

**RENCONTRE AVEC JULIE SACRÉ**, DEVELOPER,  
**STÉPHANE BAGAT**, PROJECT DIRECTOR,  
**JEAN-CHRISTOPHE BOCCI**, TECHNICAL DIRECTOR CHEZ EAGLESTONE LUXEMBOURG  
**ET CHRISTOPHE FOTRÉ**, DIRECTEUR TERRITORIAL DE L'ONF DU GRAND EST

# The Bridge, le premier projet immobilier neutre en carbone au Luxembourg

*Avec ses 4 250 m<sup>2</sup> de surface de bureaux, le bâtiment The Bridge, développé par Eaglestone au sein du nouveau quartier Brooklyn à Bonnevoie, est le premier projet à s'inscrire dans une démarche d'évaluation, de réduction et de compensation volontaire de l'impact carbone inhérent à sa mise en œuvre. À la clé, la labélisation Carbon Footprint Neutral.*



*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.*

## **UN POSITIONNEMENT NOVATEUR EN TERMES D'ENVIRONNEMENT**

Conscient du défi climatique actuel, Eaglestone s'est engagé dans une démarche de labélisation Carbon Footprint Neutral. Le développeur immobilier s'est fait assister, dans cette perspective, par le bureau d'études Energie & Environnement, spécialisé dans les enjeux énergétiques et environnementaux, qui a lancé le label au début de cette année.

Carbon Footprint se base sur des normes ISO et des référentiels

internationaux. Il vise à soutenir et à valoriser les entreprises dans leurs efforts pour réduire leur impact carbone. Il s'applique à des projets immobiliers, mais aussi à toute autre activité menée ou bien produit.

## **UNE DÉMARCHE EN 3 ÉTAPES**

La certification s'inscrit dans une logique « mesurer-réduire-neutraliser ». « Le processus passe par 3 étapes : l'évaluation précise du bilan carbone du projet initial, la réduction de ce bilan après un

travail d'analyse qui a permis de déterminer sur quels points nous pourrions réduire les émissions de CO<sub>2</sub> et, enfin, la compensation des émissions résiduelles », explique Stéphane Bagat, Project Director chez Eaglestone.

## **DES ACTIONS CONCRÈTES...**

Pour minimiser l'impact du futur bâtiment, les réflexions ont surtout porté sur le choix des matériaux et du mode constructif. Par exemple : l'utilisation du béton sera réduite à l'essentiel et l'équipe d'Eaglestone s'est rapprochée des producteurs de ciment luxembourgeois pour trouver des produits « bas carbone », la structure se composera d'un mix bois-béton, les bardages des façades comprendront un certain taux d'aluminium recyclé et les faux-planchers seront issus d'une filière de récupération.

## **... POUR DES RÉSULTATS CONCRETS**

Ces mesures permettront de réduire de plus de 20 % les

émissions du projet initial. L'impact ne sera toutefois pas nul, il restera encore près de 2 900 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> à compenser.

### AGIR LOCALEMENT

Souhaitant compenser l'impact carbone du projet le plus près possible de celui-ci, mais n'ayant pas trouvé de filière de compensation volontaire sur le territoire luxembourgeois, Eaglestone a choisi d'investir dans un projet lorrain. L'objectif est de reconstituer un peuplement forestier dégradé d'une surface d'environ 18 ha, soit l'équivalent de 18 terrains de football, situé en Moselle.

« Au-delà de la volonté d'agir localement, il était également important pour nous de choisir un projet de compensation volontaire dont la traçabilité serait possible. Nous avons donc décidé de collaborer avec l'ONF (Office National des Forêts) en France, qui propose différents projets de reforestation ou en lien avec l'agriculture. L'ONF suit un label bas carbone suivant l'Arrêté du Ministère de la Transition Écologique français. Des contrôles sont réalisés avant et après le projet, la valorisation en carbone est donc mesurée et vérifiable », souligne Jean-Christophe Bocci, Technical Director chez Eaglestone.

« 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 CO<sub>2</sub> 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.

### UNE VISION ÉLARGIE AUX PROBLÉMATIQUES DE DURABILITÉ ET SOCIÉTALES

Le sujet de la neutralité carbone est au cœur des préoccupations d'Eaglestone Group depuis plusieurs années : « Plusieurs projets sont déjà labélisés CO<sub>2</sub> Neutral en Belgique et, depuis 2018, nous faisons cet exercice aussi pour nos activités « corporate ». Eaglestone, avec Energie & Environnement, est en fait l'initiateur de la mise au point d'une certification Carbon Footprint Neutral pour les immeubles de bureaux au Luxembourg, puisqu'il n'en existait pas encore. Nous participons ainsi à une prise en compte des enjeux sociétaux et de durabilité au sens large dans les développements immobiliers au Luxembourg.

Nous sentons d'ailleurs un intérêt grandissant de nos prospects sur le volet environnemental des immeubles : l'impact carbone, le mode constructif hybride bois-béton, ..., résonnent en eux, pour leur image de marque bien entendu, mais également vis-à-vis de leurs employés qui accordent une importance grandissante au fait que leur employeur s'inscrive dans une dynamique durable qui prend

en compte les aspects environnementaux, mais aussi les aspects sociaux et sociétaux. C'est pourquoi nous avons lancé en parallèle la précertification l'immeuble avec le WELL Building Standard qui porte sur le bien-être et la santé des occupants », indique Julie Sacré, Developer.

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.

« Sur ce projet, nous sommes en phase d'apprentissage. C'est la version 1 du bâtiment bas carbone, mais il y a encore beaucoup à faire. Sur un projet actuellement à l'étude, nous irons encore plus loin dans la réflexion, mais nous le ferons de manière progressive car les investisseurs, comme les locataires, ont besoin d'une transition souple vers les bâtiments du futur qui seront assez différents de ce que l'on connaît aujourd'hui avec moins de matériaux (plus de sobriété), plus de matériaux recyclés mais tout autant de confort. Il faudra revenir aux choses essentielles et apprendre à vivre avec les saisons », conclut Jean-Christophe Bocci. ●

Mélanie Trélat

