

2024 Rapport environnement

4

Notre stratégie
en bref

7

Démarche
et stratégie
environnementale

Sommaire

21

Bilan 2024
Milieux naturels

27

Bilan 2024
Économie circulaire

32

Bilan 2024
Le Climat

45

Étude de cas

51

Note
méthodologique

Édito

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 souligne l'importance de considérer le foncier, matière première des activités immobilières, comme un bien rare, en quantité limitée. Sa gestion responsable est indispensable à la préservation de la biodiversité et à la réduction de l'empreinte carbone du secteur. Dans cette perspective, notre enjeu réside dans la transition d'un modèle fondé sur l'extension urbaine à un urbanisme circulaire.

Notre objectif, de réaliser plus de 50 % de notre activité en recyclage urbain avant 2030 transforme de facto notre modèle économique et place l'environnement au cœur de notre projet d'entreprise.

Nous avons anticipé que **la trajectoire ZAN ne serait pas linéaire**. Effectivement, les résultats ZAN 2024 ont été marqués par la crise du secteur immobilier et l'absence de nouveauxancements d'opérations en immobilier d'entreprise. Mais plus que jamais nous gardons à l'esprit nos objectifs et nous dotons de nouveaux plans d'actions pour assurer l'atteinte de notre objectif ZAN d'ici à 2030. Malgré ces défis conjoncturels, nous atteignons **un chiffre d'affaires en recyclage urbain de 40%**, nous maintenant en position d'acteur de référence dans le domaine.

Nous assurons une progression dynamique dans la décarbonation de nos activités, avec la **réduction de 24% de nos émissions corporate, de 30% sur nos opérations immobilières et de 18% sur l'empreinte carbone résidentielle de nos résidences gérées**.

Nos collaborateurs jouent un rôle central dans la mise en œuvre de cette transformation environnementale. Leur engagement quotidien contribue à redéfinir nos métiers et à renforcer notre expertise, et nous saluons leur forte mobilisation.

Conscients qu'une ambition environnementale va de pair avec la transparence d'une communication documentée, nous nous engageons à publier chaque année nos résultats environnementaux. Ces données ont été auditées par un des Commissaires aux compte du Groupe VINCI, dans le cadre de sa mission de certification des informations en matière de durabilité du Groupe.

Virginie Leroy
Présidente de VINCI Immobilier





En bref Notre stratégie environnementale

Zéro Artificialisation Nette & Recyclage urbain

VINCI Immobilier ambitionne de devenir **le référent en matière de recyclage urbain**. D'ici 2030, plus de 50 % de notre activité portera sur des opérations de transformation de foncier déjà artificialisé.

Cette approche volontariste, centrée sur la reconversion de terrains existants, nous donne les moyens de nous engager pleinement dans **l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), en France**, dès 2030, soit avec 20 ans d'avance sur les objectifs nationaux fixés par la loi Climat et Résilience.

Concrètement, chaque m² artificialisé sur une opération sera compensé par un m² renaturé sur une autre, afin de garantir un équilibre net à l'échelle de notre activité.

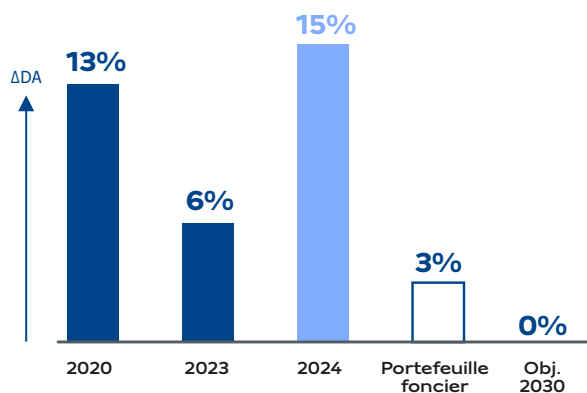


Résultats 2024

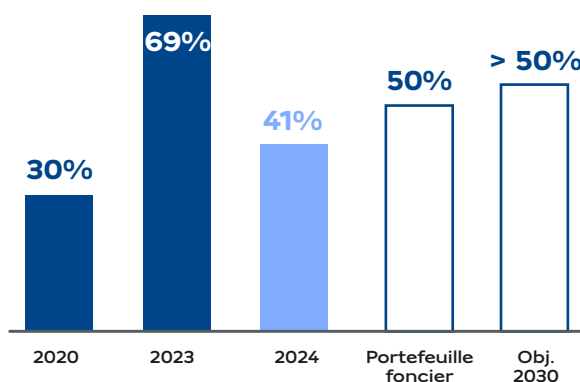
46 opérations immobilières
dont 20 en recyclage urbain
et 21 opérations désartificialisantes

Niveau d'artificialisation

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



Pourcentage de Chiffre d'affaires en recyclage urbain



Les résultats de 2024 ont été affectés par la crise que traverse le secteur de l'immobilier et l'absence deancements d'opération en immobilier d'entreprise sur l'année.

Carbone

VINCI Immobilier a pour objectif de diviser par 2 les émissions carbone de ses opérations immobilières à l'horizon 2034.

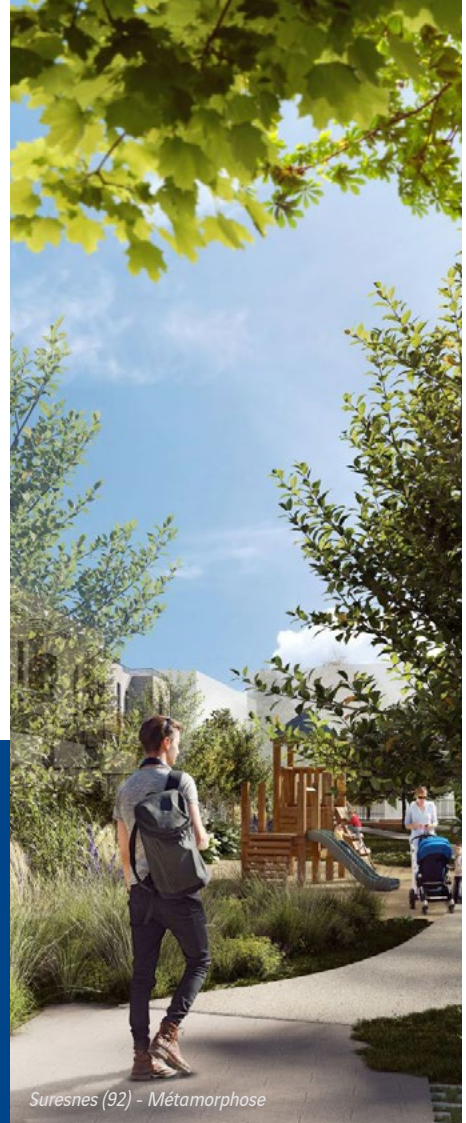
Cet engagement intègre les émissions des phases de :



Construction du bâtiment
(matériaux et chantier)

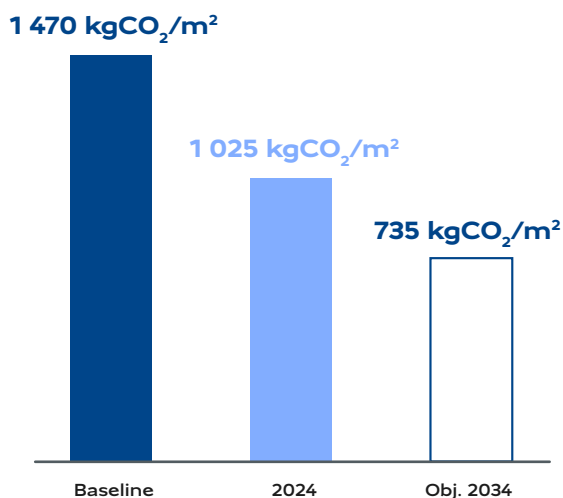


Exploitation
(consommation d'énergie)



Suresnes (92) - Métamorphose

Résultats 2024



-30%

La réduction de 30% de nos émissions de carbone a été rendue possible grâce à notre décision de cesser l'utilisation du gaz et à la mise en œuvre de la réglementation RE2020.



Démarche et stratégie environnementale





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 sur chaque thématique.

Les milieux naturels



OBJECTIF MÉTIER

Atteindre le **zéro artificialisation nette (ZAN)** d'ici 2030 (par rapport à 2020).

L'économie circulaire



OBJECTIF MÉTIER

Atteindre **+ de 50 % de chiffre d'affaires en recyclage urbain** avant 2030 (par rapport à 2020).

Le climat



OBJECTIFS MÉTIER

- **Diviser par 2 l'impact carbone lié aux opérations immobilières** d'ici à 2034 (par rapport à 2020).
- **Réduire de 40 % l'empreinte carbone résidentielle** des habitants des résidences gérées d'ici à 2030 (par rapport à 2021).

OBJECTIF CORPORATE

Réduire de 40 % l'impact carbone corporate d'ici 2030 (par rapport à 2018).

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...).



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.

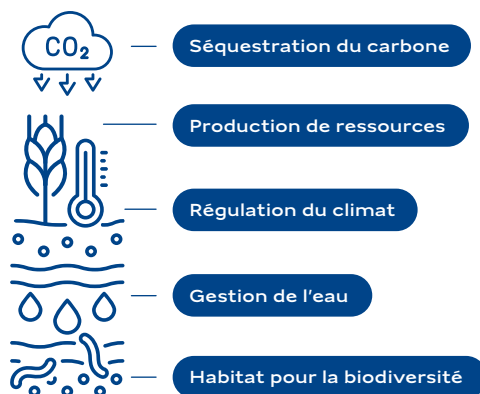
L'urbanisation, moteur majeur de l'artificialisation des sols, est la première impactée par cet objectif, dont les mesures seront appliquées à travers les schémas de cohérence territoriale et les plans d'urbanisme locaux.

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



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, vétustes ou en friche 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, 2ème 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 (par exemple sables, graviers, pierres, etc), soit 50 % de la consommation française et 1/3 de plus que le tonnage de déchets ménagers.

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.

Sources : ademe.fr

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 leur exploitation.

50%

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

50%

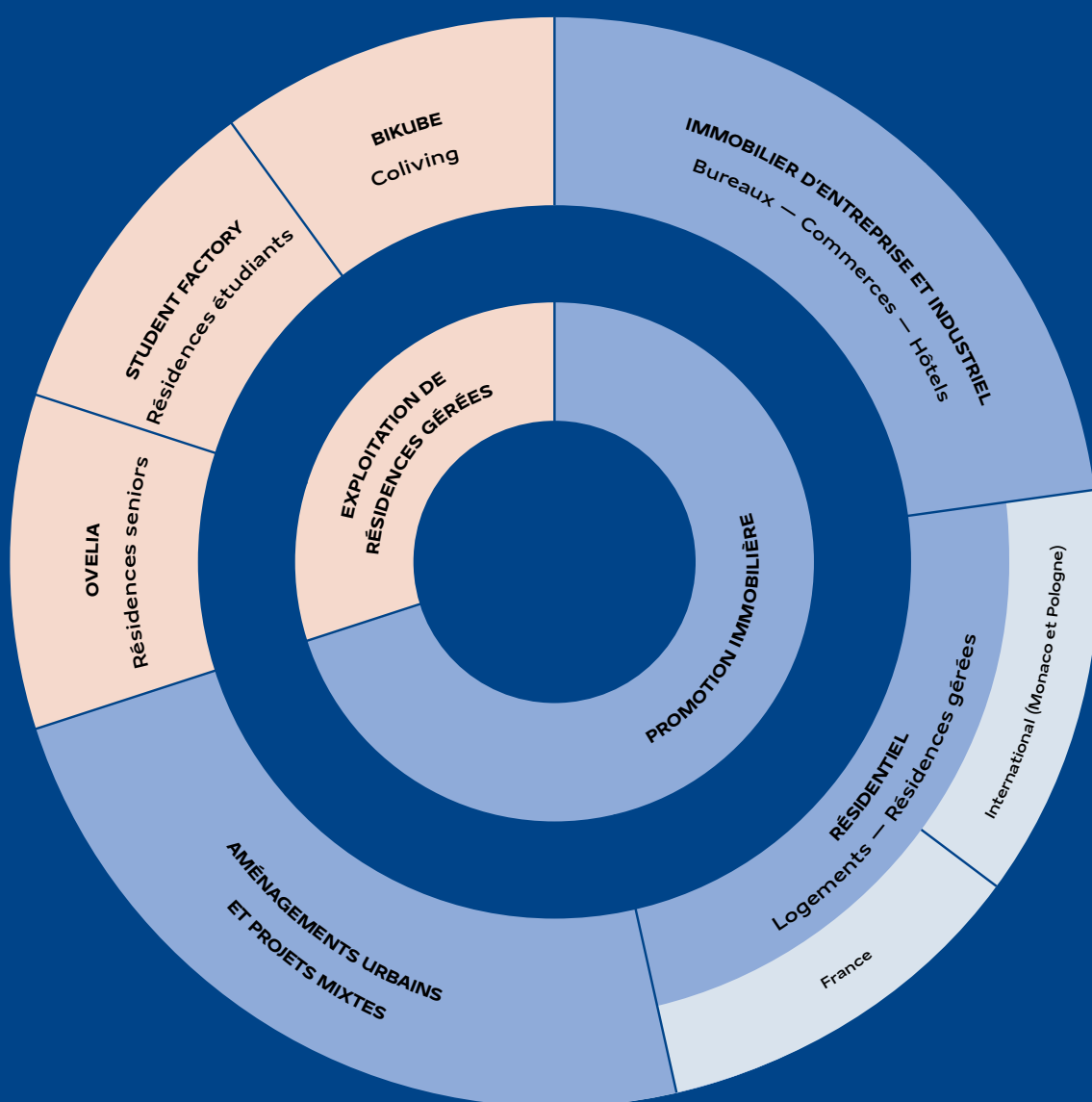
de l'impact carbone d'un bâtiment sont liés à l'usage du bâtiment.



3

Notre transformation environnementale

VINCI Immobilier est un promoteur ensemblier 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

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.

3.1.1

Activité de promoteur immobilier

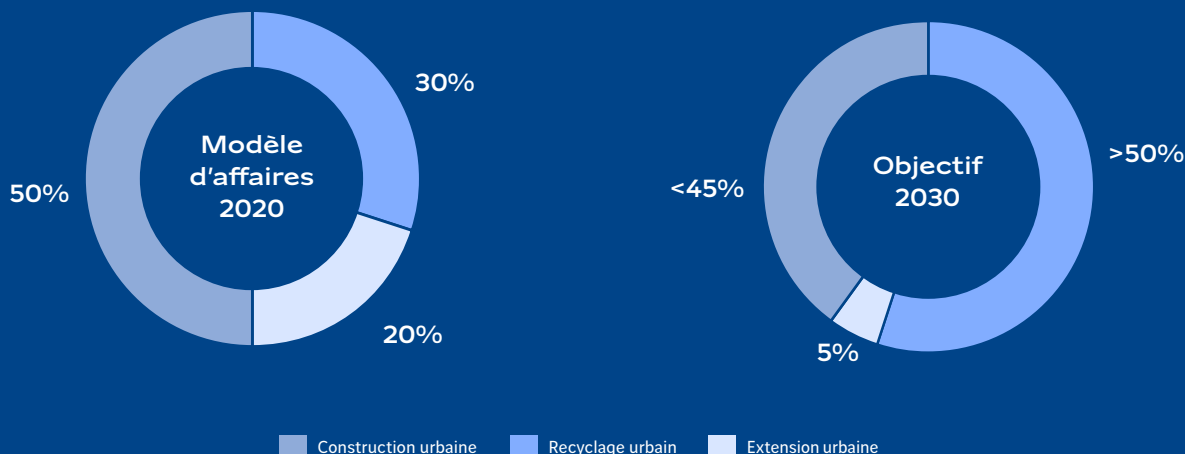
Une stratégie métier

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.

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).

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. Il a été ensuite étendu et complété en 2023 avec l'ajout de nouveaux engagements notamment sur le confort d'été ou la biodiversité.

Ce socle d'exigences environnementales repose sur trois piliers :

Milieux 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 et décarbonée par des infrastructures adaptées.
- Étudier systématiquement le recours à des énergies renouvelables et au béton bas carbone.
- Offrir un bon confort d'été.

Certification NF Habitat



En 2024, VINCI Immobilier passe un nouveau cap dans son engagement dans les certifications NF Habitat et NF Habitat HQE en faisant valider par CERQUAL le fait que son système de management répond aux critères les plus exigeants du référentiel de certification (« maturité 3 »). Comme pour les années précédentes, 100 %* de son activité de promotion résidentielle a été certifiée NF Habitat, 25 % au moins certifiée NF Habitat HQE.

** hors cas de dérogations*

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 renforcée en exploitation : 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.



Une réflexion poussée sur la flexibilité et la modularité avec des espaces adaptables en fonction des besoins dans le temps.



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.

3.1.2

Activité d'exploitant de résidences gérées

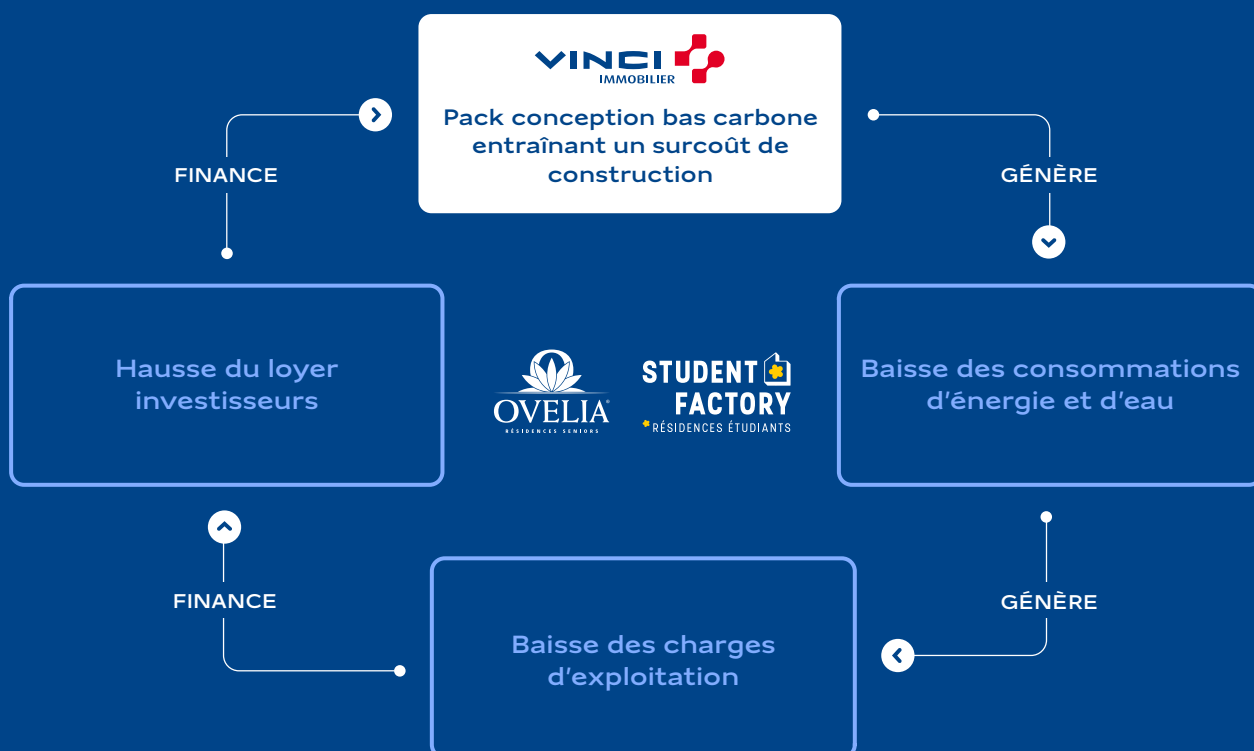
Une stratégie métier

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.



Nanterre (92) - L'Archipel



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

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

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.

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. Par exemple, tous les développeurs et programmes ont été formés en 2024 aux nouvelles actions environnementales à mener sur chaque projet. Notamment, l'analyse systématique des enjeux de biodiversité et du potentiel photovoltaïque du site a été généralisée à l'ensemble des nouvelles opérations du groupe.

24 septembre 2024

Journée de l'environnement

Cette journée a été l'occasion de sensibiliser les équipes aux différents enjeux environnementaux. Un des exemples marquants a été l'organisation d'ateliers « adaptation au changement climatique » où 400 collaborateurs ont été amenés à réfléchir collectivement aux actions possibles pour s'adapter au dérèglement climatique afin d'acquérir les bons réflexes lors de la conception et de l'aménagement des bâtiments.



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'impliquer davantage les développeurs dans la stratégie environnement, VINCI immobilier les incite financièrement à prioriser les opérations plus vertueuses pour l'environnement.

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

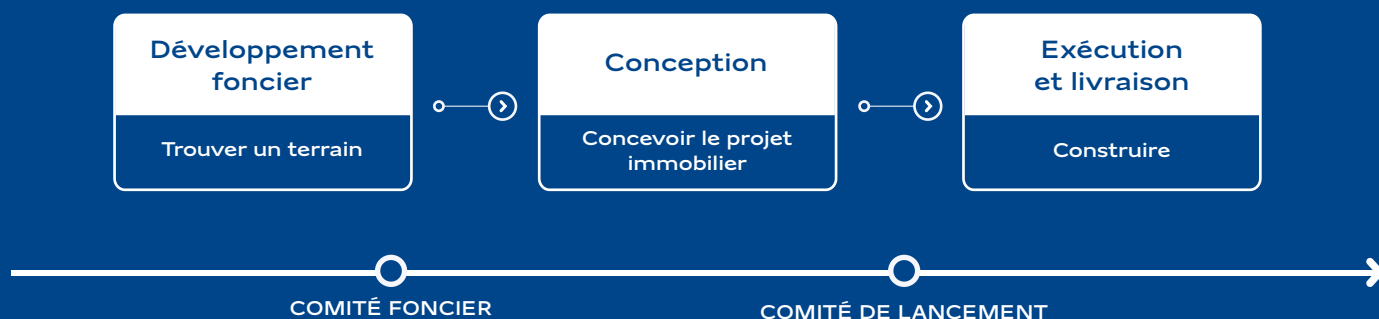
Le parti pris de VINCI Immobilier, dans le cadre de l'opérationnalisation de la stratégie environnementale, a été d'intégrer les critères environnementaux au sein des process et outils existants.

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 environnementales attachées à chaque opération afin de piloter la démarche développement durable.

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)



Bilan 2024

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.



Objectifs ZAN 2030

Le Groupe priorise les opérations sur des fonciers déjà artificialisés et s'engage à compenser d'ici 2030 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.

VINCI Immobilier est le 1^{er} promoteur national à s'être fixé l'objectif du ZAN.



Formule du ZAN

Artificialisation brute – désartificialisation = 0



Résultats 2024

Alors que nous étions parvenus à diviser par 2 notre niveau d’artificialisation depuis 2020 (de 13% en 2020 à 6% en 2023), nous constatons un rebond de ce chiffre en 2024, qui s’élève à 15%.

Nos résultats environnementaux 2024 ont été nettement affectés par la crise que traverse le secteur de l’immobilier depuis un an : aucun lancement d’opération d’immobilier d’entreprise n’a eu lieu en 2024 alors que ces opérations, notamment de bureaux, sont en général peu ou pas artificialisantes. Par ailleurs, le lancement de certaines opérations initiées avant la mise en place de notre démarche ZAN vient également contraindre nos résultats en 2024.

Nous avons anticipé que la trajectoire ne serait pas linéaire et l’année 2024 l’illustre bien. Cette période restera une parenthèse dans notre trajectoire. Les résultats des opérations de notre portefeuille foncier et prévisions pour les années à venir semblent indiquer un redressement de nos résultats.

Les indicateurs ZAN

	Baseline	Résultats 2023	Résultats 2024	Portefeuille foncier	Objectifs 2030
Niveau d’artificialisation	+ 13 %	+ 6 % ✓	+ 15 % ✗	+ 3 % ✓	0 %
Besoin d’artificialisation	0,10	0,06 ✓	0,15 ✗	0,03 ✓	0

Opérations désartificialisantes en 2024



3

Un plan d'action ambitieux pour atteindre le ZAN

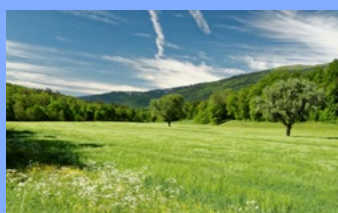
Qu'est-ce que la calculatrice ZAN de VINCI Immobilier ?

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

Une définition de l'artificialisation a été établie dans la loi Climat et Résilience en vue de faciliter le suivi des objectifs de lutte contre ce phénomène à travers une comptabilisation nationale. Cette définition pose un premier cadre de mesure à l'échelle urbaine ou du territoire, et ne s'applique pas à l'échelle d'une opération immobilière.

Aucun décret n'étant prévu pour légiférer sur la mesure à l'échelle du projet, la méthodologie de calcul à l'échelle des opérations immobilières restait donc à créer. Pour ce faire, VINCI Immobilier s'est inspiré des différentes versions du coefficient de biotope par surface ou CBS (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 naturelles.

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 (Δ DA) 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 Δ DA et un besoin d'artificialisation qui soient nuls à l'échelle de l'ensemble du périmètre.

3.1

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.

VINCI Immobilier n'engage plus d'opérations qui 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.



3.2

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 durant la phase de développement du projet 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 d'avantage le projet qui cherche à s'adapter au paysage existant, et non l'inverse.

Pour accélérer la prise en compte de la biodiversité dans les opérations immobilières, en 2023 a 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.

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 développement, les terrains à prioriser sont ceux déjà artificialisés : les fonciers sur lesquels sont construits des bâtiments à réhabiliter et hors d'usage ou des zones d'anciennes usines.

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.



Caluire-et-Cuire (69) - Le Caliste

3.3

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

En 2024, VINCI Immobilier était également parrain 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).



Bilan 2024

Économie circulaire



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 en véhicule 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.

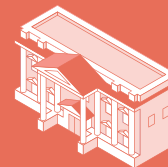
Exemples d'opérations de recyclage urbain



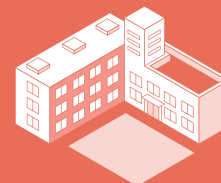
Réhabilitation d'un bâtiment de bureaux obsolète



Transformation d'un centre commercial en désuétude



Opération sur un bâtiment public déserté



Opération sur un site industriel désaffecté





Résultats 2024

En 2024, le chiffre d'affaires des opérations de recyclage urbain s'élève à 41%. Ce résultat est en légère baisse par rapport aux deux années précédentes qui étaient exceptionnelles, tirées par de grosses opérations d'immobilier d'entreprise en recyclage urbain. Cette tendance va de pair avec l'évolution de nos résultats ZAN, affectés par la crise économique et l'absence d'opérations en immobilier d'entreprise lancées en 2024.

Le résultat 2024 marque néanmoins une marque une progression par rapport à la baseline et reste dans la trajectoire vers notre objectif 2030. Nous devons donc maintenir nos efforts afin de consolider nos performances des années précédentes, en ligne avec nos objectifs d'entreprise.

Pourcentage du chiffre d'affaires en recyclage urbain

Baseline	Résultats 2022	Résultats 2023	Résultats 2024	Portefeuille foncier	Objectifs 2030
1/3	64 % ✓	69 % ✓	41 % ✓	50 % ✓	+ 50%

Opérations de recyclage urbain en 2024



Dont 20 en recyclage urbain

3

Cap sur les terrains de recyclage urbain

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.

VINCI Immobilier a en interne une expertise 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.

Ces 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.

Le réemploi hors site de 10 000 tonnes de terres inertes, soit près de 350 camions, a été mis en place par exemple lors du chantier de Lille Metropolitan Square. Ceci a permis la valorisation de terres excavées potentiellement polluées, qui vont pouvoir être réutilisées dans des projets d'aménagement de la métropole européenne de Lille (MEL).

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

100%

des référents techniques sensibilisés à travers deux sessions en 2023

100%

des programmes et des développeurs sensibilisés en 2024 à travers une session dédiée par population

80

interventions ou contributions en matière de sites et sols pollués en 2024





Bilan 2024 Le Climat



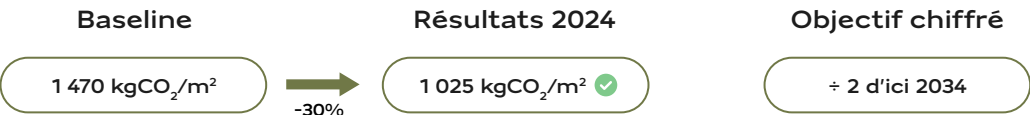
Objectif carbone pour l'activité de promotion immobilière



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 RE2020) 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 RE2020.

Impact carbone lié aux opérations immobilières



Nous suivons et pilotons notre trajectoire à partir des indicateurs $Ic_{\text{construction}}$ et $Ic_{\text{énergie}}$ 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' $Ic_{\text{énergie}}$ et l' $Ic_{\text{construction}}$ au comité de lancement de travaux.

Nous communiquons cette année sur les résultats carbone de nos opérations car nous avons suffisamment d'opérations conçues en RE2020 sur le total de nos opérations lancées (44%).



1.2 Actions et bonnes pratiques

Sortie des énergies fossiles, arrêt du gaz

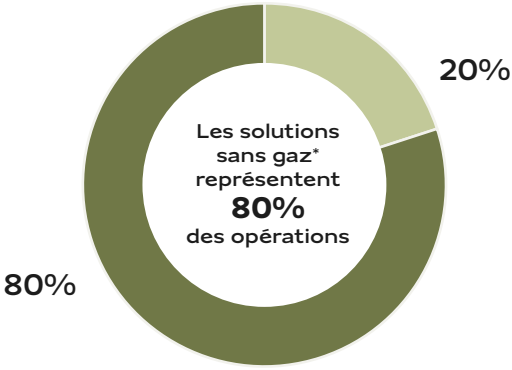
En 2022, la direction de VINCI Immobilier a décidé que toutes les nouvelles opérations devaient être conçues sur la base d’une source d’énergie ne reposant pas sur le gaz et que les solutions suivantes étaient privilégiées : pompes à chaleur, biomasse, réseau de chaleur urbain...

Une réduction perceptible des opérations en gaz

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



Opération lancées en 2024



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



Amiens (80) - Archipel

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).
- 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]. 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.

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.

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.

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 RE2020, avec une réduction de 20 à 50 % du nombre d'heures de dépassement des seuils maximum définis.

Des mesures concrètes sont 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 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

Transports

Autres trajets
(vacances...)

Trajets
du quotidien

Alimentation

Autres repas

Repas pris dans
les restaurants
des résidences
Ovelia

Logement

Matériaux
de construction

Consommations
d'énergie
Fuites de fluides
réfrigérants

Dépenses publiques



Achats



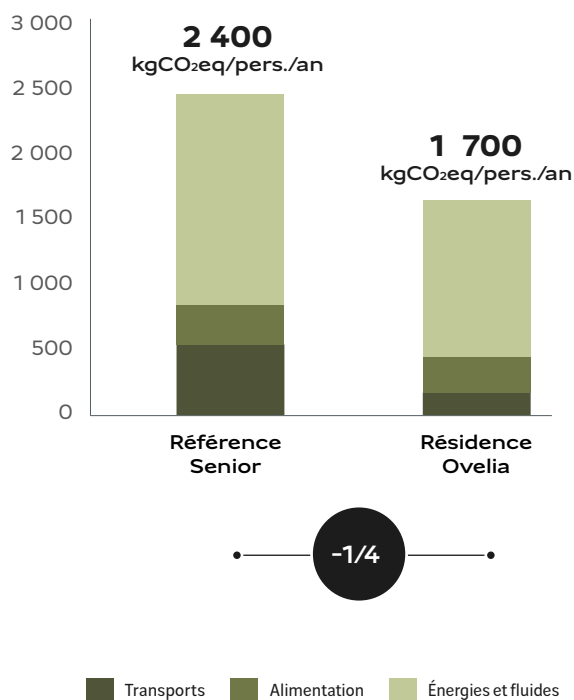
L'empreinte carbone résidentielle
d'un habitant est liée à son mode de vie
en résidence gérée.

2.2

Le modèle des résidences gérées déjà vertueux

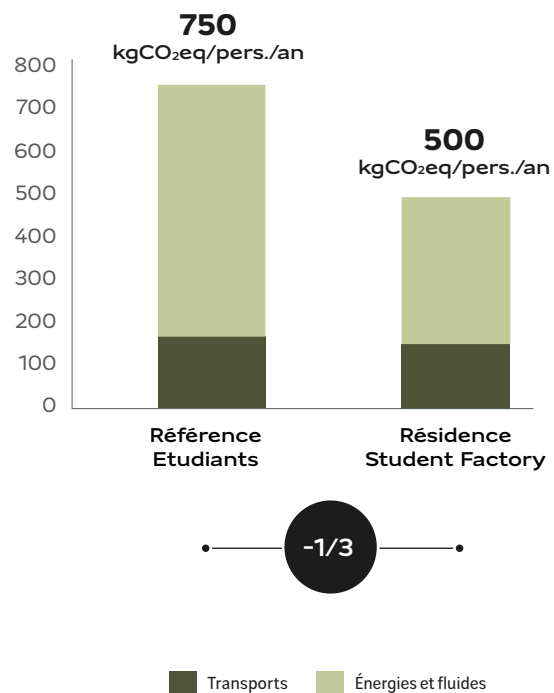
Ovelia

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.**



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.**



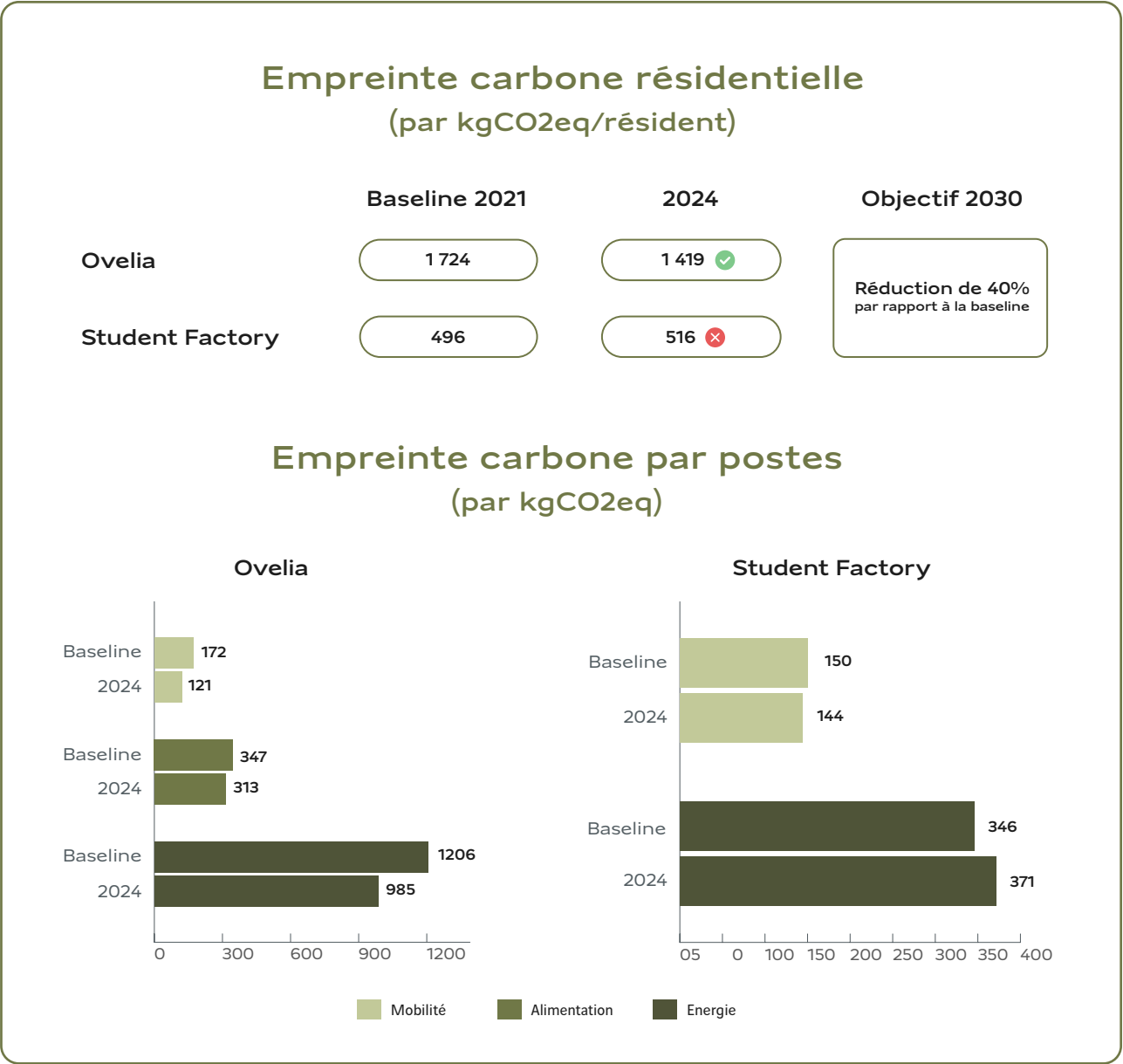
Le mode de vie collectif en résidences gérées est intrinsèquement sobre pour les raisons suivantes :

- 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

Les résultats 2024 ont été atteints grâce un meilleur pilotage des consommations des consommations d'énergie des résidences. À cela, s'ajoute la valorisation des biodéchets dans les résidences Ovelia. Bien que l'empreinte carbone des Student Factory ait légèrement augmenté par rapport à la baseline, VINCI Immobilier s'engage à baisser de 40% l'empreinte carbone résidentielle des habitants des résidences Ovelia et Student Factory d'ici 2030.



Afin d’atteindre son 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. Toutes les résidences en montage respectent ce nouveau modèle.

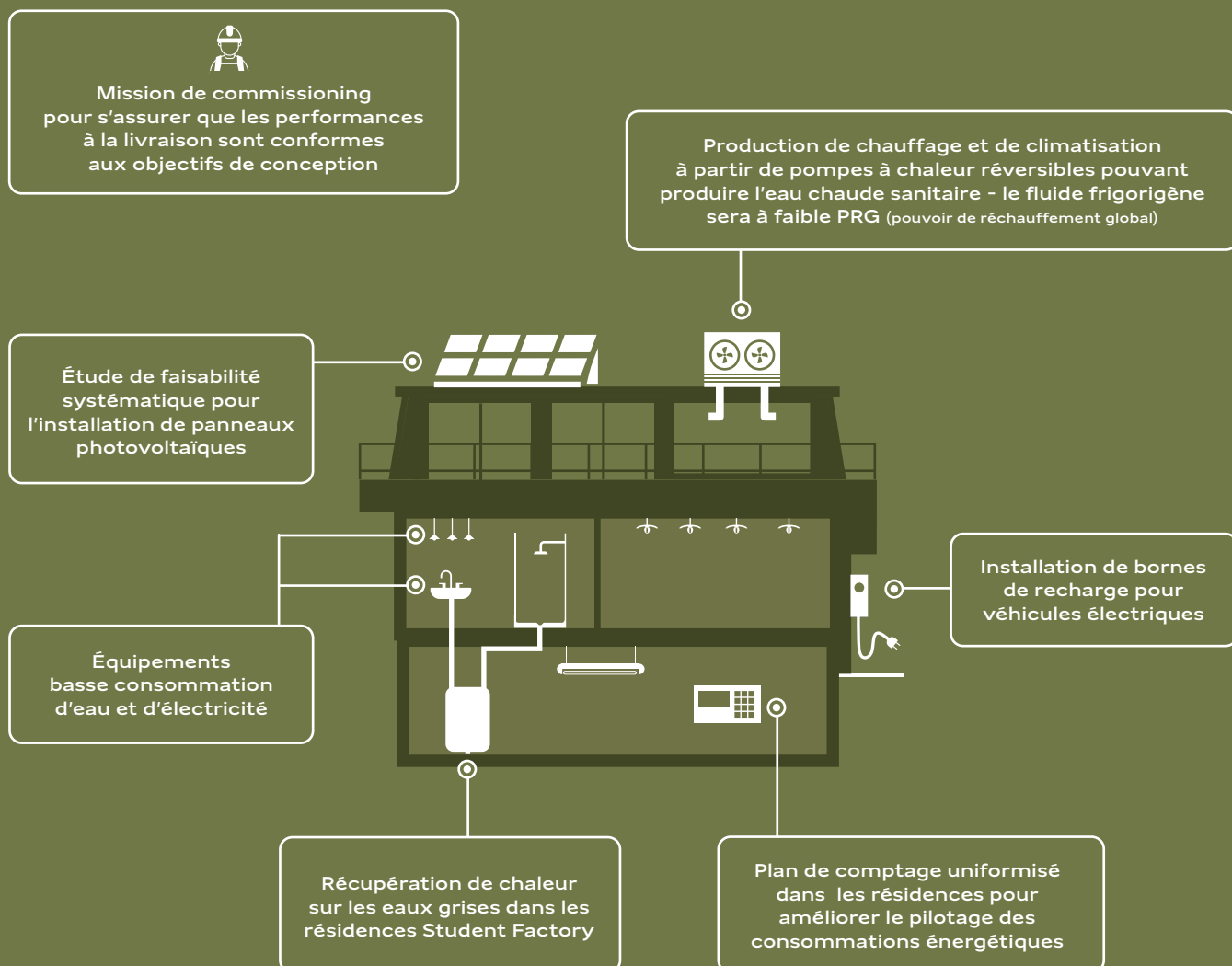
2.4 Un plan d'action complet

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. La valorisation des biodéchets issus des restaurants a été mise en place en 2024 dans les résidences Ovelia. En complément, un travail avec les restaurants des résidences Ovelia est entrepris pour décarboner les repas.

Nos installations en quelques chiffres

55%

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

100%

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

**1 stationnement vélo
pour 3 étudiants**

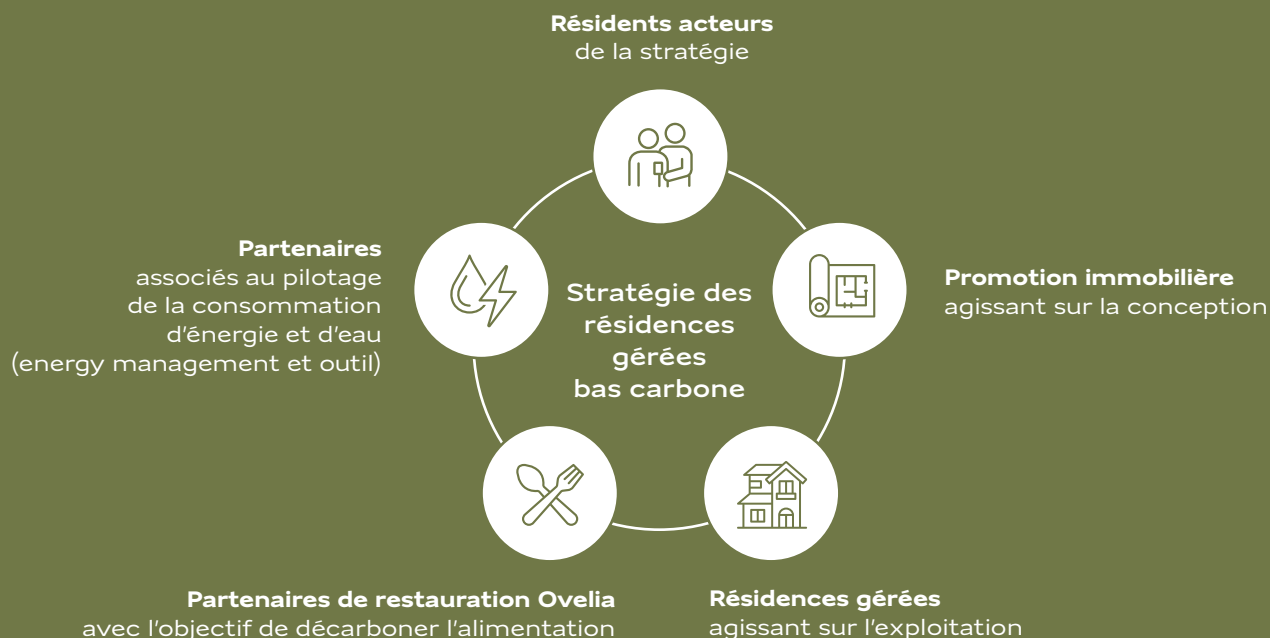
en Student Factory



Des douchettes hydroéconomes

L'installation de pommeaux de douche Hydrao a été mise en place dans les nouvelles résidences Student Factory et Bikube. Ces douchettes connectées indiquent le niveau d'eau consommé en direct, permettant de mieux contrôler et de minimiser sa consommation (6,6L/min au lieu de 12L/min pour un pommeau standard).

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.

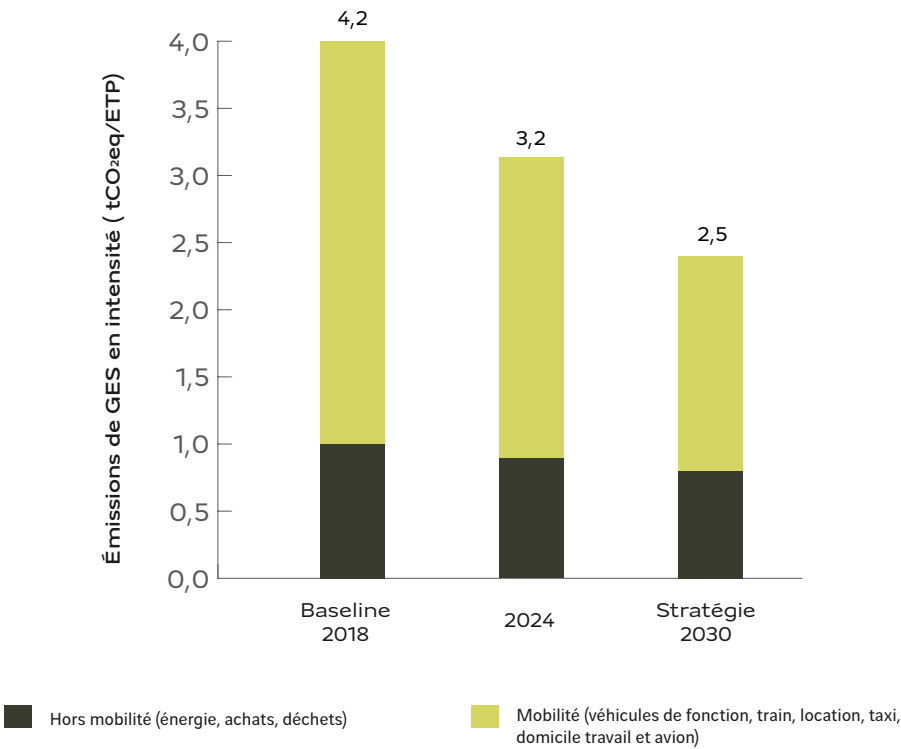
3.2 Résultats 2024

Les résultats du bilan carbone corporate 2024 suivent une trajectoire de réduction satisfaisante, du fait des consignes données sur les déplacements professionnels et le passage à l'électrique pour les véhicules de fonction.

La crise sanitaire a fait changer de manière durable les habitudes de travail des collaborateurs (sans fort effet rebond post-COVID).



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. 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 2024

36

crédits mobilité.

100%

des commandes de véhicules en électrique



Étude de cas

Étude de cas 1

AMIENS (80) L'archipel



Avant



Milieux naturels

- 32 % d'artificialisation

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

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®.

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.

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



Milieux naturels

- 10 % d'artificialisation

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

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.

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 Synethic, spécialisée dans le réemploi.

Climat

L'un des 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 TR 2 & 3



Milieux naturels

- 43 % d'artificialisation

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

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.

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 Synethic, spécialisée dans le réemploi.

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 4

BIGANOS (33) Côté B



Milieux naturels

- 43 % d'artificialisation

Besoin d'artificialisation de -0,19 :
pour 100 m² construits, 19 m² de désartificialisation

L'opération s'intègre dans une volonté de préservation des espaces de pleine terre avec un cœur d'îlot accueillant une végétation dense et un potager partagé.

Économie circulaire

Opération de recyclage urbain.

Projet réalisé sur une parcelle accueillant précédemment un centre commercial, dont la majeure partie était occupée par un parking.

Climat

Opération RE2020 seuil 2025.

La résidence propose des logements vertueux avec certains murs à ossature bois et l'utilisation de matériaux biosourcés. Du béton bas carbone et des pavés Matterup (ciment bas carbone à base d'argile) ont été employés pour la réalisation du parking en rez-de-chaussée et les places de stationnement extérieures.

Étude de cas 5

SENLIS (69)

Chemin de Gargantua



Milieux naturels

- 43 % d'artificialisation

Besoin d'artificialisation de -0,08 :
pour 100 m² construits, 8 m² de désartificialisation

Opération de renaturation en privilégiant les espaces de pleine terre et la plantation de 80 arbres supplémentaires.

Économie circulaire

Opération de recyclage urbain.

Revalorisation d'une ancienne concession automobile pour construire un projet 100% social avec une partie de logements sociaux.

Valorisation des déchets de chantier à 70% minimum.

Climat

Opération RE2020

IC_{énergie} -60% : 60% de gain sur les émissions CO₂ liées à l'énergie par rapport au premier palier de la RE2020.

Toutes les places de parking ont été conçues afin d'accueillir des bornes de recharge pour véhicules électriques.



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 de la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) rapport de durabilité 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 Ubat, 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, Gabarit, City and You), 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

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 entre la comptabilité réglementaire et notre méthodologie ?

Notre calculatrice ZAN intègre un niveau de détail plus fin et adapté à l'échelle de l'opération immobilière. En effet, pour un terrain donné, nous allouons à chaque type de surface différent (enrobé, gravier, espaces verts, bâtis...) un degré d'artificialisation spécifique, alors que dans la comptabilité nationale réglementaire, le comptage est binaire (une surface est soit « artificialisée », soit « non artificialisée »). Dans cette dernière, les bâtiments par exemple, qu'ils soient couverts d'une toiture végétalisée ou non, sont considérés comme des « surfaces artificialisées » alors que dans la calculatrice ZAN introduit des nuances : un degré d'artificialisation de 60% à 80% sera affecté en fonction de l'épaisseur de la terre qui supporte cette végétation en toiture.

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 incite les opérationnels à améliorer leur plan masse et à avoir recours à des solutions perméables et de végétalisation. VINCI Immobilier a construit deux indicateurs de l'artificialisation : le degré d'artificialisation et le besoin d'artificialisation. 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.

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

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.

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.

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

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. Cet indicateur permet de mesurer la surface artificialisée pour 100 m² de SDP.

Ainsi, un BA de 0,05 indique que 5 m² sont artificialisés pour 100 m² de SDP construits. 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. de l'artificialisation en rapportant la surface artificialisée à la surface de plancher construite.

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

Cet indicateur permet de mesurer la surface artificialisée pour 100 m² de SDP. Ainsi, un BA de 0,05 indique que 5 m² sont artificialisés pour 100 m² de SDP construits. 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 passagers 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 différentes 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 BBKA) 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.

Les résultats présentés du portefeuille sont ceux à fin février 2025 pour l'immobilier résidentiel. Le portefeuille foncier intègre les opérations pour lesquelles nous avons signé une promesse de vente ou équivalent.

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 RE2020. 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 2024, nous avons suffisamment d'opérations conçues en RE2020 pour calculer le résultat. Les données carbone des opérations soumises à la RT2012 sont estimées.

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.



**Votre
confiance
nous engage
durablement**

Rapport environnement édité par VINCI Immobilier

Rédactrice : Marion Essadek Conception-réalisation : DNM Frédérica Gillot-Pétre
Crédits : p.3 Amelie-Marzouk • p.4/26/27/44 Hive & Co • p.6 INFIME Architecture • p.7/35 Vertex
p.10 altitudedrone - stock.adobe.com • p.11 Catherine CLAVERY - stock.adobe.com • p.15 Alexis
Toureau • p.17/19 LD3D • p.21 Visiolab • p.22/25 Agence Félix • p.24 randonneursch - stock.adobe.
com / SappiStudio - stock.adobe.com / freebreath - stock.adobe.com • p.28/58 Juan Cardona
Arango • p.29 AF Images • p.31 andrea - stock.adobe.com • p.32/33/36/51 Kreation • p.41 Drake
Tamron - Johann Trompat • p.43 Lazy_Bear - stock.adobe.com • p.45 Arka Studio

