelles directement liées au changement climatique, ...

Dans ce contexte, une stratégie ESG concrète et ambitieuse permet de limiter les risques, et de s'engager dans l'opportunité que représente la transition écologique.



Virtuo- Interconstruction

Notoriété

Les investisseurs ont désormais de fortes exigences en termes de durabilité, et en particulier la prise en compte des enjeux ESG, certains étant eux-mêmes soumis à des obligations de transparence quant à leurs décisions d'investissement.

Adopter une telle stratégie a pour effet d'octroyer une **valeur verte**, jusqu'à présent singulière, et contribue à la crédibilité d'Eaglestone aux yeux de ses parties prenantes. Certains investisseurs appliquent des taux d'emprunt différenciés en fonction de l'ambition ESG des projets dans lesquels ils investissent.

A travers la valeur verte, la durabilité devient un véritable levier de financement pour les acteurs de l'immobilier.



QUE SIGNIFIE "VALEUR VERTE" ?

La théorie de valeur verte établit que si un immeuble est vertueux sur le plan environnemental, il bénéficie d'une « prime » (sur les loyers, le prix de vente, l'attractivité, l'augmentation de la liquidité de l'actif, l'octroi de financements, etc.).

Pour aller plus loin, cliquez [ici](#).

The Nest - Eaglestone Luxembourg

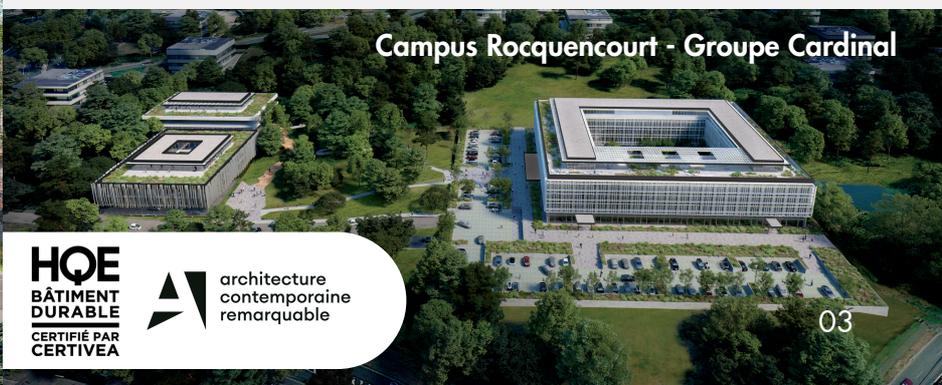


Valeurs partagées

Aujourd'hui, les entreprises se doivent de démontrer leurs engagements, notamment sur les thématiques environnementales, sociétales et de gouvernance, en faisant preuve de transparence.

La formalisation d'une politique ESG concrète permet de renforcer l'engagement et l'adhésion des équipes, nécessaires à la pérennité de l'entreprise, au partage et à la continuité de la connaissance.

Campus Rocquencourt - Groupe Cardinal



La stratégie ESG du groupe s'articule autour de **2 grands engagements**, qui permettent de garantir l'intégration des principaux enjeux ESG de notre secteur au cœur de notre activité :



L'ESG comme valeur commune au sein d'Eaglestone



L'alignement de notre activité à la Taxonomie européenne

1 L'ESG comme valeur commune au sein d'Eaglestone

La définition d'une stratégie ESG confirme notre positionnement. Comment ? En faisant de l'ESG une valeur fondamentale pour le groupe et ses entités, et en intégrant nos parties prenantes (internes et externes). Pour ce faire, nous avons déterminé 2 grands objectifs :

1. Impliquer l'ensemble des collaborateurs vers un modèle durable :

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

2. Encourager et diffuser 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.

2 L'alignement de notre activité à 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 identifié l'alignement de notre activité à la **Taxonomie européenne** comme l'engagement le plus pertinent pour agir efficacement sur ces facteurs.

L'Europe s'est fixé comme objectif d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, et a mis au point plusieurs leviers pour y arriver. L'un d'eux, le plan d'action sur la finance durable, a pour objectif de réorienter les investissements de capitaux vers des activités dites « durables ». Dans ce cadre, la **Taxonomie** permet d'établir **un système européen de classification des activités durables**. C'est un langage commun qui introduit, dans un premier temps, une nomenclature des activités économiques selon leur contribution au changement climatique.

La Taxonomie définit des critères harmonisés pour déterminer si une activité économique est durable d'un point de vue environnemental. Concrètement, **l'enjeu d'atténuation** consiste à réduire les incidences négatives de l'activité immobilière sur l'environnement (émissions de gaz à effet de serre, artificialisation des sols, consommation d'eau), alors que **l'adaptation** se définit comme l'enjeu face aux risques externes (tels que les inondations et les vagues de chaleur) menaçant l'activité immobilière.

Les critères de la Taxonomie européenne couvrent principalement les volets **Environnement**, pilier sur lequel un acteur de l'immobilier a le plus d'impact en termes de durabilité, et **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 notre *roadmap* :

1

ETABLIR UNE TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES)

- Réaliser un bilan carbone sur l'ensemble de l'activité immobilière ;
- Systématiser la réalisation de calculs en analyse de cycle de vie ;
- Réduire les émissions de GES suivant la trajectoire définie conformément au référentiel **SBTi**.

SBTi : SCIENCE-BASED TARGETS INITIATIVE

Initiée en juin 2015, la *Science-based Targets Initiative* (SBTi) est une initiative ayant pour vocation d'accompagner les entreprises dans la réduction de leurs émissions de CO₂. Dans l'absolu, elle vise donc à contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique.

Concrètement, le référentiel SBTi donne une trajectoire de réduction d'émissions à l'échelle de l'entreprise concernée, basée sur l'objectif de 1,5°C des Accords de Paris.

Pour aller plus loin, cliquez [ici](#).

2

AGIR SUR LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

- Ecarter l'utilisation (exclusive) d'énergie fossile sur les sites ;
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables ;
- Faciliter le pilotage des consommations d'énergie en exploitation.

3

APPLIQUER L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE : RÉVERSIBILITÉ, ADAPTABILITÉ ET EMPLOI DE MATÉRIAUX BAS CARBONE

- Intégrer la réversibilité et l'adaptabilité des bâtiments dès la conception ;
- Favoriser la conversion en limitant la démolition des constructions existantes ;
- Favoriser le recours aux matériaux issus du réemploi, biosourcés et/ou recyclés ;
- Garantir le tri des déchets sur chantier.

4

LIMITER L'IMPACT DE L'IMMOBILIER SUR LA BIODIVERSITÉ

- Limiter l'artificialisation des sols¹ (densification urbaine et renaturation des terres) ;
- Favoriser les continuités écologiques et la diversité des espèces.

5

AGIR EN FAVEUR DE LA RÉSILIENCE² DES BÂTIMENTS

- Analyser les risques climatiques ;
- Intégrer des solutions répondant aux risques identifiés dans la conception du projet.

6

INTÉGRER LES ENJEUX ESG À NOTRE GOUVERNANCE INTERNE

- Désigner un responsable ESG pour chaque entité et mettre en place un comité ESG au niveau du groupe ;
- Intégrer les principaux critères ESG dès la prise de décision d'une acquisition au comité d'engagement³ ;
- Nommer un conseiller Environnement externe (ou équivalent) pour le développement de chaque projet ;
- Communiquer, (in)former et sensibiliser.

RSE VERSUS ESG

Bien qu'ils partagent certaines similarités, la Responsabilité Sociétale des Entreprises et l'ESG ont des objectifs différents et sont utilisés de manière différente par les entreprises et les investisseurs.

La **RSE** examine comment une entreprise peut avoir un impact positif sur la société dans son ensemble.

L'**ESG** se concentre sur la manière dont les facteurs environnementaux, sociétaux et de gouvernance peuvent affecter la performance financière de l'entreprise.

¹ En France, tendre vers la Zéro Artificialisation Nette (Loi ZAN) ; en Belgique, suivre le PRDD (plan régional de développement durable) à Bruxelles, le SDT (schéma de développement du territoire) en Wallonie ou le plan Bouwshift en Flandre ; au Luxembourg, s'inscrire dans le cadre de la Loi Nature.

² La résilience d'un bâtiment est définie par sa capacité de résistance et d'adaptation face aux aléas climatiques.

³ Le comité d'engagement a pour rôle de statuer sur les opportunités d'acquisition de fonciers et d'actifs immobiliers.

Notre stratégie ESG se déploie à travers trois outils opérationnels : la **roadmap**, la **grille d'actions** et la **fiche d'alignement à la Taxonomie**.

1 La roadmap

Cette *roadmap* offre une vision globale de la stratégie ESG ainsi que de la logique dans laquelle elle a été construite. Elle structure, détaille et démontre la cohérence entre les actions clés envisagées.

Le document présente individuellement chaque action à mettre en œuvre. L'argumentation a pour objectif de répondre aux questions suivantes :

1. Périmètre de l'action concernée

- Est-ce qu'elle concerne le périmètre *corporate* ou chaque projet / bâtiment ?
- S'applique-t-elle aux projets de construction et de rénovation ou aux bâtiments en exploitation ?
- A quelles phases des projets cette action est-elle pertinente à mettre en place ?

2. Éléments de contexte

- En quoi l'action présentée est-elle essentielle pour Eaglestone vis-à-vis du contexte réglementaire et sectoriel ?

3. Indicateurs et objectifs

- Quels indicateurs sont pertinents pour mesurer la mise en œuvre opérationnelle de l'action ?
- Quels sont les objectifs associés et à quel horizon temporel ?

4. Mise en œuvre et collecte des données

- Quand et comment l'action peut-elle être mise en place ?
- Quels sont les leviers pour faciliter sa mise en œuvre ?
- Comment est collectée la donnée ?

CORE - Eaglestone Belgium



2 La grille d'actions

La grille d'actions est une version synthétique de la *roadmap*, reprenant dans un tableau l'ensemble des actions ainsi que les indicateurs et objectifs qui leurs sont associés.

Il s'agit d'un tableau de synthèse qui permet de donner un **aperçu global des actions à mettre en œuvre** pour déployer notre stratégie, qui prendra la forme d'un outil opérationnel de suivi pour chaque nouveau projet. Cette grille d'actions sera déclinée pour chaque nouveau projet dès son lancement. Elle fournit aux équipes un outil concret permettant le suivi des actions au fur et à mesure du projet.

De même, la grille d'actions *Corporate* reprend les actions, indicateurs et objectifs des actions liées à notre activité d'entreprise.



3

La fiche d'alignement à la Taxonomie pour nos projets

Cette fiche répond à deux objectifs :

- Déployer un outil opérationnel permettant aux équipes d'intégrer l'ensemble des enjeux et critères de la Taxonomie à chaque étape de la conception et de la réalisation d'un projet ;
- Collecter les preuves d'alignement à chaque critère et documenter concrètement la manière dont nos projets intègrent la directive européenne.



05

COLLECTE DES DONNÉES & RAPPORT ESG

Si la démarche du groupe est volontaire et proactive, le cadre défini pour collecter les données et produire un reporting annuel s'appuie sur les contraintes réglementaires (Taxonomie Européenne, **CSRD**).

Cette base réglementaire, mettant les acteurs sur un pied d'égalité, permet d'établir une réflexion solide et constitue le point de départ de la construction d'une stratégie ESG.

Eaglestone a opté pour une approche lui permettant de prendre des mesures par anticipation, en structurant dès aujourd'hui ses outils selon la *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD), alors que la production d'un reporting ESG annuel sera obligatoire pour le groupe à partir de 2026, sur l'exercice 2025.

CSRD: *Corporate Sustainability Reporting Directive*

La *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD) est une directive européenne qui définit les informations à inclure dans les rapports extra-financiers des entreprises. Votée en 2022, la CSRD va s'appliquer progressivement pour les acteurs concernés.

D'ici fin 2024 : transposition de la directive dans le droit national des Etats membres. Premières applications du reporting de durabilité adossé aux principes de la CSRD :

- en 2025 sur l'exercice 2024 pour les entreprises cotées ;
- puis en 2026 sur l'exercice 2025 pour les autres "grandes entreprises" (dont Eaglestone Group) ;
- à partir de 2027: application aux PME cotées.

La formalisation de notre politique ESG est une opportunité pour chaque partie prenante de mieux appréhender le groupe dans son ensemble, au-delà de chaque entité qui le compose. Ambitieuse et pragmatique, elle repose sur les valeurs du groupe.

Conscients de l'impact significatif de notre activité sur la transformation de la vie en ville, nous nous positionnons comme un acteur de la transition sociétale et écologique.

Le lien fondamental entre les entités du groupe Eaglestone est l'exigence de qualité, qui nous rassemble et nous définit. C'est elle qui anime les équipes au quotidien, et les pousse à innover et se réinventer pour assurer la durabilité de nos réalisations dans l'environnement urbain.

Guidés par la passion de notre métier, nous avons à cœur de développer des projets ambitieux, qui participent au développement durable des communautés.

Nous en sommes convaincus : l'art et l'architecture transforment la vision du monde de tout un chacun, et renforcent le lien social contribuant à la qualité de vie urbaine.

Grâce au rapport ESG annuel, nous nous engageons dans une démarche d'amélioration continue. Ce cadre nous permet d'assurer les conditions d'une activité durable, tout au long de la chaîne de valeur, et de communiquer en toute transparence.



Gaétan Clermont
Co CEO Eaglestone Group



Nicolas Orts
Co CEO Eaglestone Group

