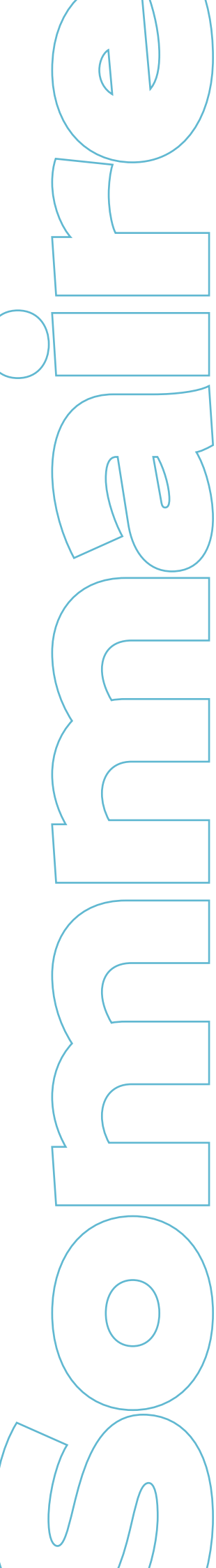


Rendre possible la **ville** de demain





—	Édito	
—	Démarche et stratégie environnementale	02
	1. Les objectifs environnementaux de VINCI Immobilier	03
	2. Pourquoi une nouvelle stratégie environnementale ?	03
	3. La transformation environnementale de VINCI Immobilier	05
	4. La mise en œuvre de notre stratégie environnementale	06
—	Axe 1 : Les milieux naturels	09
	1. Politique et engagement	10
	2. Tableau de bord	10
	3. Actions et bonnes pratiques 2021	10
	4. Exemples d'opérations	11
—	Axe 2 : L'économie circulaire	13
	1. Politique et engagement	14
	2. Tableau de bord	14
	3. Actions et bonnes pratiques 2021	14
	4. Exemples d'opérations	15
—	Axe 3 : Le climat	16
	1. Politique et engagement	17
	2. Tableau de bord	17
	3. Actions et bonnes pratiques 2021	17
	4. Exemples d'opérations	17
	5. Impact carbone corporate	18
—	Annexe : Note méthodologique	20
	1. Choix des indicateurs	21
	2. Périmètre et période de reporting	21
	3. Les définitions	21
	4. Construction des baselines	22
	5. Spécificités méthodologiques : précisions et limites	23
	6. Contrôle des données	23

“ J’ai souhaité que nous nous dotions d’une nouvelle orientation stratégique. ”



Depuis un siècle, nos villes se sont étalées en consommant des espaces naturels, un modèle qui n’est plus soutenable aujourd’hui. La loi climat et résilience l’a souligné avec l’objectif zéro artificialisation nette (ZAN), fixé à l’horizon 2050. Le ZAN s’apprête ainsi à transformer en profondeur notre manière d’habiter l’espace. Notre métier de promoteur immobilier est donc directement impliqué, et notre responsabilité est d’évidence engagée. Il faut le reconnaître, puisque nous constituons une part du problème, il nous appartient désormais de devenir une part de la solution.

— En conséquence de cela, j’ai souhaité que nous nous dotions d’une nouvelle orientation stratégique

qui fasse évoluer notre modèle d’affaires et place l’environnement au cœur de notre projet d’entreprise. Nous sommes ainsi le premier promoteur national à se fixer un **objectif de zéro artificialisation nette** sur l’ensemble de ses activités de promotion en France, et ce dès 2030, soit avec 20 ans d’avance sur la loi. C’est pourquoi nous allons orienter notre développement dans la voie de l’urbanisme circulaire et que nous nous engageons à atteindre **plus de 50 % de chiffre d’affaires générés par des opérations en recyclage urbain à horizon 2030.**

— **Nous publions aujourd’hui la première édition de notre rapport environnement présentant les axes, objectifs, indicateurs et actions** de notre stratégie environnementale. Nous nous sommes engagés à publier annuellement nos résultats environnementaux car nous sommes conscients que notre ambition environnementale va de pair avec une transparence et une communication documentée auprès de nos parties prenantes. Ce rapport environnement a d’ailleurs été audité par un organisme tiers indépendant pour en vérifier la fiabilité.

Olivier de la Roussière

PRÉSIDENT DE VINCI IMMOBILIER

Démarche
et **stratégie**
environnementale

1. Les objectifs environnementaux de VINCI Immobilier

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 : milieux naturels, économie circulaire et climat. Ces enjeux, validés comme prioritaires pour

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

TROIS OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX MÉTIER

	OBJECTIF	COMMENTAIRES
 Milieux naturels	Atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici à 2030	VINCI Immobilier est le premier promoteur national à se fixer l'objectif du ZAN. Cela signifie que le Groupe s'engage à compenser chaque surface artificialisée par la désartificialisation d'une surface équivalente ailleurs, sur un autre projet, à l'échelle de la France. En pratique, VINCI Immobilier sera amené à débitumer et débétonner des sols pour les renaturer.
 Économie circulaire	Atteindre plus de 50 % de chiffre d'affaires en recyclage urbain avant 2030	VINCI Immobilier s'engage à devenir le référent en matière de recyclage urbain en réalisant des opérations immobilières sur des fonciers tombés en désuétude : par exemple des sites industriels désaffectés mais aussi des logements vétustes, des terrains pollués, des bâtiments publics désertés, des ensembles de bureaux ou zones commerciales obsolètes, des parkings sous-utilisés.
 Climat	Diviser par deux l'impact carbone lié aux opérations immobilières à l'horizon 2030 (calcul des émissions en RE2020)	En cohérence avec les objectifs de la RE2020, VINCI Immobilier vise à réduire de 50 % les émissions de CO ₂ liées à la phase de construction du bâtiment (matériaux et chantier) et à la phase d'exploitation calculées en méthodologie RE2020, à l'horizon de son application complète.

2. Pourquoi une nouvelle stratégie environnementale ?

Si VINCI Immobilier s'est engagé dans une stratégie environnementale ambitieuse, matérialisée autour des trois objectifs chiffrés cités ci-dessus, c'est avant tout pour répondre aux enjeux environnementaux de son secteur d'activité. La promotion immobilière a en effet des impacts environnementaux liés à l'artificialisation des sols, aux consommations de ressources naturelles ou encore à l'exploitation future des biens immobiliers ; enjeux que VINCI Immobilier a souhaité prendre en compte en définissant sa nouvelle feuille de route environnementale. Cette démarche intègre également, voire anticipe la réglementation,

toujours plus contraignante sur les sujets environnementaux (loi climat et résilience, RE2020, taxonomie européenne,...).

Enfin, VINCI Immobilier souhaite répondre aux attentes croissantes de ses parties prenantes. D'une part, les candidats comme les collaborateurs, conscients des enjeux environnementaux planétaires, sont exigeants envers leur employeur. Près de 80 % des collaborateurs de VINCI Immobilier ont exprimé le souhait de travailler dans une entreprise engagée. D'autre part, les collectivités, les investisseurs et les clients sont de plus en plus attentifs aux problématiques environnementales.

2.1 Enjeux du secteur d'activité et contexte réglementaire

2.1.a Les milieux naturels

Depuis un siècle, les villes françaises se sont étendues en consommant des espaces naturels et agricoles 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 (la terre n'est pas infinie) comme environnemental. 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 d'absorber le CO₂, il aggrave le réchauffement climatique.

Au niveau réglementaire, on constate une véritable volonté de mettre en œuvre des actions concrètes avec l'adoption de la loi climat et résilience en juillet 2021. Principale cause de l'érosion de la biodiversité, l'artificialisation des sols est l'une des cibles majeures de cette dernière loi : un objectif de division par deux du rythme d'artificialisation d'ici à 2030 a été voté. 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 et 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".

> Les fonctions du sol sont les suivantes :

- gestion de l'eau;
- régulation du climat;
- habitat pour la biodiversité;
- production de ressources;
- séquestration du carbone.

2.1.b L'économie circulaire

Ressources et réemploi

L'épuisement des ressources minérales, engendré par la construction, 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 BÂTIMENT

> Le sable, 3^e ressource la plus exploitée au monde après l'air et l'eau, s'épuise : il ne reste que 11 milliards de tonnes de sable marin.

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

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

Recyclage urbain

Si on considère le foncier comme une ressource dont le stock est limité comme pour toute matière première, alors la question de son recyclage devient fondamentale. Il existe des espaces obsolètes et des terrains non exploités dans la ville qui n'ont plus de fonction et qui peuvent être "recyclés". La notion d'urbanisme circulaire émerge en encourageant une meilleure utilisation de l'existant et en incluant notamment le recyclage du foncier.

Si le recyclage urbain est clé d'un point de vue environnemental afin de limiter l'étalement urbain et de lutter contre l'artificialisation des sols en réutilisant l'existant, il participe aussi grandement à la réorganisation des villes et du territoire face à la transformation de nos usages et modes de vie.

2.1.c 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, la réglementation environnementale 2020 remplace la réglementation thermique 2012. L'objectif de la RE2020 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

> La construction/rénovation de bâtiments et leur usage représentent 30 % des émissions de gaz à effet de serre en France.

> L'impact carbone d'un bâtiment dans son cycle de vie de cinquante ans se décline pour moitié dans les matériaux mis en œuvre dans sa construction et pour l'autre sur l'usage du bâtiment.

2.2 Les attentes des parties prenantes en hausse

En février 2021, une enquête a été lancée auprès de nos collaborateurs ainsi que de nos parties prenantes externes (collectivités, actionnaires, investisseurs immobiliers...) afin de sonder leurs attentes vis-à-vis d'une stratégie environnementale pour VINCI Immobilier.

Elle a révélé qu'une **large part des collaborateurs (80 %)** souhaitent que VINCI Immobilier construise une approche ambitieuse sur l'environnement. Cela confirme l'enjeu pour VINCI Immobilier de **rester compétitif pour recruter** des candidats de plus en plus regardants sur le caractère engagé de leur future entreprise. Cela entérine aussi le fait que chacun à son niveau dans l'entreprise perçoit que **l'environnement devient de plus en plus porteur de sens dans l'exercice du métier**.

Du côté des parties prenantes externes, les demandes des clients progressent rapidement (labels ISR, taxonomie européenne...). Quant au B2C, la progression est plus lente à se traduire dans l'acte d'achat, mais elle se matérialise de plus en plus dans l'appréciation des marques.

Enfin, et surtout, les sujets environnementaux sont désormais au cœur de **l'acceptabilité de nos projets**, vis-à-vis de l'ensemble de la société civile, qui est de plus en plus sensibilisée aux sujets environnementaux. Les collectivités, ONG et associations mettent au défi les entreprises du milieu de l'immobilier d'avoir des objectifs environnementaux ambitieux, et surtout pertinents, par rapport à leur activité.

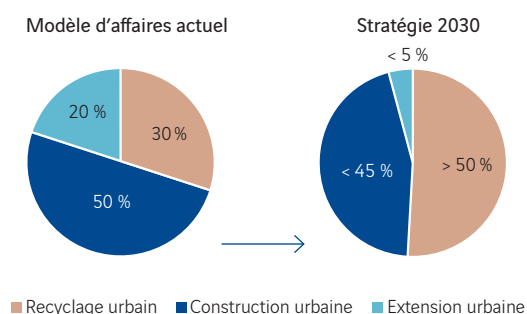
3. La transformation environnementale de VINCI Immobilier

La transformation environnementale de VINCI Immobilier est en œuvre à la fois au niveau macro en jouant sur le modèle d'affaires, et au niveau micro en améliorant la performance environnementale de chaque opération.

3.1 Une stratégie métier

La nouvelle stratégie environnementale de VINCI Immobilier fait évoluer le modèle d'affaires en orientant le business vers des activités ayant un moindre impact sur l'environnement.

CHANGEMENT DE MODÈLE D'AFFAIRES



En adoptant une stratégie métier et environnementale commune, VINCI Immobilier va plus loin qu'une démarche environnementale incrémentale dont les actions peuvent être bloquées par des plafonds de verre au niveau des coûts. Désormais, **le business de VINCI Immobilier tire la performance environnementale** de l'entreprise.

L'objectif de VINCI Immobilier est de déplacer la part d'activité impactant le plus l'environnement (opérations en extension urbaine) vers des opérations plus vertueuses pour l'environnement (opérations en recyclage urbain).

3.2 Verdissement du métier

VINCI Immobilier est aussi investi dans une démarche de progrès visant à intégrer aux opérations immobilières des améliorations techniques incrémentales. Dans cette logique, un cahier des charges vert a été défini pour chaque pôle d'activité (Résidentiel, Bureaux, Hôtellerie, Commerces, Aménagement). Ces cahiers des charges constituent un standard interne qui instaure un minimum environnemental pour l'ensemble des opérations. Ils contiennent un certain nombre d'exigences obligatoires par thématique (milieux naturels, circularité et énergie/climat). Pour certains pôles, ils comportent aussi des exigences optionnelles pour piloter l'amélioration en fonction des marges de manœuvre propres à chaque marché immobilier, avec des niveaux (bronze, argent, or) définis à la façon d'un label interne.

AU-DELÀ DU CHANGEMENT DE MODÈLE D'AFFAIRES :

le cahier des charges immobilier résidentiel vert,
un outil d'amélioration des opérations au quotidien



MILIEUX NATURELS

- Enclencher le ZAN
- Protection de la biodiversité
- Améliorer la gestion de l'eau



CIRCULARITÉ

- Inciter au réemploi
- Valoriser nos déchets
- Favoriser le biosourcé



CLIMAT

- Pousser la RE2020
- Support à la mobilité douce
- Pousser la sobriété énergétique

En immobilier résidentiel, le cahier des charges a été élaboré à partir d'un modèle défini par des opérationnels sur le terrain et co-construit avec les régions au cours de neuf ateliers de travail. Puis, il a été finalisé après une consultation auprès de 200 collaborateurs : il est désormais à la fois ambitieux et adapté aux contraintes du terrain.

Les exigences environnementales de base du cahier des charges intègrent des critères portant par exemple sur la biodiversité, la valorisation des déchets ou encore la RE2020.

4. La mise en œuvre de notre stratégie environnementale

L'année 2021 a permis de définir la stratégie environnementale mais aussi d'adapter l'organisation, les outils et process afin de rendre opérationnelle cette stratégie dès 2022. La stratégie environnementale devient l'un des critères du pilotage opérationnel du métier au même titre que les critères économiques, techniques et de qualité existants.

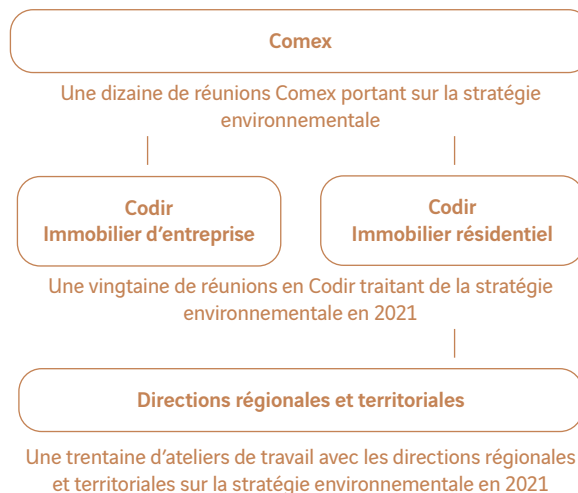
4.1 Organisation au bénéfice de l'ambition environnementale

L'environnement intégré dans l'organisation de VINCI immobilier

Un réseau d'une trentaine de référents environnement a été mis en place en support de la direction développement durable centrale. Les référents environnement constituent une nouvelle fonction destinée 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 direction développement durable.

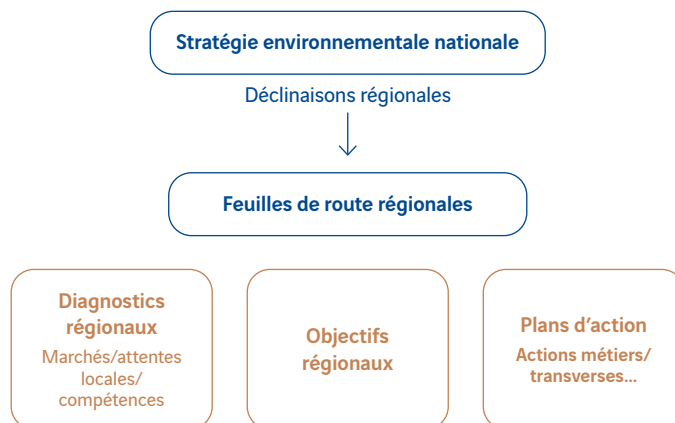
La stratégie environnementale a été définie, travaillée et adaptée au sein des instances de décision existantes, que ce soit au niveau national, au niveau des pôles Entreprise et Résidentiel ou au niveau régional. La stratégie environnementale est ainsi portée et incarnée par les différents managers à tous les niveaux de l'entreprise.

ARBITRAGE SUR LA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE INTÉGRÉE DANS LES INSTANCES DE DÉCISION EXISTANTES



4.2 Déclinaison locale de la stratégie nationale

DÉCLINAISON DE LA STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE



La stratégie environnementale a été déclinée dans chaque région à travers la construction de feuilles de route régionales. Dans un premier temps, des diagnostics régionaux ont été réalisés afin de comprendre les spécificités de chaque territoire (état actuel en termes d'artificialisation et en recyclage urbain, acteurs du marché, types de foncier disponibles, attentes des clients et des collectivités, organisation du territoire...). Sur la base des diagnostics, des objectifs régionaux ont été définis. Cette étape a été structurante pour VINCI Immobilier car elle concrétise les objectifs nationaux pour les régions à travers des objectifs qui leur sont propres et qui prennent en compte leurs particularités. Les feuilles de route régionales ont été co-construites avec les opérationnels, les directions régionales et territoriales, ainsi que les référents environnement. La stratégie environnementale est désormais inscrite dans le cadre du pilotage de la performance régionale.

Une fois les objectifs régionaux validés, chaque région a travaillé sur un plan d'action intégrant des actions concrètes destinées à atteindre les objectifs environnementaux définis. Celles-ci portent aussi bien sur l'organisation régionale et du métier que sur les formations ou les ressources.

4.3 Outils RH au service de la stratégie environnementale

4.3.a Des formations et sensibilisations

Tout au long de l'année 2021, de nombreuses sessions de sensibilisation et de formation sur les enjeux environnementaux auxquels fait face VINCI Immobilier ont été organisées.

Climat

Près de 700 collaborateurs VINCI Immobilier ont été sensibilisés aux enjeux climatiques à travers la "Fresque du climat" pendant l'été 2021. La Fresque du climat est un atelier de trois heures destiné à partager, de manière didactique et pédagogique, la compréhension du défi que représente le changement climatique.

Après un webinaire ouvert à tous les collaborateurs intitulé "RE2020 et construction bas carbone" en mars 2021, VINCI Immobilier a souhaité préparer ses équipes opérationnelles aux changements qu'implique la RE2020 à travers une formation dédiée. Ainsi, de juin à octobre 2021, des formations à la RE2020 ont été réalisées auprès des métiers développement, programmes et technique. L'objectif était de leur proposer un contenu théorique sur la RE2020 (périmètre, principes, exigences et seuils) complété d'un volet pratique à travers un simulateur d'émissions carbone développé en interne. Près de 500 collaborateurs ont été formés.

Économie circulaire et milieux naturels

En avril 2021, deux webinaires ont été organisés.

- Un webinaire sur le réemploi dans la construction neuve qui abordait les questions suivantes : Comment intégrer une notice de réemploi dans une opération ? Comment et quels matériaux choisir ? Comment anticiper la mise en place d'une telle démarche ?

- Un webinaire sur la biodiversité et les espaces verts intégrant des retours d'expérience d'opérations et présentant les recommandations paysagères du Groupe.

Une session de formation à la mesure de l'artificialisation des terrains selon "la calculatrice ZAN" (*lire chapitre suivant*) a permis d'expliquer aux collaborateurs la méthodologie de calcul.

LA JOURNÉE DE L'ENVIRONNEMENT VINCI

Les équipes de VINCI Immobilier se sont réunies le 22 septembre pour la Journée de l'environnement VINCI.

- > À cette occasion, la stratégie environnementale métier de VINCI Immobilier a été présentée et expliquée au niveau national mais aussi régional.

- > Au programme de cette journée étaient également organisés des ateliers autour des matériaux biosourcés, des visites de chantiers et de centres de valorisation des déchets, etc. L'occasion de sensibiliser les collaborateurs aux enjeux environnementaux et de les fédérer autour de la stratégie environnementale.

UNE JOURNÉE DÉDIÉE À L'ENVIRONNEMENT POUR LES DÉVELOPPEURS

Le 25 novembre 2021, près de 100 développeurs VINCI Immobilier se sont réunis à Bordeaux (33) pour une journée de travail dédiée à la stratégie environnementale.

- > Après un exposé sur la stratégie environnement et le rôle des développeurs dans la démarche, les collaborateurs ont pris note des retours d'expérience sur les opérations en recyclage urbain présentées.

- > Par ailleurs, au cours d'ateliers pratiques, les développeurs ont appris à calculer le degré d'artificialisation d'un terrain avant et après une opération et ont découvert les leviers permettant de diminuer cette artificialisation.

4.3.b La rémunération

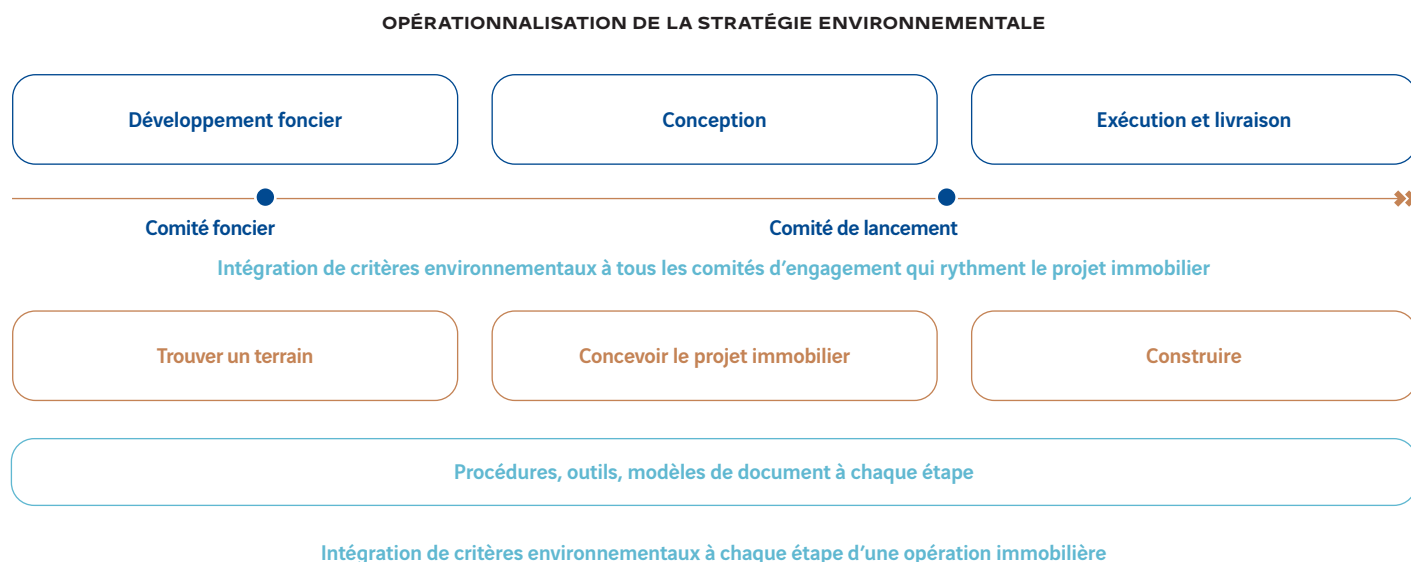
Un des leviers de la transformation environnementale dans laquelle s'est engagé VINCI Immobilier est l'intégration de critères environnementaux dans la rémunération des collaborateurs.

VINCI Immobilier a ajouté dans son accord d'intéressement 2021 un critère portant sur la trajectoire carbone du périmètre corporate. Cette modification embarque toute l'entreprise de manière collective dans une démarche environnementale.

Pour aller plus loin, et afin d'inciter les collaborateurs à prioriser les opérations plus vertueuses pour l'environnement, VINCI Immobilier a intégré un critère environnemental dans la rémunération individuelle des développeurs. Il a été ainsi décidé en 2021 de lancer dès 2022 un **challenge recyclage urbain**. Son but est de les encourager à réaliser des opérations en recyclage urbain pour progresser sur l'objectif de VINCI Immobilier d'obtenir plus de 50 % du chiffre d'affaires sur ce type d'opération avant 2030. À la clé : une surprime forfaitaire pour les développeurs à la fin de l'année.

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.



Au cours de l'année 2021, 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 et consignes aux collaborateurs ont été mises à jour mais également les modèles de document utilisés. Enfin, lors des comités d'engagement, les décisions prendront désormais en compte les critères environnementaux. Un projet immobilier devra respecter des exigences environnementales et les seuils définis sur les sujets environnementaux.

UN NOUVEAU FONDS ENVIRONNEMENT

> Dans le cadre de la stratégie environnementale, il a été décidé de développer un fonds environnemental interne qui pourra soutenir les projets dans la courbe d'apprentissage de solutions vertes innovantes.

> Les solutions financées par ce fonds devront prouver qu'elles ont un fort intérêt environnemental et qu'elles sont duplicables pour d'autres opérations. Elles seront sélectionnées suite à une analyse préalable (environnementale et financière) lors d'un comité exécutif.

Axe 1

Les milieux **naturels**

1. Politique et engagement

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. VINCI Immobilier est le **premier promoteur national à se fixer l'objectif du ZAN**.

Cela signifie que le Groupe s'engage à compenser chaque surface artificialisée par la désartificialisation d'une surface équivalente ailleurs, sur un autre projet, à l'échelle de la France. VINCI Immobilier sera amené, en pratique, à débitumer et débétonner des sols pour les renaturer.

UNE FORMULE

> Zéro artificialisation nette : artificialisation brute – renaturation = 0

2. Tableau de bord

2.1 Les indicateurs ZAN

	Baseline	Objectif chiffré 2030
Degré d'artificialisation	+ 13%	0
Besoin d'artificialisation	0,1	0

2.2 Objectifs ZAN

La définition de l'artificialisation ayant été très récemment établie dans la loi climat et résilience, sa mesure ne fait pas encore l'objet d'une norme établie. VINCI Immobilier, en l'absence de référentiel officiel, s'est inspiré des différentes versions du coefficient de biotope par surface (Ademe, CILB, Bruxelles Environnement...) pour construire son indicateur "degré d'artificialisation" à partir de coefficients d'artificialisation différents selon les types de surface.

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

– **Le delta degré d'artificialisation (ΔDA) mesure l'impact de VINCI Immobilier sur l'artificialisation du terrain.** Cet indicateur permet de savoir si l'opération a amélioré ou dégradé les fonctions naturelles du sol de la parcelle en comparant son niveau avant et après l'opération immobilière.

– **Le besoin d'artificialisation :** cet élément complète le degré d'artificialisation en prenant en compte la surface de plancher (SDP) construite lors de l'opération. Il représente l'efficacité de nos opéra-

tions au regard de l'artificialisation et correspond donc au nombre de m² artificialisés par m² de surface de plancher construit.

– Un besoin bas caractérise une opération sobre en consommation de foncier; un besoin négatif caractérise une opération qui restaure des sols. Cet indicateur sert principalement d'outil de pilotage de l'objectif ZAN.

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

3. Actions et bonnes pratiques 2021

3.1 Suivi des indicateurs ZAN sur les opérations

Une fois la baseline et les objectifs ZAN définis, VINCI Immobilier a souhaité renforcer le pilotage des performances environnementales des opérations. Ainsi, depuis le 15 octobre 2021, toutes celles présentées en comité d'engagement doivent :

- évaluer le ΔDA et le besoin d'artificialisation;
- exposer les principaux enjeux environnementaux et les ambitions de l'opération.

QU'EST-CE QUE LA "CALCULATRICE ZAN" 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.

3.2 Renoncement aux opérations qui artificialisent le plus

L'analyse de la baseline a permis à VINCI Immobilier de mieux connaître son impact afin d'établir des hypothèses pour atteindre le ZAN en 2030.

Une première mesure forte a été prise en 2021 pour application au 1^{er} janvier 2022. Il s'agit du **renoncement aux opérations avec un besoin d'artificialisation supérieur à 1**. Ces opérations représentent une part faible du chiffre d'affaires et sont très néfastes pour l'environnement. En effet, elles nécessitent d'artificialiser plus de surface de terrain qu'elles ne créent de surface de plancher, aux antipodes de notre engagement environnemental envers le zéro artificialisation nette. Cette décision constitue donc un premier jalon concret de la trajectoire de VINCI Immobilier et amorce le changement auprès des opérationnels ZAN.

ZAN : QUELS LEVIERS D'ACTION CONCRETS VINCI IMMOBILIER A-T-IL ACTIONNÉS ?

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

4. Exemples d'opérations

4.1 Renaturation d'un ancien site industriel

À Bischheim (67), au nord de l'agglomération strasbourgeoise, VINCI Immobilier (en co-promotion avec Frank Immobilier) a recyclé une friche industrielle en résidence sociale pour les seniors comprenant 52 logements en accession. La résidence, située dans un périmètre urbain qui présente une pénurie de logements, intègre une noue paysagère qui assurera la rétention des eaux de pluie tout en rafraîchissant naturellement le cœur d'îlot.



Résidence seniors à Bischheim, Strasbourg (67)

- > Terrain initial de 4 085 m² totalement imperméabilisé.
- > Désartificialisation de 33 % de la surface grâce à la création d'espaces en pleine terre et d'espaces végétalisés sur dalle (20 à 30 cm de terre au-dessus du sous-sol).
- > Besoin d'artificialisation de l'opération immobilière : - 0,18.

4.2 Transformation de l'ancien dépôt de bus d'Amiens en un quartier mixte au bord de la Somme

À cinq minutes à pied du centre-ville piéton d'Amiens (80) et de sa cathédrale, VINCI Immobilier réhabilite jusqu'en 2030 l'ancien dépôt de bus et la halle ferroviaire. Est ainsi aménagé un quartier mixte avec des commerces, des restaurants, des lieux de coworking, des espaces dédiés aux manifestations culturelles et sportives, ainsi que des immeubles de logements qui donneront sur le parc Nisso-Pelossof : autant d'usages et de services différents pour un quartier plus vivant et plus convivial. L'ancienne halle ferroviaire, construite à l'origine par Freyssinet, est aménagée de restaurants, d'une "halle gourmande" et d'espaces de coworking pour en faire un véritable lieu de vie et de travail, sur le modèle de sa "grande sœur" parisienne, la Station F.



Les 3 Mondes, Amiens (80)

- > Réhabilitation de l'ancien dépôt de bus de 19 000 m² et de la halle ferroviaire, qui s'étend sur 33 000 m² le long des quais de la gare.
- > Travaux de désartificialisation, dépollution et renaturation massive du quartier, en créant des jardins autour des nouveaux appartements.
- > Plantation et végétalisation d'une surface équivalente à celle du parc Nisso-Pelossof sur l'ancien dépôt de bus.
- > Delta DA : - 37 %
- > Besoin d'artificialisation de l'opération : - 0,2.

4.3 Requalification urbaine du mythique stade du Ray

À Nice (06), depuis la création du nouveau stade, le stade du Ray n'était plus utilisé. Pour revaloriser le quartier et transformer les vestiges de cet équipement sportif, la ville a lancé une requalification urbaine. À la place de l'ancienne tribune du stade du Ray et de son parking, VINCI Immobilier a construit de nouveaux logements, des commerces, et un dojo. Un nouveau quartier vivant et convivial, où la végétation est omniprésente : le parc se prolonge au pied des immeubles, sur les parvis, les façades et les toitures. Les façades sont entièrement végétalisées avec des plantes grimpantes et des jardinières à tous les étages. La biodiversité a été préservée, et même renforcée grâce à l'implantation de ruches, de nichoirs et d'hôtels à insectes.

Des activités et services sont par ailleurs proposés aux habitants pour favoriser la vie à l'air libre et animer le quartier : jardins potagers, vélos électriques, terrains de pétanque... Certains logements sont par ailleurs évolutifs, offrant le loisir à leurs occupants de transformer l'une des terrasses en loggia fermée.



Stade du Ray, Nice (06)

- > Un stade obsolète et un grand parking qui correspondent à 4,2 hectares de terrains à transformer.
- > Opération donnant naissance à 350 logements, 6 000 m² de commerces, un parking, des potagers et des ruches sur les toits, 3 hectares de parc, un terrain de sport et un dojo, des pistes de pétanque.
- > Requalification urbaine sur 11 hectares, avec un parc de 3 hectares, de nouveaux équipements sportifs et la rénovation des écoles.

Axe 2
L'économie
circulaire

1. Politique et engagement

VINCI Immobilier souhaite se positionner en référent en matière en 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 de VINCI Immobilier 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 déjà un degré d'artificialisation assez élevé. Or, on retrouve ces terrains notamment dans les opérations en 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.

- 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, qui constituent une part importante du recyclage urbain, la rénovation énergétique du bâtiment évite d'importantes émissions.

- Une opération en recyclage urbain ne génère **pas de report d'impact environnemental** dans la mesure où le foncier initial était obsolète. Par exemple, une opération en recyclage urbain sur un terrain initial avec un parking sous-utilisé suite à une évolution des usages ne donnera pas lieu 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 en recyclage urbain, VINCI Immobilier s'intègre dans la logique de réaménagement de chaque territoire dans le respect du tissu urbain local. Le Groupe plaide pour une ville intense, c'est-à-dire dans laquelle les principaux services et commerces sont proches des habitations, au bénéfice de la qualité de vie des habitants et de la réduction des besoins de mobilité individuelle thermique. Pour cela, la clé est la mixité des quartiers : une mixité d'usages (logements, bureaux, équipements publics, jardins publics), une mixité sociale et une mixité générationnelle.

2. Tableau de bord

	Baseline	Objectif chiffré
% CA en recyclage urbain	1/3	Plus de 50 % avant 2030

QU'EST-CE QUE LE RECYCLAGE URBAIN ?

C'est exactement le même principe que 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 avec le 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. Le recyclage urbain permet ainsi de développer de nouveaux logements ou activités en réponse aux besoins locaux, sans consommer de nouvelles ressources foncières.

3. Actions et bonnes pratiques 2021

3.1 Suivi des opérations en recyclage urbain

De la même manière que pour les indicateurs liés à l'artificialisation des sols, les opérations qualifiées d'opérations en recyclage urbain sont suivies dès le comité foncier depuis octobre 2021.

La correcte qualification des opérations en recyclage urbain est essentielle afin d'en assurer le suivi. Ainsi, la définition du recyclage urbain a été partagée en Comex et en Codir. Une session de sensibilisation sur les contours de cette notion a également été organisée auprès des référents environnement.

3.2 Partage de bonnes pratiques internes

Un groupe de travail intégrant des membres du Comex a travaillé sur les bonnes pratiques à mettre en œuvre lors des opérations en recyclage urbain, notamment celles de réhabilitation. Dans ce cadre, un guide a été formalisé à destination des collaborateurs.

Il aborde de nombreux points pratiques pour donner des pistes opérationnelles aux collaborateurs et contient des éléments juridiques, fiscaux, réglementaires, techniques et financiers, ainsi que des exemples et des cas pratiques.

4. Exemples d'opérations

4.1 Revaloriser les friches du passé

VINCI Immobilier a acquis avec Brownfields un portefeuille de sites industriels auprès du groupe Engie : ces friches industrielles polluées correspondent à d'anciennes usines à gaz réparties sur toute la France. Grâce à un principe de péréquation financière, VINCI Immobilier s'engage à réhabiliter et dépolluer des friches aux valeurs immobilières insuffisantes, qui n'auraient pas pu trouver de viabilité économique pour être reconverties en dehors de ce système de portefeuille foncier.



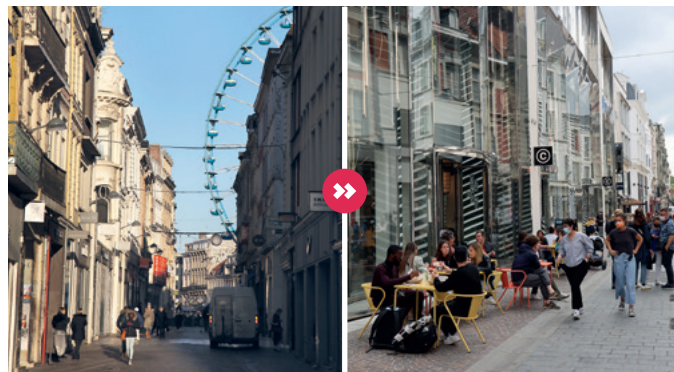
Acquisition d'un portefeuille de fonciers pollués

- > Portefeuille de 50 sites industriels sur 35 hectares prêts à être réhabilités et dépollués.
- > Exemple de Bourg-en-Bresse (01) : réhabilitation d'une ancienne friche après une opération de dépollution pour donner naissance à une résidence OVELIA (104 logements) et à un petit immeuble de 19 logements, au cœur d'un parc paysager.
- > Initiative qui a remporté en 2021 l'un des dix prix internationaux du Prix de l'Environnement VINCI.

4.2 Réhabilitation des Galeries Lafayette lilloises

À Lille (59), VINCI Immobilier a transformé les anciennes Galeries Lafayette, qui, abandonnées, faisaient de la rue de Béthune une rue désertée à moins de 150 mètres de la Grand'Place.

Depuis que restaurants, salles de sport, bureaux et boutiques y ont pris place, la rue est nettement plus animée et vivante qu'auparavant.



Le 31, à Lille (59)

- > Programme immobilier de 25 000 m² intégrant, en plus des nouveaux commerces, des restaurants aux prix abordables, un coworking Wojo de 400 places, un Okko Hotels, une salle de spectacles, le premier Fitness Park de Lille, ainsi qu'une salle d'escalade fondée par François Petit, plusieurs fois champion du monde.

4.3 Recycler en associant patrimoine architectural historique et modernité

Né d'une réhabilitation lourde de quatre années, cet hôtel associe harmonieusement le moderne et l'ancien, avec notamment des pavés d'époque conservés et mêlés à un sol plus moderne réalisé en pierre et galets sciés, en béton ciré et en bois. La décoration intérieure de l'hôtel est signée Jean-Philippe Nuel.



Le Léonor, Strasbourg (67)

- > Transformation du bâti au fil des années : ancien hôtel dit "du Bourg" (du nom du commandant en chef d'Alsace en 1713), puis palais de justice en 1871, hôtel de police, désormais hôtel 4* avec 116 chambres et suites sur trois niveaux.
- > Conservation des façades des XVIII^e et XIX^e siècles, inscrites au titre des monuments historiques.
- > Charpente du bâtiment démontée, restaurée et remise en place à l'identique.

Axe 3

Le climat

1. Politique et engagement

VINCI Immobilier a pour objectif de diviser par 2 le calcul RE2020 de ses émissions de CO₂ à l'horizon de l'application complète de cette nouvelle réglementation. Les émissions de la phase de construction du bâtiment (matériaux et chantier) et les émissions de la phase d'exploitation calculées en méthodologie RE2020 sont intégrées.

Cet objectif a été défini en prenant en compte les évolutions liées à l'application de la RE2020 et sera mis à jour si nécessaire en fonction de l'évolution des textes légaux la concernant.

2. Tableau de bord

	Baseline	Objectif chiffré
Impact carbone lié aux opérations immobilières	1470kgCO ₂ /m ²	-50 % à horizon 2030

3. Actions et bonnes pratiques 2021

3.1 Compréhension du point de départ

Afin de construire un objectif bas carbone réaliste, VINCI Immobilier s'est attaché à comprendre et caractériser sa production actuelle et le poids carbone associé.

Un travail d'échantillonnage de la production de VINCI Immobilier a ainsi été accompli. Les caractéristiques représentatives de chaque échantillon ont ensuite été déterminées avec les équipes techniques. Enfin, le bureau d'études accompagnant VINCI Immobilier dans cette démarche a pu évaluer l'impact carbone moyen de chaque opération en comptabilité RE2020.

Une moyenne pondérée par les volumes correspondant à chaque échantillon a finalement pu être calculée pour définir la baseline.

3.2 Construction d'un outil simulateur carbone

Une analyse des perspectives de réduction du poids carbone de chaque échantillon a été menée par le bureau d'études. Un travail paramétrique a ensuite été réalisé en prenant en compte l'impact carbone mais également l'impact économique et opérationnel.

À partir du travail approfondi sur les échantillons, un outil simulateur carbone a été construit et mis à disposition des opérationnels afin de déployer sur le terrain les orientations bas carbone les plus pertinentes.

L'outil dispose d'un mode simplifié et d'un mode expert.

- Un mode simplifié pour comprendre la répartition de l'impact carbone d'une opération type d'une région et pour appréhender les pistes d'optimisation à privilégier.

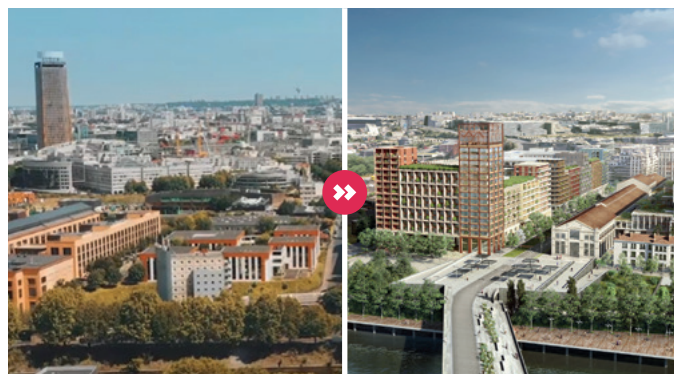
- Un mode expert qui évalue et optimise en amont un projet immobilier à partir de quelques caractéristiques programmatiques.

4. Exemples d'opérations

4.1 Transformer d'anciennes centrales en village des athlètes pour les événements sportifs de 2024

Cette ancienne centrale électrique totalement artificialisée sur plus de 6 hectares située au cœur de la Seine-Saint-Denis sera reconvertie deux fois : une première fois pour devenir le village des athlètes en 2024 puis, après le départ des sportifs, pour devenir un véritable quartier.

Avec l'objectif d'une réduction du bilan carbone de 40 % porté par la Solideo, le projet met en œuvre un réseau urbain de chaud et de froid alimenté par géothermie, des panneaux photovoltaïques, du bois et du béton ultra-bas carbone.



Universeine, Saint-Denis (93)

- > 3 000 habitants avec des logements, des commerces, des résidences étudiants, mais aussi des bureaux pouvant accueillir 4 300 travailleurs.
- > 13 000 m² de surface désimperméabilisée.
- > 18 000 m³ de béton ultra-bas carbone et 11 000 m³ de bois.
- > > 2 100 m² de photovoltaïque.
- > Logements : NF Habitat HQE, BiodiverCity®, E+C- (E3C1 et E3C2).
- > Bureaux : NF HQE Bâtiment Durable 2016, BREEAM Excellent, BiodiverCity®, E+C- (E2C2).

4.2 Le bois à l'honneur à Grenoble

À l'échelle de la région Rhône-Alpes Auvergne, le projet Wood s'impose comme une vitrine de l'innovation immobilière, que ce soit en termes de maîtrise de l'énergie, d'empreinte écologique ou de confort thermique. L'exemplarité de la réalisation est matérialisée par des choix architecturaux très marqués, à commencer par une utilisation massive du bois, et une volonté d'intégration dans le paysage.



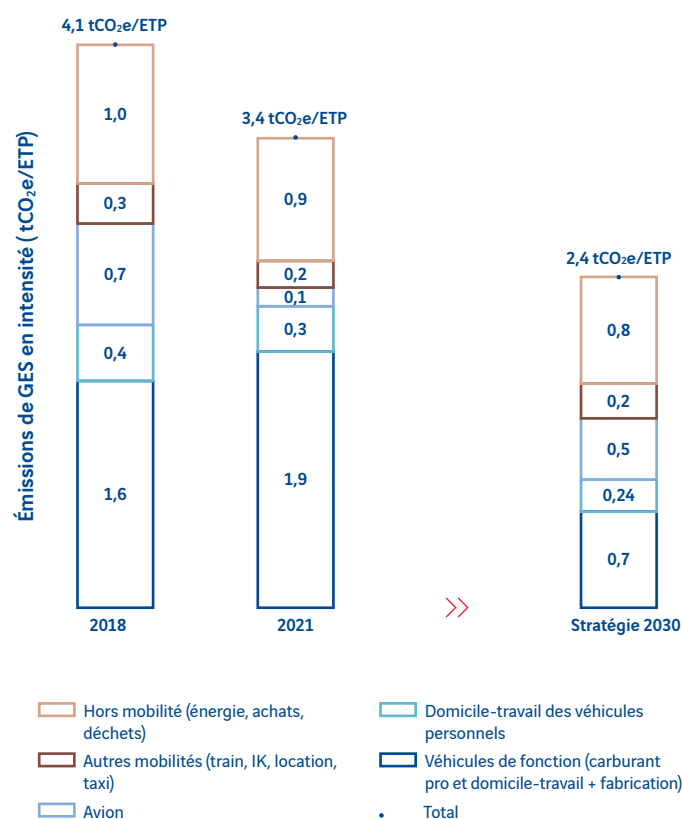
Wood, Grenoble (38)

- > 820 m³ de bois employés pour la réalisation des plateaux, façades et vêtements.
- > Recours aux énergies renouvelables (production photovoltaïque, géocooling).
- > Génie bioclimatique (ventilation naturelle, terrasses accessibles, surfaces vitrées raisonnées).
- > Utilisation optimale de la lumière du jour.
- > Labels et certifications de haut niveau : BEPOS Effinergie 2017 ; Ready to Osmoz ; HQE Très performant, BiodiverCity®, E3/C2.

5.2 Tableau de bord

INDICATEURS ET TABLEAU DE BORD

Évolution des émissions GES corporate en intensité



Le résultat du bilan carbone corporate 2021 suit une trajectoire de réduction satisfaisante, notamment du fait des actions entreprises, mais aussi de la crise sanitaire, qui a réduit les distances parcourues.

5. Impact carbone corporate

5.1 Politique et engagement

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. Par ailleurs, 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 à 2030.

5.3 Actions et bonnes pratiques 2021

L'analyse du bilan carbone 2018 a permis d'identifier les postes d'émission majeurs de VINCI Immobilier sur son périmètre corporate et ainsi de prioriser les actions. Près de 75 % de l'impact carbone corporate étant liés à la mobilité, VINCI Immobilier a décidé de concentrer ses efforts sur ce sujet en travaillant sur un **plan de mobilité durable mis en œuvre** en 2021. Un **accord collectif sur la mobilité des salariés et la mobilité durable** a ainsi été signé en 2021.

Dans cette perspective, VINCI Immobilier a travaillé sur trois leviers.

– Les véhicules de fonction

En premier lieu, afin de réduire le nombre de véhicules de fonction, VINCI Immobilier a versé une **prime mobilité** aux collaborateurs qui renoncent à leur véhicule de fonction. Par ailleurs, dans le but de verdir le parc de véhicules de fonction, une **contribution écologique** destinée à augmenter le budget maximal de chaque catégorie en cas de choix d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable a été mise en place. L'objectif est d'inciter les collaborateurs à choisir ce type de véhicule.

– 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 du **forfait mobilité durable** pour financer l'achat, la location ou le leasing d'un vélo personnel.

CHIFFRES CLÉS 2021

- > 22 % des commandes en véhicules bas carbone.
- > 33 forfaits mobilité durable.
- > 21 primes mobilité.

Annexe : **Note méthodologique**



Ce rapport environnement est une publication volontaire de la part de VINCI Immobilier dans une démarche de transparence vis-à-vis de ses parties prenantes.

Les informations répondant aux exigences issues de l'ordonnance n° 2017-1180 du 19 juillet 2017 et du décret n° 2017-1265 du 9 août 2017 instituant une déclaration de performance extra-financière (telle que détaillée notamment aux articles L. 225-102-1 et R. 225-105 et suivants du Code de commerce) sont remontées au groupe VINCI et publiées dans le document de référence du Groupe, au même titre que les indicateurs des autres filiales.

1. Choix des indicateurs

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

2. Périmètre et période de reporting

Le rapport environnement couvre le **périmètre de la marque VINCI Immobilier pour son activité de promotion immobilière en France**.

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), d'exploitation de résidences gérées seniors et étudiants (VINCI Immobilier Résidences Gérées) ainsi que de promotion immobilière à l'étranger, en Pologne (VINCI Immobilier Polska) et Monaco, ne sont pas prises en compte.

Les données sont prises sur une année calendaire du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année N.

3. Les définitions

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).

Il n'existe pas aujourd'hui de métrique officielle correspondant à cette nouvelle définition. 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.

3.1 Le delta degré d'artificialisation et le besoin d'artificialisation

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

3.1.a 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, espaces verts sur dalle, revêtements perméables, 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 terrain.

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

3.1.b Le ΔDA

L'objectif de VINCI Immobilier est de mesurer l'impact de l'entreprise sur le degré d'artificialisation. 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 de VINCI Immobilier global sur l'artificialisation.

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

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

3.1.c Le besoin d'artificialisation

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

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

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

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

3.3 Indicateurs carbone

VINCI Immobilier suit un indicateur carbone métier et un indicateur carbone corporate.

L'indicateur carbone métier correspond aux émissions de CO₂ liées aux opérations immobilières. 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 des collaborateurs (mobilité, bureaux, digital, etc.).

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 représentatif 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 ΔDA et BA ont été calculés.

Les résultats ont ensuite été normalisés afin d'avoir une correcte répartition du CA 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 RE2020. Les données carbone ont été extrapolées au regard du découpage de l'activité VINCI Immobilier réalisé pour l'immobilier résidentiel.

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

5. Spécificités méthodologiques : précisions et limites

5.1 ZAN et recyclage urbain

Sur les indicateurs ZAN et recyclage urbain, la baseline et les objectifs chiffrés qui en découlent comportent des incertitudes liées à la collecte initiale des données.

Pour certaines catégories, le point de départ a été mesuré à partir d'un faible nombre d'opérations (exemple : sept opérations d'immobilier d'entreprise en 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.

5.2 Carbone métier

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

L'objectif carbone a été construit à partir des projections liées à la RE2020, selon les textes réglementaires la concernant publiés en 2021. Il pourra être amené à évoluer en fonction des textes à venir et des possibles évolutions de cette réglementation, notamment si les seuils visés ou les dates d'application étaient amenés à être modifiés.

5.3 Carbone 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 contrôlés par la direction développement durable de VINCI Immobilier.

Les données chiffrées sont produites, consolidées, analysées et publiées.

Les procédures de reporting ont fait l'objet d'une vérification externe par le commissaire aux comptes Deloitte, en tant que vérificateur indépendant.

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

- émissions de CO₂ liées aux véhicules de fonction, déplacements domicile-travail et déplacements professionnels 2021 (mobilité) ;
- émissions de CO₂ liées aux opérations immobilières (baseline) ;
- besoin d'artificialisation (baseline) ;
- degré d'artificialisation (baseline) ;
- pourcentage du chiffre d'affaires lié au recyclage urbain (baseline) ;
- déploiement du cahier des charges "immobilier résidentiel vert".

VOTRE
CONFIANCE
NOUS ENGAGE
DURABLEMENT

2313, boulevard de la Défense
92000 Nanterre
Tél. : 01 55 38 80 00
www.vinci-immobilier.com

