



Bouygues Immobilier acteur de la transformation de la ville

RAPPORT RSE 2025

La RSE : une nécessaire transformation

La transformation de la ville est une nécessité qui s'impose à tous. L'atténuation de notre impact, même si elle reste primordiale, n'est qu'une première étape. Il nous faut, dès aujourd'hui, trouver les solutions tangibles qui nous permettent demain, d'adapter nos villes aux effets du dérèglement climatique qui sont pour certains d'ores-et-déjà irréversibles.

Chez Bouygues Immobilier, nous souhaitons mettre au service de cette nécessaire transformation le même engagement qui nous anime dans nos métiers. Parce que nous en sommes convaincus, pour répondre aux défis qui sont devant nous, nous avons besoin de nous appuyer sur la même culture de la performance, sur la même capacité à innover, à modéliser les solutions, pour pouvoir les déployer sur l'ensemble des territoires en tenant compte de leur diversité, à travers une écoute attentive des élus et des usagers.

C'est de cet engagement que ce rapport entend rendre compte à travers des résultats concrets pour l'accessibilité au logement aujourd'hui et l'habitabilité des villes demain.

Parce que la dimension RSE est un fondement de notre métier.



Emmanuel Desmaizères

Directeur général
Bouygues Immobilier



Olivia Conil-Lacoste

Directrice RSE
Bouygues Immobilier

Sommaire

1. Des résultats concrets pour

La CSRD	6
La Taxonomie verte européenne	7

2. plus d'**accession** au logement *aujourd'hui*

Priorité aux primo-accédants	10
Un enjeu global	11

3. et **une meilleure** habitabilité *demain*

Notre trajectoire de décarbonation	14
Un plan d'action à trois échelles	15
Vers une nécessaire adaptation	18
Notre trajectoire biodiversité	19
Trois actions clés	20
Le végétal, levier incontournable	21
De nouveaux sujets : l'eau, le sol	22

4. au service de **la régénération** de la ville

Reconstruire la ville sur la ville	26
L'économie circulaire, première des régénérations	28
Nos solutions et offres : Coverso, Nouveau Siècle	30

5. en nous appuyant sur **la culture** d'**entreprise** **Bouygues Immobilier**

La recherche et l'innovation	34
Notre Fondation	35
Une entreprise plus paritaire	36
Former à la RSE	37





La CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive

Pour la première fois cette année, les entreprises ont dû publier un rapport de durabilité, audité par les commissaires aux comptes, au même titre que le rapport financier de l'entreprise.

Cette directive place les données extra-financières et financières sur un pied d'égalité. Concrètement, chaque entreprise doit désormais décrire ses stratégies, sa gouvernance, ses plans d'action, ses indicateurs et ses investissements concernant tous les sujets environnementaux, sociaux et sociétaux clés pour elle.

Une entreprise performante demain sera non seulement rentable, mais aura également intégré les limites planétaires et la justice sociale dans son modèle d'affaires.

Cette année, Bouygues Immobilier a réalisé cet exercice pour la première fois avec succès, sans aucune réserve. Sa contribution a été intégrée au rapport de durabilité du groupe Bouygues.

Des résultats concrets

INDICATEURS DE SUIVI	Variation n / n-1	2024	2023
BAS CARBONE			
CONTRIBUER À L'ATTÉNUATION DU DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE			
• Intensité carbone de nos m ²	-16 %	878 kg CO₂/m²	1 050 kg CO ₂ /m ²
• Part de permis de construire (PC) déposés en RE2025 et plus	+21 pts	86 %	65 %
• Part des logements intégrant une Pompe à Chaleur (PAC)	+20 pts	44 %	24 %
• Part des logements intégrant une alternative au chauffage à gaz	+33 pts	86 %	53 %
• Bilan carbone - Scope 3 (émissions en absolu)	-6 %	536 kt eqCO₂	570 kt eqCO ₂
• Bilan carbone - Scope 1 et 2 (émissions en absolu)	-20 %	10 kt eqCO₂	12 kt eqCO ₂
BIODIVERSITÉ			
RENFORCER LE POTENTIEL ÉCOLOGIQUE DE NOS SITES			
• Part des surfaces de projets conçus en « biodiversité positive » : le coefficient de biotope par surface (CBS) est supérieur à celui du site initial	-3 pts	35 %	38 %
• Part des opérations ayant un CBS performant	+1 pt	77 %	76 %

Source : Document d'Enregistrement Universel (DEU)
Groupe Bouygues 2024



**LES LOFTS DU LAC
BORDEAUX (33)**

Première opération immobilière
en France à obtenir la certification
NF Habitat HQE profil Taxonomie.

© Architecte : BLP & associés - Perspektiviste : LD3D

La taxonomie verte européenne, un nouvel indicateur de performance

La **taxonomie verte européenne est un référentiel commun** aux entreprises en Europe, permettant de classer les activités ayant un impact sur l'environnement.

Concrètement, on entend par « opérations alignées à la taxonomie », des bâtiments qui prennent en compte le changement climatique et cherchent à atténuer ses effets futurs. Ce sont aussi des équipements qui préservent l'eau, des constructions qui évitent les substances dangereuses, des chantiers qui trient efficacement les déchets.

Ces opérations vertueuses respectent l'ensemble des 17 critères techniques environnementaux répondant aux exigences européennes.

Le chiffre d'affaires de ces opérations alignées est publié et audité chaque année.

En 2024, 37% de notre chiffre d'affaires est aligné à la taxonomie ; une performance qui a plus que doublé en un an (à 14% en 2023).

Pour obtenir ce résultat, à la différence de certains autres acteurs du secteur, nous n'avons pas fait d'extrapolation mathématique. Cela signifie que nous avons massivement formé et accompagné les collaborateurs qui conçoivent et réalisent les opérations au quotidien.

INDICATEURS DE SUIVI	Variation n / n-1	2024	2023
TAXONOMIE			
RENFORCER LA PART DU CHIFFRE D'AFFAIRES DE NOS ACTIVITÉS VERTUEUSES			
<ul style="list-style-type: none"> Part du Chiffre d'Affaires alignée aux critères de la taxonomie européenne (activités vertueuses) 	x2,6	37%	14%

Source : Document d'Enregistrement Universel (DEU)
Groupe Bouygues 2024



CHAPITRE 1

L'accessibilité aujourd'hui

Construire, une nécessité vitale

La crise du logement que nous traversons est sans précédent depuis les années 50. Accéder au logement est devenu de plus en plus difficile : les freins sont multiples et ils diffèrent selon que l'on soit accédant ou investisseur.

Le premier frein est de nature économique. Le pouvoir d'achat immobilier a atteint son plus bas niveau depuis 2014. En 2024, le taux des crédits immobiliers a reculé de 88 points de base. Même si le pouvoir d'achat immobilier s'est légèrement redressé ces derniers mois, il reste nettement inférieur à celui de 2021. Les primo-accédants et jeunes actifs sont naturellement les premiers touchés. **Les autres freins concernent les populations fragiles,** en situation de handicap ou en difficulté sociale ou familiale. Dans ce cas, c'est la pénurie de solutions adéquates qui est prégnante face à des logements anciens inadaptés.

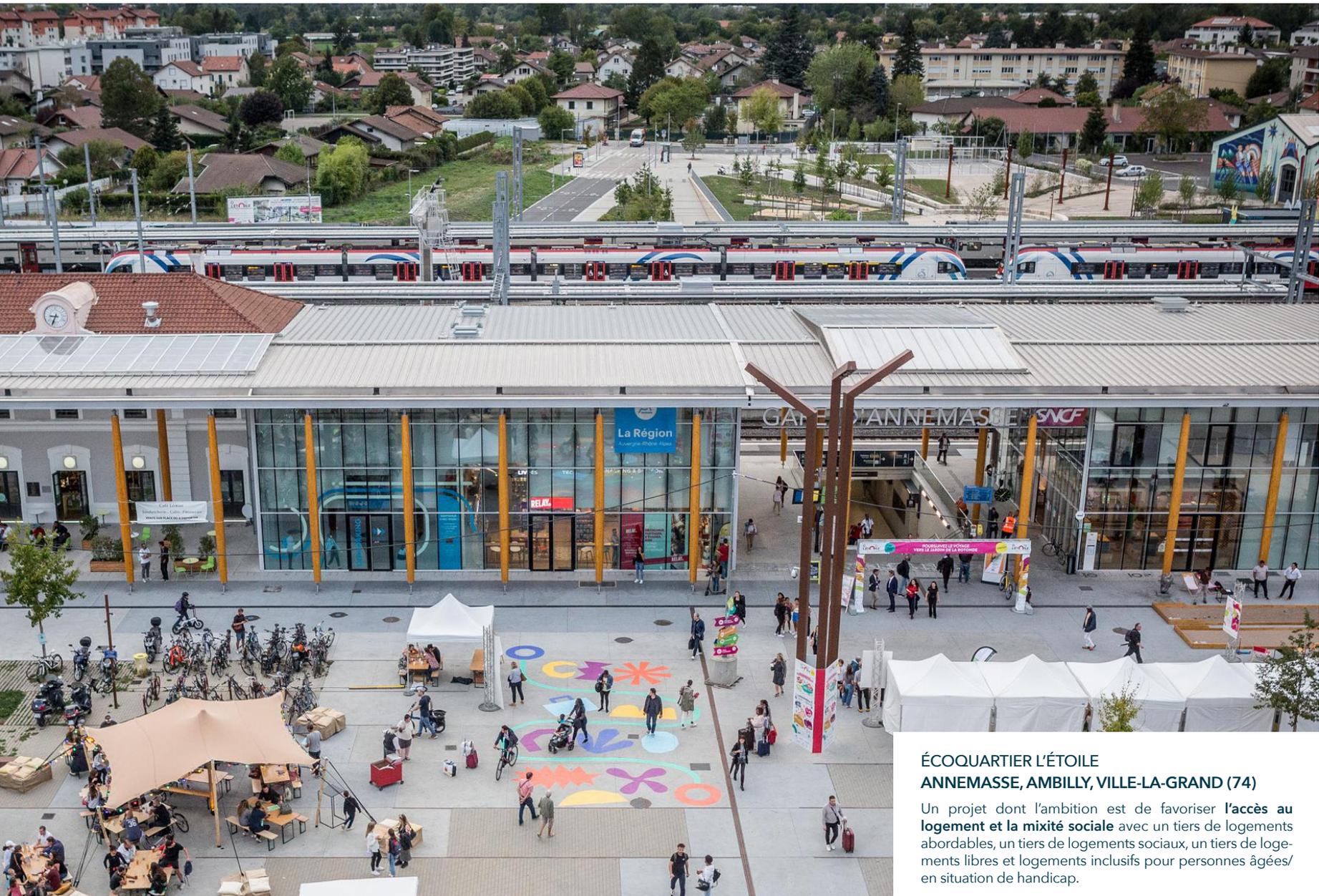
Le niveau de construction est au plus bas alors que les besoins sont immenses.

Devenir propriétaire de son logement est un enjeu majeur d'évolution sociale, mais aussi de sérénité à long terme et d'insertion locale durable.

Nous en sommes persuadés, construire des logements neufs de qualité, résilients et accessibles est une nécessité. Ils sont notamment les seuls à réellement intégrer dès leur conception les problématiques liées au handicap ou à l'inclusion.

Il relève de notre responsabilité sociétale de proposer des solutions innovantes pour faire face à cette situation nouvelle dans le respect de notre vision environnementale et RSE au sens large.





**ÉCOQUARTIER L'ÉTOILE
ANNEMASSE, AMBILLY, VILLE-LA-GRAND (74)**

Un projet dont l'ambition est de favoriser l'accès au logement et la mixité sociale avec un tiers de logements abordables, un tiers de logements sociaux, un tiers de logements libres et logements inclusifs pour personnes âgées/ en situation de handicap.

Pass'proprio, faciliter l'accès à la propriété des primo-accédants

Les primo-accédants ont souffert de la hausse des taux, rendant les mensualités plus élevées et les conditions de prêt plus strictes. Contraints par l'exigence des banques et concurrencés par des acheteurs mieux dotés financièrement, les jeunes acheteurs avec un patrimoine limité n'étaient plus en mesure d'acheter leur résidence principale dans le neuf. Résultat : en 2023, ils ne représentaient plus que 53% des accédants sur le marché du neuf ; un chiffre en baisse significative par rapport à 2018 (71%).

Bouygues Immobilier a toujours été attentif à leurs besoins. C'est pour eux que nous avons créé **la gamme « Essentielle »** qui conjugue qualité d'habiter, performance environnementale et accessibilité financière.

Fidèles à cette attention, nous avons également créé **Pass'proprio**, une solution destinée à faciliter l'accès à la propriété des primo-accédants et jeunes actifs. Elle leur permet d'augmenter leur solvabilité grâce à :

- un partenariat avec plusieurs banques nationales pour **l'obtention de prêts à 0% plafonnés** (prêt Jeune Actif, prêt Immo Durable) pour l'achat d'un logement Bouygues Immobilier. Soumis à conditions, ces prêts sont cumulables avec les prêts classiques ainsi qu'avec d'autres dispositifs publics ou bancaires tels que le Prêt à Taux Zéro (PTZ) ;
- des **frais de dossiers bancaires offerts** ;
- des **frais de notaires offerts** ;
- la **garantie « Bien Protégé »** de Bouygues Immobilier pour sécuriser la revente, notamment en cas de mobilité professionnelle.



© DGA Architectes - Perspectiviste : Hive and co

Concrètement, grâce à **Pass'proprio**, Bouygues Immobilier pourra proposer aux primo-accédants

**un 3 pièces de 55 m²
à 200 000 € TTC**

(soumis à conditions,
TVA réduite 5,5%)
**parking compris,
sur la résidence Néo
à Évry-Courcouronnes,**
à partir de 818 € par mois,
soit un taux annuel global
de l'ordre de 1,7%

UN PROJET EMBLÉMATIQUE OPPORTUNEO - LA ROCHE-SUR-YON (85)

À La Roche-sur-Yon, nous avons imaginé une **résidence de 89 logements dédiée aux primo-accédants**.

Opportuneo intègre dès sa conception les **exigences du seuil 2028 de la réglementation énergétique**. Ce seuil impose une performance minimale en matière de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre, ainsi qu'un impact réduit à la construction.

Pour répondre aux difficultés de pouvoir d'achat, nous avons, avec le groupe Duret Promotion, misé sur des **solutions sobres et efficaces** : orientation, équipements performants et maîtrise des coûts de construction. L'objectif : proposer un habitat durable, conforme aux futures normes, tout en restant financièrement accessible.

Ces solutions innovantes répondent à la double problématique à laquelle nous faisons face en tant que promoteur : **garantir la valeur patrimoniale du bien dans le temps et accompagner les primo-accédants vers une propriété responsable et économe**.

L'accessibilité, un enjeu global



© Architecte : Lieux Fauves - Perspectiviste : Stéphane Castets

UN PROJET EMBLÉMATIQUE L'AUBERGE AUDACIEUSE STRASBOURG, WACKEN (67)

L'Auberge Audacieuse est un endroit unique entre nature, commerces et vie quotidienne, mais c'est surtout **un projet inclusif inédit en Europe** qui mêle les publics et invite à l'ouverture.

Côté hébergement se retrouveront des étudiants, des jeunes actifs, des cadres en installation dans la ville mais aussi des fonctionnaires et des parlementaires européens.

Côté Auberge Audacieuse, seront réunies des femmes isolées en situation de violence, des femmes en situation de handicap, des femmes âgées isolées ou des familles monoparentales.

Avec des tiers-lieux dédiés aux femmes, **ce projet intègre la question du genre**, en pensant les usages spécifiques des femmes, du dehors à l'intime, de la rue à l'espace privé pour soi.

Les ambitions environnementales du projet sont élevées avec :

- **un mode constructif sobre en carbone** avec des prédalles biosourcées, des menuiseries bois ;
- **la prise en compte du confort d'été** avec végétalisation des façades et toitures, l'orientation des logements ;
- **la présence de panneaux solaires** photovoltaïques et le raccordement au réseau de chaleur urbain vertueux ;
- **le Label biosourcé niveau 1 ;**
- **la Certification BEE** (bâtiment énergie environnement) ;
- **la Certification Qualité de l'air Intérieur.**



CHAPITRE 2

L'habitabilité demain

Transformer notre métier et adapter la ville

L'année 2022 a été la plus chaude jamais connue en métropole depuis le début du XX^e siècle. En France, **les effets du changement climatique sont déjà perceptibles** : vagues de chaleur plus fréquentes et plus intenses, sécheresses, inondations, cyclones, ouragans et violents incendies. Les villes, îlots de chaleur, sont bien sûr, les premières touchées.

Chez Bouygues Immobilier nous en sommes persuadés, **il faut accompagner nos efforts d'atténuation** (c'est-à-dire de réduction des émissions de gaz à effet de serre dues à nos activités), d'une pratique d'adaptation car nous devons vivre avec ces conséquences à long terme.

Notre engagement dans l'énergie et la décarbonation est ancien et solide.

Nous avons livré le 1^{er} bâtiment de bureau à énergie positive en 2011 et le 1^{er} écoquartier à Bordeaux à partir de 2012. Nous déployons les labels BBCA (bâtiment bas carbone) et BiodiverCity® depuis leur genèse. Nous figurons dans le top 3 du palmarès des promoteurs engagés sur BBCA et sommes numéro 1 des promoteurs engagés dans la labellisation BiodiverCity® depuis 2022. Nous continuons à transformer notre métier pour réduire l'impact de la ville tout en la rendant plus vivable demain.





Notre trajectoire de décarbonation

Nous nous sommes fixé **une trajectoire ambitieuse reconnue par la Science Based Targets Initiative** de réduction carbone en absolu à moyen (2030) et long (2050) termes, compatible avec une élévation de la température mondiale de +1,5°C.

Pour piloter l'atteinte de nos objectifs, nous mesurons l'empreinte carbone de nos projets à l'échelle du logement, du bureau et du quartier, grâce à des outils construits avec des experts reconnus sur le marché.

Une trajectoire en intensité

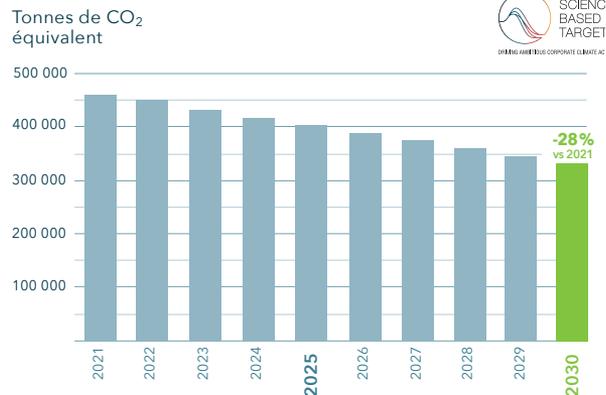
Réduire l'empreinte carbone en intensité par m² de nos logements, avec des leviers sur l'énergie et sur les modes constructifs est un élément clé pour notre secteur. Dans cet objectif, la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020) représente un excellent accélérateur.

Nous nous sommes donc également fixé, en interne, une trajectoire relative aux seuils de la RE2020 dans l'optique de rester en avance sur la réglementation. **En 2024, déjà 86% de nos permis de construire déposés atteignent le seuil 2025.**

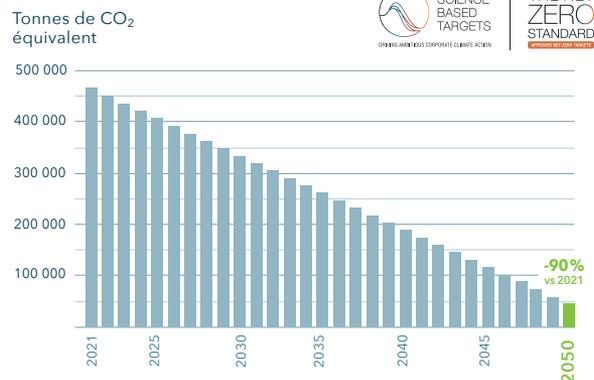
Évolution de la réduction théorique des émissions de CO₂

Établie sur les recommandations de la SBTi et conforme aux exigences de l'Accord de Paris de 2015.

OBJECTIF MOYEN TERME (2030)



OBJECTIF LONG TERME (2050)



GOUVERNANCE ET PROCESS

Nos ambitions sont portées au plus haut niveau de l'entreprise. Notre directeur Ingénierie et Produit et notre Directrice RSE sont membres du Comité de Direction Générale de l'entreprise. De plus, **nos objectifs de décarbonation sont inscrits dans les objectifs de nos managers** et sont partie intégrante de leurs critères de rémunération. Notre plan de transition, demandé dans le cadre de la CSRD, est porté par la Direction Générale et intégré à notre plan stratégique à 2029.

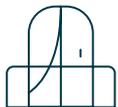
Lors de chaque Comité d'Engagement, **les projets doivent s'engager sur un seuil de la RE2020 à atteindre**. L'ensemble de la production entrée en phase travaux au cours de l'année est analysé dans le cadre d'un reporting de durabilité.

Avec **31**
Projets labellisés **BBCA**
(batiment bas carbone)

ou engagés dans une
démarche de labellisation,
Bouygues Immobilier
se classe dans le

Top 3
des promoteurs
bas carbone

Un plan d'action à 3 échelles : logements, bureaux, quartiers



Les logements

Notre trajectoire de décarbonation est garantie par des standards bas carbone introduits dans notre démarche logement « **Cœur de Vie** » déployée sur les projets en conception de Bouygues Immobilier. Nous privilégions l'utilisation de **matériaux à plus faible empreinte carbone** (par exemple, le béton bas carbone, les matériaux décarbonés, biosourcés comme le bois ou géo-sourcés comme la pierre de taille). Nous avons **déployé activement la pompe à chaleur (PAC)** ce qui nous permet de réduire l'impact du poste énergétique du bilan carbone de nos opérations (387 kg CO₂eq/m² en moyenne).

Concernant les leviers constructifs, nous avons décarboné l'ensemble des prestations intérieures et des halls d'entrée en travaillant avec des fournisseurs engagés.

Dépendante des avancées en termes de décarbonation de la part de nos fournisseurs, notre équipe achats a contractualisé de manière proactive de nombreux partenariats et **contrats-cadres avec nos partenaires** sur le marché.



© Agence Alta Architectes

Des opérations pilotes permettent continuellement de **tester de nouveaux modes constructifs** comme le poteau-poutre, le réemploi, la pierre de taille. Nous **privilégions toujours le matériau qui répond le mieux à la situation locale** du projet. A titre d'exemple, la pierre de taille pourrait davantage être utilisée en Île-de-France. Elle est produite localement et présente une inertie thermique très intéressante pour adapter la ville aux changements climatiques (fortes chaleurs).

UN PROJET EMBLÉMATIQUE CALIZA - OLIVET (45)

Composée de 32 appartements, l'opération associe la pierre porteuse, matériau traditionnel, et le bois, matériau biosourcé, à une architecture moderne.

Soucieux de l'impact environnemental de cette résidence, Bouygues Immobilier y a intégré une **chaufferie collective par pompe à chaleur réversible**, pour garantir un confort d'hiver et d'été. De plus, sur cet ancien site entièrement imperméabilisé, la création de 850 m² de **surfaces végétalisées pensées par un écologue**, mettra à disposition des habitants des espaces potagers et de compost collectif, en cœur d'îlot. Ces espaces feront aussi office d'accueil de biodiversité (nichoirs, abris, etc.).

86%

des projets lancés en travaux en 2024 intègrent une alternative au chauffage gaz (pompes à chaleur (PAC), électricité, réseaux de chaleur urbain et biomasse). Parmi eux, près de la moitié intègrent une PAC

95%

de nos fournisseurs de produits sont liés par un contrat-cadre pour le logement France et évalués via la plateforme Ecovadis



© Architecte : Ateliers 2/3/4/ - Photographe : Thierry Favatier

UN PROJET EMBLÉMATIQUE KALIFORNIA - MALAKOFF (92)

Conçu selon les critères de notre démarche novatrice et engagée « **Bureaux Généreux** », Kalifornia propose des espaces de travail imaginés pour être au service des entreprises, de leurs collaborateurs et de leur quartier.

L'immeuble a été **audité en mars** par BOM Score (Because Occupants Matter) et a obtenu la note de 4.6/5, soit une des meilleures notes jamais atteintes en matière d'expérience collaborateur, sur un immeuble de bureaux depuis la création de ce système d'évaluation. Cette note récompense des espaces conçus pour favoriser le confort et l'innovation collective : bureaux lumineux, 4500 m² d'espaces extérieurs (2500 m² de terrasses végétalisées privatives ainsi qu'un jardin partagé de 2000 m²), salles de réunion mutualisées et offre de services de qualité.

L'immeuble intègre également des ambitions environnementales fortes : matériaux bas carbone réemployés, biosourcés et recyclés, panneaux photovoltaïques et biodiversité préservée avec 77 espèces végétales et 53 arbres plantés.



Les bureaux

Une démarche novatrice et engagée est déployée depuis 2021 sur nos immeubles de bureaux : le Bureau Généreux. A ce titre, **tous nos projets de bureaux sont aujourd'hui certifiés** et/ou labellisés par un engagement environnemental tel que BBKA ou BiodiverCity®.

100%
des bureaux sont labellisés
BBKA, BiodiverCity®
et HQE Excellent.

Ils sont toujours conçus en avance de phase sur les seuils de la RE2020 et sont alignés sur la taxonomie européenne ainsi qu'au décret tertiaire pour les réhabilitations

- Certification **HQE BATIMENT DURABLE** niveau « Excellent »
- Certification **BREEAM** niveau « Excellent »
- Label **Effnergie** (E2C1)
- Label **BBKA**
- Label **BiodiverCity®**
- Label **OSMOZ** « ready to »
- Label **Wiredscore**



UN PROJET EMBLÉMATIQUE
SEINE PARISII
CORMEILLES-EN-PARISIS (95)

La transformation du site de cette ancienne cimenterie en un quartier portuaire est portée par UrbanEra.

Une véritable reconquête des berges de Seine où sont développés 1 250 logements, des commerces, un groupe scolaire, une crèche et un port de plaisance de 110 anneaux.

Avec 100% des bétons issus de la démolition valorisés ou réemployés sur le chantier, une évacuation des terres faite en 100% fluviale et une conception bioclimatique des bâtiments favorisée via l'utilisation de matériaux décarbonés, Seine Parisii est le premier quartier privé, en France, labellisé BBCA Quartier.

Ce label récompense l'acte d'aménager bas carbone sur un périmètre plus large que le bâtiment seul.

© Architecte : Xavier Bohl - Photographe : Grégoire Crétinon

7,7 t CO₂ eq/an/hab

c'est le poids moyen d'un habitant de nos quartiers UrbanEra par an contre une moyenne de 10t CO₂ pour les Français en général



Les quartiers

Chez Bouygues Immobilier, **la décarbonation se joue également à l'échelle des quartiers**. Notre opérateur urbain UrbanEra a mis au point un configurateur bas carbone avec la société Elioth (filiale d'Egis) pour mesurer l'empreinte carbone du quartier et de ses habitants dès la phase conception des projets.

Un habitant d'un quartier UrbanEra émet 7,7 tonnes par an en moyenne quand un Français moyen en émet 10. Alors que la France se fixe une trajectoire de 2 t CO₂/eq/an/habitant d'ici à 2050, UrbanEra s'est doté d'une ambition année après année, en avance de phase par rapport à la trajectoire française.

UrbanEra
Bouygues Immobilier

Vers une nécessaire adaptation

En complément des enjeux d'atténuation, Bouygues Immobilier se saisit des **enjeux liés à l'adaptation au changement climatique** qui représentent des attentes importantes des élus et de nos clients, comme nous avons pu le constater lorsque nous avons mené **une étude** en 2023 **auprès de 30 maires**, toutes tailles de communes et villes confondues avec The Boson Project.



Nous avons décidé de **systématiser sur tous nos projets une analyse d'exposition** et avons développé un guide des leviers techniques d'adaptation de nos bâtiments et de leurs parcelles aux aléas du changement climatique pour réduire leur vulnérabilité.

Nous avons aussi réalisé une **analyse des risques de transition** liés à cette évolution du climat fondée sur un scénario de réchauffement entre 1,3°C et 2,4°C (Scénario NGFS Net Zero).



Bouygues Immobilier rejoint dès son lancement le collectif « Nos villes à 50°C »

Le collectif « Nos villes à 50°C » entend, à travers une approche opérationnelle, transformer les pratiques d'aménagement et d'urbanisme pour des **villes plus résilientes**. L'objectif est de systématiser un réflexe d'adaptation dans tout acte de construction ou de rénovation.

L'ambition du collectif **est d'adapter d'ici 2030 :**

- **10% des logements** en France
- **30 millions de m² dans le tertiaire**

Co-fondé par Seqens et le groupe CDC Habitat, avec A4MT en coordination, le collectif s'appuie sur une communauté de spécialistes et d'experts de l'ensemble de la chaîne de valeur et propose un accompagnement sur les projets ou la mise à disposition d'outils et de référentiels comme par exemple une **méthode d'évaluation du confort d'été**.



Bouygues Immobilier devient partenaire de Rejeneo, la marque dédiée à la préservation et la restauration des écosystèmes naturels lancée par le groupe Bouygues

Rejeneo s'est fixée pour mission d'identifier, à proximité des opérations immobilières, des solutions permettant de **séquestrer naturellement du carbone** (restauration de tourbières, arbres en ville, reboisement sur friches agricoles) et répondant aux exigences du Label bas-carbone ou d'autres méthodologies reconnues.

Ce partenariat permet ainsi à Bouygues Immobilier d'élaborer une stratégie climat pour ses projets intégrant la séquestration carbone de manière pertinente non seulement sur le site mais au travers de projets proches, réintégrant de la nature, de manière à générer des co-bénéfices importants pour le territoire d'implantation (îlots de chaleur, infiltration des eaux, etc.).

En cohérence avec ses engagements forts pour la biodiversité et le bien-être des usagers, Bouygues Immobilier est reconnue depuis 2020 entreprise « **Engagée pour la nature** » au sein du programme porté par l'Office français de la biodiversité.



Notre trajectoire Biodiversité

Pour Bouygues Immobilier, la **question du vivant constitue un enjeu sociétal majeur**, nécessitant de repenser ses choix de développement et la gestion des ressources. Intégrer la nature en milieu urbain crée du bien-être, des lieux de partage et reconnecte les citoyens au vivant, tout en luttant contre l'appauvrissement de la biodiversité et le réchauffement climatique.

Soucieuse de développer des solutions fondées sur la nature pour faire face aux futurs aléas climatiques, au nouveau Plan Nature en Ville, mais également aux nouvelles obligations sectorielles telles que la loi ZAN et le plan eau du gouvernement, les équipes de Bouygues Immobilier sont convaincues de l'importance de dépasser la simple notion de projets exemplaires pour instaurer **des actions systématisables**.

Bouygues Immobilier déploie sur ses opérations trois actions clés

1. Un diagnostic écologique pour atténuer la perturbation du vivant

Ce diagnostic, réalisé par un écologue, permet de fournir des recommandations aux équipes pour intégrer au mieux la biodiversité dans les futurs projets.

2. Une calculette biodiversité pour maximiser les surfaces perméables

Cet outil permet aux équipes projets, dès la phase de conception, de maximiser les surfaces perméables et végétales au sol, au mur ou en toiture, sur 100 % des programmes et d'atteindre un objectif fixé par l'entreprise (CBS > 0,3 en milieu dense et CBS > 0,5 en milieu périurbain).

Lorsque les projets intègrent plus de nature que n'en présentaient les sites initiaux, ils sont considérés comme étant à « biodiversité positive ».

3. Un concept Jardin Signature pour rendre la ville plus résiliente

Tous les jardins Bouygues Immobilier sont systématiquement conçus sur la base d'un cahier des charges technique réalisé avec des paysagistes et des écologues pour offrir des jardins de qualité réintégrant la biodiversité et atténuant les îlots de chaleur en ville.

Ces trois actions caractérisent les aménagements extérieurs que Bouygues Immobilier a intégré à sa démarche de logement « Cœur de vie », aujourd'hui développée sur l'ensemble de ses projets.

35 %

de surfaces mises en
chantier en 2024 sont à
« biodiversité positive »
(vs 25 % en 2022)

Pour la deuxième année
consécutive, nous dépassons
notre objectif de 25% des
surfaces en biodiversité
« positive » prévu pour 2025

Nous nous sommes donc
fixé un **nouvel objectif à
2027 : 50 %** des surfaces de nos
projets ayant déposé un ordre
de service dans l'année devront
être en biodiversité positive,
contribuant ainsi à l'amélioration
de l'existant. Depuis 2021,
l'entreprise suit et audite les
résultats CBS

77 %

des projets intégraient un CBS
performant en 2024*

*Source :
DEU Groupe Bouygues 2024

Le végétal, levier incontournable de l'adaptation

Chacun des jardins est doté d'un socle nature qui respecte 10 principes de conception. L'application de ces principes favorables à la biodiversité permet de faire reconnaître les jardins Bouygues Immobilier « Jardins de Noé », une reconnaissance portée par l'association environnementale Noé.

Ce socle nature est ensuite enrichi, au choix, de trois composantes, pour répondre aux différents besoins et envies des usagers :

- outil pédagogique, le **jardin sensoriel** valorise les espaces végétalisés et invite les usagers à s'y intéresser par les (cinq) sens ;
- le **jardin comestible** offre aux usagers des moments de partage autour du goût (plantes aromatiques, arbres fruitiers, potagers partagés) ;
- enfin, le **jardin rafraîchissant** doit permettre de lutter contre les îlots de chaleur en ville.



DOMAINE DE LA TORTE - DAX (40)

L'entreprise a développé en complément **deux actions phares** pour assurer la pérennité de ses jardins en phase exploitation : **un cahier des charges de gestion écologique** du jardin pour maximiser ses chances de développement **et un indice jardin** qui est un outil d'évaluation des bénéfices écologiques et de la bonne prise en main des espaces communs par les usagers.

Notre écosystème de partenaires

Soucieux d'outiller ses équipes, Bouygues Immobilier a établi :

- **6 contrats-cadres avec des écologues nationaux** en 2022. Ils couvrent 100% de nos territoires d'intervention ;
- **10 contrats-cadres avec des paysagistes** partenaires en 2024.



UN PROJET EMBLÉMATIQUE BASSO CAMBO - TOULOUSE (31)

Nous avons imaginé avec l'agence Leclercq & Associés, Sporting Promotion et Green City Immobilier, **la transformation de ce morceau de ville largement imperméabilisé, en un projet ambitieux alliant reconstruction de la ville sur elle-même, renaturation des sols** et réaménagement urbain permettant notamment de répondre aux besoins de stationnement des usagers des services publics.

Le projet prévoit ainsi la réintroduction de 30% de pleine terre équivalents à 13 000 m², pour favoriser le retour de la biodiversité sur le site. Les espaces paysagers seront ainsi conçus avec un écologue et un paysagiste.

L'ensemble répondra à la **promesse 3, 30, 300** :

- voir 3 arbres depuis chez soi ;
- profiter de 30% de canopée dans son quartier ;
- vivre à moins de 300 mètres d'un parc.

Dans une logique d'économie des ressources naturelles, la gestion de l'eau sera au cœur du projet. L'utilisation d'eau potable pour les végétaux du quartier sera limitée. **Le projet visera la labellisation « BiodiverCity® Ready »**, qui évalue et promeut les opérations d'aménagement de quartier qui prennent en compte et valorisent la biodiversité dans les projets urbains au bénéfice des résidents.



N°1

aux Trophées BiodiverCity®
depuis 2022 dans la catégorie
« Maître d'ouvrage mobilisé »
en faveur de la préservation
de la biodiversité

53

projets labellisés
ou engagés dans
une démarche de label-
lisation

Une stratégie qui s'ouvre à de nouveaux sujets

L'eau, ressource essentielle

Entre raréfaction de la ressource et aléas climatiques, la gestion de l'eau devient un incontournable dans la fabrique de la ville. Pour faire face à ces enjeux, notre stratégie s'articule autour de deux axes.

La gestion intégrée des eaux pluviales

L'objectif est de gérer durablement les eaux pluviales au plus près des précipitations pour assurer la pérennité de notre jardin. Cette initiative permettra également de **désengorger les réseaux urbains**, d'adapter le projet aux enjeux actuels et futurs du territoire et de **réduire les îlots de chaleur urbains**.

La sobriété

En installant des équipements hydro-économes dans nos logements et en réutilisant les eaux grises.

ODALIE, FILIALE DE LA SAUR, PARTENAIRE DEPUIS SEPTEMBRE 2024

Odalie réinvente la gestion de l'eau dans les bâtiments. En proposant des solutions innovantes, l'entreprise s'adresse aux acteurs du bâtiment afin de les accompagner dans leur transition hydrique.

Par notre partenariat, nous encourageons les bâtiments à intégrer des solutions de traitement et de réutilisation des eaux grises, non seulement pour réduire la pression sur la ressource, mais aussi permettre une réduction des coûts liés à l'eau pour les habitants.

Nous nous appuyons notamment sur la solution **Aquapod™** qui permet le recyclage des eaux grises en 3 étapes.

Les eaux usées des douches, lavabos et lave-linges sont **collectées** dans un réservoir d'entrée. Elles sont ensuite **filtrées**, puis **stockées** pour être enfin **réutilisées** pour différents usages (les sanitaires, l'arrosage des espaces verts et le nettoyage extérieur).



UN PROJET EMBLÉMATIQUE LES MARITIMES - VANNES (56)

La résidence Les Maritimes est située au cœur du Golfe du Morbihan, sur la presqu'île de Conleau.

Afin d'apporter une réponse à la diminution de la ressource en eau potable, de sa gestion et de son coût d'exploitation à l'échelle d'une résidence, **ce projet propose une gestion innovante des eaux grises**. Les eaux des douches et lavabos des salles de bains seront traitées pour être réutilisées dans les toilettes et les machines à laver.

En bout de chaîne, les **eaux grises** seront aussi exploitées et **pré-traitées pour l'arrosage** des espaces végétalisés extérieurs.

La conception de la résidence va au-delà des normes environnementales actuelles en visant notamment le palier carbone 2028 de la RE2020 garantissant une performance énergétique optimale et une isolation phonique et thermique renforcée.





© Architecte : Atelier d'architecture Blanchet Feys, Pépère, maître : LD3D

UN PROJET EMBLÉMATIQUE KIPOLIS - TOURS (37)

Ce projet s'inscrit dans la **requalification d'une friche industrielle de 5,5 hectares**, les anciens entrepôts de Gelco, en un quartier mixte à Tours comprenant logements, résidence étudiante, commerces et bureaux.

Une attention particulière est portée à la gestion de l'eau sur ce site initialement imperméabilisé **avec l'installation de noues et de massifs drainants**, ainsi qu'au développement des espaces verts. À terme, les surfaces végétalisées passeront de 33% à 44% grâce à notre concept jardin. Le projet vise le label BiodiverCity®.

Il inclut une initiative spécifique visant à **améliorer la santé des sols par une étude agropédologique**. Un agropédologue a réalisé plusieurs sondages pour analyser le sol des futurs espaces verts rétrocédés à la ville de Tours. Ces sondages permettent d'établir un état initial des fonctionnalités du sol, telles que le stockage du carbone, l'infiltration de l'eau, la fertilité et la biodiversité. Des sondages seront également réalisés à la fin des travaux pour garantir l'amélioration des fonctionnalités.

Cette action permettra un déploiement optimal des végétaux, transformant nos jardins en véritables îlots de fraîcheur.

Tout commence par le sol

En complément de ces actions, Bouygues Immobilier développe progressivement des initiatives spécifiques visant à améliorer la santé des sols, élément essentiel de la préservation du vivant.

Environ **25% de la biodiversité** se trouvent **dans les sols¹** mais les fonctions assurées par les sols se dégradent de plus en plus. **Au cours de la dernière décennie, entre 20 000 et 30 000 hectares de sols ont été artificialisés chaque année²**, et 63% de ces surfaces ont été consommés à destination de l'habitat³.

Confronté au défi croissant de la désartificialisation dans le cadre de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), **Bouygues Immobilier s'engage à réduire l'étalement urbain et à restaurer les fonctionnalités des sols.**

Notre objectif vise à préserver l'interaction essentielle entre le sol et le végétal pour assurer leur pérennité, notamment grâce au **développement racinaire des plantes.**

Sources :

¹ ADEME - Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

² INRAE - Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement

³ Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, 2023



CHAPITRE 3

La régénération de la ville

Bâtir la ville sur la ville, une solution indispensable

Chaque année, 24 000 nouveaux hectares de terres sont urbanisés en France, ce qui entraîne une perte de biodiversité, une hausse des émissions de CO₂ et des coûts d'infrastructures accrus pour les collectivités. En proportion de sa population, le territoire français est 15 % plus artificialisé que celui de l'Allemagne et 57 % plus que celui du Royaume-Uni ou de l'Espagne.

Alors que les besoins en logements sont estimés à 420 000 unités par an et que l'étalement urbain a démontré ses limites, **valoriser l'existant, entrer dans une économie circulaire, produire à partir du « déjà-là », est désormais un impératif environnemental et économique.** La France dispose de 11 000 friches industrielles et commerciales identifiées et de 9 millions de mètres carrés de bureaux inoccupés dont 2 millions depuis plus de deux ans.

Produire la ville à partir du « déjà-là » implique de la densifier mais la densification soulève un fort défi d'acceptabilité et nous mettons tout en œuvre pour le relever.





**POURQUOI ET COMMENT
RÉGÉNÉRER LA VILLE ?**

En réponse à la crise du logement et face aux enjeux environnementaux, Bouygues Immobilier publie son guide pour repenser, transformer et valoriser les espaces urbains, en partenariat avec The Boson Project et La Tribune.



© Architecte : Jean-Michel Wimotte - Perspective : DIVO RAMA

Reconstruire la ville sur la ville

Bouygues Immobilier, conscient que le développement urbain doit impérativement s'articuler avec les enjeux de résilience environnementale, adopte une approche responsable qui concilie urbanisation maîtrisée et préservation des écosystèmes.

Dans cette perspective, nous intégrons pleinement les objectifs du ZAN à nos projets, en repensant nos modes d'aménagement pour limiter l'empreinte foncière, restaurer la biodiversité et promouvoir des solutions innovantes en faveur d'une ville plus durable et équilibrée.

Assez logiquement, nos projets se déploient majoritairement en zone tendue. En conséquence, la grande majorité de notre activité est déjà réalisée sur des fonciers artificialisés. Lorsque nous intervenons sur des espaces non artificialisés, c'est le plus souvent dans le cadre d'une ZAC, initiée par un aménageur.

UN PROJET EMBLÉMATIQUE ÉCOQUARTIER CANEBIERS-VILLETTE CAGNES-SUR-MER (06)

Dans la continuité de la renaturation du parc des Canebiers, **Bouygues Immobilier transforme un site imperméabilisé** en un quartier démonstrateur en matière d'atténuation et d'adaptation au dérèglement climatique.

Cet écoquartier comprendra **485 logements** majoritairement de faibles hauteurs, répartis entre résidences sociales et en accession, ainsi que des bureaux et des infrastructures favorisant le bien-être des habitants. 100 % des logements bénéficieront d'un espace extérieur (hors studios étudiants).

Labellisé « Écoquartier » par le ministère du Logement, l'opération s'insère également dans une démarche de labellisation « **BiodiverCity® Ready** ».

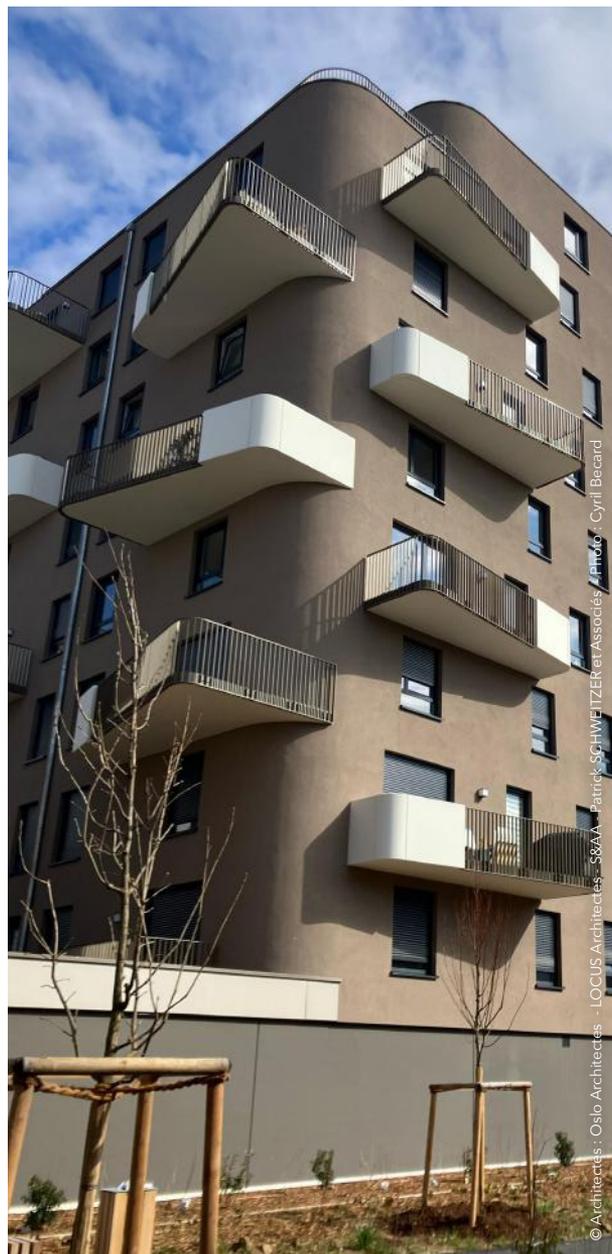
La transformation de l'ancien parking en un nouvel espace de vie faisant la part belle à la nature permettra de **réduire de près de 50 % la surface imperméabilisée**, supprimant ainsi cet îlot de chaleur et favorisant la biodiversité. À l'échelle de l'Écoquartier sont prévus : **65 % d'espaces verts**, 400 arbres plantés, plus de 50 arbres conservés, plus de 5 300 m² de toitures végétalisées.

L'action de Bouygues Immobilier en faveur de la désartificialisation et de la reconquête des sols repose sur des **orientations tangibles** :

- **une intervention majoritairement en milieu urbain dense** : nos projets en diffus se situent principalement dans les grandes métropoles où l'enjeu de réhabilitation des espaces est prégnant. ;
- **un recours croissant aux friches urbaines et industrielles** : de plus en plus de nos grands projets s'implantent sur des sites en mutation, telles que les friches industrielles ou les entrées de ville, telles Cormeilles-en-Parisis (95), Istra (67) ou encore Baso Cambo (31) ;
- **une amélioration continue de la qualité écologique de nos projets** : en 2024, 35% des surfaces des projets ayant démarré leurs travaux améliorent l'existant en termes de biodiversité (surfaces perméables et végétalisées).

Pour atteindre ses objectifs, Bouygues Immobilier mobilise plusieurs leviers d'action :

- **une gestion plus vertueuse du foncier** : nous privilégions le recyclage des terrains et la santé des sols, afin de réhabiliter des espaces déjà urbanisés plutôt que de consommer des terres naturelles ou agricoles ;
- **un engagement pour une construction durable et réversible** : nous développons des bâtiments modulables et évolutifs, favorisant par exemple la transformation des bureaux en logements, limitant ainsi l'empreinte foncière des nouvelles constructions.



UN PROJET EMBLÉMATIQUE ISTRA - SCHILTIGHEIM (67)

La **reconversion de friches industrielles** est un des leviers principaux de transformation pour reconstruire la ville sur la ville et limiter l'étalement urbain tout en créant de nouveaux lieux de vie faisant la part belle à la nature.

Fermé depuis 2010, le **site des anciennes Imprimeries Strasbourgeoises (ISTRA)** voit sa transformation se concrétiser avec la livraison de la première tranche du projet, « Les Allées Gutenberg » (233 logements, soit **116 logements privés** en accession ou investissement locatif et **117 logements sociaux** pour Alsace Habitat).

Au cœur de ce nouveau quartier, **un jardin central d'un hectare** livré en même temps que la tranche 2, viendra s'inscrire dans le prolongement de la trame verte de Schiltigheim. Il permettra à la fois de créer un véritable poumon vert mais aussi de relier le nouveau quartier Istra au tissu urbain existant. Ce jardin ouvert à tous, favorisera également le lien social et le bien-être des habitants. Cette attention particulière portée à la présence de nature et d'espaces verts sur le site est également renforcée, au sein de chaque lot, par la réalisation de toitures et de cœurs d'îlots végétalisés et paysagés en pleine terre. La **surface végétalisée** du site passera de 11 000 m² à près de **19 000 m²** soit un gain de plus de **20% d'espaces verts**.

L'économie circulaire, la première des régénérations

Actuellement, 50% des matières premières mondiales sont utilisées pour le BTP et l'immobilier. C'est la raison pour laquelle il est urgent de repenser l'utilisation de nos ressources, de modifier nos approches et de transformer nos modèles. Nous devons accélérer l'intégration de produits, équipements, matériaux de réemploi et renforcer son acceptabilité ainsi que sa désirabilité.

L'économie circulaire est aussi un levier de décarbonation. La RE2020 encourage l'utilisation de matériaux et produits de réemploi ou de réutilisation dans les bâtiments neufs. L'impact carbone de ces produits étant considéré comme nul dans le calcul ACV du bâtiment (analyse de cycle de vie), leur utilisation contribue à l'atteinte des seuils imposés par cette réglementation.

Bouygues Immobilier ambitionne de se positionner à l'avant-garde des solutions circulaires et durables. Nous nous appuyons sur la mise en œuvre de nos partenariats, tels que **Tri'n'Collect** ou le **Booster du réemploi** dont nous sommes membre depuis sa création en septembre 2020, avec la volonté d'accélérer l'ancrage de notre entreprise au sein de l'écosystème des acteurs locaux. Par ailleurs, le groupe Bouygues a fondé **Cyneo**, une filiale facilitatrice de l'économie circulaire et premier centre technique du réemploi. Un véritable accélérateur des compétences projets et des filières de réemploi sur lequel s'appuient les équipes.



UN PROJET EMBLÉMATIQUE PLACE DES POÈTES - PIERREFITTE-SUR-SEINE (93)

La résidence « Place des Poètes », un programme de **65 logements neufs**, se distingue par son innovante démarche de réemploi menée avec l'aménageur Plaine Commune Développement et l'établissement public territorial Plaine Commune. L'objectif était de préserver les ressources en garantissant le **réemploi des matériaux et le recyclage des déchets**. Ainsi, ont pu être utilisés sur la résidence :

- **296 m² de pavés** issus des rues de Paris ;
- **5 pergolas en bois**, en provenance des Jeux de Paris et de la ville d'Angers ;
- **60 spots et hublots**, de chantiers d'Ile-de-France ;
- **81 racks à vélos**, de différents sites en France.

Cela a permis d'éviter **12 tonnes de CO₂** équivalent (soit 6,69 allers-retours Paris-New York ou 53 948 km parcourus en voiture thermique) et **47,36 tonnes de déchets** (soit la production annuelle de déchets ménagers de 90 Français/Françaises).

Notre stratégie réemploi à horizon 2029 et son plan d'action en 3 axes

Nous avons formalisé une stratégie d'économie circulaire en 2024 avec des objectifs fixés à 2029, tout en inscrivant notre réflexion dans un horizon temporel au-delà de 2030 à travers une logique d'anticipation et de résilience de nos activités à l'aune des projections scientifiques.

1.

ACCÉLÉRATION DU RÉEMPLOI

Bouygues Immobilier s'est donné pour objectif d'accélérer l'intégration de produits, équipements et matériaux de réemploi dans ses opérations, de la conception à la réalisation, avec trois niveaux d'ambitions en termes de gains carbone. **Selon le contexte du projet, ce niveau d'ambition pourra permettre une économie de 10 à 30 kgCO₂eq./m² voire plus, par surface habitable.**

Pour optimiser encore notre approche, nous avons élaboré une sélection de dix matériaux de réemploi stratégiques à déployer sur nos opérations. Ce top 10 des matériaux de réemploi est la résultante d'une analyse multicritère fondée sur le gain carbone, la maîtrise des coûts, les volumes potentiels, la maturité des filières ou encore l'assurabilité. Nous avons également tenu compte de l'acceptabilité par les clients des prestations intérieures intégrant du réemploi, au travers d'une étude menée en 2024 avec la Chaire Économie Circulaire de l'ESSEC.

2.

VALORISATION DES RESSOURCES EXISTANTES

Bouygues Immobilier s'engage à généraliser **la déconstruction sélective**. À l'inverse de la démolition, la déconstruction sélective consiste en une dépose méthodique des éléments, préservant leurs caractéristiques techniques.

En structurant des process et des outils sur la déconstruction sélective et en s'entourant de partenaires experts, ces mesures ont pour ambition d'atteindre **un taux de réemploi en flux sortants de 5 à 10% (en masse) à échéance 2029.**

Un partenariat avec **Tri'n'Collect** a par ailleurs été mis en place, aujourd'hui sur quatre-vingts chantiers, afin d'optimiser la gestion des déchets de chantier et leur traçabilité et augmenter progressivement notre taux de valorisation matière.

Ces démarches de valorisation de l'existant s'alignent sur la réglementation : la REP PMCB* et la Taxonomie Européenne.

3.

ÉCO-CONCEPTION

Bouygues Immobilier travaille **l'adaptabilité des ouvrages pour prolonger leur durée de vie**. Cela passe notamment par la définition et le déploiement d'un socle commun de solutions d'adaptabilité et de démontabilité, adaptées à toutes les activités de l'entreprise en tenant compte des coûts, des travaux et des impacts environnementaux à court, moyen et long termes. Des métriques seront définies à l'issue des études afin d'évaluer l'impact de ces actions, **en ligne avec les exigences de la Taxonomie Européenne et de la CSRD.**

*Responsabilité élargie du producteur des produits et matériaux de construction du bâtiment

Nos solutions et offres pour régénérer la ville

Tandis que l'immobilier tertiaire fait face à l'une de ses plus profondes mutations, le manque de logements en France s'établit aujourd'hui à près d'un million.



C'est fort de ce constat que Bouygues Immobilier a créé **Coverso**, une offre adaptée aux enjeux de revitalisation des actifs tertiaires répondant aux besoins de chaque territoire.

Avec Coverso, Bouygues Immobilier apporte une solution pour lutter contre le nombre croissant d'immeubles vieillissants et mal desservis qui ne trouvent plus preneurs.

Pour répondre à cet enjeu de revitalisation, Coverso assure le montage d'opérations sur mesure, des analyses d'actifs à 360°, l'ingénierie technique, financière et juridique... Toute une expertise à l'écoute des projets.



© Architecte : Bertrand Penneron - Photo : Nicolas Grosmond

Coverso accompagne les collectivités pour redessiner et harmoniser leur tissu urbain en proposant le développement d'opérations mixtes (logements, résidences gérées étudiantes ou seniors, hôtels ou commerces) qui **rendent les territoires plus attractifs et créent de l'emploi**.

Enfin, en reconstruisant la ville sur la ville, sans artificialisation supplémentaire des sols, **Coverso limite l'étalement urbain**. Le bilan carbone est a minima divisé par deux par rapport à un chantier standard. D'autant que **Coverso favorise l'économie circulaire** en réemployant des matériaux issus de la déconstruction de ses opérations.

L'HÔTEL DES POSTES CHÂTEAURoux (36)

Bâtiment de 1928, l'Hôtel des Postes de Châteauroux est **réhabilité en conservant son style Art Déco**, pour abriter une **résidence services seniors** « Les Jardins d'Arcadie » de 88 appartements.



Réhabiliter un site historique génère
une empreinte carbone inférieure
de **30 à 70%**
vs la démolition/reconstruction
d'un immeuble de taille équivalente

Source : Nouveau Siècle

UN PROJET EMBLÉMATIQUE PRINTEMPS SUR COUR - METZ (57)

Au cœur de la ville, ce **bâtiment historique de l'ancien magasin Printemps**, inoccupé depuis 2021, fait partie intégrante du patrimoine messin.

Ce **projet de réhabilitation**, pensé par GHA Architectes, prévoit la création de 114 logements et de 935 m² de surfaces commerciales. La réhabilitation des bâtiments, avec notamment la restitution des façades en grès des Vosges et pierre de Jaumont dans leur état d'origine, ainsi que la préservation des ornements en pierre de type bandeau, corniche, frontons, sera effectuée par notre filiale **Nouveau Siècle**.

De plus, l'opération réintroduira de la nature en ville, **en végétalisant un maximum d'espaces**, dans les patios et dans les cours intérieures, mais aussi en toiture. À noter également la reconstitution d'un jardin à dominante végétale dans la cour Tête d'Or, directement inspiré du plan Maurice (plan cadastral de la ville de Metz) de 1863.

Dans le cadre d'une **dynamique d'économie circulaire**, le **bâtiment a fait l'objet d'une déconstruction sélective** (dépense méthodique vs démolition). Elle a été réalisée par l'entreprise coopérative messine **Les Ecoopérateurs** afin de préserver les ressources en garantissant le **réemploi des matériaux** et le recyclage des déchets. Rails, chemins de câble, armoires électriques, bouches d'aération, luminaires, sanitaires et portes intérieures ont ainsi pu être récupérés pour leur donner une seconde vie. **Cela a permis d'éviter 4,09 tonnes de déchets et plus de 2 tonnes de CO₂ équivalent.**

NOUVEAU SIÈCLE

Vivre l'histoire de demain

Nouveau Siècle propose **une vision inédite de la réhabilitation des sites patrimoniaux et des monuments historiques**. Respectueuses du patrimoine bâti, ses équipes souhaitent dresser un pont entre des histoires exceptionnelles, des savoir-faire ancestraux d'une part, et d'autre part les aspirations d'aujourd'hui et **usages de demain**.

Main dans la main avec les villes et avec le concours des conservateurs des monuments historiques ainsi que les architectes des bâtiments de France, Nouveau Siècle s'engage à :

- **préserver et valoriser ce patrimoine** pour ranimer ces lieux de vie, au cœur des villes ;
- **valider un diagnostic de performance énergétique de niveau D minimum**, pour l'ensemble de ses projets de rénovation et de réhabilitation du bâti ancien ;
- **protéger le vivant** en faisant systématiquement intervenir des écologues et paysagistes sur chaque projet, de sorte à préserver la biodiversité locale.



CHAPITRE 4

La culture d'entreprise de Bouygues Immobilier

Former, informer, s'engager, c'est notre culture.

La culture d'entreprise de Bouygues Immobilier s'incarne dans nos quatre valeurs partagées à l'échelle du groupe Bouygues : le respect, l'engagement, la vision pionnière et la transmission.

On ne saurait imaginer transformer en profondeur nos métiers sans s'appuyer sur des collaborateurs à la fois engagés et conscients des enjeux auxquels nous devons faire face.

Voilà pourquoi nous mettons en œuvre une pratique de formation constante pour faire progresser la connaissance des défis et la culture des solutions. Une manière de promouvoir aussi l'innovation et la recherche de concepts nouveaux pour la ville de demain.

Mais cet engagement rejaillit aussi sur nos pratiques internes, à la recherche de plus d'égalité et d'inclusion, notamment à travers la création d'un collectif féminin, mais aussi le lancement d'un appel à projets interne par notre Fondation.

Autant d'initiatives qui visent à nous transformer autant qu'à transformer nos métiers.





B



Recentrage sur les actifs urbains dans une démarche de transformation des villes

Une palette variée <ul style="list-style-type: none">• Logements de prestige• Résidences d'habitat collectif	Une mise à jour <ul style="list-style-type: none">• Construction neuve• Rénovation• Adaptation	Sur toutes les échelles de loi <ul style="list-style-type: none">• De la petite construction• Au quartier• Au territoire urbain
--	---	--

Promotion Immobilière
ÉLU SERVICE CLIENT
DE L'ANNÉE
2009

La recherche et l'innovation au cœur

Pour se projeter dans l'avenir de la ville et penser de nouvelles solutions, nos équipes développent des « Concept Building ».

Un *Concept Building* a pour objectif de nourrir la stratégie de l'entreprise en proposant un projet « manifeste » qui apporte des réponses aux grands enjeux de l'époque. Il prend résolument des libertés avec les contraintes techniques, juridiques et économiques actuelles pour mieux nourrir les imaginaires dans une visée prospective, définir des orientations stratégiques et apporter des solutions long-terme.

Plus précisément, le *Concept Building* vise à susciter une **réflexion novatrice, audacieuse et désirable**. Il **bouscule** les façons de faire et de penser dans un contexte environnemental en pleine mutation.

Deux *Concept Building* ont été développés dernièrement :

- le premier intitulé « Héritage » puise son inspiration dans les **pratiques architecturales anciennes** et vernaculaires **pour les transposer dans nos pratiques d'aujourd'hui** afin d'adapter la ville aux changements ;
- quant au second, intitulé « Bâtiment vivant », il **s'inspire des grands principes du vivant** pour rendre nos futures constructions plus résilientes.



Un appel à projets pour faire aimer la ville

La Fondation Bouygues Immobilier a lancé pour la deuxième année consécutive, auprès des collaborateurs de l'entreprise, un appel à projets pour tisser des liens pérennes avec des associations, des collectivités, des artistes, pour concevoir, développer et financer des projets de terrain, des réalisations, des innovations qui lient celles et ceux qui vivent la ville.

Quatre projets ont été retenus,

avec pour objectif de faire aimer la ville, et de l'enrichir dans son rapport à la nature, à l'art ou à la culture.



© Carole Desheulles

1. Restaurer la forêt de Maubuisson dans le Val d'Oise

Ce projet de restauration forestière (la plus grande initiative de création de forêt en France) vise à **transformer un territoire dégradé en un espace naturel qui favorise la biodiversité** et œuvre pour le mieux-vivre sur le territoire. Il illustre la volonté de **sensibiliser** les jeunes générations aux enjeux environnementaux et à l'importance de la préservation de la biodiversité à travers des animations pédagogiques et à l'appropriation de la nouvelle forêt pendant des ateliers d'une demi-journée. **24 futurs ateliers** seront organisés grâce au financement de la Fondation Bouygues Immobilier pour 2025.

2. Renaturer l'École Raspail à Tours

Ce projet a pour objectif de réaménager et **végétaliser les cours d'écoles** de la ville de Tours, afin de créer des îlots de fraîcheur. Ces cours **se veulent inclusives**. Elles offriront des espaces moins conflictuels, plus apaisés, qui permettent de sensibiliser à la nature et de faire classe dehors.

3. Imaginer la transition écologique du Pays Basque à Anglet

Baptisé « Open Lande », ce projet vise à animer des **ateliers de prospective** citoyens/citoyennes pour imaginer visuellement le Pays Basque qui aurait réussi sa transition écologique.

4. Promouvoir la culture Polar

L'association **Quais du Polar** promeut et diffuse la culture polar auprès du plus grand nombre, à travers toutes les formes d'expression de cette culture. Le soutien de la Fondation **Bouygues Immobilier s'est concentré sur l'accessibilité du festival aux personnes en situation de handicap** via le projet Quais Solidaires avec la création de documents FALC (Facile A Lire et à Comprendre), l'édition de livres en grands caractères et en braille et l'enregistrement de versions audios accessibles aux personnes non-voyantes et malvoyantes.

Une entreprise plus paritaire

Chez Bouygues Immobilier, la mixité est une réalité à l'entrée dans l'entreprise, avec une répartition équilibrée entre femmes et hommes parmi les nouvelles recrues. Aujourd'hui, les femmes représentent 40 % des managers. Toutefois, cette parité tend à s'estomper à mesure que l'on progresse dans la hiérarchie, ce qui met en lumière un enjeu majeur : favoriser l'accès des femmes aux postes à responsabilité. Cet écart s'explique par plusieurs facteurs : des freins culturels persistants, un manque de rôle-modèles féminins dans les fonctions de direction, ou encore des biais inconscients dans les processus de promotion.



Bouygues Immobilier s'engage activement à favoriser l'accès des femmes aux postes à responsabilité à travers plusieurs leviers :

Fondé en 2022 par cinq membres du Cercle des Femmes de l'Immobilier, l'Observatoire de la Charte de la Parité dans l'Immobilier permet de suivre les indicateurs clés et de piloter les actions concrètes en faveur de l'égalité professionnelle.

Le collectif féminin « À part égale », sensibilise et propose des opportunités d'accompagnement aux collaboratrices de Bouygues Immobilier, via la mise en place d'actions concrètes (internes et externes) tout au long de l'année – notamment via du mentorat, des formations au leadership et des parcours de développement spécifiques.

L'association « Elles bougent » encourage les vocations féminines dans les métiers techniques et de l'ingénierie, en intervenant dès le plus jeune âge auprès des étudiantes.

Des actions de sensibilisation régulières, telles que des ateliers sur les biais inconscients, des conférences inspirantes, des campagnes de communication internes, ou encore des temps d'échange autour de la diversité et de l'inclusion.

Des formations à la posture managériale inclusive, intégrées dans les parcours de développement des managers, pour favoriser un environnement de travail respectueux et équitable.

La participation à des événements et réseaux externes engagés pour la diversité, permettant de nourrir les réflexions internes et de s'inspirer des meilleures pratiques du secteur.



88%

des collaborateurs
ont été formés
à la RSE en 2024

98%

des collaborateurs
ont été formés
à la biodiversité à fin 2024

Cette sensibilisation évoluera
pour intégrer deux nouveaux
enjeux : l'eau et le sol

94%

des collaborateurs
ont été formés aux
enjeux du bas carbone
à fin 2024

Sensibiliser et former les collaborateurs aux enjeux de la RSE

Pour faire progresser les connaissances et l'engagement sur les nombreux sujets, nous avons déployé une vaste politique de formation.

Une grande majorité des collaborateurs a donc été formée au cours des trois dernières années aux problématiques du bas carbone et de la biodiversité appliquées au secteur de l'immobilier ; et plus globalement à la RSE et aux nouvelles réglementations européennes taxonomie et CSRD.

De nouveaux outils et formations sur l'économie circulaire et sur les problématiques de l'eau sont en cours d'élaboration.



© Photo : Lionel Rault



ANNEXE

Données extra-financières

Source :
Document d'Enregistrement Universel (DEU) 2024 Groupe Bouygues

Nos engagements RSE et nos convictions se traduisent en faits et en actions concrètes, dont nous rendons compte à l'aide d'indicateurs dits « extra-financiers », construits à partir de données collectées en interne.

Ceux qui sont voués à figurer dans le Document d'Enregistrement Universel (DEU) annuel du groupe Bouygues sont audités par un organisme tiers indépendant avant publication.

Nous veillons à faire évoluer notre reporting et à tester de nouveaux indicateurs, de sorte à refléter fidèlement la teneur de notre stratégie RSE et à rendre justice aux actions menées sur les territoires par nos équipes.

C'est aussi en suivant ces indicateurs dans le temps que nous mesurons le chemin et les progrès accomplis.

Objectifs fixés	Indicateurs de suivi	Variation N/N-1	2024	2023
INDICATEURS GÉNÉRAUX RSE : LA CULTURE DU VERTUEUX POUR TOUTES ET TOUS				
Renforcer la part du CA de nos activités vertueuses	Part du Chiffre d'Affaires alignée aux critères de la taxonomie européenne (opérations vertueuses)	+23 pts	37%	14%
Sensibiliser les équipes à la RSE	Part des collaborateurs formés aux enjeux de la RSE (Bas Carbone, Biodiversité, Taxonomie et Compliance)	--	88%	--
BAS CARBONE : CONTRIBUER À L'ATTÉNUATION DU DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE				
Assurer un niveau d'engagement avec la labellisation BBCA	Nombre de projets labellisés ou couverts par un engagement de labellisation BBCA	-6%	33	31
Contrôler l'intensité carbone	Intensité carbone par m ² de projet (quantité de carbone émise par m ² construit en kg CO ₂ /m ²)	-16%	878	1 050
	Bilan carbone - Scope 3 (émissions en absolu, kteqCO ₂)	-6%	536	570
	Bilan carbone - Scope 1 & 2 (émissions en absolu, kteqCO ₂)	-20%	10	12
Garder une avance sur la réglementation environnementale	Part de permis de construire (PC) déposés en RE2025 et plus	+21 pts	86%	65%
Trouver des alternatives vertueuses	Part de projets lancés en travaux qui utilisent une pompe à chaleur (PAC)	+20 pts	44%	24%
	Part de projets lancés en travaux qui utilisent une alternative au chauffage gaz (géothermie, PAC, RCU)	+33 pts	86%	53%
Former les collaborateurs aux enjeux du bas carbone	Part de collaborateurs formés aux enjeux climatiques (bas carbone)	+24 pts	94%	70%
BIODIVERSITÉ : S'ENGAGER POUR LE VIVANT EN VILLE				
Assurer un niveau d'engagement avec la labellisation BiodiverCity®	Nombre de projets labellisés ou couverts par un engagement de labellisation BiodiverCity®	+23%	53	43
Renforcer le potentiel écologique de nos sites	Part des opérations ayant un coefficient de biotope par surface performant (CBS>0,3)	+1pt	77%	76%
	Part des surfaces de projets conçue en « biodiversité positive » : le coefficient de biotope par surface (CBS) est supérieur à celui du site initial	-3pts	35%	38%
Former les collaborateurs aux enjeux de biodiversité	Part de collaborateurs formés aux enjeux de biodiversité	--	98%	--

Objectifs fixés	Indicateurs de suivi	Variation N/N-1	2024	2023
-----------------	----------------------	--------------------	------	------

IMPACT SOCIÉTAL TERRITORIAL : MIEUX CONNAÎTRE NOS TERRITOIRES POUR AMÉLIORER NOTRE CONTRIBUTION

Soutenir les initiatives d'intérêt général	Total des dépenses de mécénat et de sponsoring	-20%	919	1 145
Évaluer la performance RSE de nos fournisseurs	Part de fournisseurs de produits faisant l'objet d'un contrat-cadre pour le logement France évalués via la plateforme Ecovadis	+4pts	95%	91%
	Part de fournisseurs de produits évalués Ecovadis ayant obtenu une note supérieure ou égale à 45/100	-1pt	92%	93%
Favoriser le logement accessible	Nombre de logements vendus à des bailleurs sociaux	-1%	2 254	2 283
Évaluer la satisfaction client	NPS à la livraison pour les activités logement	-4pts	18,3%	22,5%

RESPONSABILITÉ EMPLOYEUR : INCARNER NOS ENGAGEMENTS DANS NOTRE VIE D'ENTREPRISE

Favoriser l'emploi des jeunes via l'alternance	Nombre d'alternants rapporté au nombre de collaborateurs	-2pts	4,57%	6,47%
Augmenter la représentativité des femmes au sein de Bouygues Immobilier et à la gouvernance	Part de femmes au sein de l'entreprise	-1pt	49,4%	50,6%
	Part de femmes managers (cheffe de groupe ou au-delà)	+2pts	39,8%	37,5%
	Part de femmes cadres et équivalent cadres à l'international	=	46,7%	46,8%

Source de l'ensemble de ces données :
Document d'Enregistrement Universel 2024 Groupe Bouygues



Cet imprimé est certifié PEFC®. Il est conçu à partir de papier 100% recyclé issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.

Le label IMPRIM'VERT® garantit la non-utilisation de produits toxiques, le stockage sécuritaire des produits et déchets et l'utilisation de filières de traitement spécifiques pour les déchets dangereux.



bouygues-immobilier-corporate.com

Bouygues Immobilier, SA au capital de 138 577 320,00 euros identifiée au SIREN sous le numéro 562 091 546
immatriculée au RCS de Nanterre, siège social, 3 boulevard Gallieni à Issy-les-Moulineaux (92130).

© Couverture : architecte : Xavier Bohl, photo : Grégoire Créton. Document et illustrations non contractuels. Agence Shim Sham.