

THE BRIDGE : PREMIER PROJET IMMOBILIER LABELLISÉ NEUTRE EN CARBONE AU LUXEMBOURG

Au cœur du programme immobilier Brooklyn, porté par Eaglestone au niveau de l’îlot Dernier Sol à Bonnevoie, l’immeuble de bureaux « The Bridge » est le premier projet certifié pour atteindre la neutralité carbone au Luxembourg.

Le développeur, souhaitant contribuer à la lutte contre le dérèglement climatique, s’est engagé dans une démarche de labélisation « Carbon Footprint Neutral » avec le bureau d’étude Energie & Environnement.

Luxembourg, le 29 avril 2022 – Au-delà de ses valeurs d’excellence et de qualité, Eaglestone porte une attention particulière à la durabilité de ses projets. L’engagement du développeur se traduit par un positionnement novateur en termes de défi environnemental. Avec le projet « The Bridge », il concrétise cet engagement et son positionnement d’avant-gardiste du secteur avec une contribution directe à la lutte contre le dérèglement climatique, puisqu’il est le premier projet immobilier à bénéficier de la certification « Carbon Neutral Footprint » au Luxembourg.



Un premier projet immobilier à obtenir une certification portant sur la neutralité carbone

Immeuble emblématique du nouvel ensemble « Brooklyn », au niveau de l'îlot Dernier Sol (Bonnevoie) et le long de l'extension de la ligne de tram au-delà de la Gare Centrale, « The Bridge » offrira près de 4.250 m² de surface de bureaux.

« Ce projet a constitué à nos yeux une bonne opportunité pour mettre en application une démarche de certification carbone de l'immeuble, la première au Luxembourg, traduisant concrètement l'engagement responsable et sociétal de notre groupe », explique Jean-Christophe Bocci, Technical Director au sein d'Eaglestone Luxembourg.

« En nous inscrivant dans cette démarche de labélisation, la volonté est d'envisager de manière pragmatique, au niveau architectural, les possibilités de réduire autant que possible l'impact carbone du développement de nos projets, précise Stéphane Bagat, Project Director, Eaglestone. Les occupants, en outre, sont de plus en plus sensibles aux enjeux environnementaux. Si ce n'est pas l'objectif premier poursuivi à travers la démarche, cet engagement répond aussi aux nouvelles attentes du marché. »

Mesurer les émissions, les réduire et les compenser

Dans cette perspective, Eaglestone s'est rapproché d'Energie & Environnement, qui a lancé au début de cette année le label « Carbon Footprint ». Le bureau d'étude spécialisé dans les enjeux énergétiques et environnementaux accompagne le développement de projets en évaluant leur bilan carbone, en aidant à réduire de façon significative leurs émissions et, *in fine*, en compensant les émissions résiduelles liées à leur mise en œuvre.

« Le label Carbon Footprint, qui s'inscrit dans une logique « mesurer-réduire-neutraliser », vise à soutenir et valoriser les efforts des acteurs qui s'inscrivent dans une démarche de réduction de leur impact carbone, explique Julien L'Hoest, associé d'Energie & Environnement. S'appuyant pour cela sur des normes ISO et des référentiels internationaux aujourd'hui reconnus, il s'applique aussi bien à des développements immobiliers qu'à toute autre activité menée ou bien produit. »

The Bridge est **le premier projet de développement immobilier luxembourgeois à s'inscrire dans une démarche d'évaluation et de réduction de l'impact carbone inhérent à sa mise en œuvre**. Pour cela, une évaluation précise de l'impact carbone du projet initial est établie au départ des quantités de matériaux repris au niveau des bordereaux.

« La démarche d'évaluation permet l'obtention du label Carbon Footprint Checked. Elle est essentielle dans la mesure où elle permet d'identifier les éléments de l'immeuble qui sont fortement émetteurs en CO₂ et de considérer les possibilités d'en minimiser l'impact, poursuit Daphné Piona, du bureau Energie et Environnement. L'obtention du label « Carbon Footprint Optimised » exige d'atteindre une réduction significative des émissions associées au projet. »



Un projet de reforestation dans le Grand Est pour compenser 2.900 tonnes équivalent CO₂

Avec The Bridge, Eaglestone vise la labélisation la plus avancée : Carbon Footprint Neutral.

Celle-ci, envisagée après les étapes d'évaluation et de réduction de CO₂, est octroyée à la suite de la mise en œuvre de mesures de compensation des émissions résiduelles. Cette contribution carbone, au niveau d'Eaglestone, se traduit par le financement de projets régionaux participant à la réduction des émissions globales.

Concrètement, la **phase de réduction des émissions carbone du projet a permis d'économiser plus de 10% des émissions du projet initial**, ce qui correspond par exemple à l'équivalent des émissions de 100 vols aller-retour Luxembourg-New-York.

Au global, pour atteindre la neutralité carbone du futur immeuble de bureaux, **Eaglestone compensera près de 2.900 tonnes équivalent CO₂ en s'engageant dans la reconstitution d'un peuplement forestier dégradé d'une surface d'environ 18 hectares située en Moselle**, soit l'équivalent de 18 terrains de football. Cette action est menée en collaboration avec l'ONF (Office national des forêts).

« À travers le projet d'Eaglestone, l'ONF réalisera un reboisement composé d'essences d'arbres diversifiées et plus adaptées aux climats futurs qui permettront de restaurer un écosystème forestier impacté par le changement climatique. Avec le stockage de l'équivalent de 2 900 tonnes de CO₂ sur une période de 30 ans, le projet contribuera à l'atténuation du changement climatique et favorisera aussi la biodiversité, explique Christophe Fotré, directeur territorial de l'ONF du Grand Est. Alors que de nombreux peuplements souffrent cruellement de la sécheresse et des crises sanitaires, il est primordial d'assurer un renouvellement continu de la forêt en adaptation au changement climatique. Cette ambition est soutenue à l'ONF par le développement de projets labélisés « bas carbone » qui

permettent aux entreprises de contribuer à mettre en lumière le rôle primordial de nos forêts dans la régulation du climat et la protection de la biodiversité. »



De gauche à droite : Yoann Crunel, Responsable Secteur Thionville – ONF ; Damien Galland, Directeur de l'Agence ONF Metz ; Daphné Piona, Ingénieur Projets Energie & Environnement ; Jean-Christophe Bocci, Technical Director Eaglestone ; Stéphane Bagat, Project Director Eaglestone.

Montrer la voie vers une conduite efficace du changement

« Aujourd'hui, nous sommes très fiers de porter le premier projet au Luxembourg s'inscrivant dans les enjeux du défi climatique, commente Jean-Christophe Bocci. Conscient de l'importance du secteur de l'immobilier dans la lutte contre les émissions de GES, notre volonté est d'agir en faisant preuve de responsabilité, par une approche systémique, de montrer la voie vers une conduite de changement efficace. Avec une volonté de compensation volontaire du CO₂ réalisée par le support d'un projet label Bas-Carbone, l'objectif est d'encourager des projets vertueux à l'échelle locale qui font sens avec notre activité. »

La labélisation obtenue au stade « projet » sera confirmée une fois l'immeuble livré, notamment après avoir vérifié que les éléments visant à minimiser l'impact carbone du projet ont bien été mis en œuvre.



À PROPOS D'EAGLESTONE GROUPE

Eaglestone groupe spécialiste européen du développement et de l'investissement immobilier est actif en Belgique, au Luxembourg et en France.

Reconnu pour la qualité architecturale et technique de ses projets, Eaglestone a pour ADN l'embellissement de l'environnement existant par la création de développements urbains responsables à identité unique. En harmonie avec ces valeurs promues, tous les développements d'Eaglestone s'inscrivent dans une démarche environnementale forte visant notamment la neutralité carbone mais également le bien-être et le confort des occupants au travers de l'obtention de certifications internationales.

Composé d'une équipe de 108 collaborateurs, le groupe gère actuellement un portefeuille de plus de 83 projets couvrant les segments du résidentiel, des bureaux et des commerces, représentant plus de 550.000m² en détention et construction.

Pour de plus amples informations sur le groupe : www.eaglestone.group



A propos d'Énergie et Environnement

Spécialiste en optimisation énergétique, développement durable et sécurité incendie, le bureau Énergie et Environnement S.A. s'est inscrit dans une démarche de qualité qui lui a permis de devenir une référence dans ses domaines d'activité au Grand-Duché de Luxembourg depuis sa création en 1991.

Pour de plus amples informations sur la société : <http://www.enerenvi.lu>

Pour en savoir plus sur le label Carbon Footprint, le premier label luxembourgeois reconnaissant les efforts des organisations pour minimiser leur impact carbone : <https://carbonfootprint.lu/fr>



A propos de l'Office National des Forêts et du Label Bas-Carbone

Acteur majeur de la filière forêt-bois, l'**Office national des forêts (ONF)** gère près de 11 millions d'hectares de forêts publiques françaises appartenant à l'État et aux collectivités territoriales.

Au quotidien, l'action des forestiers s'articule autour de trois objectifs : la production de bois, la protection de l'environnement et l'accueil du public. L'ONF réalise également des missions de service public dans le domaine de la gestion des risques naturels et propose des services aux collectivités et aux entreprises. L'ONF accompagne les partenaires qui souhaitent contribuer à la lutte contre le changement climatique en proposant des solutions au bénéfice des forêts publiques : reconstitution de forêts touchées par des aléas climatiques, mécénat, politiques RSE (responsabilité sociale des entreprises), investissements dans des projets carbone en France avec le label bas carbone et à l'international.

Lancé en 2019 par le Ministère français de la Transition écologique et solidaire, le **label bas carbone** garantit et valorise l'intégrité environnementale des projets de tous secteurs (forêt, transport, déchets, etc.). Il certifie qu'un projet contribue bien à atteindre les objectifs climatiques de la France avec en priorité la réduction des gaz à effet de serre et la séquestration des émissions de CO₂. Le label bas carbone intègre de manière pérenne l'intérêt général dans les modèles économiques. Il s'agit du seul outil actuel permettant aux entreprises de compenser leurs émissions de carbone grâce à des projets de plantations en forêts françaises, souvent très proches géographiquement. En proposant le financement de projets locaux certifiés, le label accompagne les entreprises volontaires dans leur recherche de neutralité carbone. Ce partenariat vient en complément d'une politique environnementale déjà solidement établie. Les acteurs économiques (locaux, nationaux ou des pays limitrophes) peuvent ainsi aller plus loin dans leur volonté de compenser leur impact environnemental, grâce à des projets concrets, aux résultats visibles et mesurables.