UTILISATION DES RESSOURCES

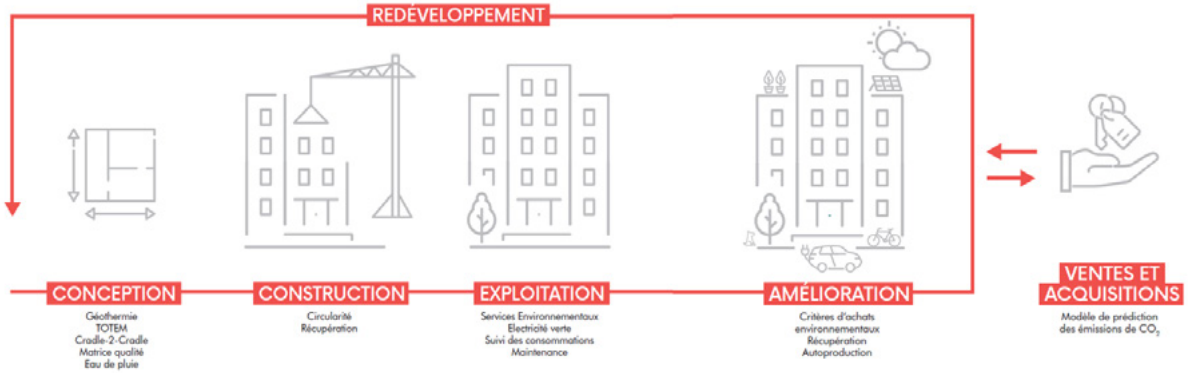
- Eau | énergie | émissions de CO_2e -

- Achats responsables -

- Circularité -

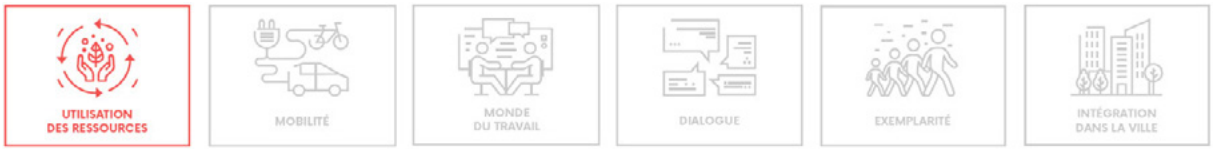
Befimmo est sensible aux attentes de ses parties prenantes et a conscience que son impact environnemental se situe à tous les niveaux de son activité et de sa chaîne de valeur comme l'illustre le schéma à droite.

Nous commencerons par décrire la gestion des impacts liés aux consommations d'énergie et d'eau. Nous décrirons ensuite les approches d'achats responsables et de circularité permettant de réduire les impacts liés aux matériaux de construction et leur transport.



UTILISATION DES RESSOURCES : EAU | ÉNERGIE | ÉMISSIONS DE CO_2e

- Empreinte environnementale, émissions de gaz à effet de serre -



DESCRIPTION

L'épuisement des ressources en énergie fossile et le réchauffement climatique sont les principaux impacts environnementaux sur lesquels Befimmo doit agir en tant que propriétaire responsable.

La consommation d'énergie liée au cycle de vie des immeubles génère une part très importante de l'impact environnemental lié aux activités immobilières que sont l'acquisition ou la vente d'actifs, la rénovation ou la construction de bâtiments et enfin leur utilisation.

Dans une moindre mesure, la consommation d'eau est également un sujet important pour le secteur immobilier tertiaire. Befimmo reste très sensible et attentive à une bonne gestion de cette ressource.

Aujourd'hui, la valeur intrinsèque d'un bâtiment inclut des critères liés au développement durable qui traduisent une attention et une prise de conscience par rapport aux enjeux climatiques repris à l'agenda international.

Parmi ceux-ci, la COP21 (2015) a permis de fixer un objectif de stabilisation du réchauffement climatique dû aux activités humaines « nettement en dessous » de 2°C d'ici à 2100 (par rapport à la température de l'ère préindustrielle) et même viser à limiter cette élévation de température à 1,5°C.

OBJECTIF

Befimmo investit de façon à réduire l'impact environnemental lié à ses activités immobilières.

Elle souhaite continuer à mettre sur le marché et à offrir à ses locataires des immeubles de grande qualité et respectueux de l'environnement.

L'atteinte de ces objectifs au niveau Européen doit passer par des réductions drastiques des émissions de gaz à effet de serre, de l'ordre de 80 à 95% d'ici 2050 par rapport au niveau d'émissions de 1990.

L'engagement de la Belgique dans ce processus s'est traduit par le développement d'une stratégie bas carbone à l'horizon 2050. Il est toutefois à regretter que cette dernière, à l'occasion de la COP24 de 2018, n'ait pu rallier la « High ambition coalition » dont la trentaine de pays participants se veulent à la pointe de l'action climatique. Début 2019, Befimmo a encore démontré son implication et son engagement pour lutter contre le réchauffement climatique en devenant leader pour « Sign for my future »[1].

Compte tenu de l'ampleur de son activité immobilière, de son ancrage sur le territoire et de l'usage de ressources, Befimmo continue à agir sur le volet environnemental de sa Responsabilité Sociétale.

Par ailleurs, Befimmo considère qu'une vision élargie et précise des consommations en énergie est une donnée de base indispensable à la bonne gestion de ses immeubles.

Les systèmes de mesure et de récolte de données de consommations que Befimmo a développé et consolidé depuis plusieurs années lui assurent une bonne connaissance de son impact environnemental.

Au-delà de disposer d'une information complète et fiable, elle doit également, dans sa politique de réduction d'utilisation des ressources, composer avec certaines contraintes liées notamment aux échéances des baux[2], aux exigences de confort des occupants[3], ou à son plus faible niveau de maîtrise des installations privatives.

L'ensemble de ces éléments font partie des défis et des points d'attention que Befimmo souhaite continuer à relever dans la gestion quotidienne de ses actifs.

APPROCHE

1) Efficacité énergétique

L'utilisation rationnelle de l'énergie et les émissions de CO_2e générées par ces consommations sont intégrées dans la gestion journalière de Befimmo et ce au travers de l'ensemble des processus opérationnels.

À l'acquisition

La performance environnementale globale et la consommation énergétique, en particulier des immeubles faisant l'objet de projets d'acquisitions, sont analysées dans le cadre d'audits environnementaux et techniques détaillés réalisés par les équipes de Befimmo et complétés, le cas échéant, de l'expertise de bureaux d'études spécialisés externes.

Les conclusions des audits, et les aspects énergétiques en particulier, sont intégrés dans un outil de décision interne développé sur le principe des Sciences-Based Targets. Ce dernier présenté et validé par la Direction traduit la performance énergétique sous forme d'émissions de CO_2e et évalue l'impact de l'actif sur l'objectif global de réduction des émissions de CO_2e (-33% d'ici 2030).

Le cas échéant, l'outil permet d'identifier les travaux d'améliorations, budgets et le planning nécessaires à l'atteinte de l'objectif visé.

---

[1] https://signformyfuture.be/fr/

[2] Les travaux très importants permettant une refonte complète d'un immeuble intégrant une stratégie énergétique allant au-delà des obligations réglementaires sont généralement conditionnés à l'échéance des baux. Ces travaux supposent en effet un travail sur l'enveloppe et les techniques de l'immeuble difficilement compatibles avec une occupation des lieux.

[3] Contractuellement, Befimmo est tenue d'assurer des conditions de confort minimum envers les occupants de ses immeubles. Cependant certains d'entre eux exigent de par leur activité d'étendre les horaires de fonctionnement des installations techniques ce qui génère une consommation d'énergie supplémentaire.

À la construction et l'exploitation

Par ailleurs, dans le cadre de la conception et de la construction des immeubles, les équipes de Befimmo portent une attention toute particulière lors des phases d'étude et de design des futurs projets qu'elles développent au choix des matériaux et à l'optimalisation des techniques pour minimiser la consommation d'énergie en phase d'exploitation de ses immeubles.

Le choix des matériaux et techniques à mettre en œuvre dans le cadre des projets s'établit notamment en fonction de l'ampleur des travaux à réaliser sur les critères de la certification BREEAM et/ou sur les exigences techniques minimales développées en interne et intégrés dans une matrice de qualité.

Voir « Utilisation des ressources – Achats responsables » ci-après

Par cette approche et cet objectif, Befimmo vise une efficacité énergétique supérieure aux exigences imposées par la réglementation.

La Cellule Technique Environnement et l'équipe d'une quinzaine de Property Managers, chargée de la gestion opérationnelle des immeubles, sont également impliquées dans chaque projet au moment de la mise en place du programme des travaux et lors de l'analyse des projets. Elles apportent un soutien et une réflexion opérationnelle basée notamment sur le retour d'expérience aux équipes de développement.

Ces équipes peuvent compter sur le soutien du Green Adviser interne qui joue un rôle de contrôle de l'efficacité des investissements énergétiques sur le terrain tout en garantissant un bon niveau de confort pour les locataires.

Ce travail important permet de structurer la démarche et de tendre vers une vision globale cohérente en lien avec le développement durable. Il permet par ailleurs de confronter chaque projet aux besoins et exigences du marché et de garantir une réflexion en termes de bonne gestion des ressources et de limitation des consommations. Enfin, une réflexion sur la faisabilité d'intégrer des systèmes d'autoproduction d'énergie renouvelable est systématisée pour chaque projet et assure, le cas échéant, un impact positif sur l'environnement.

2) Gestion et exploitation des données de consommations

L'ensemble des données et informations liées à la consommation d'énergie du portefeuille sont obtenues via (i) les gestionnaires de réseaux et fournisseurs d'énergie, (ii) les sociétés de maintenance, (iii) le télémonitoring des consommations, (iv) le gérant interne et (v) les occupants des immeubles.

Le télémonitoring couvre aujourd'hui une grande partie des immeubles du portefeuille et correspond au besoin d'information venant directement des installations techniques. Les immeubles équipés d'un tel dispositif sont en effet majoritairement des immeubles pour lesquels Befimmo dispose d'un niveau de maîtrise significatif lui permettant une action concrète et immédiate susceptible de conduire à des économies d'énergie. Le nombre de compteurs et points de mesures est néanmoins en constante augmentation et cette explosion de données supplémentaires permet encore davantage de précision dans le suivi de la performance environnementale des immeubles.

L'ensemble des données de consommations des immeubles sont consignées dans une base de données interne permettant par ailleurs la création de rapports détaillés utiles à l'analyse comparative, à la réflexion stratégique, à la mise à disposition d'informations pour les occupants et la prise de décisions.

Fiche « Dialogue »

3) Réduction des émissions de CO_2e

Outre les actions visant une efficacité énergétique optimum, Befimmo limite les émissions de CO_2e de son portefeuille en investissant chaque année depuis 2010 dans des systèmes d'autoproduction d'énergie et/ou d'énergie renouvelable tels que les panneaux solaires photovoltaïques, les systèmes de cogénération (2 immeubles) la géothermie (2 immeubles en projet).

Parallèlement, Befimmo poursuit l'objectif de couverture de l'ensemble de son portefeuille d'ici 2021 par des contrats de fourniture d'électricité verte. Ceci suppose d'une part la mise en œuvre de travaux d'infrastructure réseau dans certains de ses bâtiments et d'autre part la sensibilisation permanente des occupants de certains sites vis-à-vis desquels Befimmo ne dispose pas de la maîtrise de la fourniture d'énergie.

Voir « Utilisation des ressources – Achats responsables » ci-après

Le surcoût éventuel lié aux contrats de fourniture en énergie verte en ligne avec les objectifs de réduction des émissions de CO_2e de Befimmo est compensé par un achat négocié à l'échelle du portefeuille.

4) Utilisation rationnelle de l'eau

Befimmo considère que la consommation d'eau de ses bâtiments est également un sujet important sur lequel elle entend agir.

Elle prête donc une attention particulière, dans chacun des projets qu'elle développe, à l'intégration de systèmes de récupération d'eau, de détection de fuite, et à la mise en œuvre d'appareils à faible consommation en suivant notamment les directives prévues par la certification BREEAM et ses standards de qualité interne.

Ces dispositifs sont généralement complétés, suivant les possibilités, par un télémonitoring et une observation journalière et détaillée des consommations du portefeuille par le Green Adviser de Befimmo. Ce dispositif permet une optimalisation permanente des consommations et une limitation des fuites.

RÉALISATIONS 2019

Plan d'investissement pluriannuel

En complément du budget alloué, dans le cadre des projets de construction et de redéveloppement de ses immeubles, à l'optimalisation de la performance environnementale et à l'anticipation des réglementations qui y sont liées, Befimmo met en place un plan d'investissement pluriannuel spécifique visant la réalisation de travaux d'optimalisation des performances environnementales des immeubles en exploitation[4] et conduisant généralement à une amélioration de la certification BREEAM In-Use des immeubles. En 2019, le budget consacré à ces travaux, réalisés de façon totalement intégrée dans son mode de fonctionnement interne par le biais de la matrice de qualité qu'elle a développé, était de l'ordre de 0,5 million €.

Voir « Utilisation des ressources – Achats responsables » ci-après

Énergie verte : étude du potentiel pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur l'ensemble du portefeuille

En 2017, Befimmo a réalisé une étude du potentiel pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur l'ensemble de son portefeuille existant. Sur base de la configuration des immeubles et des éventuels subsides accordés en fonction de la situation géographique de ces derniers, l'étude a permis de définir un nombre d'opportunités de réalisations à mettre en œuvre rapidement ainsi que les moyens techniques et financiers à prévoir.

En 2019, 650 m² de panneaux solaires ont été installés sur deux immeubles localisés à Bruxelles La surface complémentaire est venue s'ajouter au 3.854 m² de panneaux déjà installés.

[4] Remplacement d'anciennes installations techniques par du matériel moins énergivore, mise en place de nouvelles technologies de gestion des équipements, installation de systèmes de récupération d'eau, amélioration de l'isolation, placement de panneaux photovoltaïques, de pompes à chaleur, etc.

L'autoproduction de l'ensemble de ces installations couvre les besoins en électricité équivalant à la consommation annuelle de ±150 ménages.

En 2020 l'étude de faisabilité réalisée en 2017 sera poursuivie. La pose de panneaux solaires pour les immeubles à construire et/ou en rénovation sera systématiquement étudiée.

Contrat de fourniture électrique du portefeuille

En attendant de pouvoir atteindre sans compensation son objectif de réduction des émissions de CO_2e d'ici 2030, Befimmo a déjà volontairement limité son impact environnemental en souscrivant un contrat de fourniture d'électricité verte pour couvrir les consommations des installations électriques maîtrisées de ses immeubles.

Afin de garantir l'origine verte de l'électricité consommée pour l'ensemble de son portefeuille elle se fixe également comme objectif, dès que c'est techniquement et administrativement possible, de reprendre les comptages des installations électriques non maîtrisées sous couvert de son contrat vert.

Courant 2019, Befimmo a repris une dizaine de compteurs de fourniture d'électricité privative aux conditions identiques à son contrat de fourniture en énergie verte.

Cette démarche positive sera reconduite en2020 avec pour objectif d'atteindre et maintenir une fourniture d'énergie 100% verte pour l'ensemble des compteurs électriques du portefeuille d'ici 2021.

Les objectifs de réduction des émissions de CO_2e que Befimmo s'est fixé ne tiennent pas compte de l'impact positif lié à son contrat de fourniture en électricité verte , étant donné qu'ils visent avant tout à réduire la consommation d'énergie du portefeuille.

Géothermie

Les travaux de construction en cours du projet Quatuor (quatre bâtiments formant ensemble un complexe de 60.000 m^2) dans l'espace Nord à Bruxelles intègrent un système de géothermie.

Ils visent à concevoir un immeuble de bureaux innovant et durable combinant une faible consommation d'énergie avec un excellent confort thermique.

Pour deux des quatre tours, la chaleur basse température est fournie par une pompe à chaleur reliée à un champ de stockage géothermique alors que la fraîcheur « haute température » est fournie par géocooling, à partir de ce même champ de stockage géothermique.

Le recours à ce type de technique devrait permettre de réduire de 20 à 30% la consommation d'énergie et les émissions de CO_2e par rapport à une solution « traditionnelle » où l'entièreté des besoins en chaud et en froid seraient couverts par des installations conventionnelles (chaudières à condensation et machines frigorifiques).

Compte tenu de ce constat très positif Befimmo ambitionne de réaliser dès 2020 une nouvelle étude sur le potentiel et la faisabilité de développer de nouveaux projets basés sur le principe de la géothermie dans son portefeuille existant.

Enfin, son projet de redéveloppement ZIN dans l'Espace Nord intègre également ce principe de durabilité.

Optimisation du fonctionnement des installations techniques

En 2018, Befimmo a installé dans quelques immeubles un nouveau logiciel d'analyse de données provenant des systèmes de régulation.

Dans un premier temps, l'ensemble des données des automates ou contrôleurs présents sur le réseau est enregistré à intervalles réguliers créant un système de mégadonnées (« Big Data »).

Dans un second temps, le logiciel tire parti des big data pour présenter les informations de manière synthétique et pragmatique permettant de réaliser l'analyse du comportement des installations en temps réel ou de manière différée. Il permet par ailleurs de comprendre le déroulement exact des processus qui se sont déroulés et de détecter le cas échéant des problèmes de conception, de réglage ou de pilotage des installations.

En cas de problème, cet outil permet de remonter l'ensemble de la chaine de processus qui ont conduit à un dysfonctionnement et d'en trouver la cause. De ce fait il est un bon outil pour limiter les consommations d'énergie ainsi que pour anticiper et réduire les plaintes des occupants.

Dans le cas précis d'un des immeubles du portefeuille l'installation de ce système a permis une réduction de la consommation globale du bâtiment de 18% et une économie financière très largement supérieur au montant investi.

Befimmo poursuivra le déploiement de cette solution à d'autres immeubles du portefeuille qu'elle a déjà identifié.

Befimmo a également investi dans le placement de systèmes de gestion technique centralisée pour certains de ses immeubles qui n'en n'étaient pas encore équipés. Ces installations devront permettre de nouvelles économies d'énergie et un meilleur suivi des conditions de confort des bâtiments et de leurs occupants.

Gestion de l'eau

Fin 2019, Befimmo compte 22 immeubles sur un total de 110 équipés de systèmes de récupération d'eau (pluie – grise – forage) dans son portefeuille ce qui représente 19% de sa surface totale. Par ailleurs l'ensemble des projets de construction/rénovation étudiés et développés en 2019 intègrent de tels dispositifs conformément aux souhaits de Befimmo de réduire la consommation en eau de ville de ses bâtiments.

Befimmo maintient comme objectif de réduire la consommation d'eau de son portefeuille de 15% par rapport à 2016 d'ici à 2030. Elle veillera à poursuivre le suivi des consommations, à remplacer le matériel obsolète par du matériel performant et à sensibiliser les utilisateurs et sociétés de maintenance.

ÉVALUATION

Depuis 2010, Befimmo a mis en place un Système de Gestion Environnementale (SGE) basé sur la norme ISO 14001. Ce dernier garantit une approche systématique des aspects environnementaux liés à ses activités et contribue également à l'implémentation et au suivi de ses engagements de façon durable et continue.

Fiche « Certification & conformité environnementale »

Plus spécifiquement en termes d'utilisation des ressources liées à l'énergie et aux émissions de CO_2e associées, Befimmo a développé en 2017 un modèle et une méthode basée sur les principes SBT[5] qui lui permettent d'évaluer sa performance environnementale et de la comparer aux objectifs à long terme qu'elle s'est fixés.

Rapport Financier Annuel 2019, annexe VI « Méthodologie »

En 2019 (13,1 kg CO_2e/m^2) par rapport à 2008 (43,3 kg CO_2e/m^2) les d'émissions de CO_2e liées aux consommations d'énergie sont en réelle diminution constante. La réduction de 70% des émissions spécifiques est le fruit d'investissements continus réalisés en vue d'améliorer les performances énergétiques et environnementales des immeubles combiné à la souscription d'un contrat de fourniture d'électricité verte pour couvrir les consommations des installations électriques maîtrisées de ses immeubles.

Befimmo estime que les objectifs qu'elle s'est fixée à l'horizon 2030 sont ambitieux mais atteignables. Elle entend bien poursuivre les investissements et toutes les démarches nécessaires pour y arriver.

[5] Science-Based Targets.

IMPACT SUR LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'analyse approfondie des Objectifs de Développement Durable (ODD)[6], réalisée courant 2017, a permis à Befimmo d'identifier les enjeux sur lesquels les activités de Befimmo pourraient avoir un impact positif ou négatif et de définir les priorités stratégiques. D'après cette analyse, l'axe stratégique ***Utilisation des ressources – Eau, énergie, réchauffement climatique*** *impacte les sous-objectifs des ODD suivants :*

6.3 : Réflexion à mener sur la réutilisation des eaux grises et la limitation de l'utilisation de l'eau potable.

7 : Potentiel d'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable encore bien réel et à étudier. Accès pour les locataires au contrat de fourniture d'électricité verte.

11.6 : Réduire l'utilisation des énergies fossiles pour diminuer la pollution de l'air dans les villes.

13 : Marge d'amélioration énergétique encore possible sur portefeuille.

INDICATEURS CLÉS ET OBJECTIFS

INDICATEUR	DESCRIPTION	RÉSULTAT 2019	OBJECTIF	HORIZON	RÉFÉRENCES GRI STANDARDS & EPRA SBPR
Émissions de CO_2e du portefeuille	Émissions de CO_2e liés aux consommations d'énergie des bâtiments pour les installations communes et privatives	23,75 kg CO_2e/m	18,1 kg CO_2e/m^2	2030 (limitation to 2°C)	EPRA GHG-Indir-Abs EPRA GHG-Dir-Abs GRI 305-1 | GRI 305-2 | GRI 305-5 | CRE3
Consommation spécifique d'eau	Eau de ville, pluie, forage, grise du portefeuille	265 l/m^2	216 l/m^2	2030	EPRA Water-Int GRI 303-1 | CRE2

Depuis 2017, Befimmo a augmenté et consolidé son périmètre de reporting extra-financier en incluant les immeubles loués par la Régie des Bâtiments.

En effet, pour mettre en place une stratégie de réduction des consommations énergétiques à long terme, il lui semble essentiel d'avoir une vision exhaustive des consommations de son portefeuille ainsi qu'une comptabilité énergétique détaillée et structurée.

[6] http://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/

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

Befimmo souhaite réduire ses émissions directes de CO_2e liées au chauffage des immeubles de 50% à l'horizon 2030. Cela suppose, au-delà des investissements structurels visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments, une transition de l'utilisation de dispositifs fonctionnant sur base des énergies fossiles vers des systèmes alternatifs tels que la géothermie et/ou les pompes à chaleur.

En 2020 Befimmo analysera le potentiel d'installation de systèmes de géothermie sur l'ensemble de son portefeuille.

Cette transposition de l'utilisation d'une forme d'énergie vers autre induira une augmentation potentielle de la consommation d'électricité des immeubles que Befimmo souhaite anticiper et maîtriser.

Par ailleurs, Befimmo conserve un objectif de réduction des consommations électriques de 17% des émissions de CO_2e liées à la consommation d'énergie indirecte maîtrisée et de 17% sur les émissions de CO_2e liées à la consommation d'énergie indirecte non maîtrisée (hors compensation) de ses immeubles. Elle est bien consciente que son niveau d'ambition élevé de réduction de son impact environnemental peut être influencé par l'évolution constante des besoins et comportements de la société, du monde du travail, notamment par l'usage de nouvelles technologies et/ou une nouvelle forme de mobilité désormais tournée davantage vers l'électricité, mais elle entend maintenir fermement son objectif.

Cette approche suppose une flexibilité et une anticipation des besoins en électricité que Befimmo intègrera immédiatement dans l'ensemble de ses projets.

Enfin pour atteindre ses objectifs Befimmo à l'ambition d'une part de maximiser et/ou développer des installations de production d'énergie renouvelables existantes et à venir, et, d'autre part, d'atteindre 100% d'utilisation d'énergie verte pour l'ensemble de son portefeuille y compris les parties privatives d'ici 2021.

UTILISATION DES RESSOURCES : ACHATS RESPONSABLES

- Étendre la Responsabilité Sociétale sur toute la chaîne d'approvisionnement -

DESCRIPTION

Les activités immobilières de Befimmo nécessitent un approvisionnement important de matériaux de construction. Les activités corporate, services et facility sont, quant à elles, consommatrices de mobilier et fournitures de bureaux.

La production de ces matériaux requiert des ressources naturelles et énergétiques impactant considérablement l'environnement. Leur transport est également source de pollution et de congestion du trafic.

Dans les contraintes budgétaires et de disponibilités technologiques, Befimmo entend sensibiliser ses fournisseurs, quel que soit l'historique de relation avec ceux-ci.

OBJECTIF

En 2020, Befimmo continuera à étendre l'adoption de sa charte d'achats responsables à ses fournisseurs.

Elle souhaite en outre améliorer de façon continue ses critères environnementaux et assurer leur respect pour l'ensemble de ses achats.

APPROCHE

- Afin d'intégrer davantage l'approche RSE dans sa chaîne d'approvisionnement Befimmo a développé une Charte d'Achats Durables pour communiquer clairement ses attentes en termes d'engagements de ses fournisseurs.
- Début 2018, cette charte a été publiée sur le site internet de Befimmo. Son adhésion est à présent comprise dans les conditions générales standards requises à tous ses fournisseurs.
- Les équipes RSE et Environnement ont pour responsabilité de sensibiliser les acheteurs de Befimmo en leur proposant des lignes des critères d'achats. Ces critères sont inspirés de ceux utilisés dans le cadre de marchés publics par différentes administrations.
- Depuis 2017, l'impact environnemental est intégré dans les exigences techniques minimums des immeubles. Du point de vue opérationnel, ces critères sont inclus dans la matrice de qualité. Elle est le fruit d'une collaboration entre les différents pôles immobiliers de Befimmo (Commercial Management, Environnemental Management, Property Management, Services & Facilities, Project Development) et reprend les exigences techniques en termes de :
  - » Design ;
  - » Exploitation ;
  - » Confort et bien-être ;
  - » Performance énergétique et environnementale ;
  - » Choix des matériaux.

  Cette matrice est inspirée des lignes directrices que Befimmo suit dans le cadre de la certification BREEAM. Elle évolue en fonction des avancées technologiques et des retours du terrain.

  Ces critères techniques servent systématiquement de base pour la rédaction des cahiers des charges.

RÉALISATIONS 2019

Depuis 2018, dans le cadre d'un processus d'amélioration continue, Befimmo a concrétisé l'opérationnalisation de sa matrice de qualité. D'une part, les exigences de qualité (dont les exigences environnementales) d'éléments techniques d'exploitation sont reprises en annexes de tous les bons de commandes. D'autre part, les critères environnementaux sont repris comme base de cahier de charges pour la conception d'immeubles ou de leur rénovation. Enfin, la charte d'achats responsables est communiquée à l'ensemble des fournisseurs au travers des commandes.

ÉVALUATION

Le département Environnement est responsable du maintien, du respect et de la mise à jour de la matrice de qualité au travers du système de management environnemental ISO 14001.

IMPACT SUR LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'analyse approfondie des Objectifs de Développement Durable[7], réalisée courant 2017, a permis à Befimmo d'identifier les enjeux sur lesquels les activités de Befimmo pourraient avoir un impact positif ou négatif et de définir les priorités stratégiques. D'après cette analyse, l'axe stratégique ***Utilisation des ressources – Achats responsables*** *impacte les sous-objectifs des ODD suivants :*

8.4 : Création de valeur immobilière tout en minimisant l'impact environnemental

11.6 : Impact environnemental lié à l'utilisation des bâtiments et pollution liée aux déchets de chantier

12.2 : Impact sur les ressources naturelles de la production des matériaux de construction et installation

[7] http://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/

UTILISATION DES RESSOURCES : CIRCULARITÉ

- L'économie circulaire dans la construction, la rénovation et l'exploitation des bâtiments -

DESCRIPTION

À toutes les étapes de son cycle de vie, un immeuble génère des flux importants de matériaux (déchets de chantier, matériaux de construction, déchets d'exploitation, aménagements intérieurs, mobilier, etc.).

Befimmo est invité par ses parties prenantes à prendre en compte les impacts environnementaux indirects de ces différents flux et de proactivement contribuer à leur diminution, que ce soit dans la conception ou la gestion d'immeubles.

La stratégie en termes d'utilisation des ressources tient compte de ces attentes en intégrant les principes de l' 'économie circulaire dans la gestion de chaque phase du cycle de vie d'un immeuble .

Par ailleurs, une attention plus particulière est apportée aux déchets d'exploitation générés par ses activités corporate.

OBJECTIF

L'objectif à court terme est de limiter la production de déchets du portefeuille et de réduire l'utilisation des ressources.

En 2020 Befimmo continuera à être proactive dans la récupération de matériaux et mobilier pour l'ensemble de ses chantiers et lors de départs de locataires.

APPROCHE

Impact des chantiers

- Implication de l'équipe Environnement, notamment à travers la matrice de qualité, dans les projets d'investissement afin d'accompagner les décisions de choix de scénarios de construction ou de rénovation :
  - » Sélectionner les scénarios de construction et rénovation sur base de mesure d'impact sociétal et d'analyses de cycles de vie ;
  - » Prendre en compte le désassemblage et la déconstruction dès la conception des immeubles ;
  - » Contribuer aux initiatives d'éco-conception de matériaux et envisager l'utilisation de matériaux de récupération et/ou disposant d'une certification environnementale ;
  - » Considérer les matériaux/équipements issus de l'économie de fonctionnalité ;
  - » Considérer la valorisation des matériaux et des déchets de chantiers sur le site même ou pour d'autres applications, notamment via la réalisation d'un inventaire pour le réemploi ;
  - » Afin de mesurer et de comparer l'impact sociétal global de différents scénarios de construction ou rénovation, Befimmo a choisi de participer à l'initiative TOTEM[8] en recommandant son utilisation pour tout projet faisant appel à un architecte.

Impact de l'exploitation des immeubles

- Befimmo a mis en place un contrat de gestion des déchets qu'elle souhaite continuer à étendre à l'ensemble de son portefeuille. Ce dernier inclus une sensibilisation des utilisateurs au tri des déchets.
- Afin d'en mesurer l'efficacité, Befimmo collecte et analyse l'information sur les volumes de déchets par type de traitement.

[8] Le projet TOTEM, mis sur pied par les 3 Régions, consiste à développer une méthode et des outils d'évaluation de l'impact des matériaux adaptés au contexte belge de la construction. Cette méthode a été développée en cohérence avec les normes européennes concernant l'évaluation des impacts environnementaux des bâtiments.

RÉALISATIONS 2019

- Les contrats d'entreprises et le niveau de certification BREEAM visé exigent des entrepreneurs une très grande rigueur dans la gestion et la traçabilité des déchets générés par les chantiers. Le personnel ouvrier et l'ensemble des parties prenantes concernées par le projet sont impliqués et sensibilisés au tri des déchets. Des plans de gestion de déchets sont dressés par des bureaux d'études spécialisés tandis que des coordinateurs environnementaux sont désignés en plus du coordinateur BREEAM pour veiller au bon respect de la filière déchets.
- Dans le cadre de la phase de curage des Tours WTC 1 et 2, un travail important a été réalisé pour trouver des repreneurs pour un maximum de matériaux à évacuer. Les matériaux qui seront réemployés dans le projet futur ont été stockés dans un espace proche du chantier et différentes filières de récupération ont pu être activées pour les matériaux restants; plus de 900 tonnes ont ainsi été évacuées vers la filière de réemploi.
- Befimmo s'est associée au CSTC (Centre Scientifique et Technique de la Construction) dans le cadre du projet FCRBE (Facilitating the circulation of reclaimed building elements in Northwestern Europe). Elle participera en 2020 à des projets pilotes dont l'objectif est d'augmenter la part de matériaux réutilisés dans le cadre de ses chantiers.
- Dans le cadre du projet ZIN, un accent particulier a été apporté à la circularité, selon ce que Befimmo a appelé l'approche des 4R :
  - » REUSE : Réutilisation maximale de matériaux sur place ou sur d'autres projets
  - » REVIVE : Amélioration de la structure existante et de son environnement
  - » RECYCLE : Lorsqu'on ne peut réutiliser, transformer assurer d'autres applications
  - » RETHINK : Conception écologique et utilisation de matériaux cradle-to-cradle

ÉVALUATION

Les productions de déchets de chantier et d'exploitation sont mesurées, consolidées et comparées d'année en année afin de mesurer les avancées sur les actions de recyclage et réutilisation.

IMPACT SUR LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'analyse approfondie des Objectifs de Développement Durable (ODD)[9], réalisée courant 2017, a permis à Befimmo d'identifier les enjeux sur lesquels les activités de Befimmo pourraient avoir un impact positif ou négatif et de définir les priorités stratégiques. D'après cette analyse, l'axe stratégique ***Utilisation des ressources – Circularité*** *impacte les sous-objectifs des ODD suivants :*

8.4 : Création de valeur immobilière tout en minimisant l'impact environnemental

11.6 : Impact environnemental lié à l'utilisation des bâtiments et pollution liée aux déchets de chantier

12.4 & 12.5 : Eco-conception des matériaux et des installations et réduction des quantités de déchets

INDICATEURS CLÉS

INDICATEUR	DESCRIPTION	RÉSULTAT 2019	OBJECTIF	HORIZON	RÉFÉRENCES GRI STANDARDS & EPRA SBPR
Part des projets qui intègrent la récupération de matériaux	Un projet est considéré comme intégrant la récupération de matériaux si : ▪ Il dispose d'un inventaire matériaux et fixe un objectif ambitieux de récupération dans le cas d'un projet de redéveloppement ; ▪ Il a été visité par une société de récupération dans le cas d'un projet d'aménagement et d'un départ locataire.	28%	100%	2020	GRI 301-2

[9] http://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/