

There is no
Planet b.

Manifeste

Buildr est la filiale d'investissement et de services dédiée à l'immobilier du Groupe M/ Capital Partners, Société à mission, certifiée Bcorp et agréée par l'autorité des marchés financiers en 2004.

Notre Mission



Mission

Nous comprenons le pouvoir de l'argent pour façonner l'avenir. Pour relever les grands défis à venir, nous ne pouvons pas compter sur les solutions d'hier.

Si nous voulons changer le monde, la première étape consiste à changer la façon dont il est financé.

En s'appuyant sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance robustes et auditables, en imaginant des solutions d'investissement vertueuses, nous nous engageons auprès de nos investisseurs afin qu'ils soutiennent des projets porteurs de sens, en phase avec les besoins du monde d'aujourd'hui et de demain.

Notre objectif est de réconcilier sens et rendement. Notre mission est de flécher des projets qui participent à la transition vers une économie fertile, circulaire, sobre en carbone et inclusive socialement.

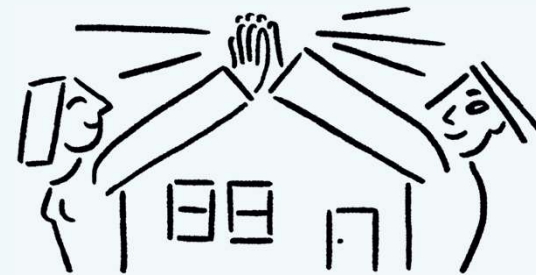
Mission

Née de la volonté de placer la question écologique et sociale au cœur des enjeux de la transformation urbaine, Buildr se distingue par ses engagements pour penser la ville autrement.

En tant que plateforme d'investissement et de services professionnelle, il est de notre devoir de contribuer au renouvellement urbain via des opérations de réhabilitation et de promotion immobilière dotées d'ambitions environnementales plus exigeantes, qui intègrent le confort de vie des occupants tout en tenant compte des enjeux de résilience climatique.

Nous proposons à nos investisseurs de participer activement à la régénération des villes dans le cadre d'une approche plus holistique de l'immobilier : de la phase de conception/travaux jusqu'à la cession de l'actif.

Nos Engagements



1 Engagement

Privilégier la régénération urbaine à l'étalement urbain

Cet engagement s'inscrit dans le continuum du Zéro Artificialisation Nette, qui vise à privilégier une gestion plus saine des ressources, en préservant les terres agricoles et zones de biodiversité tout en renforçant la vitalité économique des lieux déjà urbanisés.

Cela permet de tirer meilleur parti des infrastructures existantes et de renforcer le tissu social en préservant le caractère collectif et convivial des villes.

Comment ?

- Privilégier la réhabilitation de l'ancien à la construction en périphérie ;
- Participer à la revitalisation des centralités.

2 Engagement

Soutenir des projets de réversibilité et de mutualisation des usages

Cet engagement permet de répondre aux évolutions des besoins des occupants au fil du temps.

Il s'agit d'encourager une utilisation efficiente des ressources de manière à permettre une flexibilité dans leur usage et à s'adapter aux besoins changeants des communautés urbaines.

Cela permet de tirer meilleur parti des infrastructures existantes et de renforcer le tissu social en préservant le caractère collectif et convivial des villes.

Comment ?

- Proposer des espaces flexibles et polyvalents ;
- Encourager la mixité fonctionnelle logements/commerces/bureaux ;
- Favoriser la mise en commun d'infrastructures et de services.

3 Engagement

Repenser la résilience du bâti pour s'adapter au changement climatique

Cet engagement doit permettre d'anticiper les aléas susceptibles de se manifester en raison du changement climatique en interrogeant la capacité de résilience des bâtiments.

Au-delà de la simple robustesse physique, cela suppose la réalisation d'une analyse des vulnérabilités endogènes et exogènes des bâtiments.

Comment ?

- Evaluer et identifier les risques climatiques physiques sur la base de scénarios extrêmes ;
- Accroître la part de matériaux biosourcés ;
- Sensibiliser les parties prenantes aux risques climatiques locaux.

4
Engagement

Lutter contre la relégation des populations pour préserver l'inclusion de tous

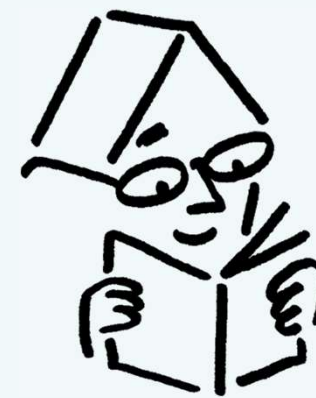
Cet engagement répond à un enjeu sociétal qui est celui du recul géographique des populations les moins favorisées en périphérie des villes (hausse des prix, gentrification).

Cela implique de prendre en compte la dimension sociale des projets en s'assurant de l'existence d'actions pour encourager cette mixité et inclusion, et permettre à tous de participer pleinement à la vie sociale, économique, culturelle en tentant de réduire les disparités sociales.

Comment ?

- Contribuer à des projets dans les zones à forte tension immobilière (location/achat) ;
- Réserver des unités de logements à des personnes en situation de précarité (pauvreté, isolement, handicap...).

Notre Méthodologie

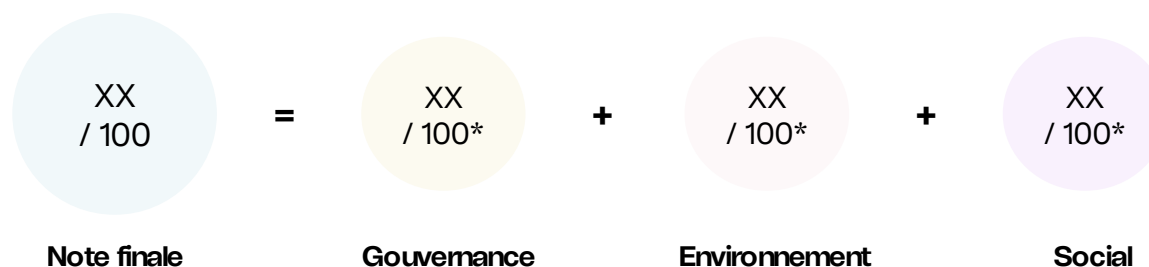


3 matrices d'évaluation :

- **construction,**
- **réhabilitation,**
- **aménagement.**

En phase de pré-sélection des projets, les diligences extra-financières sont menées concomitamment à l'analyse financière du dossier. Les opérateurs se voient attribuer un score de 0 à 100 en fonction des ambitions sociales et environnementales du projet, sur la base d'une cinquantaine d'indicateurs. Des pondérations sont appliquées sur chaque typologie de matrice afin d'adapter de manière plus pertinente les spécificités de certaines opérations (construction, rénovation, aménagement).

Chaque projet est présenté au Comité de sélection et intègre donc une dimension financière et extra-financière.



Thème

Indicateurs

Objectifs

Indicateurs Gouvernance

- Engagement de l'opérateur au travers d'une démarche de développement durable.
 - Existence d'une politique des affaires éthiques (déontologie, lutte contre la corruption, lanceurs d'alerte, etc).
 - Inclusion de clauses extra-financières dans les conventions de prestation et de sous-traitance.
- Mesurer l'implication des opérateurs et garantir leur contribution dans la mise en œuvre de pratiques durables par une réduction des impacts négatifs.
 - S'assurer de l'engagement envers des pratiques de transparence, d'intégrité et de responsabilité afin de réduire le risque de poursuite et d'image et garantir la confiance des parties prenantes.
 - Garantir l'adhésion des parties prenantes à des principes environnementaux et sociaux communs.

Buildr – Indicateurs d'évaluation communs

Theme	Indicateurs	Objectifs
# indicateurs Gouvernance	<ul style="list-style-type: none">● Sensibilisation des futurs occupants aux pratiques éco-responsables.	<ul style="list-style-type: none">● Promouvoir l'information des tiers en favorisant l'adoption de comportements plus vertueux et contribuant à la préservation des ressources.
# Indicateurs Sociaux et Sociétaux	<ul style="list-style-type: none">● Initiatives en matière d'amélioration du confort et de la qualité de vie des occupants.● Existence de services orientés vers la santé et le bien-être des occupants au sein ou à proximité immédiate de l'actif.	<ul style="list-style-type: none">● Contribuer à la satisfaction globale des occupants via des procédés et équipements dédiés (lumière naturelle, diminution des nuisances sonores, etc).● Garantir l'accès à des services en renforçant l'attrait de l'actif pour les locataires et l'accroissement de sa valeur pour les propriétaires et investisseurs.

Buildr – Indicateurs d'évaluation communs

Thème	Indicateurs	Objectifs
# Indicateurs Sociaux et Sociétaux	<ul style="list-style-type: none">● Intégration au projet d'une dimension sociale à impact positif.● Revitalisation des centres villes.● Déploiement d'initiatives en matière de prévention des accidents en phase de travaux.	<ul style="list-style-type: none">● Promouvoir l'inclusion à travers l'intégration au projet d'une forme de solidarité et de lutte contre l'exclusion : logements à prix modérés, coliving solidaire, etc.● Réduire la vacance résidentielle à travers la réactivation économique des centre villes et participer à la vitalité et diversité des quartiers.● S'assurer de la réduction des risques d'accident, garantir la sécurité des travailleurs et des passants et minimiser les interruptions de calendrier.

Buildr – Indicateurs d'évaluation communs

Thèmes	Indicateurs	Objectifs
# Indicateurs Sociaux et Sociétaux	<ul style="list-style-type: none">● Proximité aux moyens de transport en commun à faible émission de carbone.● Proximité des zones d'emploi en transport doux.	<ul style="list-style-type: none">● Favoriser l'utilisation de ces transports, réduire les embouteillages et temps de trajet, contribuer à la transition vers une mobilité décarbonée.● Réduction de la dépendance à la voiture, augmentation de valeur des biens situés à proximité de zones d'emploi, baisse des inégalités induites par un accès facile à ces zones en dépit de l'absence de véhicule.
# Indicateurs Environne- mentaux	<ul style="list-style-type: none">● Emissions de gaz à effet de serre et énergie (données prévisionnelles).	<ul style="list-style-type: none">● Réduire les coûts à long terme liés à la consommation d'énergie et aux émissions de GES, renforcement de la résilience des actifs face à l'aléa climatique.

Thème

Indicateurs

Objectifs

Indicateurs Environne- mentaux

- Déploiement d'initiatives en vue de réduire ou contribuer à la baisse des émissions.
- Existence de certification ou de label.
- Existence d'un système de régulation de débit (équipements hydro économes).

- Améliorer la qualité de vie des occupants tout en répondant aux défis du changement climatique.
- Faire valider par un tiers la démarche environnementale d'un projet (BREEAM, EFFINERGIE, BBCA, E+C-, Label Bas Carbone, HQE, etc).
- Réaliser des économies dans un contexte de raréfaction des ressources en période estivale, améliorer l'empreinte environnementale de l'actif.

Buildr – Indicateurs d'évaluation communs

Thème

Indicateurs

Objectifs

Indicateurs Environne- mentaux

- Intégration d'une part de matériaux biosourcés.
- Couverture de l'actif par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets.
- Intégration au projet d'un dispositif favorisant la biodiversité.

- Encourager les filières bio économiques et réduire l'impact environnemental des projets.
- Minimiser la quantité de déchets envoyés en décharge et maximiser l'utilisation des ressources réutilisables.
- Conserver et maintenir des écosystèmes y compris en milieu urbanisé.

Buildr – Indicateurs d'évaluation spécifiques

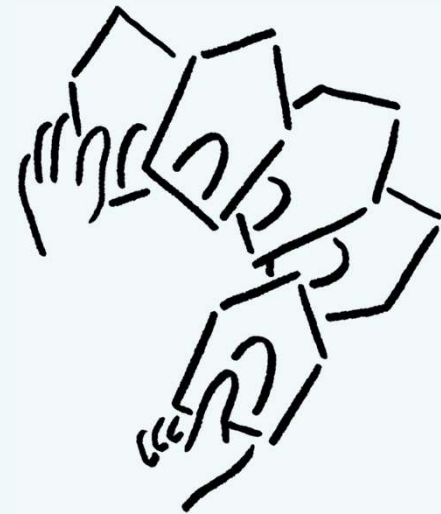
Thèmes	Indicateurs	Objectifs
Indicateurs Sociaux et Sociétaux	● Transformation de bureaux et friches en logements.	● Optimiser des espaces sous-optimisés ou abandonnés, revitaliser des centralités et répondre à la demande de logement.
	● Production d'énergies renouvelables.	● Réduire les émissions de GES, promouvoir l'indépendance aux importants énergétiques et la vulnérabilité aux pénuries et l'inflation des coûts.
Indicateurs Environnementaux	● Existence d'une analyse de cycle de vie sur le projet.	● Evaluer de manière holistique les impacts du projet, depuis l'extraction des matériaux jusqu'à la démolition.
	● Nature du terrain sur laquelle est érigée la construction.	● Identifier les habitats naturels sensibles et mettre en place de mesures de préservation des écosystèmes.

Rénovation

Promotion

buildr

Notre Etiquetage



2 outils au service d'une meilleure identification des projets vertueux



- Un étiquetage planète friendly :**
- Une performance énergétique optimisée
 - Le recours à des matériaux biosourcés
 - La préservation de la biodiversité



Un étiquetage pour faire société :

- L'inclusion sociale
- La santé et le bien-être des occupants
- L'amélioration du confort de vie des occupants

Pourquoi un étiquetage ?



Pour pallier les difficultés d'identification des projets immobiliers les plus durables d'un point de vue social ou environnemental, nous avons créé un étiquetage visant les projets atteignant certains standards E/S : l'Eco Housing Spot et le Social Living Spot. Les objectifs sont les suivants :

- Consacrer la valeur ajoutée environnementale ou sociale d'un projet
- Améliorer la lisibilité du projet par les tiers, en particulier les investisseurs
- Valoriser les projets vertueux et inciter les opérateurs à s'améliorer

En plus de la matrice d'évaluation réalisée en phase de pré-sélection, chaque projet fait l'objet d'un audit interne complémentaire afin de déterminer son éligibilité à l'étiquetage Eco ou Social sur la base de critères prédéterminés. Pour pallier tout risque de washing, cette phase est opérée en toute indépendance par l'équipe conformité.

Méthodologie

**Des étapes
clés pour
étiqueter chaque
projet en toute
indépendance**

1

Le projet doit avoir reçu une note ESG de 60/100 a minima avant de pouvoir être audité sous l'angle des critères de l'Eco et Social Living Spot

2

Le projet doit obtenir une note au moins égale à 65/100 sur les deux grilles d'évaluation Social Living et Eco Living Spot

3

Le projet doit avoir une note > à 80/100 sur l'un des étiquetages Eco Living ou Social Living et respecter certains critères sine qua none pour se voir attribuer l'étiquetage final



buildr



Ambition

Déployer des pratiques de sobriété environnementale

À travers cet étiquetage, Buildr souhaite reconnaître et valoriser les projets immobiliers qui vont au-delà des normes traditionnelles en matière de performance énergétique et de respect de l'environnement.

L'éligibilité à l'Eco Housing Spot repose sur :

- Une performance énergétique optimisée à travers l'attribution d'un Label type NF Habitat, Effinergie, LEED, BBCA, BBC ou équivalent, ou un kWhep/m² inférieur à 110
- Le recours à des matériaux biosourcés dans une proportion importante à très significative (25;50;70%)
- La préservation de la biodiversité via l'intégration de dispositifs tels que l'aménagement des espaces verts, la végétalisation des toitures/murs, l'utilisation de matériaux perméables pour les sols
- En sus, des exigences sociales sont également intégrées au processus d'évaluation.



Exemple

Projet Barbizon porté par l'entreprise MA



Dans un parc clos, arboré et paysagé, le projet porte sur la construction de 7 maisons forestières conçues en architecture bioclimatique. Tous les matériaux sont biosourcés ou géosourcés : isolation en fibre de bois ou laine de chanvre, menuiseries bois, bardages bois...

Les caractéristiques clés du projet :

- Besoins énergétiques résiduels couverts par des énergies renouvelables et de récupération
- Utilisation économe de l'eau
- Isolation thermique visant le Label Passivhaus
- Création d'îlots boisés pour la préservation de la biodiversité
- Performance RE2020-30%
- Conception bioclimatique passive



Ambition

Répondre qualitativement à la demande de logements urbains

À travers cet étiquetage, Buildr souhaite reconnaître et valoriser les projets immobiliers qui répondent aux enjeux sociaux et sociétaux de notre temps.

L'éligibilité au Social Living Spot repose sur :

- L'inclusion sociale, en favorisant les projets tenant compte des besoins spécifiques d'une frange de la population en situation de précarité : seniors, réfugiés, étudiants, personnes souffrant d'une instabilité financière ;
- La santé et le bien-être des occupants, via l'intégration de services dédiés au mieux-être au sein ou à proximité immédiate de l'actif ;
- L'amélioration du confort de vie des occupants, par exemple à travers l'aménagement d'espaces verts, la conception d'espaces dotés d'une ventilation/d'un éclairage naturel, la minimisation des nuisances sonores, l'usage de la domotique à des fins de gestion des ressources.

En sus, des exigences environnementales sont également intégrées au processus d'évaluation.



Exemple

Chez Jeannette – Logement inclusif senior à Orléans



Chez Jeannette est un exploitant de maison de coliving senior dont la mission se situe au cœur des enjeux démographique actuels : replacer le bien-être des seniors par la création de lieux adaptés aux envies et aux besoins de nos aînés.

Impact sociétal

Le lieu sera dédié à des personnes en **perte d'autonomie** souhaitant vivre dans un cadre sécurisé et accompagnant au cœur de grandes villes françaises.

Le projet intègre un **volet intergénérationnel** avec la présence d'un logement jeune au sein de la maison, en lien direct avec les autres occupants.

L'actif est situé dans un quartier dynamique proche de toutes les commodités, avec un accès direct à des infrastructures culturelles et sportives.

Chez Jeannette fait le lien entre les occupants et une partie des **services** nécessaires : visites d'infirmiers et de médecins en fonction de besoins identifiés, organisation de rendez-vous, aide aux tâches quotidiennes, téléalarme 24h/24, préparation de repas, accompagnement marché/courses, etc.