

par citoyen



Sommaire

Édito	p.3
Notre stratégie environnementale en bref	p.4
Partie 1 : Démarche et stratégie environnementale	p.7
1. Les objectifs environnementaux de VINCI Immobilier	p.8
2. Les enjeux environnementaux auxquels fait face VINCI Immobilier	p.9
3. Notre transformation environnementale	p.12
4. La mise en œuvre de notre stratégie environnementale	p.17
Partie 2 : Bilan 2023	p.24
Les milieux naturels	
1. Objectif ZAN 2030	p.25
2. Résultats 2023	p.26
3. Un plan d'action ambitieux pour atteindre le ZAN	p.27
L'économie circulaire	
1. Objectif recyclage urbain	p.31
2. Résultats 2023	p.32
3. Cap sur les terrains de recyclage urbain	p.33
Le climat	
1. Objectif carbone pour l'activité de promotion immobilière	p.34
2. Objectif carbone pour le métier d'exploitant de résidences gérées	p.38
3. Objectif carbone pour le corporate	p.43
Études de cas	p.46
Annexes	p.49
Note méthodologique	p.50
1. Choix des indicateurs	p.50
2. Périmètre et période de reporting	p.50
3. Les définitions	p.50
4. Construction des baselines	p.53
5. Spécificités méthodologiques : précisions et limites	p.54
6. Contrôle des données	p.54
Rapport d'assurance modérée de l'organisme tiers indépendant	p.55



Une dynamique d'entreprise qui se concrétise

En 2022, nous étions **le premier promoteur national à nous être fixés un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN)** sur l'ensemble de nos activités de promotion en France dès 2030, soit avec 20 ans d'avance sur la loi Climat et Résilience.

L'engagement ZAN nous rappelle à quel point le foncier, matière première des activités immobilières, doit être considéré comme étant en quantité finie. Il en va de la préservation de la biodiversité et de la limitation de l'empreinte carbone de l'immobilier.

Dès lors, notre enjeu est de passer d'un urbanisme fondé sur l'extension urbaine à un urbanisme circulaire. Ainsi, nous sommes dans une phase d'accélération massive du recyclage urbain partout en France, avec pour ambition de devenir le référent dans ce domaine. **Notre objectif de réaliser plus de 50 % de notre activité en recyclage urbain avant 2030** transforme, de facto, le modèle d'affaires du Groupe et place l'environnement au cœur de notre projet d'entreprise.

Deux ans après le déploiement de notre stratégie environnementale, nos premiers résultats sont très encourageants. Les caractéristiques des opérations lancées en travaux en 2022 et 2023 inscrivent VINCI Immobilier dans une dynamique parfaitement cohérente avec notre trajectoire ZAN 2030. **Presque une opération sur deux désartificialise le territoire urbain métropolitain sur ces 2 dernières années.**

La forte progression de la part des opérations de recyclage urbain, avec 22 opérations de recyclage urbain lancées en travaux en 2023, a naturellement largement contribué à la baisse de notre artificialisation. Nous restons cependant vigilants car la trajectoire qui nous mènera au ZAN en 2030 ne sera pas linéaire.

Ces résultats vertueux sont l'œuvre collective de nos collaborateurs, qui se mobilisent avec détermination et enthousiasme, au quotidien, sur nos enjeux environnementaux. Ce sont les principaux acteurs de la transformation profonde de nos métiers et de notre expertise et il convient de saluer l'engagement environnemental qui est le leur.

L'année 2023 a aussi été marquée par **le déploiement de la stratégie environnementale ambitieuse que nous avons arrêtée pour nos résidences gérées Ovelia et Student Factory. Cette stratégie est fondée sur une mesure innovante de l'empreinte carbone résidentielle de ses habitants et ambitionne de réduire de 40 % leur empreinte à horizon 2030.**

VINCI Immobilier en tant que promoteur et exploitant a imaginé un modèle économique novateur permettant de financer une performance énergie/carbone très supérieure à la réglementation pour les programmes neufs de résidences gérées.

Conscients qu'une ambition environnementale va de pair avec la transparence d'une communication documentée, nous nous sommes engagés à publier annuellement nos résultats environnementaux auprès de nos parties prenantes. Ce rapport environnement a été audité par un organisme tiers indépendant (Deloitte) et souligne la réalité de l'engagement de notre entreprise dans le déploiement d'une stratégie environnementale particulièrement ambitieuse.

Virginie Leroy
Présidente de VINCI Immobilier



En bref

Notre stratégie environnementale 2023

ZAN

Zéro Artificialisation Nette

Atteindre l'objectif ZAN en 2030.

Avec 20 ans d'avance sur les objectifs nationaux fixés par la loi Climat et Résilience, VINCI Immobilier est le premier promoteur national à prendre cet engagement.

D'ici 2030, chaque m² artificialisé sera compensé sur une autre opération par un m² renaturé.

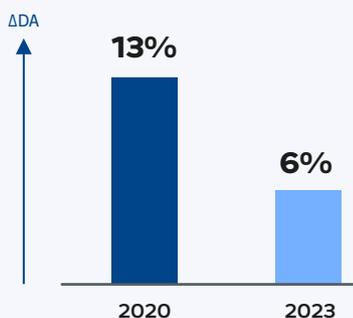
Nous n'engageons plus de projets qui prennent à la nature plus de m² qu'ils ne créent de surface de plancher. Nous privilégions les projets situés sur des terrains déjà artificialisés tout en introduisant de la végétalisation.



Nous sommes passés de 13 % de niveau d'artificialisation en 2020 à 6 % en 2023.

Ce résultat est très encourageant, mais il nous reste encore du chemin : la trajectoire pour arriver à zéro ne sera pas linéaire, et nous savons que les « derniers mètres carrés » seront les plus difficiles.

Niveau d'artificialisation divisé par deux



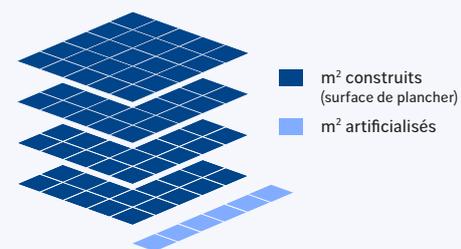
ΔDA : différence de degré d'artificialisation avant et après l'opération.

Opérations désartificialisantes



dont 21 opérations désartificialisantes

Pour 100 m² construits, nous avons artificialisé 6 m²



0,06 Besoin d'artificialisation en 2023

Recyclage urbain

Devenir le référent en matière de recyclage urbain

Notre ambition est de réaliser + de 50 % de chiffre d'affaires en recyclage urbain avant 2030.

Le recyclage urbain fait renaître des terrains en friche ou des bâtiments vides, obsolètes ou vétustes en développant de nouveaux logements ou activités en réponse aux besoins locaux, sans consommer de nouvelles ressources foncières.

Le recyclage urbain est intrinsèquement lié à l'objectif ZAN car les terrains des opérations de recyclage urbain sont majoritairement artificialisés.

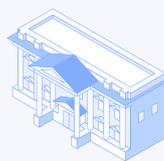
Exemples d'opérations de recyclage urbain



Transformation d'un centre commercial en désuétude



Réhabilitation d'un bâtiment de bureaux obsolète



Opération sur un bâtiment public déserté

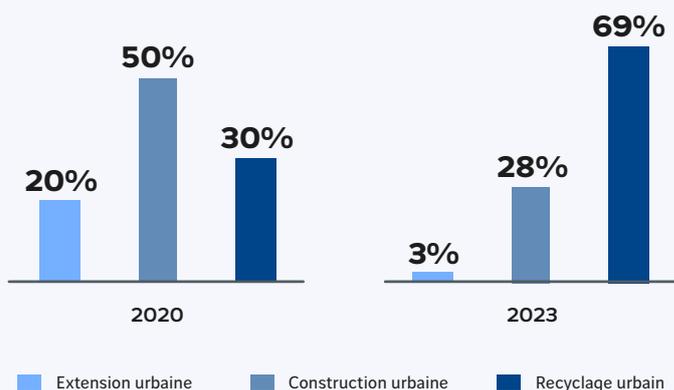


Opération sur un site industriel désaffecté

En 2023, le recyclage urbain a compté pour presque 70 % de notre chiffre d'affaires.

Ce résultat n'est cependant pas acquis : nous devons maintenir nos efforts pour garder le cap.

Évolution de la répartition de notre chiffre d'affaires



Opérations de recyclage urbain



dont 22 de recyclage urbain



Partie 1

Démarche et stratégie environnementale

1

Nos objectifs environnementaux

Au regard des évolutions du cadre réglementaire et d'une analyse de l'impact environnemental du secteur, le groupe VINCI a identifié trois enjeux environnementaux majeurs : les milieux naturels, l'économie circulaire et le climat.

Ces enjeux, validés comme prioritaires pour son secteur par VINCI Immobilier, ont été pris en compte dans la construction de sa stratégie environnementale. En 2021, VINCI Immobilier s'est ainsi fixé un objectif chiffré à horizon 2030 sur chaque thématique.

En 2023, un nouvel objectif a été défini pour nos résidences gérées.

Les milieux naturels



OBJECTIF MÉTIER

Atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2030.

L'économie circulaire



OBJECTIF MÉTIER

Atteindre + de 50 % de chiffre d'affaires en recyclage urbain avant 2030.

Le climat



OBJECTIFS MÉTIER

- Diviser par 2 l'impact carbone lié aux opérations immobilières d'ici à 2034.
- Réduire de 40 % l'empreinte carbone résidentielle des habitants des résidences gérées.

OBJECTIF CORPORATE

Réduire de 40 % l'impact carbone corporate d'ici 2030.

MÉTIER : lié à la promotion des opérations immobilières et à l'exploitation des résidences gérées.
CORPORATE : lié au fonctionnement interne de l'entreprise et aux collaborateurs (bureaux, mobilité, digital...).

2

Les enjeux de la stratégie environnementale

Si VINCI Immobilier s'est engagé dans une stratégie environnementale ambitieuse, matérialisée autour des trois objectifs chiffrés cités ci-contre, c'est avant tout pour répondre aux enjeux environnementaux de son secteur d'activité.

2.1 | Les milieux naturels

Depuis un siècle, les villes françaises se sont étendues en consommant des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) à un rythme bien supérieur à celui de la croissance démographique. La France artificialise tous les ans entre 25 000 et 30 000 hectares de sols naturels, soit trois fois la surface de Paris, ou l'équivalent d'un terrain de tennis... chaque minute.

Ce modèle n'est aujourd'hui plus soutenable, d'un point de vue purement physique comme environnemental (la terre n'est pas infinie). En supprimant des habitats pour la faune, il contribue au recul de la biodiversité. En imperméabilisant les sols, il cause ou amplifie des inondations aux conséquences parfois dramatiques. En réduisant les terres capables de séquestrer le CO₂, il aggrave le réchauffement climatique. En réduisant la surface de terres agricoles, il dégrade notre résilience, à la fois pour la production de nourriture dont les rendements sont attaqués par le changement du climat, mais aussi pour la production de matériaux biosourcés et d'agrocarburants, dont les besoins augmentent à mesure que la transition environnementale avance.

Au niveau réglementaire, l'adoption de la loi Climat et Résilience, en juillet 2021, démontre une véritable volonté de mettre en œuvre des actions efficaces. L'objectif de diviser par deux le rythme d'artificialisation d'ici 2030 et d'atteindre le ZAN en 2050 l'illustre particulièrement bien.

L'urbanisation, moteur majeur de l'artificialisation des sols, est la première impactée par cet objectif, dont les mesures seront appliquées à travers les schémas de cohérence territoriale et les plans d'urbanisme locaux.

Qu'est-ce que l'artificialisation ?

On définit comme artificialisé « tout sol dont l'occupation ou l'usage affectent durablement tout ou partie de ses fonctions ».

Article 192 de la loi Climat et Résilience

Les fonctions du sol sont les suivantes.



2.2 | L'économie circulaire

Recyclage urbain

Avec la conscience que le foncier est une ressource dont le stock est limité, comme pour toute matière première, la transition vers un modèle circulaire devient fondamentale. Il existe des espaces obsolètes et des terrains non exploités dans la ville qui n'ont plus de fonction et qui peuvent être "recyclés".

L'urbanisme circulaire encourage une meilleure utilisation de l'existant en incluant le recyclage du foncier. Si le recyclage urbain limite l'étalement urbain et lutte contre l'artificialisation des sols en réutilisant l'existant, il réorganise aussi grandement les villes et le territoire face à la transformation de nos usages et modes de vie.

Ressources et réemploi

L'épuisement des ressources minérales, dont la construction est fortement consommatrice, couplé à la production de masse de déchets du BTP, rend impérative une mise en marche du secteur de l'immobilier pour optimiser son impact sur les ressources terrestres.

Le recours à des matériaux recyclés et réemployés, la réduction des déchets à la source et la valorisation des déchets de chantier constituent des enjeux forts pour VINCI Immobilier.

L'épuisement des ressources dû au secteur du bâtiment



Le sable, 2^{ème} ressource la plus exploitée au monde après l'eau, s'épuise.

Aujourd'hui, 6 milliards de tonnes de sable marin et d'autres sédiments sont extraits des océans chaque année, principalement pour l'industrie du bâtiment, a indiqué l'ONU le 5 septembre 2023, alertant sur les graves conséquences de cette activité sur la biodiversité et les ressources halieutiques.

Sources : geo.fr



Le secteur du BTP consomme environ 40 mégatonnes de matière par an, soit 50 % de la consommation française et 1/3 de plus que le tonnage de déchets ménagers.

Sources : ademe.fr

Votée en 2020, la loi anti-gaspillage pour une économie circulaire (AGEC) intègre le secteur du BTP dans les mesures à prendre pour accélérer la transition écologique et favoriser l'économie circulaire. Elle est destinée à agir, notamment, à travers la notion de responsabilité élargie du producteur (REP) pour les acteurs du bâtiment, les rendant financièrement porteurs des filières de valorisation de leurs déchets.

2.3 | Le climat

La forte contribution du secteur du bâtiment aux émissions de carbone en fait un enjeu incontournable pour VINCI Immobilier. La réglementation française, de plus en plus exigeante, confirme cette tendance.

En effet, depuis janvier et juillet 2022, la réglementation environnementale 2020 remplace la réglementation thermique 2012 pour le logement, les bureaux, les établissements d'enseignement secondaire et leurs extensions.

L'objectif de la RE 2020 est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone.



L'impact carbone en chiffres

23%

des émissions de gaz à effet de serre en France sont liés à la construction/ rénovation de bâtiments et de leurs usages.

50%

de l'impact carbone d'un bâtiment sont liés aux matériaux mis en œuvre dans sa construction.

50%

de l'impact carbone d'un bâtiment sont liés à l'usage du bâtiment.

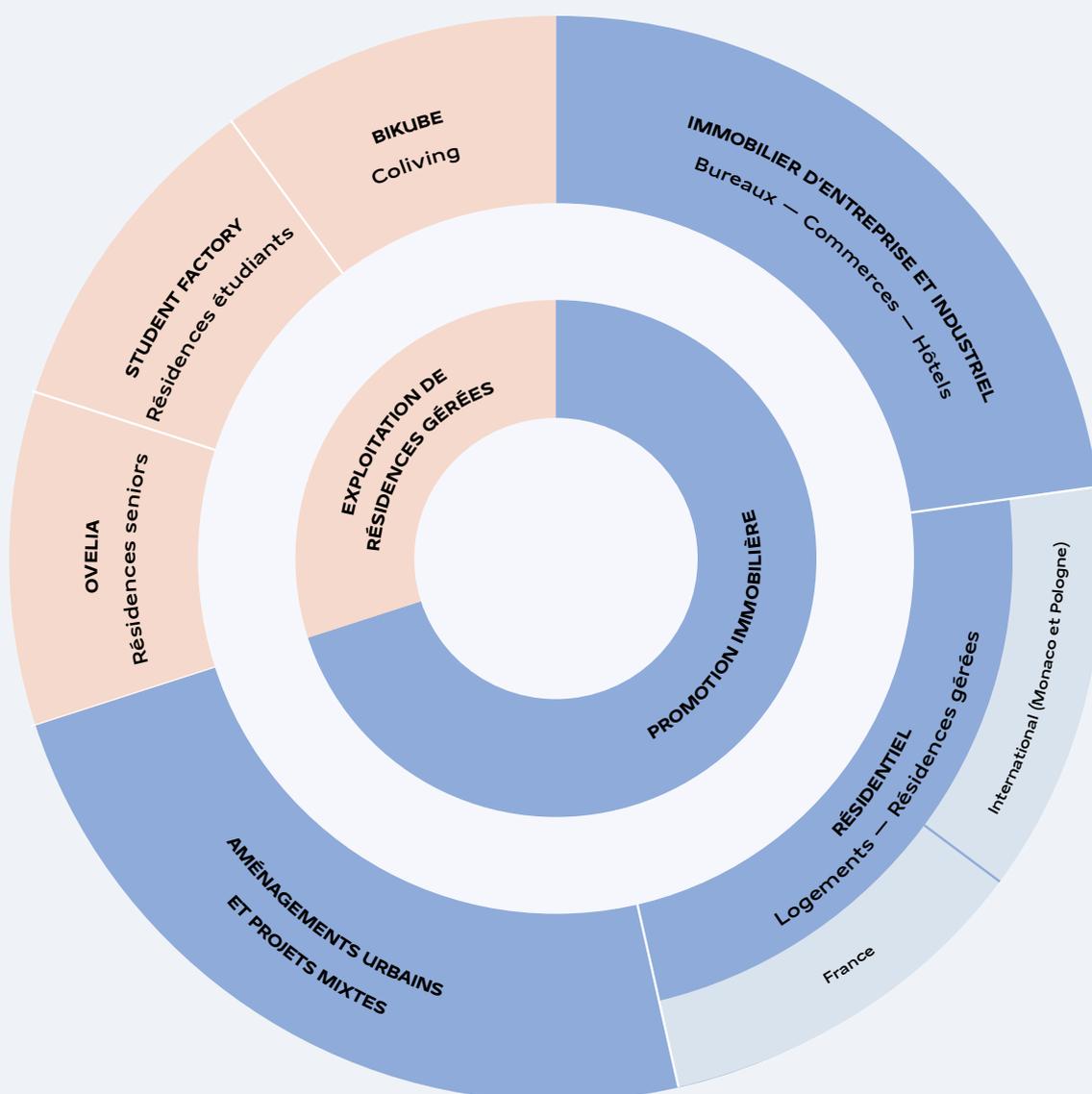
3

Notre transformation environnementale

Pour poursuivre sa transformation environnementale, VINCI Immobilier œuvre à la fois au niveau macro en jouant sur son modèle d'affaires, et au niveau micro en améliorant la performance environnementale de chaque opération.

Leader de la promotion immobilière en France, VINCI Immobilier est un plurispécialiste présent sur l'ensemble des métiers de l'immobilier résidentiel et d'entreprise.

Les métiers d'exploitant et de promoteur de VINCI Immobilier



3.1 | Une stratégie métier complétée d'une démarche d'amélioration continue

3.1.1 - Activité de promoteur immobilier

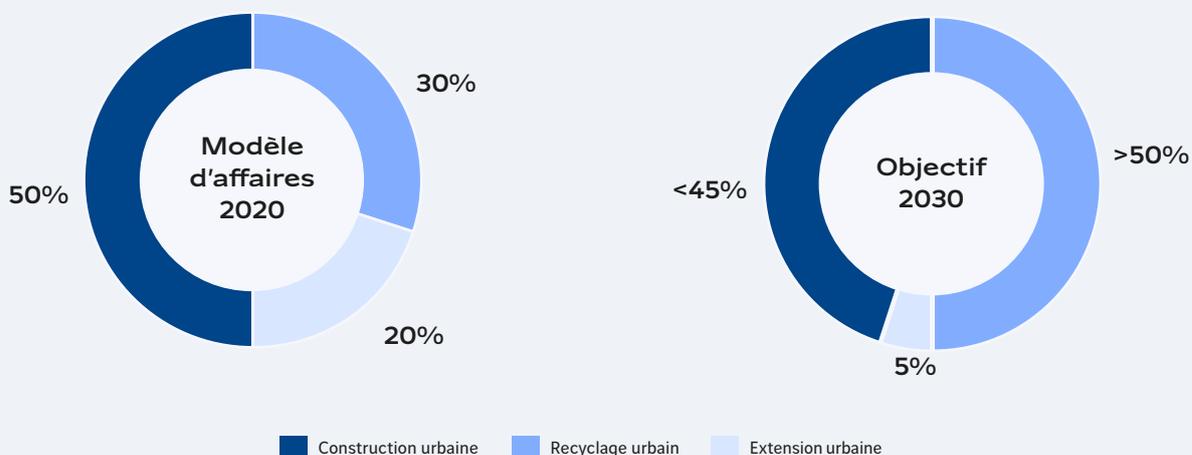
Une stratégie métier

La stratégie environnementale est pleinement intégrée au cœur de la stratégie d'entreprise de VINCI Immobilier, permettant la redirection écologique du modèle d'affaires vers des activités ayant un moindre impact sur l'environnement.

En adoptant une stratégie métier et environnement commune, VINCI Immobilier va plus loin qu'une démarche environnementale incrémentale, dont les actions sont limitées par un modèle économique inchangé.

Depuis 2021, l'évolution du business de VINCI Immobilier tire la performance environnementale de l'entreprise. L'objectif de VINCI Immobilier est de déplacer la part d'activité impactant le plus l'environnement (opérations d'extension urbaine) vers des opérations plus vertueuses pour l'environnement (opérations de recyclage urbain).

Changement de modèle d'affaires



Démarche d'amélioration continue

VINCI Immobilier, dans une démarche de progrès, vise à intégrer aux opérations immobilières des améliorations techniques incrémentales.

Dans cette logique, un socle d'exigences a été défini pour chaque pôle d'activité (résidentiel, bureaux, hôtellerie, commerces, aménagement et grands projets urbains, projets mixtes et atypiques). Ces exigences constituent un standard interne qui instaure un minimum environnemental pour l'ensemble des opérations. Un certain nombre d'entre elles sont obligatoires par thématique (milieux naturels, circularité et énergie/climat).

Pour certains pôles, ce socle comporte aussi des exigences optionnelles pour piloter l'amélioration en fonction des marges de manœuvre propres à chaque marché immobilier, avec des niveaux (bronze, argent, or) définis à la façon d'un label interne.

Un socle d'exigences pour l'immobilier résidentiel : un outil d'amélioration au quotidien



En immobilier résidentiel, un socle d'exigences a été élaboré en 2021 à partir d'un modèle défini par des opérationnels sur le terrain et coconstruit avec les régions au cours de neuf ateliers de travail. Il a été ensuite étendu et pleinement intégré à la démarche Perspectiv', lancée en interne en 2023.

Perspectiv' redéfinit la façon dont VINCI Immobilier conçoit le logement. Elle précise, notamment, les fondements communs de l'offre résidentielle, qui repose sur quatre piliers dont l'un est dédié à la performance environnementale avec un ensemble d'exigences systématiques extra-réglementaires.

Milieus naturels

Mesurer l'artificialisation de l'opération et renoncer aux opérations trop artificialisantes.

Analyser les enjeux et protéger la biodiversité.

Économie circulaire

Valoriser nos déchets de chantier.

Récupérer l'eau de pluie.

Climat

Chauffer sans énergie fossile.

Favoriser la mobilité douce par des infrastructures adaptées.

Étudier systématiquement le recours à des énergies renouvelables et au béton bas carbone.

Offrir un bon confort d'été.



En immobilier d'entreprise : The Better Way



En immobilier d'entreprise, la démarche The Better Way a été lancée en 2022. Il s'agit de la transcription de la nouvelle vision des bureaux de demain de VINCI Immobilier : pour des bureaux plus sobres, plus vertueux et plus stimulants.

The Better Way s'articule autour de grandes ambitions.

- Un bilan carbone optimisé en phase de création et une sobriété en exploitation renforcée : les systèmes passifs (isolation thermique des façades, optimisation des ratios de surface vitrée, multiplication des ouvrants, inertie thermique des structures apparentes...) et les systèmes doux (brasseurs d'air...) sont privilégiés. L'opération de réhabilitation WOW (à Paris 18) en est l'exemple phare avec son système de rafraîchissement des bureaux, qui a engendré une baisse de 22% du bilan carbone par rapport à une conception traditionnelle.

- Une réflexion poussée sur la flexibilité et la modularité avec des espaces adaptables en fonction des besoins dans le temps. Concrètement, l'immeuble de bureaux type développé par la démarche dispose :

- d'un premier niveau de parking avec une hauteur sous plafond revue à la hausse, structuré de façon à rendre possible sa mutation (zone de logistique urbaine, salles de réunion...);
 - d'un rez-de-chaussée qui privilégie des espaces configurables selon les utilisations, en rendant notamment possible l'accueil du public ;
 - de services (circulations, sanitaires) et d'éléments techniques concentrés sur une partie centrale, dans les étages.
- Objectif : laisser le champ libre à une organisation totalement ouverte pour les aménagements des preneurs.

- Une mise en valeur des mobilités bas carbone en proposant des places vélos pour 20 % des effectifs. Voitures et vélos électriques disposent de l'infrastructure pour recharger leurs batteries et une station de gonflage et d'entretien de vélos en libre-service est mise à disposition systématiquement.

VINCI Immobilier a obtenu la médaille d'argent ECOVADIS au niveau national



Cette certification est une reconnaissance de notre engagement en matière de responsabilité sociale des entreprises (RSE). Cela souligne le positionnement de VINCI Immobilier parmi les 25% d'entreprises les plus performantes au niveau national en termes de respect des principes RSE.

L'évaluation, basée sur 21 indicateurs répartis en quatre domaines clés, dont l'environnement, le social et les droits humains, l'éthique, et les achats responsables, démontre l'engagement continu de l'entreprise envers la durabilité et l'éthique dans toutes ses activités.

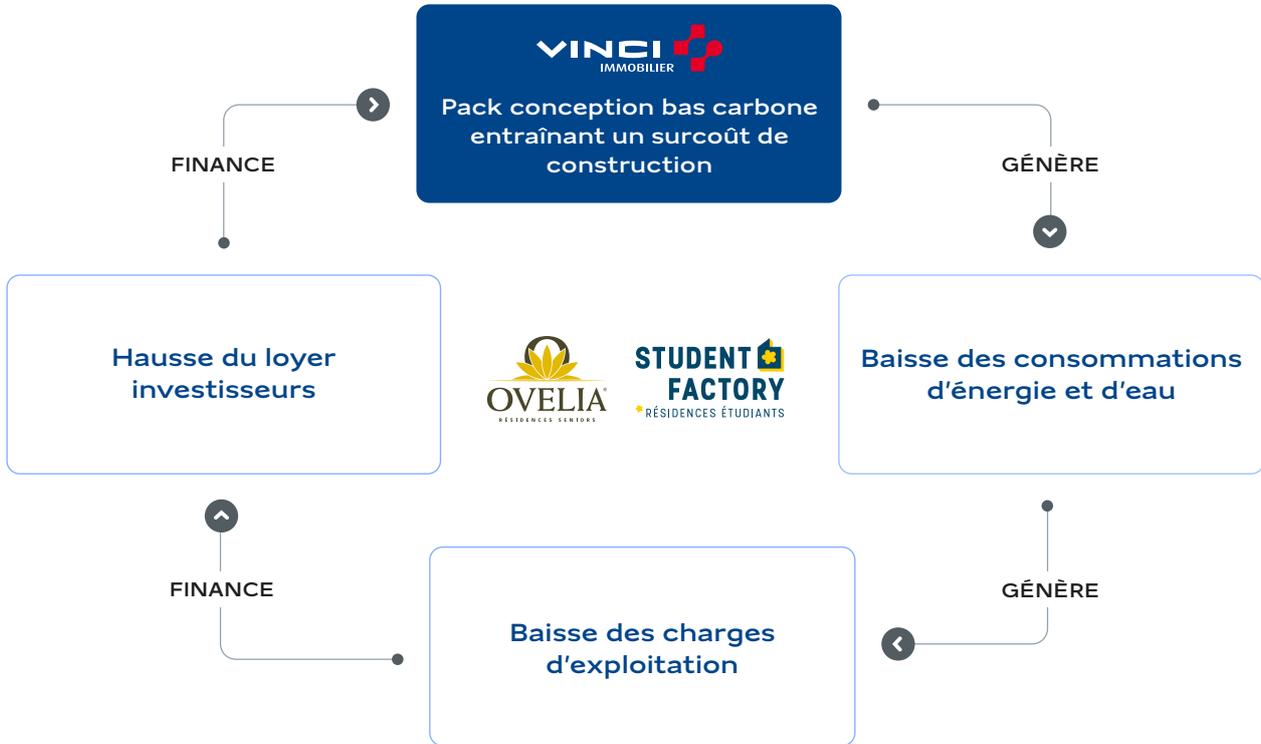
3.1.2 - Activité d'exploitant de résidences gérées

Une stratégie métier

VINCI Immobilier a défini en 2023 une nouvelle stratégie environnementale ambitieuse des résidences gérées Ovelia et Student Factory, grâce à une mesure innovante de l'empreinte carbone résidentielle de ses habitants.

Cette mesure démontre le caractère d'ores et déjà vertueux du modèle de résidence gérée, avec une empreinte 30% inférieure à un Français d'âge comparable. En effet, la mutualisation des surfaces communes, le parc immobilier de bonne performance énergétique et une localisation en cœur de ville assurent des émissions de CO₂ réduites.

Pour aller plus loin dans ce modèle de décarbonation, VINCI Immobilier s'engage à baisser de 40 % l'empreinte carbone des habitants de ses résidences seniors et étudiants d'ici 2030.



La stratégie environnementale s'intègre dans le business model à travers un principe innovant de transfert économique entre le promoteur et l'exploitant. Cette évolution du modèle économique finance une performance énergie/carbone très supérieure à la réglementation pour les programmes neufs de résidences gérées Ovelia et Student Factory.

Démarche d'amélioration continue

La stratégie des résidences gérées bas carbone implique également une évolution du modèle opérationnel du gestionnaire, avec un plan d'action fort sur la consommation d'énergie, les énergies renouvelables, l'alimentation au sein des résidences seniors ou encore les solutions de mobilité bas carbone.

Au-delà de la réduction de l'empreinte carbone des résidents au cœur de la stratégie, un socle d'engagements environnementaux existe pour toutes les résidences gérées.

Socle environnement



Vers une démarche 0 déchet



Améliorer la biodiversité au sein de nos espaces verts



Réduire les consommations d'eau de nos résidences

4

La mise en œuvre de notre stratégie environnementale

76,6%

des collaborateurs trouvent que l'entreprise intègre suffisamment les enjeux environnementaux actuels en 2023.

Source : baromètre Happy@Work 2023, périmètre répondants du baromètre



4.1 | Organisation au bénéfice de l'ambition environnementale

L'environnement intégré dans l'organisation de VINCI Immobilier

Un réseau d'une trentaine de référents environnement a été mis en place en 2021 en support de la direction développement durable et innovation (DDDI) centrale. Les référents environnement constituent un nouveau rôle destiné à déployer et opérationnaliser la stratégie environnementale. Ils représentent tous les métiers et toutes les régions et sont une courroie de transmission entre les opérations et la DDDI.

La stratégie environnementale est adaptée au sein des instances de décision existantes, que ce soit au niveau national, au niveau des pôles tertiaire et résidentiel ou au niveau régional. Elle est ainsi portée et incarnée par les managers à tous les niveaux de l'entreprise.

4.2 | Déclinaison locale de la stratégie nationale

Courant 2021, la stratégie environnementale a été déclinée dans chaque région à travers la construction de feuilles de route régionales. Afin de comprendre les spécificités de chaque territoire, des diagnostics régionaux ont été posés (état actuel en termes d'artificialisation et de recyclage urbain, acteurs du marché, types de foncier disponibles, attentes des clients et des collectivités, organisation du territoire...).

Chaque région met en œuvre son plan d'action, en partie destiné à atteindre les objectifs environnementaux définis. Ces plans portent aussi bien sur l'organisation régionale et opérationnelle que sur les formations ou les ressources. Ainsi, la région Rhône-Alpes Auvergne a mis en place un groupe de travail développement durable de 25 participants qui se réunissent tous les mois afin de partager les initiatives environnementales des opérations en cours ou faire part de retours d'expérience de fabricants ou prestataires.

De son côté, la direction technique de la région Méditerranée a développé une forte expertise sur le ZAN en analysant en détail chaque opération pour optimiser le plan de masse et végétaliser un maximum. Les sujets environnement sont de plus en plus ancrés dans les comités de direction régionaux, qui en font un sujet de premier plan comme en régions Grand Ouest et Nord Est Normandie. Sur la base des diagnostics, des objectifs et des feuilles de route régionales ont été coconstruits avec les opérationnels, les directions régionales et territoriales, ainsi que les référents environnement. La stratégie environnementale est désormais inscrite dans le cadre du pilotage de la performance régionale.



4.3 | Outils RH au service de la stratégie environnementale

4.3.1 - Formations et sensibilisations

Au sein de VINCI Immobilier, l'engagement envers le développement professionnel continu des collaborateurs est une priorité. En témoignent les différentes formations et les événements organisés en 2023 qui visaient à renforcer les compétences de nos collaborateurs aux enjeux environnementaux.

Une montée en compétence continue des collaborateurs

Des formations techniques sur des thématiques environnementales ont été organisées tout au long de l'année 2023.

En premier lieu, une formation dédiée aux sites et sols pollués a été dispensée, offrant aux participants une opportunité de maîtriser les fondamentaux du contexte et du cadre réglementaire liés à la pollution des fonciers. Grâce à cette formation, nos équipes sont désormais mieux outillées pour aborder ces défis complexes.

L'objectif principal résidait dans l'identification des démarches, des outils et des procédures nécessaires à l'étude approfondie de ces sites sensibles.

Aussi, une session de formation a été organisée, cette fois axée sur la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020). Cette formation a familiarisé les participants avec les solutions techniques qui répondent aux impératifs bas carbone afin d'optimiser la conception des projets immobiliers.

Notre engagement s'est également manifesté à travers un cycle de webinaires dédiés aux solutions bas carbone.

Ces séances thématiques ont abordé divers sujets cruciaux, tels que

les solutions biosourcées

le réemploi dans nos opérations

les pompes à chaleur en logement collectif

les bétons bas carbone

22 septembre 2023

Journée de l'environnement

Les équipes de VINCI Immobilier ont participé à la journée de l'environnement VINCI. Lors de cette journée, les collaboratrices et collaborateurs ont pu prendre part à de multiples ateliers, visites et interventions, autour des sujets du carbone, du climat et de la biodiversité.

Cette journée comprenait...

Des ateliers carbone : plus de 500 personnes ont ainsi eu l'occasion de calculer leur bilan carbone personnel et de discuter sur les actions concrètes à mettre en place dans l'objectif de réduire leur empreinte à 2 tonnes de CO₂eq.

Des sorties pédagogiques : dans chaque région, les collaboratrices et collaborateurs ont visité des ateliers de fabrication de matériaux présentant un fort intérêt environnemental (béton bas carbone, terre crue, matériaux reconditionnés, panneaux de lin...).

L'agence de Toulouse (31) a aussi participé, sur la thématique de la biodiversité, à la plantation d'une micro-forêt urbaine, tandis qu'à Nanterre (92) deux écologues ont pu présenter leur métier, en lien avec l'immobilier, aux abords du bois de Boulogne.



Une fois encore, cette journée a été l'occasion de sensibiliser les équipes aux différents enjeux environnementaux, de plus en plus présents au sein de leurs métiers. Ces initiatives démontrent l'engagement de VINCI Immobilier envers l'amélioration continue des compétences de nos collaborateurs, tout en renforçant notre contribution à la construction d'un avenir plus durable.

Formation sur la stratégie environnementale pour les nouveaux arrivants

Donner aux nouveaux arrivants une formation complète sur la stratégie environnementale constitue une priorité pour VINCI Immobilier afin de les embarquer dans la dynamique créée autour des objectifs ZAN et recyclage urbain.

Quatre sessions de formation « Stratégie environnementale : les clés pour la mettre en œuvre » ont été organisées en 2023. Cette formation alterne théorie et pratique.

Si les enjeux environnementaux de VINCI Immobilier ou encore le cadre réglementaire comme la RE 2020 sont présentés, des cas d'étude pour la prise en main des outils (calculatrice ZAN, cahier des charges immobilier résidentiel vert...) sont proposés.

Une partie de la formation est dédiée à l'organisation et aux processus pour s'assurer de la correcte mise en application de la stratégie environnementale à toutes les étapes des projets et par tous les métiers.



4.3.2 - La rémunération

L'un des leviers de la transformation environnementale dans laquelle s'est engagé VINCI Immobilier est l'intégration de critères environnementaux dans la rémunération des collaborateurs. VINCI Immobilier Promotion a ajouté dans son accord d'intéressement un critère portant sur la trajectoire carbone du périmètre corporate. Cette modification embarque toute l'entreprise de manière collective dans une démarche environnementale.

Pour aller plus loin, et afin d'inciter les collaborateurs à prioriser les opérations les plus vertueuses pour l'environnement, VINCI Immobilier a intégré un critère environnemental dans la rémunération individuelle des développeurs.

Il a été acté de lancer dès 2022 le « challenge recyclage urbain ». Le but est de les encourager à réaliser des opérations de recyclage urbain pour progresser sur l'objectif de VINCI Immobilier d'obtenir + de 50% du chiffre d'affaires sur ce type d'opération avant 2030. Le challenge fonctionne à partir d'objectifs territoriaux annuels définis en fonction des caractéristiques de chaque territoire. Ainsi, les développeurs ayant contribué à l'atteinte de cet objectif en 2023 ont bénéficié d'une surprime forfaitaire.

Par ailleurs, depuis 2021, les référents environnement sont récompensés de leur investissement par une prime annuelle. Garants de la bonne mise en œuvre de la stratégie environnementale, ils ont un rôle clé pour faire le lien entre le terrain et les fonctions transverses et constituent de réels atouts dans la transformation environnementale de VINCI Immobilier.

Enfin, depuis 2023, un pourcentage de la rémunération variable de l'ensemble des managers opérationnels porte sur la contribution et le déploiement de la stratégie développement durable dans leur périmètre.

4.4 | Outils et process

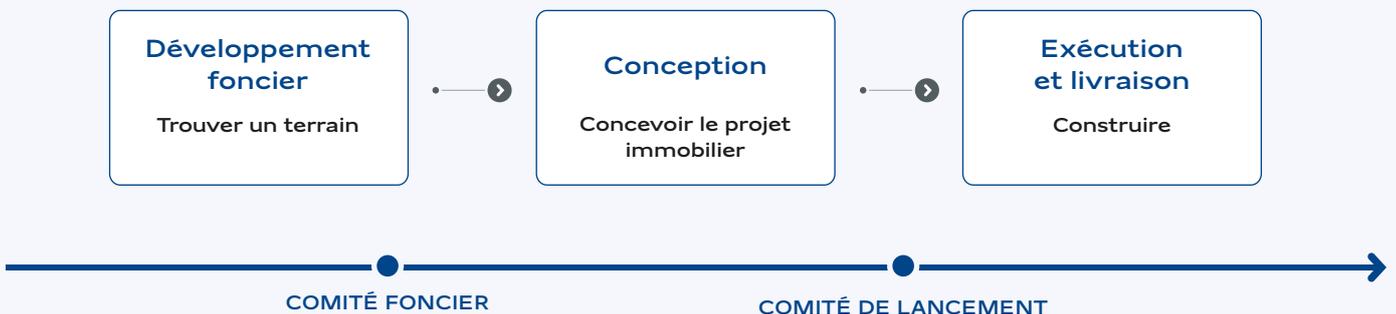
Le parti pris de VINCI Immobilier, dans le cadre de l'opérationnalisation de la stratégie environnementale, a été d'intégrer les critères environnementaux au sein des process et outils existants.

Les équipes développement durable, organisation, technique et qualité se sont alignées sur l'adaptation des procédures et process existants afin d'y intégrer des critères environnementaux (ZAN, recyclage urbain et climat). Concrètement, les procédures, modèles de documents et consignes fournis aux collaborateurs ont été mis à jour. Enfin, lors des comités d'engagement, les décisions prennent en compte les critères environnementaux. Un projet immobilier devra respecter des exigences et les seuils définis sur ces derniers.

VINCI Immobilier dispose d'un reporting des données écologiques attachées à chaque opération afin de piloter la démarche environnementale.

Un tableau de bord a été mis en place afin de visualiser en temps réel les résultats environnementaux des opérations. Un process régulier de contrôle et d'analyse des données a été déployé afin de fiabiliser ces données.

Opérationnalisation de la stratégie environnementale



Intégration de critères environnementaux à tous les comités d'engagement qui rythment le projet immobilier (procédures, outils, modèles de documents à chaque étape)

Fonds environnement

Dans le cadre de la stratégie environnementale, un fonds environnement interne lancé en 2022 soutient les projets dans la courbe d'apprentissage de solutions innovantes contribuant à la qualité environnementale. Les solutions financées par ce fonds doivent prouver qu'elles ont un fort intérêt environnemental et qu'elles sont duplicables pour d'autres opérations. Elles sont sélectionnées à la suite d'une analyse préalable (environnementale et financière) lors d'un comité exécutif.

Deux exemples de projets financés en 2023



Confort d'été

Le fonds environnement finance

Une étude de sensibilité destinée à :

- déterminer les solutions les plus pertinentes à mettre en place pour obtenir un confort optimal ;
- tester des solutions au regard de l'indicateur de confort d'été de la RE 2020.

Intérêt environnemental

Amélioration du confort d'été dans une logique d'adaptation au changement climatique.



Panneaux photovoltaïques

Le fonds environnement finance

La mission d'ActivSkeen, un bureau d'études solaires photovoltaïques, pour accompagner la création sur mesure d'un outil d'autoévaluation du potentiel photovoltaïque.

Cet outil comprend deux volets :

- un premier, simplifié, qui, pendant la phase de développement du projet, valide le potentiel de production en toiture en fonction de l'orientation, de l'implantation et de sa surface ;
- un second, plus complexe, réservé aux directions techniques, pour préconcevoir l'installation.

Intérêt environnemental

Mise en œuvre d'énergies renouvelables dans les résidences.



Partie 2
Bilan 2023



Les milieux naturels

VINCI Immobilier s'engage à atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) pour l'ensemble des activités réalisées sous sa marque en France dès 2030, avec vingt ans d'avance sur les objectifs nationaux fixés par la loi Climat et Résilience.

1 | Objectifs ZAN 2030

VINCI Immobilier est le premier promoteur national à s'être fixé l'objectif du ZAN.

Cela signifie que le Groupe priorise les opérations sur des fonciers déjà artificialisés et s'engage à compenser chaque surface artificialisée par la désartificialisation d'une surface équivalente ailleurs, sur un autre projet, à l'échelle de la France.

VINCI Immobilier sera amené, en pratique, à débitumer et débétonner des sols pour retrouver de la pleine terre.



Formule du ZAN

Artificialisation brute – désartificialisation = 0

2 | Résultats 2023

Nous avons déjà divisé par 2 notre niveau d'artificialisation depuis 2020 (de 13% en 2020 à 6% en 2023). Nos résultats 2023 sont stables par rapport à ceux de l'année 2022.

Ces deux dernières années sont très encourageantes : les opérations lancées en 2022 et 2023 s'inscrivent bien dans la trajectoire ZAN avec presque une opération sur deux qui désartificialise.

Sur ces deux dernières années, environ la moitié de ce résultat tient au refus de s'engager sur les opérations les plus artificialisantes. Par ailleurs, la forte progression de la part des opérations de recyclage urbain, avec 22 opérations de recyclage urbain lancées en 2023, a contribué à notre résultat ZAN. Ce résultat s'explique aussi par un phénomène conjoncturel, les caractéristiques des opérations lancées variant d'une année à l'autre. En 2023, effectivement, quatre opérations contribuent à hauteur de la moitié des surfaces désartificialisées et concourent à diviser par 2 le total des surfaces artificialisées. Nous anticipons que la trajectoire ne sera pas linéaire et nous savons que les « derniers mètres » seront les plus difficiles.

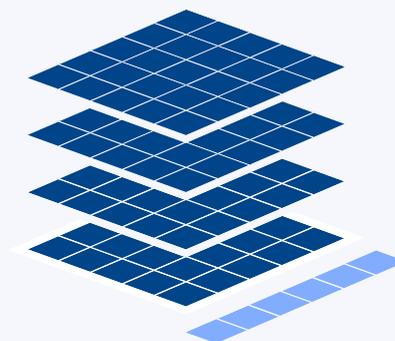
Les indicateurs ZAN

	Baseline	Résultats 2022	Résultats 2023	Objectifs 2030
Niveau d'artificialisation	+ 13 %	+ 5 % ✓	+ 6 % ✓	0 %
Besoin d'artificialisation	0,10	0,04 ✓	0,06 ✓	0

Opérations désartificialisantes en 2023



Dont 21 opérations désartificialisantes



0,06 Besoin d'artificialisation

Pour 100 m² construits, nous avons artificialisé 6 m².

3 | Un plan d'action ambitieux pour atteindre le ZAN

3.1 - Calculer et piloter le ZAN sur toutes les opérations

Une fois la baseline et les objectifs ZAN définis, VINCI Immobilier a souhaité renforcer le pilotage des performances environnementales des opérations.

Ainsi, depuis octobre 2021, pour toutes celles présentées en comité d'engagement :

- **le niveau d'artificialisation (Δ DA) et le besoin d'artificialisation doivent être calculés au préalable ;**
- **les principaux enjeux environnementaux et les ambitions de l'opération sont exposés.**

En 2022, l'emploi de la calculatrice ZAN a été généralisé pour toutes les opérations. Tous les nouveaux arrivants sont formés à son utilisation afin de préparer les comités d'engagement.

Qu'est-ce que la calculatrice ZAN de VINCI Immobilier ?

- Il s'agit d'un outil interne à disposition des collaborateurs qui a été créé pour mesurer le degré d'artificialisation et le besoin d'artificialisation de chaque opération.
- La calculatrice ZAN a été conçue pour faciliter le travail de compréhension, d'analyse et d'optimisation d'un projet auprès des opérationnels. Elle simule toutes les manières d'optimiser un projet, en déterminant celles qui ont le plus d'impact.



L'artificialisation

La définition de l'artificialisation est établie dans la loi Climat et Résilience. Elle a été précisée dans un décret présentant une nomenclature des surfaces artificialisées et non artificialisées en vue de faciliter le suivi des objectifs de lutte contre ce phénomène à travers une comptabilisation nationale.

Ce décret définit la mesure à l'échelle urbaine et ne s'applique pas à l'échelle d'une opération immobilière. Aucun décret n'est prévu pour légiférer sur la mesure à l'échelle du projet. La méthodologie de calcul à l'échelle des opérations immobilières reste donc à créer.

VINCI Immobilier s'est inspiré des différentes versions du coefficient de biotope par surface (Ademe, CILB, Bruxelles Environnement...) et de calculs d'imperméabilisation pour construire dès 2021 son indicateur de « degré d'artificialisation » à partir de coefficients d'artificialisation différents selon les types de surface.

Les surfaces sur dalle imperméables telles que le béton vont avoir un coefficient d'artificialisation de 1 alors qu'il est de 0 pour les surfaces de pleine terre. Les surfaces plus complexes telles que les revêtements semi-perméables ou les toitures végétalisées ont un coefficient d'artificialisation compris entre 0 et 1.



VINCI Immobilier a développé deux indicateurs de performance à partir de cette donnée afin de piloter la performance environnementale des opérations immobilières.

- Le delta degré d'artificialisation (ΔDA) mesure l'impact de VINCI Immobilier sur l'artificialisation du terrain. Cet indicateur montre si l'opération a amélioré ou dégradé les fonctions naturelles du sol de la parcelle en comparant son niveau d'artificialisation avant et après l'opération immobilière.
- Le besoin d'artificialisation complète le degré d'artificialisation en le rapportant à la surface de plancher construite lors de l'opération. Il représente l'efficacité de nos opérations au regard de l'artificialisation et correspond donc au nombre de mètres carrés artificialisés par mètre carré de surface de plancher construit.
- Un besoin bas caractérise une opération sobre en consommation de foncier ; un besoin négatif caractérise une opération qui restaure des sols. Cet indicateur sert principalement d'outil de pilotage de l'objectif ZAN.

Pour VINCI Immobilier, tendre vers le ZAN, c'est atteindre un ΔDA et un besoin d'artificialisation qui soient nuls à l'échelle de l'ensemble du périmètre.



3.2 - Renoncer aux opérations qui artificialisent le plus

Grâce à l'analyse de la baseline, VINCI Immobilier connaît mieux son impact et est à même d'établir des hypothèses pour atteindre le ZAN en 2030.

Une première mesure forte prise en 2021 est entrée en application au 1^{er} janvier 2022. Il s'agit de renoncer aux opérations ayant un besoin d'artificialisation supérieur à 1. Ces opérations représentent une faible part du chiffre d'affaires et sont très négatives pour l'environnement. En effet, elles nécessitent d'artificialiser plus de surface de terrain qu'elles ne créent de surface de plancher, aux antipodes de notre engagement environnemental à l'égard du zéro artificialisation nette.

Cette décision constitue donc un premier jalon concret de la trajectoire de VINCI Immobilier et amorce le changement auprès des opérationnels.

Ce changement d'approche a porté ses fruits car environ la moitié du chemin parcouru entre la baseline et nos résultats de 2022 et 2023 tient au refus en comité foncier des projets qui artificialisent plus d'un mètre carré pour un mètre carré construit.

Seulement deux opérations lancées en 2023 ont un besoin d'artificialisation supérieur à 1. Ces opérations, initiées avant le lancement de la stratégie ZAN, comptent parmi les dernières de ce type. Conformément à notre engagement, aucune opération avec un besoin d'artificialisation supérieur à 1 n'a été validée en comité foncier depuis octobre 2021.

Afin de mieux piloter la trajectoire ZAN, cette approche a été complétée en 2023 par des alertes sur les opérations trop artificialisantes. Ainsi, le comité d'engagement est informé dès lors qu'une opération dépasse un seuil de surface artificialisée (trois niveaux définis). L'objectif, ici, est de fournir au comité le maximum d'informations sur l'artificialisation d'une opération et sur son impact sur nos trajectoires lors des moments d'arbitrage.

3.3 - La prise en compte de la biodiversité au-delà du ZAN

Tous les métiers ont un socle d'engagement intégrant un volet milieux naturels qui met l'accent sur la végétalisation et la biodiversité.

Depuis 2022, sur tous les fonciers d'immobilier résidentiel, une analyse du paysage existant est réalisée en phase de développement en impliquant les architectes et paysagistes dès que possible. Il est demandé que les projets soient conçus autour des arbres remarquables afin de les préserver.

Un changement de paradigme est en marche : c'est désormais le projet qui cherche à s'adapter au paysage existant, et non l'inverse.

L'année 2023 a vu une accélération de la prise en compte de la biodiversité dans les opérations immobilières. A ainsi été mise en place une évaluation simple et systématique des enjeux de biodiversité sur les fonciers sur lesquels VINCI Immobilier souhaite développer un projet de logements. Cette évaluation, en complément d'un calcul du taux d'artificialisation et d'une enquête de terrain, s'appuie sur l'utilisation systématique de l'outil cartographique BIODI-Bat. VINCI Immobilier a été accompagné de Gondwana, le pôle biodiversité et paysage de l'agence de conseil ARP Astrance, pour vérifier la solidité et l'impact de l'autodiagnostic proposé pour s'assurer de la pertinence environnementale de son système d'évaluation.

Quels leviers concrets VINCI Immobilier a-t-il actionnés ?

- Le premier levier d'action de VINCI Immobilier est le choix du foncier d'origine. En phase de développement, les terrains déjà artificialisés, les fonciers sur lesquels sont construits des bâtiments à réhabiliter et hors d'usage ou des zones d'anciennes usines sont ainsi à prioriser.
- Dans un second temps, l'optimisation du plan de masse à toutes les étapes de l'opération immobilière diminue l'impact du projet. Par exemple, des parkings en sous-sol peuvent libérer de la place pour des espaces verts.
- Enfin, le dernier levier concerne les outils de végétalisation. Si la création d'espaces verts est une solution, la végétalisation des toitures ou encore le choix de sols perméables sont également des leviers en phase projet.

3.4 - Une forte implication dans le secteur d'activité sur le sujet de la désartificialisation

VINCI Immobilier s'implique dans plusieurs groupes de travail dont l'objectif est de partager les bonnes pratiques des démarches ZAN et de réfléchir à la définition sectorielle de mesure du niveau d'artificialisation à l'échelle du projet. Ainsi, nous travaillons avec le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) pour la création d'une unité de mesure de référence définissant le niveau d'artificialisation d'un foncier sous mandat de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP).

Nous sommes également parrains d'un groupe de travail sur le ZAN au sein du programme BIG (Biodiversity Impulsion Group) de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) afin de partager notre expertise avec les acteurs du secteur immobilier. En parallèle, nous nous enrichissons de tous les travaux d'experts sur le sujet ZAN et la ville de demain, notamment ceux de La Fabrique de la Cité (groupe de réflexion dédié à la prospective urbaine à l'initiative du groupe VINCI).



L'économie circulaire

1 | Objectif recyclage urbain

VINCI Immobilier souhaite se positionner en tant que référent en matière de recyclage urbain en se donnant l'objectif d'atteindre plus de 50% de chiffre d'affaires sur ce marché avant 2030.

Celui-ci est intrinsèquement lié à l'objectif ZAN car le principal levier d'action de l'entreprise pour réduire son impact sur l'artificialisation des sols est de travailler sur des fonciers qui ont un degré d'artificialisation assez élevé. Or, on retrouve ces terrains notamment dans les opérations de recyclage urbain.

Au-delà de son effet positif sur l'artificialisation des sols et la préservation des milieux naturels en périphérie, le recyclage urbain a d'autres bénéfices environnementaux et sociaux.

- La consommation de matières premières et les émissions carbone de ce type d'opérations sont souvent moins importantes, du fait du gros œuvre conservé dans les réhabilitations.
- Sur ces mêmes opérations de réhabilitation, la rénovation énergétique du bâtiment évite d'importantes émissions carbone en exploitation via la réduction des consommations.
- Une opération de recyclage urbain ne génère pas de report d'impact environnemental dans la mesure où le foncier initial était obsolète. Par exemple, une opération de recyclage urbain sur un terrain initial avec un parking sous-utilisé suite à une évolution des usages ne donnera pas lieu ailleurs à la construction d'un autre parking de même taille en remplacement. De la même manière, pour une zone commerciale obsolète, l'opération immobilière ne générera pas la construction des mêmes commerces à un autre endroit.
- En développant de plus en plus d'opérations de recyclage urbain, VINCI Immobilier s'intègre dans la logique de réaménagement de chaque territoire dans le respect du tissu urbain local. Le Groupe plaide pour une ville intense, c'est-à-dire dans laquelle les principaux services et commerces sont proches des habitations, au bénéfice de la qualité de vie des habitants et de la réduction des besoins de mobilité individuelle thermique. Pour cela, la clé est la mixité des quartiers : une mixité d'usages (logements, bureaux, équipements publics, espaces verts), une mixité sociale et une mixité générationnelle.

Qu'est-ce que le recyclage urbain ?

Pour expliquer le recyclage urbain, nous pouvons faire le parallèle avec le recyclage des déchets. Quand un produit est obsolète, hors d'usage, cassé, dépassé ou simplement inutilisé, on le recycle, afin qu'il serve à fabriquer de nouveaux produits.

C'est un principe d'économie circulaire pour réduire la consommation de matières premières, dont le stock n'est pas infini. En appliquant cette logique au secteur immobilier, nous constatons qu'il en va de même du foncier, qui n'est pas infini et même déjà largement sous tension. Pourtant, de nombreux terrains en friche ou bâtiments vides, obsolètes ou vétustes ne demandent qu'à renaître.

Ainsi, le recyclage urbain développe de nouveaux logements ou activités en réponse aux besoins locaux, sans consommer de nouvelles ressources foncières.

2 | Résultats 2023

Nous avons atteint, encore cette année, un chiffre d'affaires en recyclage urbain supérieur à 50%. Si quelques opérations significatives de recyclage urbain nous valent d'atteindre ce résultat, il n'est pas acquis et nous devons maintenir nos efforts pour garder le cap.

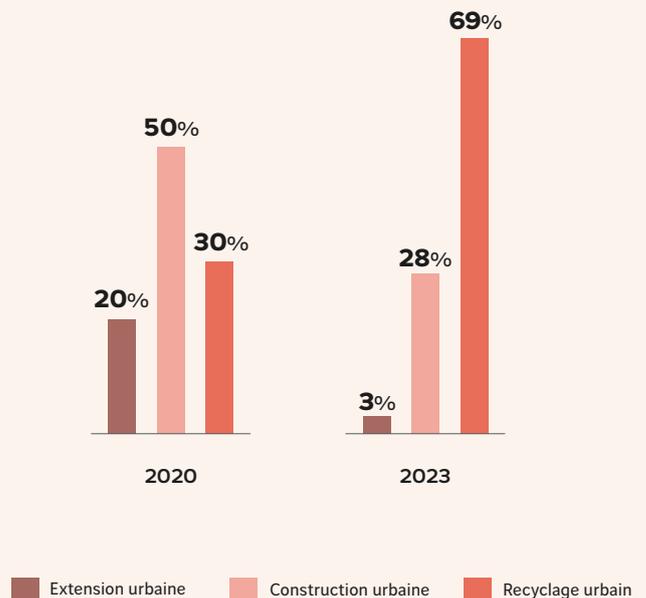
Pourcentage du chiffre d'affaires en recyclage urbain



Opérations de recyclage urbain en 2023



Évolution de la répartition de notre chiffre d'affaires



3 | Cap sur les terrains de recyclage urbain

3.1 - Suivi des opérations de recyclage urbain

De la même manière que pour les indicateurs liés à l'artificialisation des sols, les opérations qualifiées d'opérations de recyclage urbain sont suivies dès le comité foncier depuis octobre 2021. La correcte qualification des opérations de recyclage urbain est essentielle afin d'en assurer le suivi. Ainsi, des rappels de la définition sont organisés régulièrement. Cela a été le cas en 2023 auprès de tous les développeurs. Par ailleurs, une session de travail sur les contours de cette notion est organisée dans toutes les formations des nouveaux arrivants.

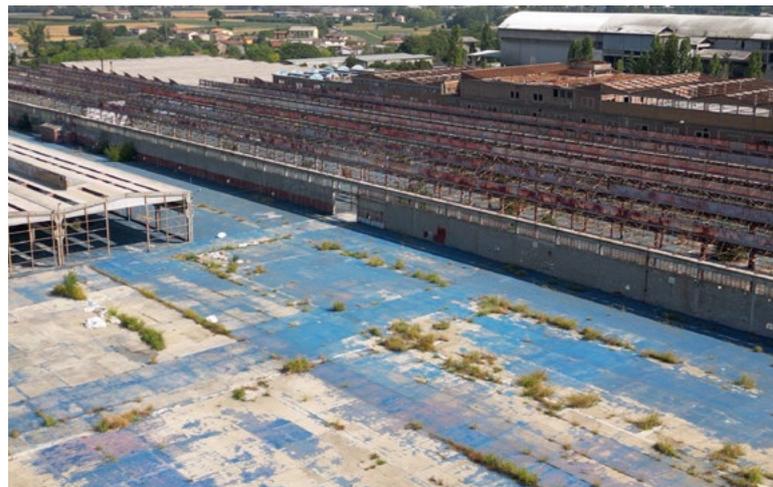
3.2 - Expertise en dépollution

Notre objectif de recyclage urbain pousse les collaborateurs à développer des projets immobiliers sur des terrains anciennement occupés, souvent issus d'activités industrielles, dont les sols peuvent être fortement pollués.

En 2022, VINCI Immobilier a recruté une experte en sites et sols pollués dont les missions sont notamment de mesurer les risques de pollution, de calculer les coûts de dépollution d'un projet, de dimensionner les investigations sur les sols ou encore d'optimiser le coût de dépollution par le réemploi des terres polluées.

Ses compétences renforcent notre savoir-faire en matière de transformation de friches et d'analyse de portefeuilles fonciers industriels, au service des objectifs de la stratégie environnementale.

Expertise en sites et sols pollués apportée sur près de 110 dossiers en 2023.



La traçabilité des terres polluées et inertes issues des chantiers est un sujet clé qui a fait l'objet de sensibilisations en interne pendant l'année 2023.

100%

des référents techniques sensibilisés à travers deux sessions.

3 webinaires

pour la sensibilisation à la pollution des sols.



Le climat

1 | Objectif carbone pour l'activité de promotion immobilière

1.1 - Réduire l'impact carbone des opérations immobilières

VINCI Immobilier a pour objectif de diviser par 2 les émissions carbone de ses opérations immobilières (en calcul RE 2020) à l'horizon de l'application de cette nouvelle réglementation dans ses opérations lancées sur une année. Cet engagement intègre les émissions de la phase de construction du bâtiment (matériaux et chantier) et les émissions de la phase d'exploitation calculées selon la méthodologie RE 2020.

L'objectif a été défini en prenant en compte les dates d'application de la RE 2020. L'horizon de l'objectif a été précisé, passant de « l'horizon 2030 » à 2034 car l'application du dernier seuil de la RE 2020 (seuil 2031) ne sera complète qu'en 2034 dans les opérations en lancement.

Impact carbone lié aux opérations immobilières

Baseline

1 470 kgCO₂/m²

Objectif chiffré

÷ 2 d'ici 2034

Nous souhaitons suivre et piloter notre trajectoire à partir des indicateurs Ic construction et Ic énergie de nos opérations, calculés dans le cadre de la RE 2020. Ainsi, depuis le début de l'année 2022, toutes les opérations en RE 2020 doivent reporter l'Ic énergie et l'Ic construction au comité de lancement de travaux.

Cependant, nous n'avons pas suffisamment d'opérations lancées en 2023 soumises à la RE 2020 pour pouvoir communiquer sur un résultat représentatif de notre performance carbone.

Dans une logique de transparence, nous prévoyons de communiquer dès que nous aurons, sur une année, une majorité d'ouvrages conçus en RE 2020 et lancés en chantier.

1.2 - Actions et bonnes pratiques 2023

Sortie des énergies fossiles, arrêt du gaz

Au premier semestre 2022, la direction de VINCI Immobilier a décidé que toutes les nouvelles opérations devaient être conçues sur la base d'une source d'énergie ne reposant pas sur le gaz et que les solutions suivantes étaient privilégiées : pompes à chaleur, biomasse, réseau de chaleur urbain...

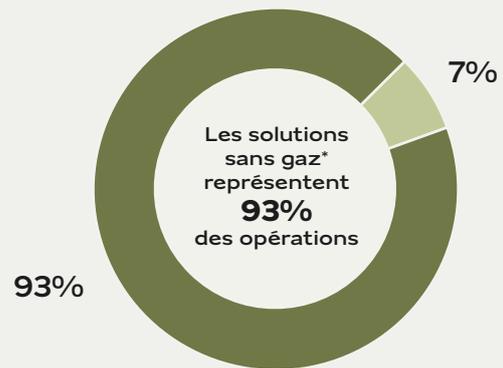
Si cette option sera certainement le standard de toutes nos opérations, elle peut représenter à court terme une rupture avec les pratiques actuelles. Pour faciliter la transition, VINCI Immobilier travaille main dans la main avec les équipes de maîtrise d'œuvre.

Une réduction perceptible des opérations en gaz

Opérations lancées en chantier
conçues avant la stratégie « arrêt du gaz »



Opérations en engagement foncier
en 2023



Périmètre : opérations ayant passé l'engagement foncier et sur lesquelles le système de chauffage a été défini, soit 84% des opérations.

■ Solutions sans gaz ■ Utilisation du gaz * Pour le chauffage.

Continuer à faire évoluer nos process pour réduire notre impact carbone (lié aux matériaux et à l'énergie)

Toutes les opérations en immobilier résidentiel doivent désormais respecter les principes suivants.

Intégrer le chiffrage systématique du béton bas carbone

Afin de préparer les prochains seuils de la RE 2020 et pour réduire l'impact carbone lié aux matériaux de nos opérations, il a été décidé, en janvier 2023, de généraliser le fait de faire chiffrer le béton bas carbone en variante sur toutes les opérations (ciment à base de laitier type CEM III).

Exemples d'utilisation dans nos opérations

- Pour l'opération L'archipel à Amiens, un béton bas carbone a été choisi en infrastructure ainsi que sur les planchers et les voiles, ce qui lui a valu d'atteindre le niveau carbone 1 du label énergie carbone.
- L'opération Dauphiné à Lyon a eu recours au béton bas carbone sur le bâtiment de bureaux dans tous les planchers, murs et poteaux.

Faire une évaluation du potentiel de production photovoltaïque

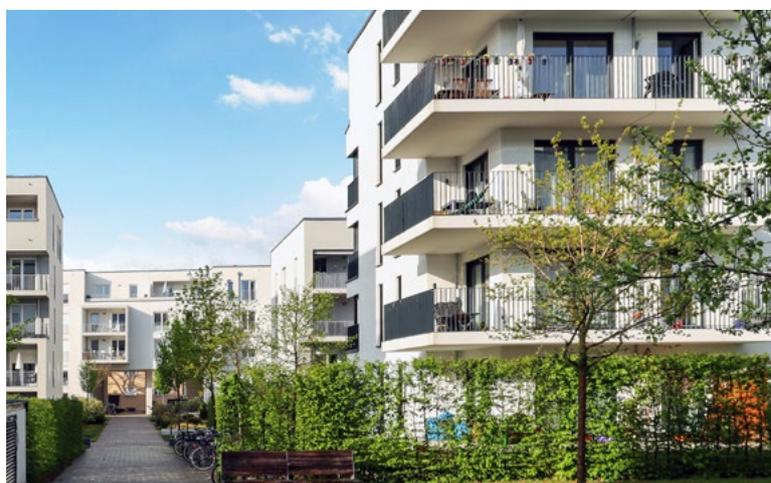
Afin de contribuer au développement des énergies renouvelables et à la décarbonation de l'énergie, les développeurs réalisent systématiquement en amont une faisabilité photovoltaïque via un outil simplifié interne. Sur la base d'informations disponibles et de données clés du programme immobilier, un avis est émis sur le potentiel d'installation sur l'opération dans le cadre d'un montage via un tiers investisseur en revente totale, ainsi que la démarche à suivre.

Participation au Hub bas carbone

VINCI Immobilier est membre du Hub des prescripteurs bas carbone [plateforme collaborative portée par l'Institut français pour la performance du bâtiment (IFPEB) en partenariat avec le cabinet Carbone 4].

Comme plus de 70 maîtres d'ouvrage, entreprises générales et maîtres d'œuvre, VINCI Immobilier est mobilisé pour répondre aux défis de la construction bas carbone.

Cette initiative a pour objectif de partager les meilleures pratiques via des outils d'aide à la prescription, la mise en place d'un observatoire à l'échelle du bâtiment et des briefs thématiques.



Adaptation au changement climatique

Le secteur de l'immobilier est très exposé aux aléas climatiques. Les actions d'adaptation et d'atténuation doivent donc être menées parallèlement et de manière cohérente.

VINCI Immobilier a décidé de mieux préparer ses opérations immobilières à résister aux effets du changement climatique.

Pour toutes ses nouvelles opérations en immobilier résidentiel, VINCI Immobilier intègre des critères de confort d'été en anticipant les hausses futures de température. Les objectifs visés vont au-delà des exigences de performance fixées par la réglementation RE 2020, avec une réduction de 20 à 50% par rapport aux seuils maximum définis.

Des mesures concrètes seront intégrées dès la phase de conception et adaptées en fonction des projets et de leur localisation géographique.



Les enjeux du confort d'été : exemples de solutions

Protéger des rayons du soleil

Une conception qui limite les apports solaires.

Des volets roulants déclenchés par l'ensoleillement.

Des brise-soleil fixes pour les façades les plus exposées.

Favoriser la circulation de l'air

Des logements en double orientation et traversants.

Des brasseurs d'air.

Des occultations perméables pour favoriser la surventilation nocturne.

Réduire la contribution aux îlots de chaleur urbains

La végétalisation des toitures et des extérieurs.

Des revêtements perméables.

2 | Objectif carbone métier pour le métier d'exploitant de résidences gérées

VINCI Immobilier présente une nouvelle stratégie environnementale ambitieuse pour les résidences gérées Ovelia et Student Factory, grâce à une mesure innovante de l'empreinte carbone de ses résidents.

S'appuyant sur cette mesure, qui prend en compte l'usage du logement, les trajets du quotidien et les repas servis par l'exploitant, VINCI Immobilier démontre que l'empreinte carbone résidentielle d'un habitant Ovelia et Student Factory est déjà inférieure d'un quart à celle des seniors et d'un tiers à celle des étudiants vivant dans des logements privés.

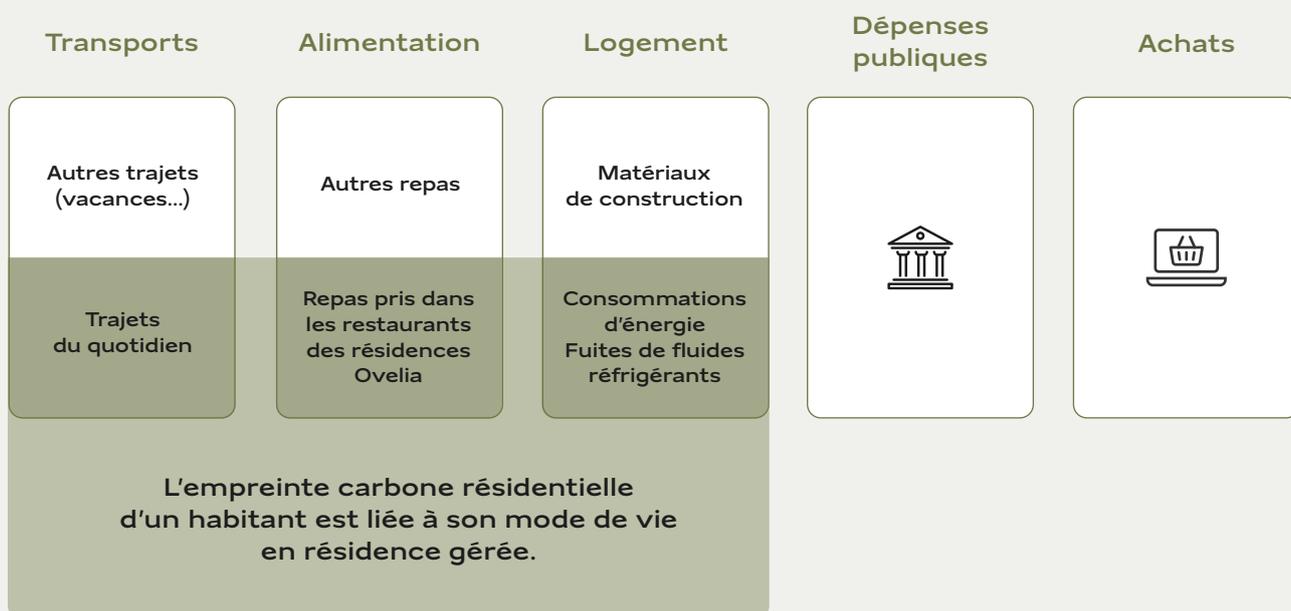
Pour aller plus loin, VINCI Immobilier repense le cahier des charges et le modèle d'exploitation des résidences gérées et s'engage à baisser de 40 % supplémentaires cette empreinte d'ici 2030.

2.1 - Le calcul innovant de l'empreinte carbone résidentielle

L'empreinte carbone résidentielle d'un habitant découle de son mode de vie en résidence gérée. Elle inclut les émissions de CO₂ liées à l'exploitation de la résidence, l'alimentation dans les restaurants Ovelia et les déplacements du quotidien des résidents.

La mesure de l'empreinte carbone résidentielle embarque les résidences dans une démarche globale intégrant de nombreux enjeux environnementaux. Avec une telle stratégie, les résidences gérées s'engagent à réduire l'impact carbone de tout ce qui touche au mode de vie des résidents.

Le périmètre de l'empreinte carbone résidentielle par rapport à l'empreinte carbone complète



2.2 - Le modèle des résidences gérées déjà vertueux

Ovelia

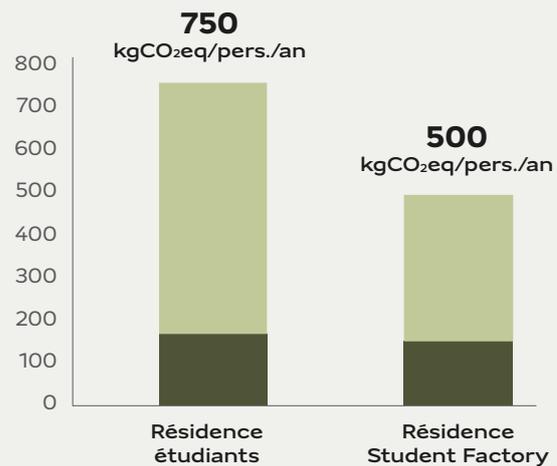
Aujourd'hui, l'empreinte carbone résidentielle moyenne d'un senior vivant dans une résidence gérée Ovelia **est inférieure d'un quart à son empreinte carbone avant d'entrer en résidence Ovelia.**



■ Transports ■ Alimentation ■ Énergies et fluides

Student Factory

Aujourd'hui, l'empreinte carbone résidentielle moyenne d'un étudiant vivant dans une résidence gérée Student Factory **est inférieure d'un tiers à celle d'un étudiant français lambda.**



■ Transports ■ Énergies et fluides

Le mode de vie collectif en résidences gérées est intrinsèquement sobre pour les raisons suivantes :

- les logements sont plus récents et performants d'un point de vue énergétique que les logements privés ;
- les services et les espaces sont mutualisés (dans les résidences gérées, la surface des logements individuels est optimisée afin d'avoir des espaces partagés de convivialité plus spacieux) ;
- les trajets des résidents sont optimisés grâce à la localisation des bâtiments en centre-ville.

2.3 - Pour aller plus loin, un objectif ambitieux

Et d'ici 2030, VINCI Immobilier s'engage à baisser de 40% l'empreinte carbone résidentielle des habitants des résidences Ovelia et Student Factory.

Empreinte carbone résidentielle

	Baseline 2021	2023	Objectif 2030
Ovelia	2 000 kgCO ₂ eq/résident	1 900 kgCO ₂ eq/résident	Réduction de 40% par rapport à la baseline
Student Factory	500 kgCO ₂ eq/résident	420 kgCO ₂ eq/résident	

Afin d'atteindre cet objectif, VINCI Immobilier a pris la décision ambitieuse de repenser la conception de toutes ses résidences gérées, plaçant la performance environnementale au cœur de ses priorités. À partir d'aujourd'hui, toutes les résidences en montage respecteront ce nouveau modèle.

Par rapport à la baseline, l'empreinte carbone résidentielle a déjà baissé **de 5 % pour Ovelia et de 16 % pour Student Factory**. Cette baisse est notamment due à 5 nouvelles résidences ouvertes en 2023 qui n'ont plus recours au gaz pour le chauffage ou l'eau chaude sanitaire, et à un meilleur pilotage grâce à la nouvelle plateforme. VINCI Immobilier est donc sur la bonne trajectoire pour respecter son engagement de baisser l'empreinte carbone résidentielle de 40 % en 2030.



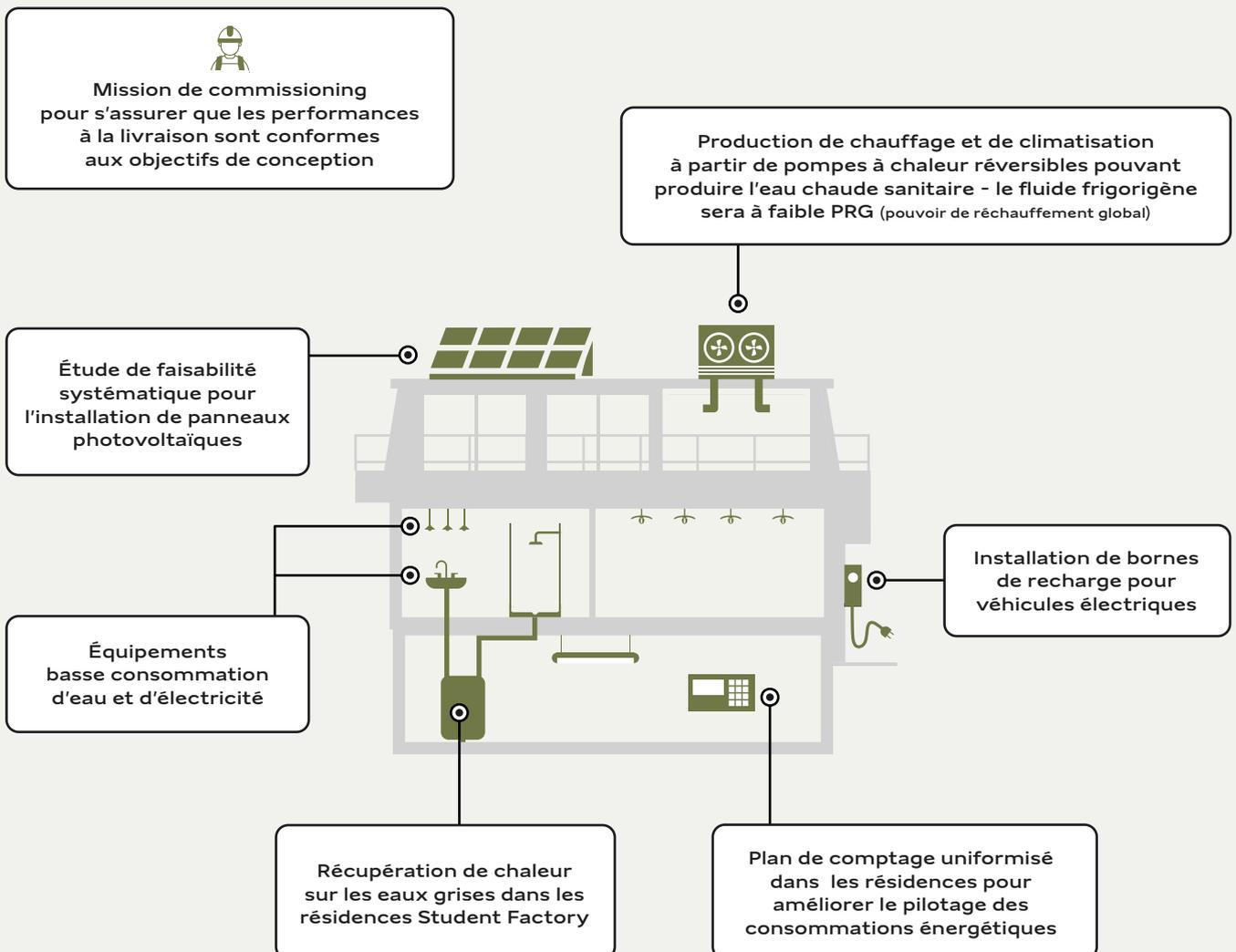
2.4 - Un plan d'action complet

Une conception bas carbone

Ainsi, VINCI Immobilier adopte une approche novatrice dans le développement de bâtiments à faible empreinte carbone, en visant une réduction significative des consommations énergétiques des résidents et le recours aux énergies renouvelables.

Les nouvelles résidences gérées intègrent de nouvelles exigences contribuant à réduire leur impact carbone.

Le pack conception bas carbone au sein de 100% des nouvelles résidences gérées



Une exploitation exemplaire et un pilotage fin des consommations d'énergie

Afin de mesurer et piloter cette empreinte carbone résidentielle, VINCI Immobilier résidences gérées a déployé une nouvelle plateforme de suivi des compteurs d'énergie et d'eau baptisée « Recap ». Ce nouvel outil optimise réellement les consommations d'énergie. Une formation sur la maîtrise des consommations énergétiques a été organisée auprès du personnel concerné en résidences gérées.

Un accompagnement des résidents vers un mode de vie plus sobre

Dans le même temps, Ovelia et Student Factory accompagnent les résidents vers un mode de vie décarboné à travers un programme de sensibilisation sur le climat et incitent à la mobilité douce. Ainsi, des bornes de recharge des véhicules électriques sont installées sur les résidences déjà ouvertes et seront déployées dans chaque nouvelle résidence. Un travail avec les restaurants des résidences Ovelia sera entrepris en 2024 pour décarboner les repas.

Nos installations en quelques chiffres

35%

des résidences actuelles ont des bornes de recharge de véhicules électriques.

100%

des nouvelles résidences Ovelia auront des bornes de recharge de véhicules électriques.

300

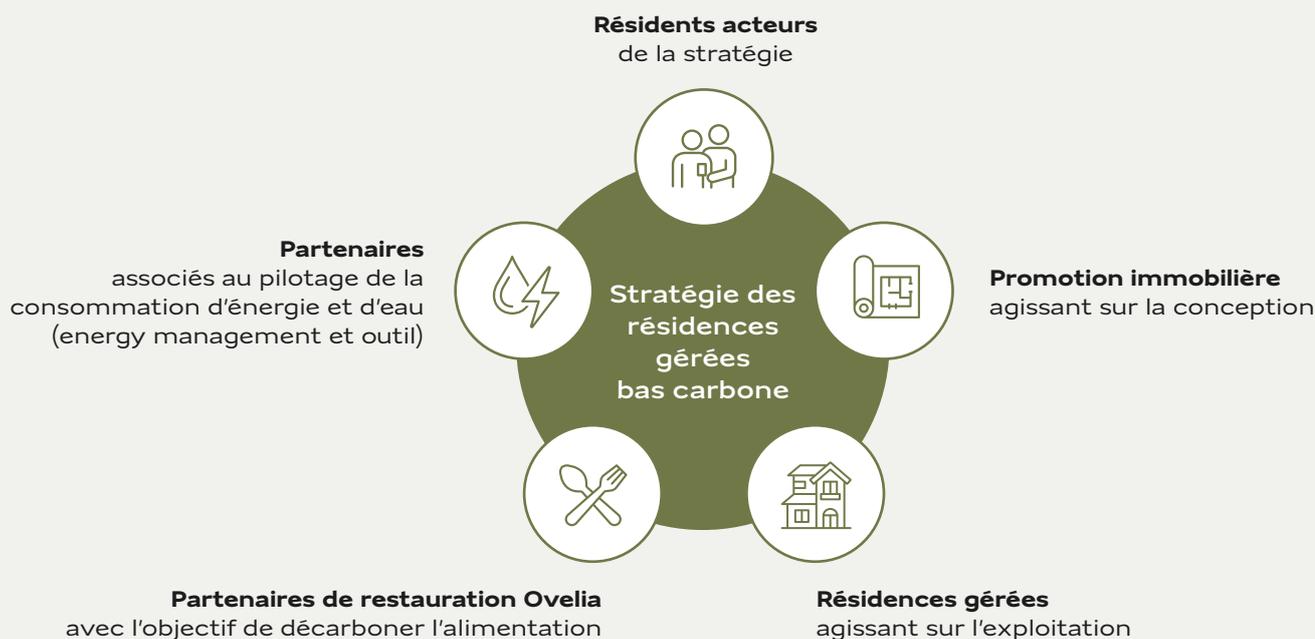
pommeaux de douche écologiques et connectés installés en Student Factory.

345

stationnements vélos en Student Factory.



Une stratégie globale qui vise à embarquer toutes les parties prenantes



3 | Objectif carbone pour le corporate

3.1 - Objectif de réduction carbone de -40%

VINCI Immobilier, avant de lancer sa stratégie environnementale métier, a construit une démarche sur le périmètre corporate, c'est-à-dire sur les émissions des scopes 1, 2 et 3 des collaborateurs (mobilité, bureaux, digital, etc.). Cette démarche a été initiée en priorité afin de sensibiliser les collaborateurs aux problématiques environnementales.

Dans un souci d'exemplarité, il était important, pour VINCI Immobilier, d'avoir une démarche interne avant de lancer une stratégie ambitieuse sur le périmètre métier. VINCI Immobilier a mesuré son impact carbone corporate dès 2018 et s'est fixé un objectif de réduction de 40% d'ici 2030.

3.2 - Résultats 2023

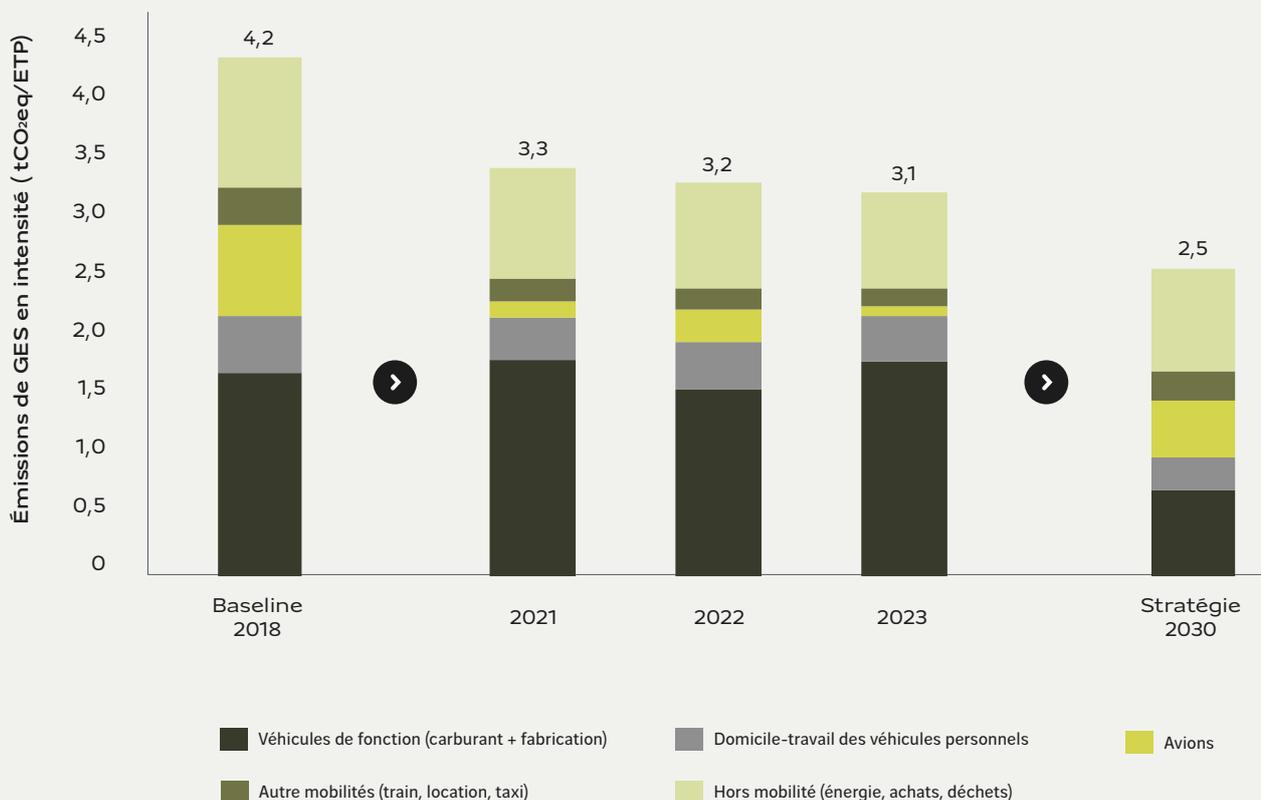
Les résultats du bilan carbone corporate 2023 suivent une trajectoire de réduction satisfaisante, notamment du fait des actions entreprises, mais aussi de la crise sanitaire, qui a réduit les distances parcourues.

L'effet rebond post-Covid n'a pas été aussi important que ce que nous pouvions anticiper.

En effet, l'impact carbone géré par les trajets professionnels en avion reste bien inférieur à son niveau de 2018.

Les consignes données aux collaborateurs les incitant à prioriser le train ainsi que les changements d'habitudes de travail ont porté leurs fruits.

Évolution des émissions gaz à effets de serre corporate en intensité



3.3 - Plan de mobilité durable

L'analyse du bilan carbone 2018 a mis en lumière les postes d'émission majeurs de VINCI Immobilier sur son périmètre corporate, données sur lesquelles le Groupe s'est appuyé pour prioriser les actions. Près de 75% de l'impact carbone corporate étant imputables à la mobilité, VINCI Immobilier a décidé de concentrer ses efforts sur ce sujet en travaillant sur un plan de mobilité durable, qui a été en œuvre depuis 2021. Un accord collectif sur la mobilité des salariés et la mobilité durable a ainsi été signé en 2021 pour une durée de trois ans. Dans cette perspective, VINCI Immobilier a travaillé sur trois leviers.

Les véhicules de fonction

Le plan de mobilité a franchi une étape au cours de l'année 2023. En effet, depuis avril 2023, les véhicules de fonction proposés sont exclusivement électriques. Les collaborateurs commandant un véhicule de fonction ou renouvelant leur leasing ne peuvent plus commander de véhicule thermique.

Pour faciliter la transition vers l'électrique, VINCI Immobilier participe aux frais d'installation et de consommation d'électricité des bornes au domicile. Une carte spécifique est également fournie aux collaborateurs pour qu'ils rechargent facilement aux bornes. Les collaborateurs ont également la possibilité de renoncer à leur véhicule de fonction et de bénéficier d'un crédit mobilité. Le crédit mobilité correspond à une enveloppe budgétaire destinée à des dépenses de mobilité.

Les déplacements professionnels

Les consignes de VINCI Immobilier ont évolué pour encourager les collaborateurs à avoir recours au covoiturage et au train. En outre, le train est systématiquement privilégié plutôt que l'avion comme mode de transport pour les temps de trajet inférieurs à trois heures en train.

Les déplacements domicile-travail

Tout d'abord, VINCI Immobilier a signé en mars 2021 un accord relatif au télétravail pour l'année à raison de deux jours de télétravail maximum par semaine.

VINCI Immobilier souhaite, par ailleurs, favoriser l'utilisation du vélo pour les trajets domicile-travail. Les collaborateurs recourant à ce moyen de transport peuvent ainsi bénéficier d'un forfait mobilité durable pour financer l'achat, la location ou le leasing d'un vélo personnel.

Chiffres clés 2023

32

crédits mobilité.

100%

des commandes de véhicules en électrique depuis avril.



Études de cas

Étude de cas 1

AMIENS (80) L'archipel



Surface de la parcelle : 4 410 m²



Économie circulaire

Opération de recyclage urbain.

Projet réalisé sur un ancien dépôt de bus.

Site dépollué et aménagé pour donner vie à un programme mixte.

Milieus naturels

- 32 % d'artificialisation

Besoin d'artificialisation de -0,28 :
28 m² de terrain pour 100 m²

Le projet a pour volonté de retrouver plus de végétation afin de s'inscrire dans la continuité des hortillonnages (espace de 300 hectares d'anciens marais) situés près de l'opération.

Certification BiodiverCity®.

Climat

Opération raccordée au réseau de chaleur urbain d'Amiens composé à 62,5% d'énergies renouvelables et de récupération.

Label Energie-Carbone au niveau Energie 3-Carbone 1 (E3C1), valorisant une performance énergétique optimale et une réduction de l'empreinte carbone significative des matériaux et des consommations énergétiques.

Étude de cas 2

TOULOUSE (31) Initia



Surface de la parcelle : 16 166 m²



Économie circulaire

Opération de recyclage urbain bâtie sur une ancienne friche.

Deux bâtiments sur cinq réhabilités pour accueillir des bureaux et des commerces.

Sur les autres bâtiments, réemploi des matériaux pour les voiries de l'opération et sur d'autres projets immobiliers via l'association Synthetic, spécialisée dans le réemploi.

Milieus naturels

- 10 % d'artificialisation

Besoin d'artificialisation de -0,17 :
17 m² de terrain pour 100 m²

Nouveaux bâtiments sur pilotis et cheminements via une passerelle pour réduire au maximum l'impact au sol du projet.

Préservation du ruisseau Saint-Agne, qui longe le terrain et conservation des arbres remarquables et plantation de 150 arbres dont 85 fruitiers.

Climat

L'un des tout premiers programmes résidentiels à viser le label E4C1 (label Energie niveau 4-carbone niveau 1).

Résidence équipée de 2 300 m² de panneaux photovoltaïques.

Chaufferie collective bois qui alimentera l'ensemble des appartements en chauffage et en eau chaude.

Étude de cas 3

LYON (69)

Wellcome Harmony tranches 2 et 3



Surface de la parcelle : 7 043 m²



Économie circulaire

Opération de recyclage urbain.

Projet réalisé sur une ancienne friche industrielle dans un ancien quartier ouvrier.

Milieus naturels

- 43 % d'artificialisation

Besoin d'artificialisation de -0,12 :
16 m² de terrain pour 100 m²

Une palette végétale issue à 70 %
d'espèces indigènes.

Climat

Utilisation de matériaux biosourcés,
notamment du bois local dans les
ossatures et pour les aménagements
intérieurs.

Bi-orientation de chaque logement.

Systemes passifs - ventilateurs dans
les plafonniers.



Annexes

Note méthodologique

Ce rapport environnement est une publication volontaire de la part de VINCI Immobilier dans une démarche de transparence vis-à-vis de ses parties prenantes. Les informations répondant aux exigences issues de l'ordonnance n° 2017-1180 du 19 juillet 2017 et du décret n° 2017-1265 du 9 août 2017 instituant une déclaration de performance extrafinancière (telle que détaillée notamment aux articles L. 225-102-1 et R. 225-105 et suivants du Code de commerce) sont remontées au groupe VINCI et publiées dans le document de référence du Groupe, au même titre que les indicateurs des autres filiales.

1 | Choix des indicateurs

VINCI Immobilier a défini des indicateurs prioritaires associés à sa stratégie environnementale. Ils ont été choisis pour leur pertinence au regard des enjeux environnementaux de l'entreprise et sont cohérents avec les thèmes de l'ambition environnementale du groupe VINCI : milieux naturels, économie circulaire et climat.

2 | Périmètre et période de reporting

Le rapport environnement couvre le périmètre de la marque VINCI Immobilier pour son activité de promotion immobilière et son activité d'exploitation de résidences gérées seniors et étudiants en France (VINCI Immobilier Résidences gérées).

La société de promotion immobilière Urbat, acquise en 2021 par VINCI Immobilier, est exclue du périmètre de publication. Par ailleurs, les activités de services immobiliers (VINCI Immobilier Conseil et VINCI Immobilier Property Management), ainsi que de promotion immobilière à l'étranger, en Pologne (VINCI Immobilier Polska) et à Monaco, ne sont pas prises en compte.

Les données sont calculées sur une année calendaire du 1^{er} janvier au 31 décembre.

3 | Les définitions

3.1 - Les indicateurs ZAN : le delta degré d'artificialisation et le besoin d'artificialisation

L'artificialisation est définie par la loi Climat et Résilience comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage (article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme). Le décret introduit une nomenclature utile à l'échelle urbaine. Cependant, il n'existe pas, aujourd'hui, de métrique officielle à l'échelle d'une opération. VINCI Immobilier en a tracé les contours en interne à partir d'une revue de l'état de l'art. Si une définition officielle ou partagée par les pairs de VINCI Immobilier est rendue publique, la définition interne pourrait être mise à jour.

Quelle différence y a-t-il entre la nomenclature du décret et notre méthodologie ?

Notre calculatrice ZAN intègre un niveau de détail plus fin, adapté pour un indicateur à l'opération immobilière. En effet, nous allouons à chaque type de surface un degré d'artificialisation particulier alors que dans les décrets, il n'existe que deux catégories, « surface artificialisée » et « surface non artificialisée ».

De ce fait, les toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle sont, selon la nomenclature du décret, des « surfaces artificialisées » alors que dans la calculatrice ZAN, elles correspondent à un degré d'artificialisation de 30% à 70% en fonction de l'épaisseur de la végétalisation.

La calculatrice ZAN a été conçue pour faciliter le travail de compréhension, d'analyse et d'optimisation d'un projet auprès des opérationnels. L'approche plus détaillée à travers les coefficients d'artificialisation est pertinente pour nous car elle incite les opérationnels à optimiser leur plan masse et à avoir recours à des outils de végétalisation.

VINCI Immobilier a construit deux indicateurs de l'artificialisation : le degré d'artificialisation et le besoin d'artificialisation.

3.1.1 - Le degré d'artificialisation

Le degré d'artificialisation d'une parcelle est établi en la découpant en sous-ensembles de surface homogène dont on estime l'artificialisation par un coefficient.

Les coefficients d'artificialisation ont été construits en s'inspirant des travaux menés sur les coefficients de biotope d'une parcelle. Ils prennent en compte l'impact de chaque type de surface : toiture végétalisée, espace vert sur dalle, revêtement perméable, surface de pleine terre... Toutes ces surfaces sont caractérisées en fonction de leur impact sur la biodiversité, la gestion de l'eau, la régulation du climat, etc.

Par exemple, le coefficient d'artificialisation d'une forêt est de 0 tandis que celui d'une zone d'emprise bâtie avec un revêtement imperméable sans végétalisation est de 1. Les surfaces plus complexes tels les revêtements semi-perméables ou les toitures végétalisées ont des coefficients d'artificialisation compris entre 0 et 1. Un coefficient a été défini par type de surface par VINCI Immobilier suite à une analyse technique nourrie par l'expertise environnementale de l'équipe développement durable, la littérature sur le sujet et le retour d'expérience.

$$\text{Degré d'artificialisation} = \frac{\Sigma (\text{coefficients d'artificialisation}) \times \text{surfaces associées}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

3.1.2 - Le ΔDA

L'objectif de VINCI Immobilier est de mesurer l'impact de l'entreprise sur le degré d'artificialisation des sols. Ainsi, ce dernier est mesuré avant et après l'opération immobilière. L'indicateur clé suivi est le delta degré d'artificialisation.

$$\Delta DA = DA_{\text{après}} - DA_{\text{avant}}$$

Cet indicateur montre si l'opération a amélioré ou dégradé les fonctions naturelles du sol de la parcelle. L'objectif ZAN correspond donc à un ΔDA nul en cumul de toutes nos opérations afin de mesurer l'impact global de VINCI Immobilier sur l'artificialisation.

$$\Delta DA_{\text{total}} = \frac{\Sigma (\Delta DA \times \text{surface de la parcelle})}{\Sigma \text{surface de la parcelle}}$$

On mesurera toujours le ΔDA en prenant l'opération sur toute la chaîne (aménagement, éventuelle déconstruction, terrassement, construction), même dans les cas où VINCI Immobilier n'intervient que sur une partie des étapes. Le ΔDA avant est ainsi celui de la parcelle avant toute intervention.

3.1.3 - Le besoin d'artificialisation

Cet indicateur complète le degré d'artificialisation en le rapportant à la surface de plancher (SDP) construite lors de l'opération. Le besoin d'artificialisation (BA) mesure l'efficacité de l'artificialisation.

$$\text{Besoin d'artificialisation} = \frac{\Delta\text{DA} \times \text{surface de la parcelle}}{\text{SDP}_{\text{construite}}}$$

Un faible besoin d'artificialisation, qu'il provienne d'un ΔDA faible ou d'une SDP importante, caractérise une opération sobre en consommation de foncier.

3.2 - Opération de recyclage urbain

Il n'existe pas de définition officielle et normative du recyclage urbain. VINCI Immobilier caractérise comme telles les opérations immobilières sur un foncier tombé en désuétude, par son usage ou par la vétusté du bâti.

Concrètement, cela inclut :

- les friches de tous types ;
- toutes les rénovations ;
- la démolition de bâtiments dont l'obsolescence compromet fortement la continuité de l'activité à moyen terme (bureaux passoires thermiques plus adaptés aux nouveaux usages, cliniques qui nécessiteraient de trop lourds travaux de modernisation, commerces dont le taux d'occupation est en baisse, etc.).

3.3 - Indicateurs carbone

VINCI Immobilier suit trois indicateurs carbone.

- L'indicateur carbone du métier de la promotion immobilière, qui correspond aux émissions de CO₂ attribuables aux opérations immobilières. Cet indicateur est rapporté à la surface en m² des programmes immobiliers. Il s'agit d'une partie du scope 3 de l'entreprise. Ce poste carbone est le plus significatif.
- L'indicateur carbone du métier de l'exploitation des résidences gérées : l'empreinte carbone résidentielle d'un résident, qui inclut l'usage du logement (consommations énergétiques, fuite de fluides), les trajets du quotidien et les repas servis par l'exploitant dans les résidences Ovelia.

À noter que l'ensemble du poste alimentation n'est pas pris en compte (les repas pris en dehors du restaurant des résidences ne sont pas inclus dans le périmètre). Seuls les déplacements du quotidien sont intégrés (les voyages pour les vacances ne sont pas pris en compte, par exemple, car ils n'ont pas de rapport avec le mode en résidence). L'ensemble des postes de consommation n'est pas considéré (vêtements, loisirs, électronique et télécoms, assurances, banques...) et les dépenses publiques ne sont pas incluses.

Par ailleurs, la méthodologie de calcul utilisée diffère de celle communément employée (comme celle du ministère de la Transition écologique). L'approche adoptée par VINCI Immobilier s'appuie sur des grandeurs physiques et est davantage alignée dans son mode de calcul avec les reportings d'émissions corporate standards (Bilan Carbone, GHG Protocol).

- L'indicateur carbone corporate correspond aux émissions des scopes 1, 2 et 3 d'un collaborateur (mobilité, bureaux, digital, etc.).

Les facteurs d'émission utilisés sont issus de la base carbone de l'Ademe.

4 | Construction des baselines

4.1 - ZAN et recyclage urbain

En 2021, VINCI Immobilier a travaillé pour établir une baseline afin de connaître son impact du moment.

- En immobilier résidentiel, les données des opérations lancées en chantier en 2020 ont été collectées et analysées.
- Concernant l'immobilier d'entreprise, le nombre d'opérations lancées par an étant beaucoup plus faible et donc bien moins représentatif, un ensemble de projets représentatifs de la production de l'immobilier d'entreprise sur les dix dernières années a été utilisé.

Ainsi, sur une base constituée de 87 opérations, les indicateurs en pourcentage de chiffre d'affaires en recyclage urbain Δ DA et BA ont été calculés.

Les résultats ont ensuite été normalisés afin d'avoir une correcte répartition du chiffre d'affaires entre les différents business units de l'immobilier résidentiel et l'immobilier d'entreprise.

La baseline ne correspond donc pas strictement à une donnée réelle associée à une année. Elle a été construite à partir d'hypothèses afin d'obtenir un point de départ pertinent.

4.2 - Émissions de CO₂ liées aux opérations immobilières

L'impact carbone moyen d'opérations représentatives de l'activité de VINCI Immobilier a été calculé par un bureau d'études selon la méthodologie RE 2020. Les données carbone ont été extrapolées au regard du découpage de l'activité de VINCI Immobilier réalisé pour l'immobilier résidentiel.

Concernant l'immobilier d'entreprise, un ratio CO₂/m² (source : association BBCA) a été utilisé.

4.3 - Empreinte carbone résidentielle

La baseline de l'empreinte carbone résidentielle a été calculée à partir de sources diverses en fonction des postes.

- Les consommations énergétiques et les fluides frigorigènes ont été calculés par un bureau d'études spécialisé en énergie, sur la base des données réelles de consommation en électricité, gaz et RCU de l'ensemble du parc de résidences en exploitation.
- Sur le volet alimentation, les données proviennent du reporting des deux prestataires de restauration (contenu des menus, fréquence des repas végétariens).
- Sur le volet mobilité, des questionnaires ont été remis aux résidents pour connaître leurs habitudes et usages. Ce questionnaire sera renouvelé tous les ans ou tous les deux ans pour mettre à jour les données.

À noter que les émissions de CO₂ liées à l'empreinte carbone de la construction des résidences ne sont pas prises en compte dans l'empreinte carbone résidentielle. Elles sont effectivement déjà intégrées dans l'objectif carbone côté promoteur.

Le calcul de l'empreinte carbone résidentielle d'un étudiant ou d'un senior

VINCI Immobilier a calculé l'empreinte carbone résidentielle de Français d'âge comparable et a comparé l'empreinte carbone résidentielle des habitants Ovelia et Student Factory avec cette empreinte de référence.

L'empreinte carbone de référence a été calculée à partir des facteurs d'émissions de la base carbone et d'études et rapports les plus actuels possible [l'enquête « Végétariens et flexitariens en France 2020 » de l'Ifop pour FranceAgriMer, les études sur les pertes et gaspillages alimentaires de l'Ademe, les données de Carbone 4 « Faire sa part — Empreinte carbone d'un Français », les enquêtes et études de l'Insee sur le logement, l'Observatoire de la vie étudiante (OVE), etc.]. L'empreinte carbone résidentielle de l'habitant et celle de la référence portent sur le même périmètre afin de pouvoir réaliser cette comparaison.

5 | Spécificités méthodologiques : précisions et limites

5.1 - ZAN et recyclage urbain

La baseline et les objectifs chiffrés qui découlent des indicateurs ZAN et recyclage urbain comportent des incertitudes inhérentes à la collecte initiale des données.

Pour certaines catégories, le point de départ a été mesuré sur un faible nombre d'opérations (exemple : sept opérations d'immobilier d'entreprise de recyclage urbain dans la baseline). Par ailleurs, le Δ DA des opérations a été calculé à partir des documents et plans disponibles avec une marge d'erreur possible quant à la délimitation précise des différentes zones d'une parcelle.

Le périmètre des données 2022 couvre 68 opérations, ce qui correspond à 98% de la surface totale des terrains de nos opérations lancées en 2022. Une opération est exclue du périmètre du fait de l'absence de données transmises par le copromoteur.

5.2 - Carbone pour le métier de promoteur

La baseline a été définie en extrapolant des résultats carbone calculés sur des opérations de VINCI Immobilier pour le résidentiel et issus de la littérature pour l'entreprise. Ces extrapolations génèrent une zone de nette incertitude. Cependant, ce calcul nous sert à estimer un point de départ assez réaliste. Les spécificités des rénovations ne sont pas incluses dans le calcul.

L'objectif a été défini en prenant en compte les dates d'application de la RE 2020. L'horizon de l'objectif a été reporté de 2030 à 2034 car l'application du dernier seuil de la RE 2020 ne sera complète qu'en 2034 dans nos opérations en lancement.

En 2023, nous n'avons pas eu suffisamment d'opérations lancées soumises à la RE 2020 pour pouvoir communiquer sur un résultat représentatif de notre performance carbone.

5.3 - Carbone pour le métier d'exploitant

L'objectif a été défini à partir de nombreuses hypothèses : l'anticipation des ouvertures de résidences à venir (intégrant le pack conception bas carbone) et la mise en œuvre des actions associées à la stratégie bas carbone des résidences gérées ont été prises en compte. D'autres facteurs externes ont été intégrés comme la décarbonation de l'énergie, de l'agriculture en France ou encore la hausse de la proportion des véhicules électriques.

5.4 - Carbone pour le corporate

Les trajets domicile-travail ont été reportés à partir d'enquêtes internes datant de 2018 et 2019. Les trajets professionnels sont suivis à partir des extractions des agences de voyages et des notes de frais. Les kilomètres parcourus issus des notes de frais sont estimés à partir des données facturées. Les facteurs d'émissions utilisés sont ceux de la base carbone.

6 | Contrôle des données

Les indicateurs ont été analysés et intégrés d'abord par les opérationnels puis par la direction développement durable de VINCI Immobilier. Les procédures de reporting ont fait l'objet d'une vérification externe par le commissaire aux comptes Deloitte, en tant que vérificateur indépendant.

Des tests de détail ont été réalisés par ce tiers indépendant, sur les indicateurs suivants :

- besoin d'artificialisation (baseline, données 2022 et 2023) ;
- degré d'artificialisation (baseline, données 2022 et 2023) ;
- pourcentage du chiffre d'affaires lié au recyclage urbain (baseline, données 2022 et 2023).

VINCI Immobilier Promotion SAS

2313 boulevard de la Défense
92000 Nanterre

Rapport d'assurance modérée de l'organisme tiers indépendant sur la vérification d'une sélection d'informations environnementales

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'attention de la direction générale,

À la suite de votre demande et en notre qualité d'organisme tiers indépendant, nous avons effectué un examen visant à nous permettre d'exprimer une assurance modérée sur les informations environnementales (ci-après les « Informations »*) sélectionnées par la société VINCI Immobilier Promotion SAS (ci-après la « Société »), au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations ont été établies conformément aux procédures utilisées par la Société (ci-après le « Référentiel »).

Préparation des Informations

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés au sein du rapport environnement et disponibles sur demande au siège de la Société.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines données sont sensibles aux options méthodologiques, hypothèses ou estimations retenues pour leur établissement et présentées au sein du rapport environnement.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

La conclusion formulée dans le présent rapport porte sur les seules Informations et non sur l'ensemble du rapport environnement.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations ont été établies conformément au Référentiel et ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ;
- de formuler une conclusion indépendante, fondée sur les éléments probants que nous avons obtenus ; et
- de partager notre conclusion avec le management de la Société.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la Société, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

* Besoin d'artificialisation ; degré d'artificialisation ; pourcentage du chiffre d'affaires lié au recyclage urbain.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) « *Assurance Engagements other than Audits and Reviews of Historical Financial Information* » de l'IAASB (*International Auditing and Assurance Standards Board*).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 821-28 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux afin de nous permettre de formuler une conclusion d'assurance modérée sur les informations suivantes (les « Informations ») :

- besoin d'artificialisation (données 2023) ;
- degré d'artificialisation (données 2023) ;
- pourcentage du chiffre d'affaires lié au recyclage urbain (données 2023).

La nature, le calendrier et l'étendue des procédures mises en œuvre sur ces Informations dépendent de notre jugement professionnel, y compris l'évaluation des risques d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Nous avons :

- apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible ;
- vérifié la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations ;
- mené des entretiens auprès des directions concernées de la Société afin d'analyser le déploiement et l'application du Référentiel.
- mis en œuvre des procédures analytiques consistant à vérifier les calculs effectués et la correcte consolidation des données collectées et la cohérence de leurs évolutions ;
- mené des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives.

Nous estimons que les éléments que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 8 avril 2024
Deloitte & Associés

Marc de Villartay
Associé, Audit



Catherine Saire
Associée, Développement Durable





**Votre
confiance
nous engage
durablement**

Rapport environnement édité par VINCI Immobilier
Conception-réalisation : Frédérica Gillot-Pétré / Rédactrice : Marion Essadek
Crédits : ©AlexisToureau ©Amélie Marzouk ©Clap Productions ©INFIME Architecture ©johann
trompat ©Kreaction ©Views Multimédia ©Vertex ©Willy Pulse / VINCI Immobilier DR
©Myphotoagency : Laetitia RIEHL / Adobestock : @ah_fotobox ©Andrea ©freebreath
©randonneursch ©SappiStudio ©Sebastian Rothe

VINCI 
IMMOBILIER