

2025

# Rapport environnement



**4**

Notre stratégie  
en bref

**7**

Diminuer notre  
impact sur les  
milieux naturels

# Sommaire

**15**

Réduire l'impact  
carbone des  
opérations  
immobilières

**22**

Leviers  
organisationnels de  
la transformation

**25**

Annexes

# Édito

**E**n 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 à l'horizon 2030, soit vingt ans avant l'échéance prévue par la loi Climat et Résilience. Cet engagement repose sur le constat d'une raréfaction du foncier, matière première de notre métier, disponible en quantité limitée ainsi que la nécessité de préserver la biodiversité et de réduire notre empreinte carbone.

Dans ce contexte, nous avons engagé une transformation de notre modèle économique basé sur l'extension urbaine, pour nous diriger vers un modèle de gestion plus responsable et durable fondé sur l'urbanisme circulaire reposant sur la réutilisation de foncier déjà artificialisé et sur des opérations de recyclage urbain. Notre ambition s'inscrit dans une trajectoire de long terme qui vise à faire évoluer nos pratiques et à intégrer plus systématiquement les enjeux environnementaux dans nos processus de décision.

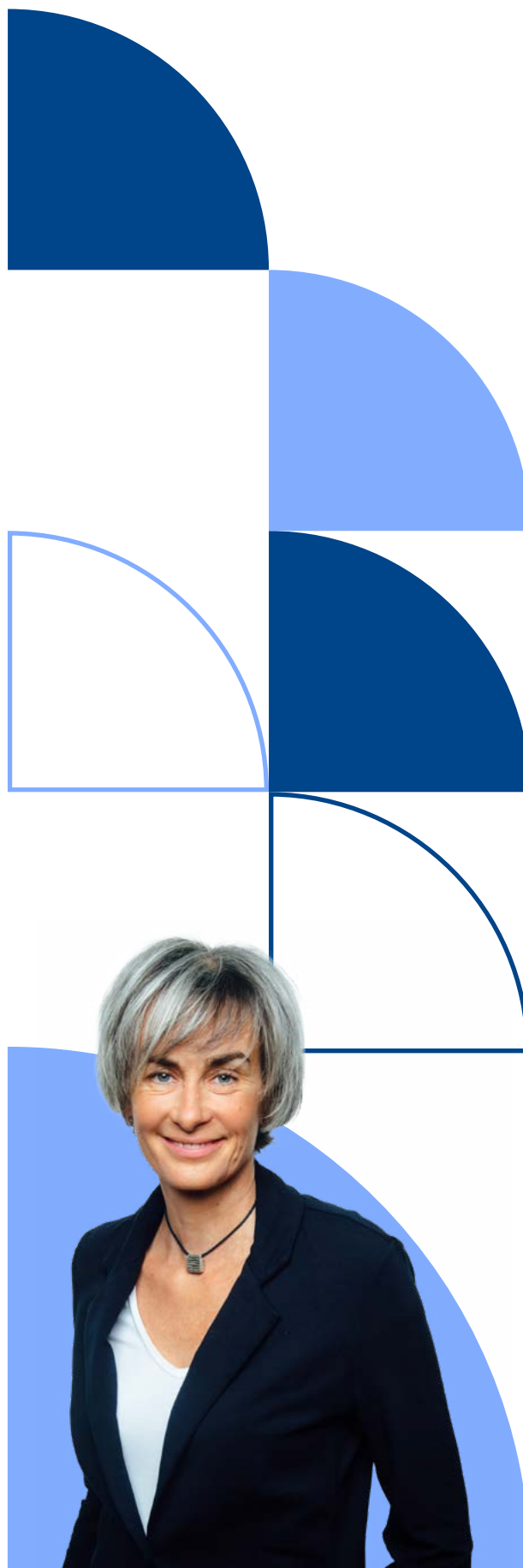
Nous avons anticipé que **la trajectoire ZAN ne serait pas linéaire**. Effectivement, les résultats ZAN 2025 ont été marqués, tout comme les résultats de 2024, par la crise persistante du secteur immobilier. Plus que jamais, nous gardons à l'esprit nos objectifs et nous dotons de nouveaux plans d'actions 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 59 %**, nous maintenant en position d'acteur de référence dans le domaine.

Par ailleurs, les émissions carbone associées à nos opérations immobilières ont déjà été réduites de 39 %. Cette évolution, portée par l'abandon du gaz et par l'application de la réglementation RE2020, **garantit une décarbonation progressive et maîtrisée de nos activités**.

Nos collaborateurs jouent un rôle central dans la mise en œuvre de cette transformation environnementale. Leur engagement quotidien contribue à faire évoluer nos métiers, à intégrer plus systématiquement les enjeux environnementaux dans la conception et la conduite des projets, et à renforcer notre capacité collective d'apprentissage et d'amélioration continue.

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 comptes 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



# VINCI Immobilier, promoteur pionnier du ZAN

VINCI Immobilier, référent en matière de recyclage urbain, a déjà atteint son ambition de réaliser plus de 50 % de son activité sur des opérations de régénération de foncier obsolète. Cette approche volontariste s'inscrit dans une démarche d'urbanisme circulaire, privilégiant le fait de construire la ville sur la ville, principalement dans des zones déjà artificialisées, afin de limiter l'étalement urbain.

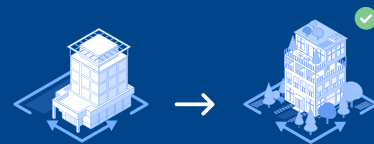
## Objectifs 2030

### ZAN

Une surface artificialisée nette égale à zéro

**> 50 %**

De chiffre d'affaires en recyclage urbain



Opérations privilégiées

VINCI Immobilier privilégie les projets sur des terrains déjà artificialisés et renonce aux opérations qui artificialisent plus que ce qu'elles ne créent de surface de plancher.



Opérations stoppées



1 m<sup>2</sup> artificialisé

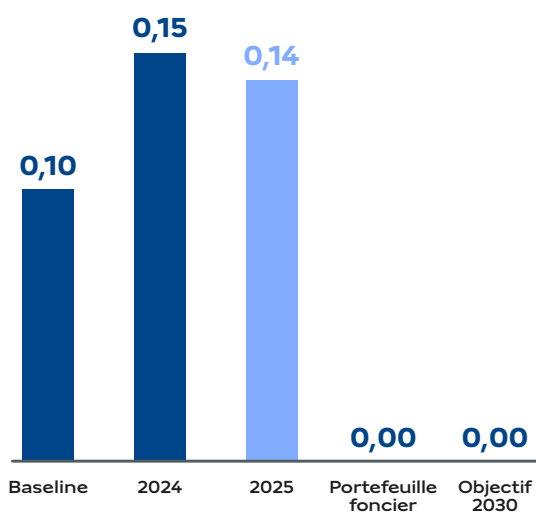
1 m<sup>2</sup> renaturé

Concrètement, chaque m<sup>2</sup> artificialisé sur une opération sera compensé par un m<sup>2</sup> renaturé sur une autre, afin de garantir un équilibre net à l'échelle de notre activité.

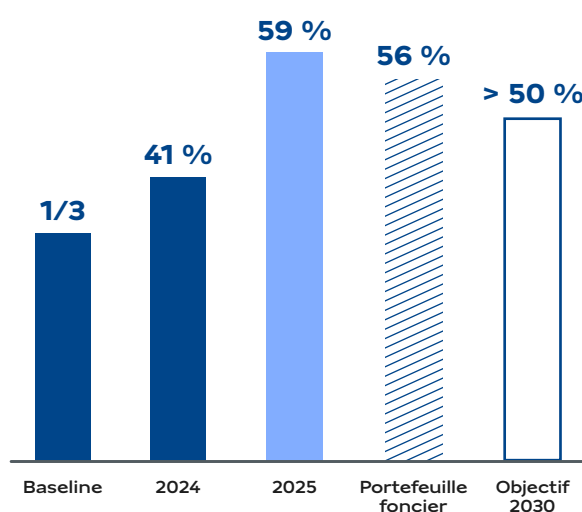
## ZAN et Recyclage urbain : des résultats annuels encourageants et un portefeuille prometteur

### Besoin d'artificialisation

Mesure de l'efficacité de l'artificialisation



### Pourcentage de Chiffre d'affaires en recyclage urbain



# VINCI Immobilier, promoteur engagé dans la réduction carbone

Objectif 2034

## Diviser par 2

les émissions carbone de nos opérations immobilières

Cet engagement intègre  
les émissions des phases de :



Construction du bâtiment  
(matériaux et chantiers)

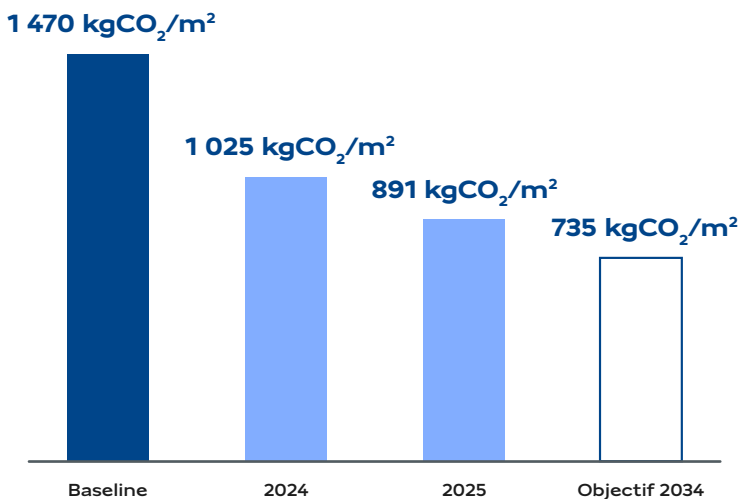


Exploitation  
(consommation d'énergie)



Schiltigheim (67) - Le Hameau d'Adel

## Une baisse significative de l'impact carbone de nos opérations



# -39 %

La réduction de 39 % 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.



Diminuer notre impact sur  
les milieux naturels grâce  
à l'urbanisme circulaire

## Objectifs 2030

### ZAN

Une surface artificialisée nette égale à zéro

> 50 %

De chiffre d'affaires en recyclage urbain

# 1

## Objectif ZAN

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.

L'artificialisation des sols affecte plusieurs de leurs fonctions essentielles. En supprimant ou en fragmentant des habitats naturels, elle participe au recul de la biodiversité. En imperméabilisant les surfaces, elle modifie le cycle de l'eau et peut accroître le risque d'inondations. Elle réduit également la capacité des sols à séquestrer le carbone, contribuant ainsi au changement climatique. Enfin, en diminuant les surfaces agricoles, elle fragilise la production alimentaire et limite la disponibilité de terres nécessaires à la production de matériaux biosourcés et d'agrocarburants, dans un contexte de transition environnementale.

Dans ce contexte, la Loi Climat et Résilience, adoptée en juillet 2021, prévoit une réduction progressive du rythme d'artificialisation. Elle fixe un objectif de division par deux d'ici 2030, puis l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050. Ces objectifs concernent principalement les collectivités territoriales, qui doivent les intégrer dans leurs documents de planification, notamment les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU).

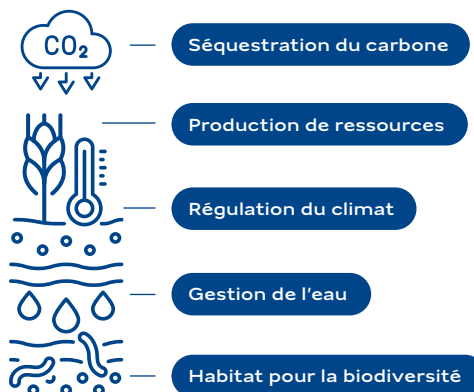
Bien que ces obligations ne s'appliquent pas directement aux acteurs privés, VINCI Immobilier a choisi de prendre en compte cette trajectoire dans l'orientation de ses activités afin de contribuer à l'effort collectif.

### 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



## VINCI Immobilier est le 1<sup>er</sup> promoteur national à s'être fixé l'objectif du ZAN

VINCI Immobilier privilégie les projets sur des terrains déjà artificialisés et s'engage à compenser, d'ici 2030, chaque surface nouvellement artificialisée par la désartificialisation d'une surface équivalente ailleurs, à l'échelle nationale. VINCI Immobilier sera amené, en pratique, à débitumer et débétonner des sols pour retrouver de la pleine terre.

### La surface artificialisée nette est le solde entre :



Surfaces nouvellement artificialisées  
(construction de bâtiments, route, parking...)



Surfaces remises en pleine terre  
(retrait des matériaux artificiels et  
recréation de pleine terre)

**Pour atteindre le ZAN, ce solde doit être égal à 0**

Pour concrétiser cet engagement et piloter efficacement la trajectoire vers le ZAN, VINCI Immobilier a développé des outils spécifiques permettant de mesurer et d'optimiser l'impact de ses opérations sur les sols. L'un de ces outils clés est la calculatrice ZAN, conçue pour accompagner les équipes dans l'évaluation et la réduction de l'artificialisation.

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



La calculatrice ZAN est un outil d'évaluation conçu pour **mesurer l'impact d'un projet immobilier sur les sols et guider la conception vers des opérations moins consommatrices de foncier**. Elle analyse la composition du terrain en distinguant différents types de surfaces (sols naturels, végétalisés, perméables, imperméables, bâtis...) afin d'apprécier l'état écologique du site avant et après l'opération.

Sa méthodologie s'inspire de référentiels reconnus, notamment les versions du coefficient de biotope par surface (CBS) développées par l'ADEME, Bruxelles Environnement ou le CILB, ainsi que de méthodes d'évaluation de l'imperméabilisation des sols, adaptées au contexte opérationnel de VINCI Immobilier.

Au cœur de cet outil se trouve **le besoin d'artificialisation (BA)**, qui mesure la quantité de sols artificialisés par mètre carré de surface de plancher (SDP) construite.

Concrètement :

- Un BA faible traduit une consommation limitée de foncier.
- Un BA négatif indique une amélioration de l'état des sols, par exemple grâce à des actions de désartificialisation.

Le BA offre ainsi **un repère simple et opérationnel pour comparer les projets et piloter la trajectoire de réduction de l'artificialisation**.

# 2

## 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.**

Cet objectif 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.



## Le recyclage urbain, pivot de la stratégie ZAN de VINCI Immobilier

### Qu'est-ce que le recyclage urbain ?

Le recyclage urbain est une pratique qui consiste à **réutiliser et valoriser des espaces ou des bâtiments existants** (terrains en friche, immeubles vacants, sites industriels désaffectés) pour créer de nouveaux usages : logements, bureaux, équipements, activités économiques, etc. Il s'inscrit dans une logique d'**économie circulaire appliquée à la ville, visant à limiter la consommation de nouvelles ressources foncières**, qui sont rares et sous tension.

Au-delà de la simple reconversion d'un site, le recyclage urbain répond à des enjeux majeurs pour les territoires. Il permet de **reconstruire la ville sur elle-même** et d'accompagner la **transition d'un modèle d'extension urbaine vers un urbanisme circulaire**, plus sobre en foncier, en mobilisant des espaces déjà urbanisés plutôt qu'en étendant la ville sur des zones naturelles ou agricoles.

### Exemples :



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



## Notre plan d'action

Pour concrétiser nos engagements et piloter efficacement la trajectoire vers le ZAN, VINCI Immobilier a développé une stratégie afin d'optimiser l'impact de ses opérations sur les sols.

### Levier n°1 Limiter l'extension urbaine

#### Renoncer aux opérations qui artificialisent le plus

Une première mesure forte prise en 2021 est entrée en application au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Il s'agit de renoncer aux opérations ayant un besoin d'artificialisation supérieur à 1. Concrètement, VINCI Immobilier n'engage plus d'opérations qui nécessitent d'artificialiser plus de surface de terrain qu'elles ne créent de surface de plancher.

#### Orienter le développement immobilier vers des terrains déjà artificialisés et promouvoir le recyclage urbain

Le choix du foncier d'origine en phase développement constitue le levier majeur dans l'atteinte de l'objectif ZAN :

- Les feuilles de route développement définissent les moyens d'aller chercher des fonciers déjà artificialisés selon les caractéristiques de chaque territoire.
- VINCI Immobilier a intégré des critères environnementaux dans la rémunération des développeurs afin de les impliquer davantage dans la stratégie environnement en les incitant financièrement à prioriser les opérations plus vertueuses pour le ZAN.

### Levier n°2 Optimiser la conception pour limiter l'artificialisation

Il est demandé aux opérationnels, avec l'aide de l'outil d'analyse OPTI'ZAN, de réduire l'artificialisation de l'opération tout au long du projet :

- **Optimiser le plan masse** : Par exemple, des parkings en sous-sol peuvent libérer de la place pour des espaces verts.
- **Prioriser les revêtements et sols perméables** pour les cheminements, stationnements ou voiries.
- **Mettre en place des espaces verts et végétaliser les toitures.**

#### La biodiversité au cœur de nos projets

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 davantage 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, **une évaluation simple et systématique des enjeux de biodiversité** sur les fonciers des opérations de logements est réalisée depuis 2023 pour chaque opération de logement.



### Levier n°3

## Conduire le changement

### Une expertise en dépollution

Notre objectif de recyclage urbain conduit nos équipes à développer des projets immobiliers sur des terrains anciennement occupés, souvent issus d'activités industrielles, dont les sols peuvent être fortement pollués. Pour répondre à ces enjeux, VINCI Immobilier a développé en interne une expertise en sites et sols pollués, couvrant notamment la mesure des risques de pollution, l'estimation des coûts de dépollution des projets, le dimensionnement des investigations sur les sols et l'optimisation de ces coûts grâce au réemploi des terres polluées.

### Former et sensibiliser les collaborateurs à la stratégie ZAN

Les collaborateurs sont sensibilisés et formés à la stratégie ZAN par métier tout au long de l'année. Les fonctions développement, technique et programme ont bénéficié de formations en 2025 sur le nouvel outil OPTI'ZAN détaillé plus haut.

### Le pilotage de la trajectoire ZAN

Afin de renforcer le pilotage de la performance et des plans d'action en matière de sobriété foncière, les indicateurs ZAN ainsi que la qualification des opérations en recyclage urbain ont été intégrés à l'outil de contrôle de gestion. Cette intégration garantit leur prise en compte systématique lors des processus d'arbitrage de l'entreprise :

- Ils sont analysés lors du comité foncier ainsi qu'au comité de lancement des opérations.
- Ils sont présentés bi-annuellement à la Direction générale et sont analysés dans le cadre des feuilles de route territoriales de développement.



Auzeville-Tolosane (31) - Campus Tolosan

# 4

## Nos résultats 2025

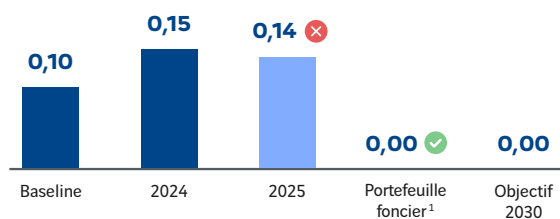
Le développement du recyclage urbain s'affirme **comme le principal levier de progression vers l'objectif ZAN**. 59 % du chiffre d'affaires des opérations lancées en 2025 est issu du recyclage urbain. Cette orientation se confirme dans les perspectives à venir : notre portefeuille foncier est constitué à 56 % en chiffre d'affaires d'opérations de recyclage urbain.

Cette dynamique commence à se refléter dans nos indicateurs de trajectoire d'artificialisation : le BA, qui avait atteint 0,15 pour les lancements 2024, revient à 0,14 en 2025, signe d'un infléchissement positif lié à un recours croissant à des fonciers déjà artificialisés.

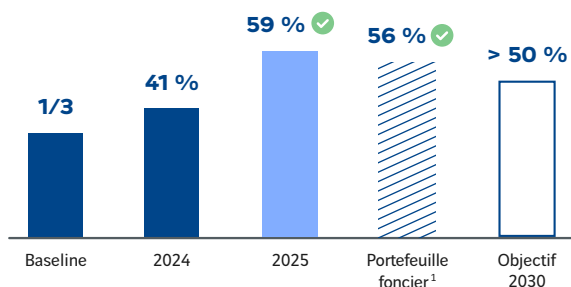
Cet indicateur demeure malgré tout élevé sur 2025 du fait de deux opérations initiées avant la mise en œuvre de la stratégie ZAN. En dehors de ces opérations, le besoin d'artificialisation serait divisé par cinq.

Les opérations déjà planifiées pour les prochaines années consolident cette dynamique et soutiennent une trajectoire réaliste vers l'objectif de Zéro Artificialisation Nette, que VINCI Immobilier aborde avec transparence et détermination.

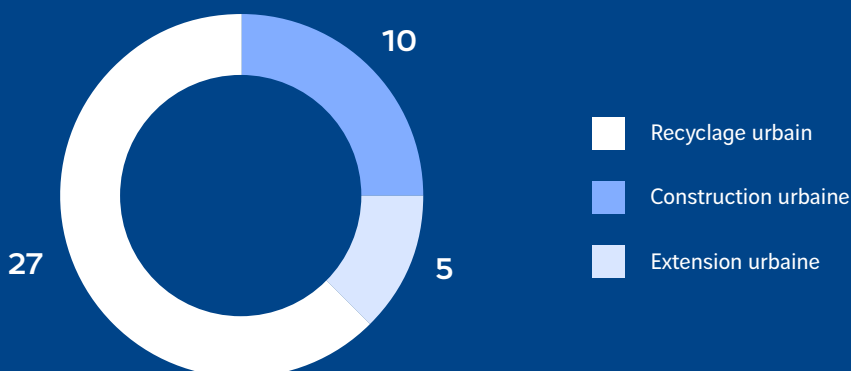
### Besoin d'artificialisation



### Chiffre d'affaires en recyclage urbain



2/3 des opérations lancées en 2025 en recyclage urbain



<sup>1</sup> Les projections du portefeuille de projets d'un promoteur immobilier sont par nature incertaines, car les opérations dépendent de nombreux facteurs externes et évolutifs. Délais administratifs, accès au foncier, conditions de marché ou arbitrages opérationnels peuvent ainsi générer des écarts entre les projections et la réalité des opérations menées.

## Le pilotage de nos trajectoires ZAN et recyclage urbain

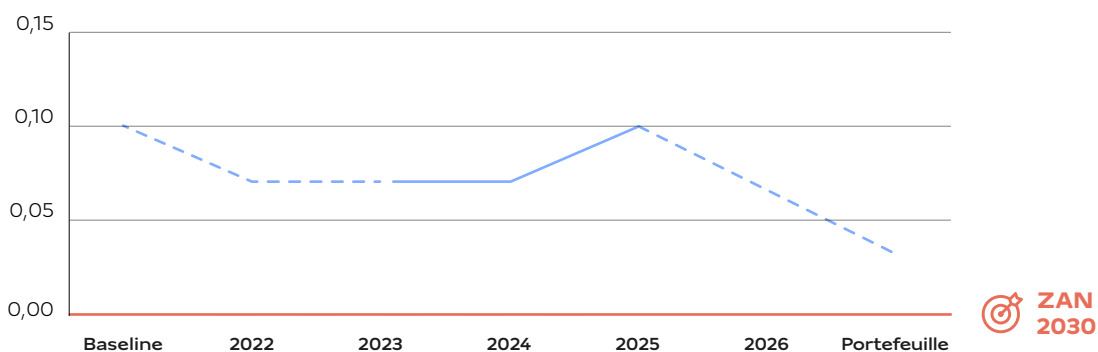
Nos objectifs environnementaux à l'horizon 2030 ayant été définis en 2021, l'année 2025 constitue une étape intermédiaire clé dans la trajectoire engagée.

L'analyse des seuls résultats annuels peut donner une vision partielle de l'évolution du besoin d'artificialisation car l'activité de promotion immobilière est marquée par une forte variabilité d'une année sur l'autre. Ces fluctuations, sur un faible nombre d'opérations, peuvent ponctuellement amplifier ou atténuer les performances observées, sans traduire une évolution réelle des pratiques. La construction d'une **moyenne glissante sur trois ans** permet d'obtenir une lecture statistiquement plus représentative de l'évolution du besoin d'artificialisation.

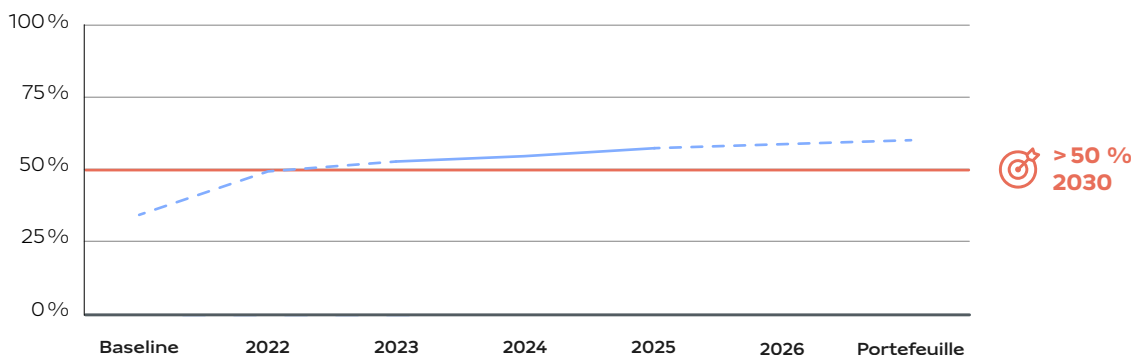
Cette approche permet de dégager la tendance de fond : **une trajectoire ZAN orientée à la baisse, qui se rapproche progressivement du zéro**. Elle traduit les premiers effets concrets des actions engagées.



### Besoin d'artificialisation



### Chiffre d'affaires en recyclage urbain



--- Moyenne glissante sur 3 ans estimée

— Moyenne glissante sur 3 ans réelle



# Réduire l'impact carbone des opérations immobilières



# Objectif carbone pour la promotion immobilière

Objectif 2034

## Diviser par 2

les émissions carbone des nouvelles opérations immobilières

La forte contribution du secteur du bâtiment aux émissions de carbone en fait un enjeu incontournable pour VINCI Immobilier. En effet, ce secteur représente 43 % des consommations énergétiques françaises et génère 23 % des émissions françaises de gaz à effet de serre.<sup>2</sup>

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, équipements et chantier) et les émissions de la phase d'exploitation calculées selon la méthodologie RE2020.



<sup>2</sup> [Ministère de la transition écologique – Construction et performance environnementale du bâtiment](#)

## 2

## Notre plan d'action

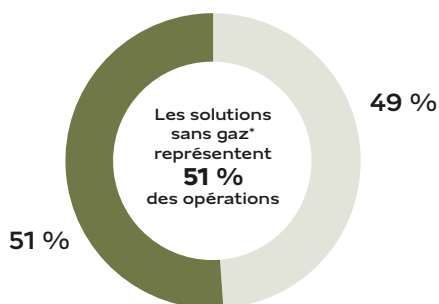
### Levier n°1

### Sortie des énergies fossiles

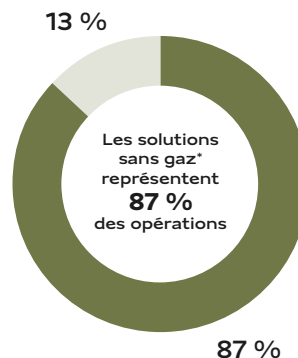
En 2022, la Direction de VINCI Immobilier a décidé que toutes les nouvelles opérations devaient être conçues sur la base d'une source d'énergie ne reposant pas sur le gaz et que les solutions suivantes étaient privilégiées : pompes à chaleur, biomasse, réseau de chaleur urbain.

#### Une réduction perceptible des opérations en gaz

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



Opérations lancées en 2025



■ Solutions sans gaz    ■ Utilisation du gaz

\* Pour le chauffage.

### Levier n°2

### Réduire notre impact carbone lié aux matériaux

Afin de préparer les prochains seuils de la RE2020 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.

Nos opérations intègrent de plus en plus de matériaux bas carbone :

- **Matériaux biosourcés dans l'opération WEKO à Montpellier** : structure béton poteaux-poutres, façades en bottes de paille de riz de Camargue, enduits en terre crue issue du site et chaux-chanvre pour l'extérieur.
- **Fabrication hors-site et procédés préfabriqués dans la résidence étudiante Student Factory de Nancy** : prédalles, murs préfabriqués, Façades Ossature Bois et salles de bains préfabriquées.
- **Utilisation de béton bas carbone dans le programme Polaris près de Strasbourg** : les éléments en béton sont **préfabriqués et moulés**, ce qui permet d'utiliser uniquement la quantité nécessaire et d'éviter le gaspillage de matière.

## Levier n°3

## Former et accompagner les équipes sur les performances carbone des opérations

Un **parcours de formation sur-mesure adapté à la vision de maître d'ouvrage**, destiné aux équipes projets a été co-construit entre le réseau des équipes techniques locales et la Direction du développement durable puis déployé, afin de renforcer leur capacité à anticiper les risques, mieux piloter les opérations et challenger les bureaux d'études techniques sur les résultats carbone tout au long du cycle de vie des opérations.

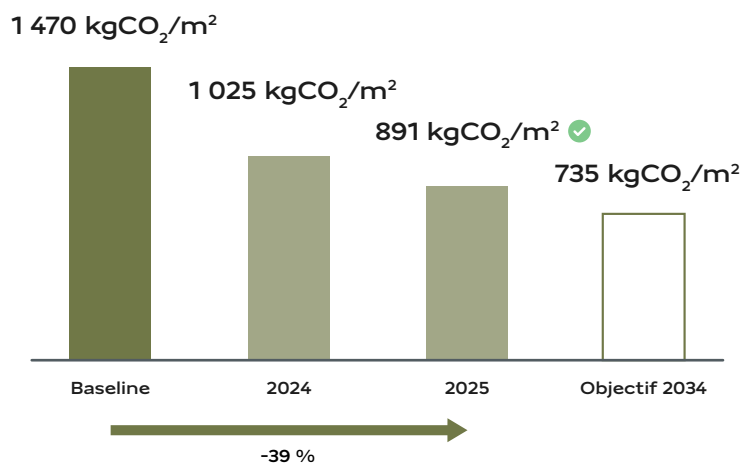
À date, **95 %** des équipes Immobilier Résidentiel (en développement, technique et programme) ont été formées, contribuant à une montée en compétence collective et à un pilotage renforcé des exigences réglementaires.

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.

## 3

## Nos résultats 2025

## Impact carbone lié aux opérations immobilières



L'impact carbone des opérations lancées en chantier a diminué de 39 % en 2025 par rapport à la baseline. Cette réduction résulte de l'interdiction du gaz sur nos projets, de la part croissante d'opérations conformes à la RE2020 dans nosancements, ainsi que de la mise en œuvre de notre plan d'action.



## Travailler sur des solutions d'adaptation au 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 fixées par la réglementation RE2020, avec une réduction de 50 %<sup>3</sup> du nombre d'heures pendant lesquelles les occupants dépassent le seuil de confort réglementaire décrit dans la RE2020. L'objectif est transmis à l'équipe de maîtrise d'œuvre et 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

En parallèle, VINCI Immobilier a été parmi les premiers signataires en 2025 du lancement du collectif « Nos villes à 50°C », qui rassemble collectivités, promoteurs et sociétés d'ingénierie pour intégrer le confort d'été dans tout projet de construction ou de rénovation<sup>4</sup>.

### 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.

<sup>3</sup> Objectif ajusté dans certains cas, cumulant plusieurs facteurs, comme la situation géographique.

<sup>4</sup> Pour plus d'information : <https://nosvillesa50.fr>

# Réduction de l'impact carbone des collaborateurs et des résidences gérées

1

## Réduire l'impact carbone des collaborateurs

Objectif 2030

**-40 %**

d'impact carbone des collaborateurs

En plus de sa stratégie environnementale métier, VINCI Immobilier a également 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.).

### Les véhicules de fonction

Depuis 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. 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

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

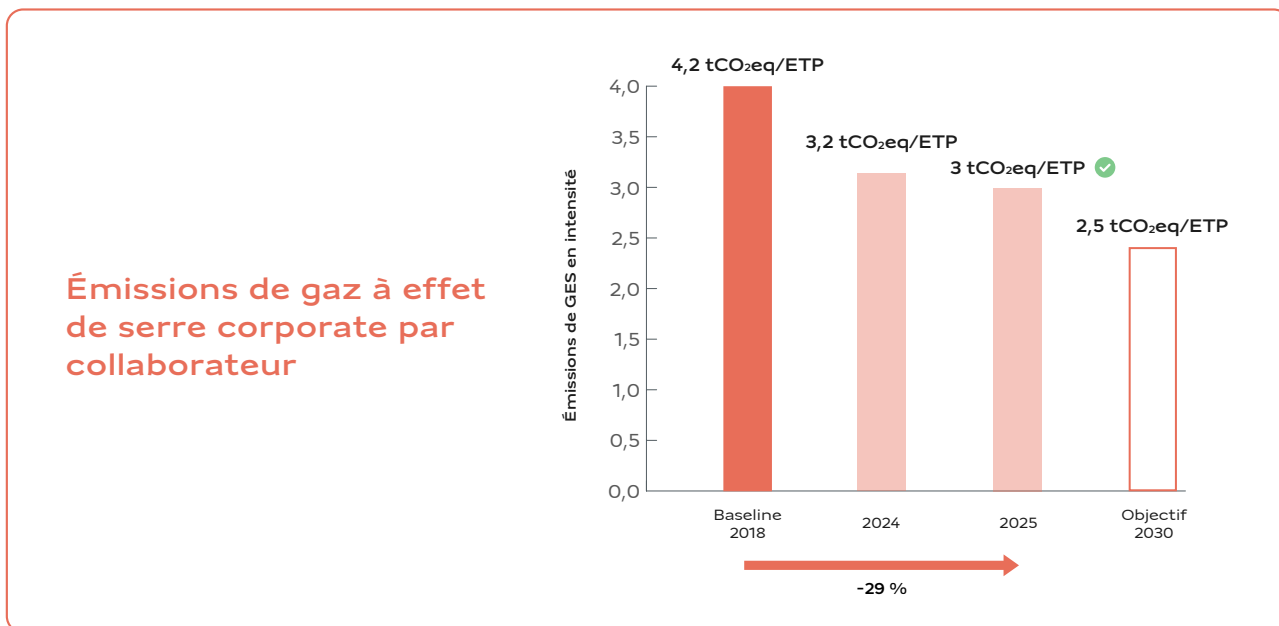
Depuis 2021, VINCI Immobilier dispose d'un accord encadrant le télétravail, permettant jusqu'à deux jours par semaine. Par ailleurs, l'entreprise encourage l'usage du vélo pour les déplacements domicile-travail, notamment via la mise en place d'un forfait mobilité durable.

**100 %**

des commandes de véhicules en électrique



Les résultats du bilan carbone corporate 2025 suivent une trajectoire de réduction satisfaisante, principalement portée par le passage à l'électrique des véhicules de fonction.



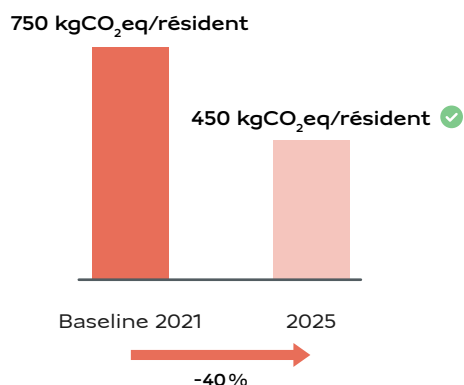
## 2

### limiter l'impact carbone des résidents

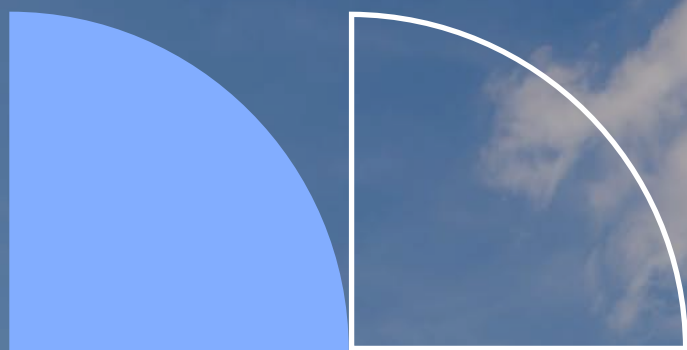
Les émissions carbone des habitants des résidences gérées VINCI Immobilier (Ovelia et Student Factory) sont nettement inférieures à celles des seniors et étudiants du parc privé :

- **Des logements récents et performants** : les résidences gérées Ovelia et Student Factory sont conçues selon des standards énergétiques actuels, ce qui améliore leur performance à l'usage par rapport aux bâtiments plus anciens du parc privé.
- **Des services et espaces mutualisés** : les logements sont optimisés en surface et complétés par des espaces partagés, ce qui réduit la nécessité de multiplier certains équipements individuels, un principe identifié dans l'habitat collectif comme un levier d'usage plus rationnel des ressources.

### Émissions carbone liées à la consommation d'énergie des résidences gérées



Pour réduire encore davantage cet impact carbone, les dernières résidences sont conçues sur la base d'une source d'énergie ne reposant pas sur le gaz (pompes à chaleur ou réseau de chaleur urbain). Par ailleurs, nous avons revu notre modèle d'exploitation en nous appuyant sur une plateforme de suivi des compteurs d'énergie et d'eau. Ainsi, les consommations d'énergie sont analysées et pilotées résidence par résidence. Fort de ces efforts, l'impact carbone des résidences a largement baissé en intensité ces dernières années.



# Leviers organisationnels de la transformation





## Intégration des enjeux environnementaux dans la rémunération

VINCI Immobilier fait évoluer ses dispositifs de reconnaissance en intégrant des indicateurs environnementaux au sein de ses mécanismes de rémunération :

- **Accord d'intéressement** : VINCI Immobilier Promotion a introduit des critères liés à la **trajectoire carbone** du périmètre corporate et aux résultats **Zéro Artificialisation Nette**. Cette évolution favorise la mobilisation collective autour des objectifs environnementaux.
- **Rémunération variable des managers** : Depuis 2023, la contribution au déploiement de la stratégie environnementale fait partie des critères de la rémunération variable de l'ensemble des managers opérationnels. Ce levier renforce l'appropriation managériale des enjeux environnementaux.



## Structuration d'un réseau de référents environnement

Pour appuyer le déploiement opérationnel de la stratégie environnementale, VINCI Immobilier a mis en place en 2021 un réseau de 30 référents environnement, positionnés au plus près des métiers et des régions.

### Rôle et missions du réseau

- Accompagner la Direction Développement Durable et Innovation (DDI) dans la diffusion de la stratégie.
- Assurer une courroie de transmission entre les orientations nationales et les besoins opérationnels.
- Adapter et faire vivre la stratégie au sein des instances de décision existantes (nationales, régionales, tertiaire, résidentiel).
- Soutenir les équipes dans l'application concrète des exigences environnementales.

Grâce à ce réseau, la stratégie environnementale est incarnée par les managers et partagée à tous les niveaux de l'organisation.

## Réseau des référents environnement

Un premier séminaire des référents environnement a également été organisé fin 2025. Il a permis de renforcer la cohésion du réseau, de partager les retours d'expérience et d'identifier collectivement et individuellement les leviers opérationnels pour poursuivre le déploiement de la stratégie environnementale.



Visite d'une opération emblématique bas carbone

## Journée de l'environnement

Le 22 septembre 2025, VINCI Immobilier a organisé la **Journée de l'environnement**, destinée à sensibiliser l'ensemble des collaborateurs aux enjeux environnementaux et à renforcer l'appropriation opérationnelle de la stratégie du Groupe.

La matinée a réuni tous les collaborateurs en plénière, avec notamment l'intervention de Virginie Leroy, Présidente de VINCI Immobilier, la présentation des solutions lauréates du **Prix de l'Environnement VINCI** (Revilo et Backin), ainsi qu'une table ronde animée par La Fabrique de la Cité autour des défis environnementaux auxquels font face les territoires. L'après-midi, les agences ont décliné la journée à travers différents formats : ateliers de sensibilisation, fresques, visites de chantiers, balades urbaines et découvertes de sites innovants. Parmi les actions marquantes figurait la fresque **de l'artificialisation** réunissant près de 100 collaborateurs pour comprendre les enjeux de l'artificialisation des sols.





# Annexes



# Note méthodologique

*Ce rapport environnement est une publication volontaire de la part de VINCI Immobilier qui s'inscrit dans une démarche de transparence vis-à-vis de ses parties prenantes. Les informations répondant aux exigences de la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) sont reportées au Groupe VINCI et publiées dans le document d'enregistrement universel 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.

## 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 Urvat, 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<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

Les indicateurs ZAN, recyclage urbain et carbone pour la promotion immobilière sont suivis et publiés sur le périmètre des opérations lancées en chantier dans l'année.

## 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, VINCI Immobilier alloue 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 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 réduire l'emprise au sol et à avoir recours à des solutions perméables et de végétalisation.

### 3.1.1 Le degré d'artificialisation

Le degré d'artificialisation d'une parcelle est établi par son découpage en sous-ensembles de surfaces, auxquels sont appliqués un coefficient d'artificialisation.

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 telles 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, de la littérature sur le sujet et des retours 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 $\Delta$ DA

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.

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

Le delta degré d'artificialisation montre si l'opération a amélioré ou dégradé les fonctions naturelles du sol de la parcelle. L'objectif ZAN correspond donc à un  $\Delta$ DA nul en cumul de toutes nos opérations afin de mesurer l'impact global de VINCI Immobilier sur l'artificialisation.

On mesurera toujours le  $\Delta$ DA 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  $\Delta$ DA 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 de l'artificialisation. Cet indicateur permet de mesurer la surface artificialisée pour 100 m<sup>2</sup> de SDP. Ainsi, un BA de 0,05 indique que 5 m<sup>2</sup> sont artificialisés pour 100 m<sup>2</sup> de SDP construits.

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

Un faible besoin d'artificialisation, qu'il provienne d'un  $\Delta$ DA 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 réhabilitations ;
- 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

- **L'indicateur carbone du métier de la promotion immobilière**, qui correspond aux émissions de CO<sub>2</sub> attribuables aux opérations immobilières. Cet indicateur est rapporté à la surface en m<sup>2</sup> 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 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, 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  $\Delta$ 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 de 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 CO<sub>2</sub> 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 RE2020. 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 CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> (source : association BBKA) a été utilisé.

## 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  $\Delta$ 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 décembre 2025. Le portefeuille foncier intègre les opérations pour lesquelles VINCI Immobilier a signé une promesse de vente ou équivalent. Toutes les opérations du portefeuille foncier ne seront pas lancées en chantier car les opérations dépendent de nombreux facteurs externes et évolutifs. Délais administratifs, accès au foncier, conditions de marché ou arbitrages opérationnels peuvent ainsi générer des écarts entre les projections et la réalité des opérations lancées.

## **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 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.

Le résultat carbone publié pour l'année 2025 sur le périmètre des opérations lancées prend en compte :

- les données carbone des opérations soumises à la RE2020 calculées par un bureau d'études et consolidées
- les données carbone des opérations soumises à la RT2012 estimées.

## **5.3** 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 consolidés et contrôlés par la Direction du Développement Durable de VINCI Immobilier.

Les indicateurs ZAN et carbone ont été revus par EY dans le cadre de sa mission de revue indépendante du rapport CSRD du Groupe VINCI.



**Votre  
confiance  
nous engage  
durablement**

#### Rapport environnement édité par VINCI Immobilier

Rédactrice : Marion Essadek · Conception-réalisation : DNM Frédérica Gillot-Pétre, Anh Lê  
Crédits : p.1/12/31 Visiolab · p.3 Amelie-Marzouk · p.4/22 LD3D · p.6 Marie de Schiltigheim - JM Guldner · p.7 Thomas PEPIN · p.10 VIZION STUDIO et 3DNLINK · p.15/19 HIVE & CO · p.16 Atelier 9.81 · p.20 Juri Tichonow · p.25 Kreaction. Illustrations non contractuelles réalisées à des fins d'illustration. Les caractéristiques qui y sont représentées ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI Immobilier, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire ou de la réalisation des travaux. Édition Juin 2026

