

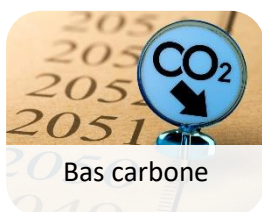


**CHARTRE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE
FAUBOURG PROMOTION**

Introduction

Faubourg Promotion, en tant qu'acteur de l'immobilier d'entreprise, est conscient de sa contribution importante aux émissions de Gaz à effet de serre et, plus largement, de son impact sur l'environnement. Au-delà des démarches environnementales menées individuellement sur chaque projet depuis de nombreuses années, Faubourg Promotion renouvelle aujourd'hui ses engagements sur le développement durable et définit dans la présente charte les objectifs qui s'imposeront à l'ensemble de ses projets.

Les engagements de la charte sont alignés sur les enjeux environnementaux majeurs actuels et correspondent également aux sujets sur lesquels les projets de Faubourg Promotion peuvent avoir le plus d'effet.



Bas carbone



Biodiversité



Energie



Gestion de l'eau

Charte entre l'Afilog Et l'Etat

Faubourg Promotion est d'ores et déjà engagé dans l'intégration des sujets environnementaux sur ses projets immobiliers. L'entreprise est notamment signataire de la charte conclue entre l'Afilog et l'Etat sur le développement durable. Cette charte de 2021 engage Faubourg Promotion sur un certains nombres de points qui sont rappelés en Annexe 1.

Le présent document va dans le sens de la charte Afilog, en développant plus avant les objectifs de Faubourg Promotion sur les thématiques centrales du développement durable.

LES ENGAGEMENTS DE FAUBOURG PROMOTION

I. Conception et construction durable

Empreinte carbone des projets immobiliers



Le carbone est devenu une unité de mesure incontournable de la qualité environnementale. Sur chaque projet, Faubourg Promotion s'engage à réaliser une étude d'analyse de cycle de vie selon les standards de la RE 2020 (tels que définis par le CSTB dans le cadre des travaux menés avec l'Afilog).

Cette étude sera réalisée par un bureau d'étude spécialisé et couvrira l'ensemble des surfaces du bâtiment : logistique, activité, tertiaire, industrie...

Il sera prévu une mise à jour systématique de cette étude avant les étapes majeures du projet et notamment au stade du permis de construire, de la consultation des entreprises et de la livraison.

Ce suivi permettra de contrôler l'atteinte des objectifs de réduction de l'empreinte carbone fixés par Faubourg Promotion. A savoir ;

- Le respect d'une valeur seuil d'émission carbone par rapport à la surface et à la typologie du projet. Cette valeur seuil, telle que présentée ci-dessous, comprend l'ensemble des surfaces construites mais s'entend hors lots techniques.

Typologie	Seuil sur l'empreinte carbone
Entrepôt sec	450 kg eq CO ₂ / m ²
Entrepôt multi température	580 kg eq CO ₂ / m ²
Messagerie	560 kg eq CO ₂ / m ²
Logistique urbaine	850 kg eq CO ₂ / m ²
Activité	850 kg eq CO ₂ / m ²

Ces seuils seront ajustés tous les ans sur la base des retours d'expérience de Faubourg Promotion et des évolutions réglementaires éventuelles.

- La réduction de l'empreinte carbone d'au moins 10% entre le projet initial et le projet final. L'analyse de cycle de vie faite au stade PC servira de référence pour la mesure et l'attribution des réductions de l'empreinte carbone. Il est précisé que le projet défini en phase PC sera basé sur les FDES usuellement utilisées sur nos projets et non sur les FDES par défaut.

La responsabilité de l'atteinte de ces objectifs sera transmise à l'ensemble des acteurs de la conception et de la construction. Des écarts pourront être justifiés au cas par cas notamment dans le cadre du déploiement d'énergies renouvelables (sous réserve de justifier d'un « amortissement carbone » cohérent sur la durée de vie du projet).

D'ici 2026 Faubourg Promotion s'engage également à n'utiliser que des produits de construction pour lesquelles des FDES individuelles ou collectives existent. Au moins 80% de l'empreinte carbone des projets devra être évaluée via ce type de donnée.

L'ensemble des mesures ci-dessus ont pour objectif de nous intégrer dans la trajectoire de neutralité carbone mise en avant à l'échelle nationale via la SNBC ainsi que par la charte Afilog.

Fin de vie et démontabilité

Au-delà des problématiques de construction, Faubourg Promotion souhaite également anticiper systématiquement sur ses projets l'enjeu de la déconstruction. A ce titre une étude de démontabilité sera réalisée en conception pour maximiser les possibilités de récupération des ressources en fin de vie. Elle fera l'objet d'un rapport joint au dossier des ouvrages exécutés.

Dans le prolongement de cette démarche, Faubourg Promotion souhaite pouvoir s'engager d'ici 2028 sur un taux de valorisation théorique des matières premières présentes dans les bâtiments livrés.

Autres enjeux environnementaux liés à l'ACV

L'analyse de cycle de vie (ACV) permet une analyse multi-facteur de l'empreinte environnementale d'un projet. Afin de ne pas se focaliser uniquement sur le carbone, les résultats des ACV réalisées devront également indiquer l'empreinte du projet en termes de :

- Consommation d'eau
- Consommations de ressources énergétiques non renouvelable

Des objectifs sur ces indicateurs pourront éventuellement être fixés à l'avenir.

II. Production et gestion de l'énergie



Les projets portés par Faubourg Promotion sont variés et les besoins énergétiques, autant que les solutions techniquement pertinentes, seront à étudier au cas par cas.

Dans ce contexte, Faubourg Promotion s'engage via la présente charte sur l'étude systématique des solutions les plus prometteuses vis à vis du développement durable et à l'accompagnement de leur financement.

Afin de pouvoir analyser les solutions adaptées à chaque projet, et de proposer des schémas constructifs plus innovants et plus vertueux, un temps d'étude spécifique sera systématiquement prévu avant le dépôt du permis de construire ou du permis d'aménager. Ce temps d'étude rassemblera les compétences internes et externes nécessaires, avec pour objectif l'optimisation de l'enveloppe et de l'agencement des bâtiments.

Optimisations énergétiques passives

A l'échelle d'un bâtiment ou d'un parc, Faubourg Promotion s'appuiera systématiquement sur un bureau d'étude énergétique et sur la réalisation d'une simulation énergétique dynamique pour maximiser les performances thermiques passives. Cette étude devra prendre en compte les projections associées au réchauffement climatique.

Des solutions passives permettant de réduire les futurs besoins du ou des bâtiments d'au moins 10% seront identifiées et étudiées à minima jusqu'à la consultation des entreprises. Le retour sur investissement associé à ces solutions sera mis en évidence.

Schéma directeur énergétique

Ce temps d'étude spécifique sera également utilisé pour réaliser un schéma directeur énergétique, à l'échelle d'un bâtiment ou d'une zone d'aménagement, permettant de définir le potentiel maximal du projet (identification des énergies disponibles et exploitables, identification des potentiels usages et consommations, opportunités de mutualisation des besoins, stockage énergétique...).

Ce schéma directeur mettra en avant les modifications ou les mesures conservatoires nécessaires pour que le projet puisse atteindre ce plein potentiel (réseau mutualisé, disposition et orientation des toitures...).

Dans le cadre de ce schéma directeur énergétique, Faubourg Promotion s'engage notamment à proposer systématiquement une installation photovoltaïque maximale en toiture et sur les parkings de plus de 80 places. En fonction des besoins du site, les centrales pourront également être proposées sur les autres espaces disponibles, en priorisant les surfaces déjà imperméabilisées.

Le schéma directeur identifiera également au moins deux autres solutions énergétiques décarbonées qui devront être étudiées jusqu'en phase de consultation des entreprises. Ces solutions seront sélectionnées parmi la liste ci-dessous, qui sera mise à jour annuellement sur la base des retours d'expérience de Faubourg Promotion et des nouvelles solutions identifiées.

- Stockage énergétique
- Hybridation des chaudières par hydrogène
- Mobilité Hydrogène
- Géothermie sur nappe ou sur sondes
- Eolienne de toiture
- Service de soutien au réseau et gestion des effacements
- Electrification de la flotte et mise en place de bornes IRVE

Pour accompagner ses clients dans le déploiement des solutions ambitieuses présentées par le schéma directeur énergétique, Faubourg Promotion confie la conception, la réalisation et le cas échéant le financement et l'exploitation de ces infrastructures à IDEC ENERGY, entité du Groupe IDEC disposant de l'expertise et des moyens nécessaires.

Engagement sur la performance globale

Concernant la performance énergétique globale, Faubourg Promotion s'engage à justifier que la consommation théorique est inférieure d'au moins 20% aux objectifs du décret tertiaire, dans le cas où les projets y sont soumis.

Cette valeur sera revue annuellement sur la base des retours d'expérience et des évolutions réglementaires éventuelles.

III. Gestion de l'eau



Dans le cadre de ses activités d'aménagement, Faubourg Promotion est en capacité d'influer localement sur le cycle naturel de l'eau.

L'importance de cette ressource est un fait établi et Faubourg Promotion souhaite donc être proactif dans la prise en compte de cet enjeu autant dans le cadre de la planification des aménagements que des projets de construction qu'il engage.

Aménagement des parcelles

Pour le développement de ses projets, les sites déjà partiellement ou totalement imperméabilisés, et notamment les friches industrielles, seront ciblés prioritairement par Faubourg Promotion.

L'ensemble des projets portés par Faubourg Promotion feront l'objet d'une étude par un bureau d'étude spécialisé afin d'évaluer le potentiel du site pour l'infiltration et déterminer les meilleures implantations.

En complément chaque projet devra intégrer des mesures concrètes vis-à-vis de la gestion des eaux :

- Les parkings et les voiries pouvant être totalement ou partiellement végétalisées seront traitées de cette manière. Une perméabilité de 50% minimum est attendue sur l'ensemble des parkings.
- L'infiltration locale des eaux de voiries devra être maximisée, avec notamment la mise en place de noues plantées sur le plus de linéaire de parking et de voiries possible. Les bassins non imperméabilisés réglementairement seront également à traiter de manière perméable et écologique.
- L'ensemble des projets devra justifier de la capacité d'infiltrer à 100% sur la parcelle les pluies de 5mm. Dans le cas où des critères propres au terrain ne permettent pas d'atteindre l'objectif, ils seront à justifier dans la conclusion des études de faisabilité menées par le bureau d'étude externe.

En plus des éléments ci-dessus, à minima deux solutions liées à l'imperméabilisation et au cycle de l'eau devront être étudiées dès les premières phases du projet et jusqu'en phase de consultation des entreprises.

Ces solutions seront sélectionnées parmi la liste ci-dessous, qui sera mise à jour annuellement sur la base des retours d'expérience de Faubourg Promotion et des nouvelles solutions identifiées.

- Une variante en parking silo pour les parkings de plus de 100 places,
- Toiture végétalisée,

- Réduction de l'imperméabilisation de 10% par rapport aux limites des documents d'urbanisme ou, à défaut de demandes réglementaires sur le sujet, maintien d'un coefficient d'imperméabilisation global inférieur à 80%
- Toiture biosolaire
- Façade végétalisée

Limitation des besoins

Tous les projets devront prévoir la mise en place d'une récupération d'eau pluviale pour limiter l'usage de l'eau potable. Cette récupération d'eau pluviale devra reprendre à minima 30% des surfaces imperméables de toiture.

Le volume des cuves de récupération seront étudiées au cas par cas mais elles devront être dimensionnées pour permettre d'alimenter à minima les sanitaires du site.

Les équipements sanitaires mis en place seront économes en eau et, combinés à la récupération d'eau pluviale, devront permettre d'obtenir la totalité des points selon le référentiel BREEAM NC 2016 (y compris le point exemplaire).

IV. Préservation et amplification de la biodiversité



La biodiversité est particulièrement difficile à quantifier, et chaque site dispose de ses qualités propres. Afin d'améliorer la prise en compte de la biodiversité sur ses projets Faubourg Promotion se reposera donc sur les expertises écologiques.

Intégration de l'expertise écologique

L'écologue sera mobilisé dès le démarrage du projet et aura systématiquement dans sa mission :

- Un inventaire écologique (complémentaire aux études réglementaires)
- La définition d'un projet paysager écologique
- La réalisation d'une liste des préconisations environnementales
- La formation des équipes impliquées sur le projet
- Le suivi des travaux
- La réception des espaces verts

L'écologue sera rattaché à Faubourg Promotion du début à la fin du projet et la gouvernance mise en place lui permettra de formuler ses exigences de manière libre afin de garantir un point de vue objectif sur le site et les préconisations écologiques.

Faubourg Promotion s'engage sur la base des études de l'écologue à travailler l'implantation de ses projets pour préserver les écosystèmes existants. Au-delà de la réglementation, les espaces hors emprise du bâtiment, jugés intéressants par l'écologue, seront conservés et protégés durant toute la phase chantier.

Faubourg Promotion ainsi que les entreprises impliquées sur le projet devront justifier de la réponse à l'ensemble des préconisations écologiques faites. L'écologue évaluera systématiquement à la livraison la qualité du projet par rapport à ses préconisations.

Aménagement des espaces verts

En complément des préconisations écologiques, des aménagements seront prévus systématiquement sur les projets de Faubourg Promotion. Ils seront adaptés et positionnés par l'écologue, qui sera le seul à pouvoir justifier d'une dérogation éventuelle en cas de non-pertinence des éléments ci-dessous :

- Pour l'ensemble des projets non urbains, plantation de haies champêtres composées d'arbres et d'arbustes sur deux rangées, sur un linéaire au moins équivalent à 60 % de la limite de propriété.

- Au moins 70 % du linéaire de haies est composé d'essences favorables aux pollinisateurs. Le traitement paysager du site devra permettre de fournir la faune en nourriture plus de 8 mois par an.
- La pollution lumineuse fera l'objet d'un traitement particulier, tous les sites livrés devront prendre en compte les trames noires et mettre en place des systèmes de pilotages fins permettant de limiter les éclairages au minimum réglementaire. Tous les éclairages extérieurs devront être gradables et pilotables par détection de présence (selon un asservissement modulable).

Labélisation sur la biodiversité

Afin d'acter de la qualité écologique des projets par un organisme tiers, l'ensemble des projets de Faubourg Promotion seront labélisés Biodiversity. Le niveau de labélisation sera fixé avec l'écologue en fonction de la parcelle et des enjeux associés.