

2022

RAPPORT

# ENVIRONNEMENT

RENDRE POSSIBLE ENSEMBLE LA VILLE DE DEMAIN

VINCI  
IMMOBILIER



# Sommaire

—	<b>ÉDITO</b>	<b>P.1</b>
—	<b>NOTRE STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE EN BREF</b>	<b>P.2</b>
—	<b>NOS RÉSULTATS EN 2022</b>	<b>P.3</b>
—	<b>PARTIE 1 : DÉMARCHE ET STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>P.4</b>
	1. Les objectifs environnementaux de VINCI Immobilier	P.5
	2. La genèse de la stratégie environnementale	P.5
	3. La transformation environnementale de VINCI Immobilier	P.6
	4. La mise en œuvre de notre stratégie environnementale	P.8
—	<b>PARTIE 2 : BILAN 2022</b>	<b>P.12</b>
—	<b>AXE 1 : LES MILIEUX NATURELS</b>	<b>P.13</b>
	1. Objectif ZAN 2030	P.13
	2. Résultats 2022	P.13
	3. Un plan d'action ambitieux pour atteindre le ZAN	P.14
—	<b>AXE 2 : L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE</b>	<b>P.17</b>
	1. Objectif recyclage urbain	P.17
	2. Résultats 2022	P.18
	3. Cap sur les terrains de recyclage urbain	P.18
—	<b>AXE 3 : LE CLIMAT</b>	<b>P.20</b>
	1. Objectif carbone	P.20
	2. Tableau de bord	P.20
	3. Actions et bonnes pratiques 2022	P.20
	4. Impact carbone corporate	P.21
—	<b>ANNEXE : NOTE MÉTHODOLOGIQUE</b>	<b>P.24</b>
	1. Choix des indicateurs	P.25
	2. Périmètre et période de reporting	P.25
	3. Les définitions	P.25
	4. Construction des baselines	P.26
	5. Spécificités méthodologiques : précisions et limites	P.27
	6. Contrôle des données	P.27
	7. Rapport d'assurance modérée de l'organisme tiers indépendant sur la vérification d'une sélection d'informations environnementales	P.28



VINCI Immobilier  
a déjà divisé  
par deux son niveau  
d'artificialisation  
entre 2020 et 2022."

## Une année de transformation

**N**ous sommes le premier promoteur national à s'être fixé 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 Climat et Résilience.

— **Le ZAN nous rappelle à quel point le foncier – matière première principale en immobilier – est en quantité finie. Notre enjeu est dès lors de passer d'un mode d'urbanisme linéaire, fondé sur l'extension urbaine, à un urbanisme circulaire.**

Partout en France, nous sommes dans une phase d'accélération massive du recyclage urbain, avec pour ambition de devenir le référent dans ce domaine : nous avons pour objectif de **faire plus de 50 % de notre activité en recyclage urbain avant 2030**. Ce deuxième engagement **transforme, de facto, le modèle d'affaires du Groupe et place l'environnement au cœur de notre projet d'entreprise.**

— **Un an après le déploiement de la stratégie environnementale, nos premiers résultats sont encourageants : VINCI Immobilier**

a déjà divisé par deux son niveau d'artificialisation entre 2020 et 2022. Pour y parvenir, nous avons renoncé aux opérations les plus consommatrices de sols naturels, notamment **en lançant 28 opérations de recyclage urbain, et nous avons renaturé les sols dans 29 nouveaux projets**. Ces résultats sont l'œuvre collective des collaborateurs, que je tiens ici à saluer. Ce sont les principaux acteurs de la transformation profonde de nos métiers et de notre expertise. Nous restons cependant vigilants car la trajectoire qui nous mènera au ZAN en 2030 ne sera pas linéaire.

— **Conscients qu'une ambition environnementale va de pair avec la transparence et une communication documentée,**

nous nous sommes engagés à publier annuellement nos résultats environnementaux auprès de nos parties prenantes. Ce rapport environnemental a d'ailleurs été audité par un organisme tiers indépendant (Deloitte) pour en vérifier la fiabilité.

**Olivier de la Roussière**  
PRÉSIDENT DE VINCI IMMOBILIER

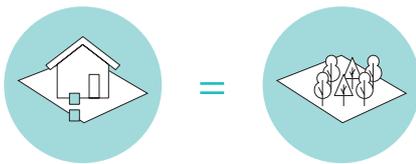
NOTRE STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE EN BREF

# Les deux engagements de VINCI Immobilier

## Atteindre l'objectif ZAN en 2030 (zéro artificialisation nette)

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

### LE ZAN, C'EST QUOI ?

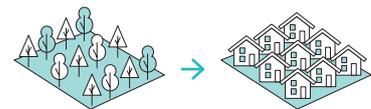


**1 M<sup>2</sup> ARTIFICIALISÉ = 1 M<sup>2</sup> RENATURÉ**  
D'ici 2030, chaque mètre carré artificialisé sera compensé sur une autre opération par un mètre carré renaturé.

### L'ÉVOLUTION DE NOS OPÉRATIONS



**OPÉRATIONS PRIVILÉGIÉES**  
Nous privilégions les projets situés sur des terrains déjà artificialisés tout en introduisant de la végétalisation.



**OPÉRATIONS STOPPÉES**  
Depuis 2022, nous n'engageons plus de projets qui prennent à la nature plus de mètres carrés qu'ils ne créent de surface de plancher.

## Réaliser plus de 50% de chiffre d'affaires en recyclage urbain avant 2030

Notre ambition est de devenir le référent en matière de recyclage urbain.

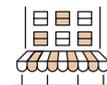
### LE RECYCLAGE URBAIN EN QUELQUES EXEMPLES

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

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



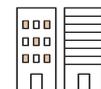
**OPÉRATION SUR SITE INDUSTRIEL DÉSFFECTÉ**



**TRANSFORMATION D'UN CENTRE COMMERCIAL EN DÉSUETUDE**



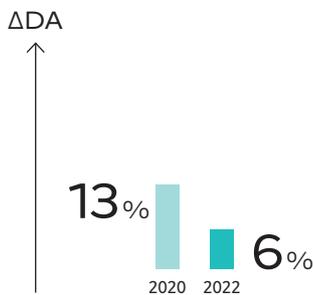
**OPÉRATION SUR UN BÂTIMENT PUBLIC DÉSERTÉ**



**RÉHABILITATION D'UN BÂTIMENT DE BUREAUX OBSOLETE**

# Un premier bilan encourageant

## NIVEAU D'ARTIFICIALISATION DIVISÉ PAR DEUX

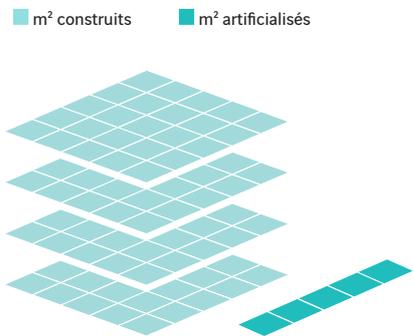


ΔDA = différence entre le degré d'artificialisation avant et après l'opération.

## 29 OPÉRATIONS DÉSARTIFICIALISANTES



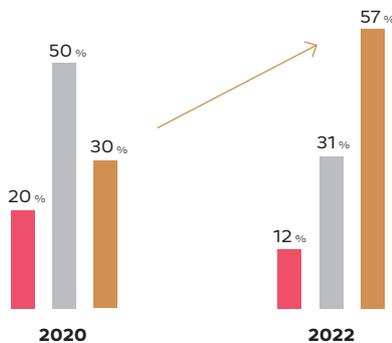
En 2022, pour 100 m<sup>2</sup> construits, nous avons artificialisé 5 m<sup>2</sup> \*



\* Besoin d'artificialisation global en 2022 = 0,05.

Nous sommes passés de **13 % de niveau d'artificialisation en 2020 à 6 % en 2022**. Ce premier résultat est très encourageant, mais il nous reste encore du chemin : la trajectoire pour arriver à zéro ne sera pas linéaire, et nous savons que les "derniers mètres carrés" seront les plus difficiles.

## ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DE NOTRE CHIFFRE D'AFFAIRES



- Extension urbaine
- Construction urbaine
- Recyclage urbain

## 28 OPÉRATIONS DE RECYCLAGE URBAIN



En 2022, le **recyclage urbain a compté pour plus de 50 % de notre chiffre d'affaires**. Ce résultat n'est cependant pas acquis : nous devons maintenir nos efforts pour garder le cap.



# Démarche et stratégie environ- nementale

# 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. En 2021, VINCI Immobilier s'est ainsi fixé un objectif chiffré à horizon 2030 sur chaque thématique.

## TROIS OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX MÉTIER



OBJECTIF

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



OBJECTIF

**Atteindre plus de 50% de chiffre d'affaires en recyclage urbain avant 2030**



OBJECTIF

**Diviser par deux l'impact carbone lié aux opérations immobilières à l'horizon 2030 (calcul des émissions en RE2020)**

## 2 — La genèse de la 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.

### 2.1 — 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 de séquestrer le CO<sub>2</sub>, il aggrave le réchauffement climatique.

Au niveau réglementaire, on constate une véritable volonté de mettre en œuvre des actions efficaces 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 2050 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 de cohérence territoriale et les plans d'urbanisme locaux.

### QU'EST-CE QUE L'ARTIFICIALISATION ?

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

> Les fonctions du sol sont les suivantes :

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

### 2.2 — 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 impérieuse 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<sup>e</sup> ressource la plus exploitée au monde après l'air et l'eau, s'épuise. Aujourd'hui, l'extraction de sable marin s'élève à 75 mégatonnes annuelles.
- > 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 (AGEC) 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 valorisation 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 obsoletés 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, en particulier, 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.

## 2.3 Le climat

La forte contribution du secteur du bâtiment aux émissions de carbone en fait un enjeu incontournable pour VINCI Immobilier.

La réglementation française, de plus en plus exigeante, confirme cette tendance. En effet, depuis janvier et juillet 2022, la réglementation environnementale 2020 remplace la réglementation thermique 2012 pour les maisons individuelles, les logements collectifs, les bureaux, les établissements d'enseignement secondaire et leurs extensions. 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 leurs usages 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 dans l'usage du bâtiment.

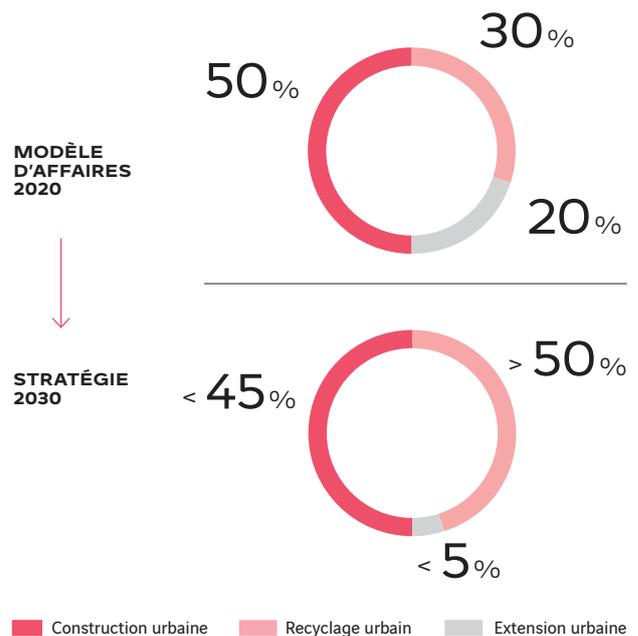
# 3 La transformation environnementale de VINCI Immobilier

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 environnement 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. Depuis 2021, 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 de recyclage urbain).

### 3.2 Une démarche d'amélioration continue

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 a été défini pour chaque pôle d'activité (résidentiel, bureaux, hôtellerie, commerces, aménagements urbains et projets mixtes). 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
- Protéger la biodiversité
- Améliorer la gestion de l'eau



#### CIRCULARITÉ

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



#### CLIMAT

- Pousser la RE2020
- Favoriser la mobilité douce
- Pousser la sobriété énergétique

En immobilier résidentiel, le cahier des charges a été élaboré en 2021 à partir d'un modèle défini par des opérationnels sur le terrain et coconstruit avec les régions au cours de neuf ateliers de travail. Il a été finalisé après une consultation auprès de 200 collaborateurs : il est désormais à la fois ambitieux et adapté aux contraintes du terrain.

Les collaborateurs, après avoir été formés à ce cahier des charges début 2022, ont été encouragés à l'appliquer sur toutes les opérations. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022, l'intégration des exigences est obligatoire dans tous les dossiers d'engagement foncier.

#### LE CAHIER DES CHARGES VERT PROMeut PAR EXEMPLE LES ACTIONS SUIVANTES SUR LE VOLET BIODIVERSITÉ

- > Concevoir le paysage selon quatre strates végétales au moins, composées chacune de cinq espèces différentes.
- > Dès qu'une toiture est végétalisée, prévoir la plantation d'une dizaine d'espèces différentes.
- > Intégrer des habitats pour la petite faune locale par l'installation d'hibernaculums, de nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes ou gîtes à chauves-souris.
- > Réduire la pollution lumineuse grâce aux consignes précises sur l'orientation du flux lumineux et la température de couleur des installations d'éclairage extérieures.



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

- **Un bilan carbone optimisé** en phase de création et une **sobriété en exploitation renforcée** : les systèmes passifs (isolation thermique des façades, optimisation des ratios de surface vitrée, multiplication des ouvrants, inertie thermique des structures apparentes..) et des systèmes doux (brasseurs d'air..) sont privilégiés. L'opération WOW en est l'exemple phare avec 100 % de systèmes passifs pour assurer le confort d'été.
- **Une réflexion poussée sur la flexibilité et la modularité** avec des espaces adaptables en fonction des besoins dans le temps. Concrètement, l'immeuble de bureaux type développé par la démarche dispose :
  - d'un premier niveau de parking avec une hauteur sous plafond revue à la hausse, structuré de façon à rendre possible sa mutation (zone de logistique urbaine, salles de réunion...);
  - d'un rez-de-chaussée qui privilégie des espaces configurables selon les utilisations, en rendant notamment possible l'accueil du public ;
  - aux étages, de services (circulations, sanitaires) et d'éléments techniques concentrés sur une partie centrale.

> **Objectif** : laisser le champ libre à une organisation totalement ouverte pour les aménagements des preneurs.

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

## 4 La mise en œuvre de notre stratégie environnementale

Si l'année 2021 a vu la définition de la stratégie environnementale mais aussi l'adaptation de l'organisation, des outils et process, l'année 2022 a été consacrée à l'opérationnalisation et au déploiement de cette stratégie.

La stratégie environnementale est devenue l'un des critères du pilotage opérationnel du métier, au même titre que les critères économiques, techniques et de qualité.

ET QU'EN PENSENT  
LES COLLABORATEURS ?

75%

DES COLLABORATEURS  
TROUVENT QUE L'ENTREPRISE  
INTÈGRE SUFFISAMMENT  
LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX  
ET SOCIAUX ACTUELS EN 2022.

(source : baromètre Happy@Work 2022, périmètre répondants du baromètre)

### 4.1 Organisation au bénéfice de l'ambition environnementale

#### L'environnement intégré dans l'organisation de VINCI Immobilier

Un réseau d'une trentaine de référents environnement a été mis en place en 2021 en support de la direction développement durable et innovation (DDDI) centrale. Les référents environnement constituent 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 DDDI.

Six nouveaux membres ont rejoint ce réseau en 2022 et ont été formés individuellement à leur rôle et aux différents outils de déploiement de la stratégie environnementale.

La stratégie environnementale est 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. Elle est ainsi portée et incarnée par les managers à tous les niveaux de l'entreprise.

### 4.2 Déclinaison locale de la stratégie nationale

COMMENT LA STRATÉGIE  
SE DÉPLOIE-T-ELLE EN RÉGION ?

Stratégie environnementale nationale

Déclinaisons régionales



Feuilles de route régionales

Diagnos-  
tics  
régionaux  
Marchés/attentes  
locales/  
compétences

Objectifs  
régionaux

Plans d'action  
Orientation  
de la prospection,  
actions métiers,  
formation,  
communication...

Courant 2021, la stratégie environnementale a été déclinée dans chaque région à travers la construction de feuilles de route régionales. Afin de comprendre les spécificités de chaque territoire, des diagnostics régionaux ont été posés (état actuel en termes d'artificialisation et de recyclage urbain, acteurs du marché, types de foncier disponibles, attentes des clients et des collectivités, organisation du territoire...). Sur la base des diagnostics, des objectifs et des feuilles de route régionales ont été coconstruits avec les opérationnels, les directions régionales et territoriales, ainsi que les référents environnement. La stratégie environnementale est désormais inscrite dans le cadre du pilotage de la performance régionale.

Durant l'année 2022, chaque région a mis en œuvre son plan d'action, en partie destiné à atteindre les objectifs environnementaux définis. Ces plans portent aussi bien sur l'organisation régionale et opérationnelle que sur les formations ou les ressources. Ainsi, la région Rhône-Alpes Auvergne a mis en place un groupe de travail développement durable de 25 participants qui se réunissent tous les mois afin de partager les initiatives environnementales des opérations en cours ou faire part de retours d'expérience de fabricants ou prestataires. De son côté, la direction technique de la région Méditerranée a développé une forte expertise sur le ZAN en analysant en détail chaque opération pour optimiser le plan de masse et végétaliser un maximum.

Dernier exemple : la région Île-de-France s'est, quant à elle, organisée pour maximiser l'efficacité de la mise en œuvre du cahier des charges immobilier résidentiel vert dans les projets en mettant en place un support et un suivi fin des ambitions auprès des opérationnels.

### 4.3 Outils RH au service de la stratégie environnementale

#### 4.3.a Formations et sensibilisations

Tout au long de l'année 2022, de nombreuses sessions de sensibilisation et de formation aux enjeux environnementaux auxquels fait face VINCI Immobilier ont été organisées.

##### Formation au cahier des charges immobilier résidentiel vert

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022, les dossiers présentés en comité d'engagement foncier doivent respecter le cahier des charges immobilier résidentiel vert. Ce dernier comporte des exigences variées sur les sujets carbone, économie circulaire et milieux naturels, qui portent à la fois sur le foncier, l'architecture, les équipements, l'aménagement paysager et intérieur. La formation s'est révélée indispensable pour que les collaborateurs s'approprient les principes généraux du cahier des charges et montent en compétence sur les critères. La formation s'attarde sur chaque exigence pour décrire les actions à mener, les prestataires à solliciter, ainsi que les coûts à prévoir. Chaque session intègre des cas pratiques parfois territorialisés et des retours d'expérience opérationnels. Dans un premier temps, les développeurs ont été formés. Ce fut ensuite le tour des fonctions "programme" et "technique". Au total, près de 300 personnes ont bénéficié de cette formation en 2022.

##### Formation sur la stratégie environnementale pour les nouveaux arrivants

L'année 2021 a été ponctuée de webinaires, formations et sessions de sensibilisation internes autour de la nouvelle stratégie environnementale de VINCI Immobilier. Les collaborateurs ayant rejoint VINCI Immobilier fin 2021 et courant 2022 n'en ont pas bénéficié. Créer une formation complète pour les nouveaux arrivants a donc constitué une priorité de l'année 2022 afin de les embarquer dans la dynamique créée autour des objectifs ZAN et recyclage urbain.

Une cinquantaine de collaborateurs ont assisté à la formation "Stratégie environnementale : les clés pour la mettre en œuvre" qui alterne théorie et pratique. Si les enjeux environnementaux de VINCI Immobilier ou encore le cadre réglementaire comme la RE2020 sont présentés, des cas d'étude pour la prise en main des outils (calculatrice ZAN, cahier des charges immobilier résidentiel vert...) sont proposés. Une partie de la formation est dédiée à l'organisation et aux processus pour s'assurer de la correcte mise en application de la stratégie environnementale à toutes les étapes des projets et par tous les métiers.

#### 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 aux niveaux national et régional.

Au programme de cette journée...

- > Des conférences : table ronde sur les attentes environnementales des clients, conférence sur la démarche Green IT mais aussi interventions d'experts sur le réemploi ou sur le label BiodiverCity®.
  - > Des sorties pédagogiques : visites d'opérations immobilières démontrant un fort engagement environnemental (comme Universeine, en Île-de-France, ou encore Initia, à Toulouse, en Haute-Garonne) et aussi découverte d'installations environnementales comme une chaufferie biomasse à Amiens, dans la Somme.
  - > Des ateliers de sensibilisation : près de 100 personnes ont participé à la Fresque de la ville à Lille\* (Hauts-de-France), à Lyon (Rhône) et en Île-de-France.
  - > Des repas végétariens dans certaines régions.
- Cette journée a été l'occasion de sensibiliser les équipes aux enjeux environnementaux et de les fédérer autour de la stratégie environnementale.

\* La Fresque de la ville est un serious game sous licence libre aidant à comprendre les enjeux systémiques de la fabrique urbaine qui fonctionne sur le même principe que la Fresque du climat (source : dixit.net).

##### Une demi-journée dédiée à l'environnement pour les développeurs

Un des facteurs clés de succès de la mise en œuvre de la stratégie environnementale est d'intégrer l'environnement en amont du montage des opérations. Ainsi, VINCI Immobilier attache une importance particulière à former et sensibiliser les développeurs aux problématiques environnementales.

Un atelier participatif d'une demi-journée sur "les leviers à actionner par les développeurs pour mettre en œuvre la stratégie environnementale du Groupe" a été organisé en novembre 2022. Une soixantaine de développeurs y ont participé. L'occasion de partager des bonnes pratiques opérationnelles sur la préservation du paysage existant : identification des arbres classés et des contraintes spatiales paysagères, préidentification des trames vertes et bleues, conseils pour les visites de sites et travail avec un écologue.

Par ailleurs, une partie de la matinée a été consacrée au contexte réglementaire et urbain sur l'environnement : Quelles astuces pour s'y retrouver avec le foisonnement des contraintes environnementales ? Comment anticiper les dépenses associées ?

### 4.3.b La rémunération

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

Pour aller plus loin, et afin d'inciter les collaborateurs à prioriser les opérations plus vertueuses pour l'environnement, VINCI Immobilier a intégré un critère environnemental dans la rémunération individuelle des développeurs. Il a été acté de lancer dès 2022 le "challenge recyclage urbain". Le but est de les encourager à réaliser des opérations de recyclage urbain pour progresser sur l'objectif de VINCI Immobilier d'obtenir plus de 50 % du chiffre d'affaires sur ce type d'opération avant 2030. Le challenge fonctionne à partir d'objectifs territoriaux annuels définis en fonction des caractéristiques de chaque territoire. Ainsi, les développeurs ayant contribué à l'atteinte de cet objectif en 2022 ont bénéficié d'une surprime forfaitaire. Le challenge est reconduit en 2023.

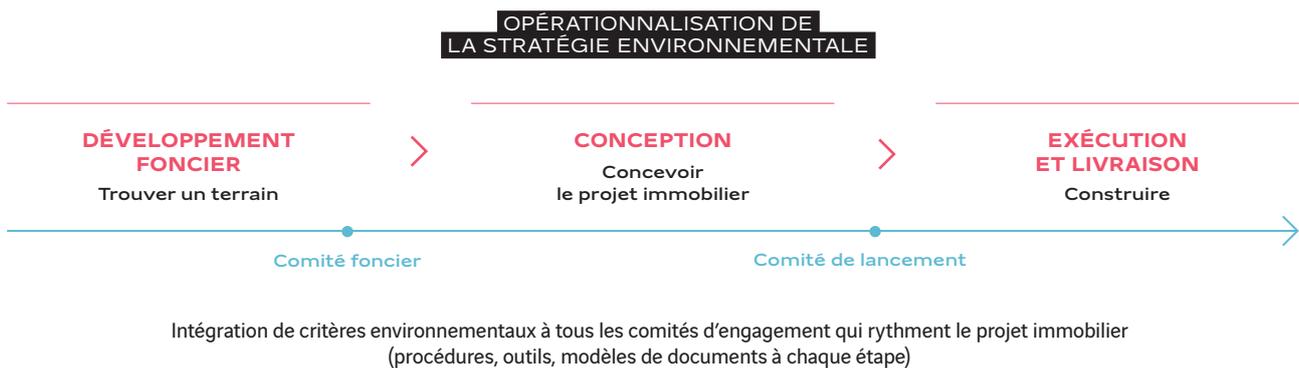
Enfin, depuis 2021, les référents environnement sont récompensés de leur investissement par une prime annuelle. Garants de la bonne mise en œuvre de la stratégie environnementale, ils ont un rôle clé pour faire le lien entre le terrain et les fonctions transverses et constituent de réels atouts dans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

### 4.4 Outils et process

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

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

L'enjeu de l'année 2022 a été la mise en place du reporting des données environnementales liées aux opérations afin de piloter la démarche environnementale. Un tableau de bord accessible pour la direction générale, les directeurs régionaux et territoriaux, les référents environnement et l'équipe développement durable a été mis en place afin de visualiser en temps réel les résultats environnementaux des opérations. Un process régulier de contrôle et d'analyse des données a été déployé afin de fiabiliser les données.



# Études de cas

## Le fonds environnement

Dans le cadre de la stratégie environnementale, un fonds environnemental interne lancé en 2022 soutient les projets dans la courbe d'apprentissage de solutions innovantes contribuant à la qualité environnementale.

Les solutions financées par ce fonds doivent prouver qu'elles ont un fort intérêt environnemental et qu'elles sont duplicables pour d'autres opérations. Elles sont sélectionnées à la suite d'une analyse préalable (environnementale et financière) lors d'un comité exécutif. Ci-après l'exemple de deux projets financés par ce fonds environnement.



STUDENT FACTORY

### Des douchettes hydroéconomiques dans les résidences

Student Factory installe dans ses prochaines résidences des pommeaux de douche Hydroa qui minimisent le débit maximum d'eau consommée (6,6 L/min au lieu de 12 L/min avec un pommeau standard) et qui indiquent le volume d'eau consommé en temps réel avec un système de jeu de lumière. La technologie de ces douchettes est autonome en énergie car elle est produite par une microturbine au fil de l'eau.



#### LE FONDS ENVIRONNEMENT FINANCE

le surcoût lié à l'équipement en douchettes économes par rapport à un équipement standard.

#### INTÉRÊTS ENVIRONNEMENTAUX

- Réduction des consommations d'énergie et d'eau (réduction du temps de douche et détection de fuite).
- Sensibilisation des habitants à des modes de vie plus sobres.



#### LE FONDS ENVIRONNEMENT FINANCE

l'accompagnement de l'association Synthetic, partenaire de Waste2Build, pour identifier des solutions de réemploi et de valorisation et le diagnostic PEMD (produits, équipements, matériaux et déchets) permettant d'obtenir la liste exhaustive des éléments à valoriser et à déconstruire.

#### INTÉRÊTS ENVIRONNEMENTAUX

- La seconde vie offerte aux matériaux et mobilier génère une économie de matière et donc une réduction de l'empreinte carbone pour les projets des repreneurs.
- Atteinte d'un meilleur taux de valorisation.



INITIA, TOULOUSE (31)

### Le réemploi de second œuvre et de mobilier

À Toulouse, Initia prévoit la construction de 124 logements dont 20 maisons, bureaux et commerces. Les bâtiments existants du terrain d'origine abritaient une école dont les occupants ont laissé du matériel d'intérêt. Malgré leur bon état, ces éléments de second œuvre et de mobilier étaient destinés à la déchetterie. Le projet Waste2Build porté par Toulouse Métropole regroupe des chantiers du territoire occitan afin de créer des boucles interchantiers et de mutualiser leurs ressources. Initia, lauréat de ce projet innovant, veut offrir une seconde vie au mobilier et aux équipements récupérés.

# Bilan 2022



AXE 1

# LES MILIEUX NATURELS

## 1 Objectif ZAN 2030

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 s'être fixé l'objectif du ZAN.**

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

### UNE FORMULE

> Zéro artificialisation nette :  
artificialisation brute - renaturation = 0

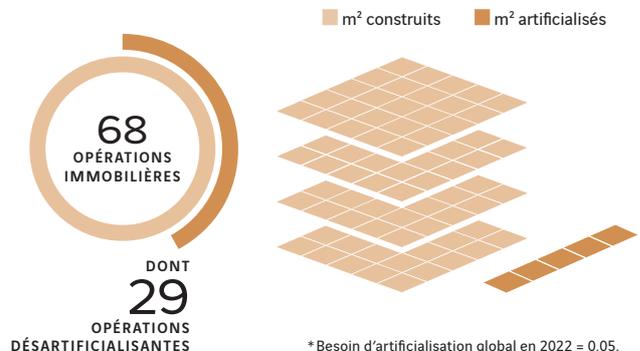
## 2 Résultats 2022

### 2.1 Les indicateurs ZAN

	BASELINE	RÉSULTAT 2022	OBJECTIF CHIFFRÉ 2030
DEGRÉ D'ARTIFICIALISATION	+13%	+6% 	0%
BESOIN D'ARTIFICIALISATION	0,10	0,05 	0,00

### NOMBRE D'OPÉRATIONS DÉSARTIFICIALISANTES

En 2022, pour 100 m<sup>2</sup> construits, nous avons artificialisé 5 m<sup>2</sup>\*



Nous allons renaturer des sols dans 29 opérations, soit 40% de nos nouvelles opérations.

Nous avons déjà divisé par deux notre niveau d'artificialisation depuis 2020 (de 13 % en 2020 à 6 % en 2022). Ce premier résultat est très encourageant : les opérations lancées en 2022 s'inscrivent bien dans la trajectoire ZAN avec 40 % des opérations ayant la vertu de renaturer.

Environ la moitié de ce résultat tient au refus des opérations les plus artificialisantes. Par ailleurs, la forte progression de la part des opérations de recyclage urbain avec 28 opérations de recyclage urbain lancées en 2022 a contribué à notre résultat ZAN.

Ce résultat s'explique aussi par un phénomène conjoncturel, les caractéristiques des opérations lancées variant d'une année à l'autre. En 2022, effectivement, quatre opérations contribuent à hauteur de près de la moitié des surfaces désartificialisées et concourent à diviser par 2 le total des surfaces artificialisées. Nous anticipons que la trajectoire ne sera pas linéaire et nous savons que les "derniers mètres" seront les plus difficiles.

## 3 \_\_\_\_ Un plan d'action ambitieux pour atteindre le ZAN

### 3.1 \_\_\_\_ Le calcul ZAN de toutes les opérations et le pilotage

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  $\Delta$ DA et le besoin d'artificialisation ;
- exposer les principaux enjeux environnementaux et les ambitions de l'opération.

En 2022, l'utilisation de la calculatrice ZAN a été généralisée pour toutes les opérations. La montée en compétence s'est faite à travers la formation des nouveaux arrivants mais aussi grâce à l'accompagnement des équipes développement durable (direction développement durable et référents).

La forme de la calculatrice ZAN a été mise à jour suite aux premiers retours des collaborateurs. La seconde version est plus facile à compléter et plus intuitive.

## LA MESURE DE L'ARTIFICIALISATION

La définition de l'artificialisation établie dans la loi Climat et Résilience a été précisée dans deux décrets introduisant une nomenclature des surfaces artificialisées et non artificialisées en vue de faciliter le suivi des objectifs de lutte contre ce phénomène à travers une comptabilisation nationale. Ces décrets définissent la mesure à l'échelle urbaine. Aucun décret n'est prévu pour légiférer sur la mesure à l'échelle du projet.

La méthodologie de calcul à l'échelle des opérations immobilières reste donc à créer.

Ainsi, VINCI Immobilier s'est inspiré des différentes versions du coefficient de biotope par surface (Ademe, CILB, Bruxelles Environnement...) pour construire dès 2021 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 ( $\Delta$ DA) mesure l'impact de VINCI Immobilier sur l'artificialisation du terrain. Cet indicateur montre si l'opération a amélioré ou dégradé les fonctions naturelles du sol de la parcelle en comparant son niveau d'artificialisation avant et après l'opération immobilière.
  - Le besoin d'artificialisation : cet élément complète le degré d'artificialisation en le rapportant à la surface de plancher construite lors de l'opération. Il représente l'efficacité de nos opérations au regard de l'artificialisation et correspond donc au nombre de mètres carrés artificialisés par mètre carré de surface de plancher construit.
  - Un besoin bas caractérise une opération sobre en consommation de foncier ; un besoin négatif caractérise une opération qui restaure des sols. Cet indicateur sert principalement d'outil de pilotage de l'objectif ZAN.
- Pour VINCI Immobilier, tendre vers le ZAN, c'est atteindre un  $\Delta$ DA et un besoin d'artificialisation qui soient nuls à l'échelle de l'ensemble du périmètre.

### 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

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

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

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

Seulement deux opérations lancées en 2022 ont un besoin d'artificialisation supérieur à 1. Ces opérations initiées avant le lancement de la stratégie ZAN comptent parmi les dernières de ce type. Conformément à notre engagement, aucune opération avec un besoin d'artificialisation supérieur à 1 n'a été validée en comité foncier en 2022.

### 3.3 \_\_\_\_\_ Le ZAN tiré par nos cahiers des charges verts

Nos cahiers des charges verts ont tous un volet milieux naturels qui met l'accent sur la végétalisation et la biodiversité. Le cahier des charges immobilier résidentiel vert modifie nos façons de travailler en cohérence avec l'objectif ZAN. **En effet, il systématise une analyse du paysage existant avant de mener une étude capacitaire en impliquant les architectes et paysagistes dès que possible. Il est demandé que les projets soient conçus autour des arbres remarquables afin de les préserver. Un changement de paradigme est en marche : c'est désormais le projet qui cherche à s'adapter aux espaces verts et non l'inverse.**

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

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

### 3.4 \_\_\_\_\_ Une forte implication dans le secteur d'activité sur le sujet de la désartificialisation

VINCI Immobilier s'implique dans plusieurs groupes de travail dont l'objectif est de partager les bonnes pratiques des démarches ZAN et de réfléchir à la définition sectorielle de mesure du niveau d'artificialisation à l'échelle du projet. Ainsi, nous travaillons avec le centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) pour la création d'une unité de mesure de référence définissant le niveau d'artificialisation d'un foncier sous mandat de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP). Nous sommes également parrains d'un groupe de travail sur le ZAN au sein du programme BIG (Biodiversity Impulsion Group) de l'Observatoire de l'immobilier durable afin de partager notre expertise avec les acteurs du secteur immobilier. En parallèle, nous nous enrichissons de tous les travaux d'experts sur le sujet ZAN et la ville de demain, notamment ceux de La Fabrique de la Cité (groupe de réflexion dédié à la prospective urbaine à l'initiative du groupe VINCI).

# Études de cas

LE DOMAINE D'ORÉA, SENLIS (60)

## Un projet qui désartificialise énormément : - 46 %



**SURFACE DU TERRAIN**  
10 084 m<sup>2</sup>

**- 46 % D'ARTIFICIALISATION**

**ESPACES VÉGÉTALISÉS**  
sur 48 % du terrain

**BESOIN D'ARTIFICIALISATION**  
de - 0,73 →  
désartificialisation de 73 m<sup>2</sup>  
de terrain pour 100 m<sup>2</sup>  
construits

**CERTIFICATIONS ET LABELLISATIONS**  
NF Habitat, RE2020



À seulement 800 mètres du cœur historique de la ville de Senlis, dans l'Oise, la résidence Le Domaine d'Oréa dispose d'un cadre de vie harmonieux en

bordure de bois. C'est sur le site d'un ancien garage automobile entièrement artificialisé et fortement pollué que VINCI Immobilier opère un

nouveau programme de recyclage urbain. Ce programme de logements de plus de 10 000 m<sup>2</sup> renature fortement le terrain grâce aux 4 900 m<sup>2</sup> d'espaces verts

du cœur d'îlot paysager. Un espace de jeu est prévu pour que les futurs résidents s'approprient ce lieu de vie. Des places de parking ont été réalisées en "Evergreen", système qui réintroduit la végétalisation sur une surface artificialisée tout en favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

BIKUBE DAUPHINÉ, LYON (69)

## Plus de 50 %, c'est la proportion de végétation dans ce projet

À Lyon, VINCI Immobilier crée une opération mixte comportant des bureaux, une résidence étudiants et une résidence de coliving Bikube. Ce site fortement artificialisé abritait un bâtiment tertiaire des années 1970 devenu largement obsolète. Le terrain a été renaturé et l'imperméabilisation des sols réduite. En effet, sur ce programme, les espaces végétalisés sont étendus sur une surface de 4 030 m<sup>2</sup>, soit 53 % du terrain. Ces espaces seront

arborés avec plus de 70 arbres et une palette végétale composée d'une trentaine de variétés différentes. Le programme comporte plus de 1 200 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée. Cette opération vise l'exemplarité sur le plan environnemental : non seulement grâce aux initiatives engendrant la désartificialisation mais également sur la partie climat grâce au réemploi, à la production géothermique sur nappe ou encore à l'utilisation de béton bas carbone.



**SURFACE DU TERRAIN**  
7 500 m<sup>2</sup>

**- 28 % D'ARTIFICIALISATION**

**ESPACES VÉGÉTALISÉS**  
sur 53 % du terrain

**BESOIN D'ARTIFICIALISATION**  
de - 0,17 →  
désartificialisation de 17 m<sup>2</sup> de terrain  
pour 100 m<sup>2</sup> construits

**CERTIFICATIONS ET LABELLISATIONS**  
NF Habitat HQE,  
BiodiverCity®

AXE 2

# L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

## 1 — Objectif recyclage urbain

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

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

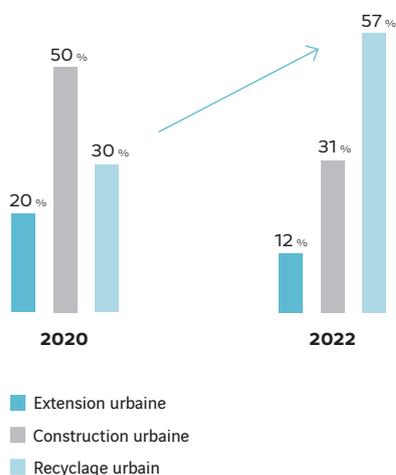
Au-delà de son effet positif sur l'artificialisation des sols et la préservation des milieux naturels en périphérie, le recyclage urbain a d'autres bénéfices environnementaux.

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

## 2 Résultats 2022

	BASELINE	RÉSULTAT 2022	OBJECTIF CHIFFRÉ
% DE CA EN RECYCLAGE URBAIN	1/3	57% 	Plus de 50% avant 2030

### ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DE NOTRE CHIFFRE D'AFFAIRES



### NOMBRE D'OPÉRATIONS DE RECYCLAGE URBAIN



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

### QU'EST-CE QUE LE RECYCLAGE URBAIN ?

Pour expliquer le recyclage urbain, nous pouvons faire le parallèle avec le recyclage des déchets. Quand un produit est obsolète, hors d'usage, cassé, dépassé ou simplement inutilisé, on le recycle, afin qu'il serve à fabriquer de nouveaux produits. C'est un principe d'économie circulaire pour réduire la consommation de matières premières dont le stock n'est pas infini. En appliquant cette logique au secteur immobilier, nous constatons qu'il en va de même 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. Ainsi, le recyclage urbain développe de nouveaux logements ou activités en réponse aux besoins locaux, sans consommer de nouvelles ressources foncières.

## 3 Cap sur les terrains de recyclage urbain

### 3.1 Suivi des opérations de recyclage urbain

De la même manière que pour les indicateurs liés à l'artificialisation des sols, les opérations qualifiées d'opérations de recyclage urbain sont suivies dès le comité foncier depuis octobre 2021. La correcte qualification des opérations de recyclage urbain est essentielle afin d'en assurer le suivi. Ainsi, après la sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs en 2021 au sujet, une session de travail sur les contours de cette notion est organisée dans toutes les formations des nouveaux arrivants.

### 3.2 Expertise en dépollution

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

En 2022, VINCI Immobilier a recruté une experte en sites et sols pollués dont les missions sont notamment de mesurer les risques de pollution, de calculer les coûts de dépollution d'un projet, de dimensionner les investigations de sols ou encore d'optimiser le coût de dépollution par le réemploi des terres polluées. Ses compétences renforcent notre savoir-faire en matière de transformation de friches et d'analyse de portefeuilles fonciers industriels, au service des objectifs de la stratégie environnementale.

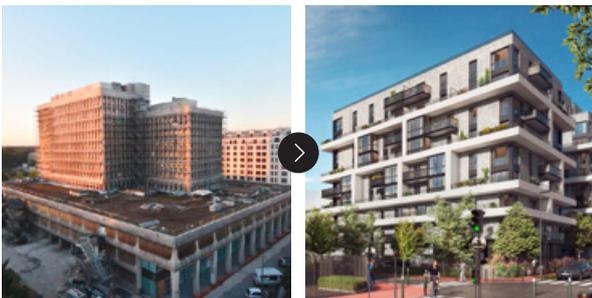
# Études de cas

## Recyclage d'anciens sites industriels et tertiaires

Ces deux opérations font partie de notre démarche de réhabilitation d'anciens sites industriels, dont le projet le plus emblématique est le partenariat conclu avec Engie et Brownfields. En février 2018, le groupement formé par VINCI Immobilier et Brownfields a remporté l'appel d'offres lancé par Engie pour l'acquisition d'un portefeuille foncier composé d'une cinquantaine de sites pollués, répartis sur toute la France métropolitaine. Une partie de ces sites, principalement tertiaires,

a accueilli par le passé des installations industrielles, pour la plupart des usines à gaz, représentant un total de près de 36 hectares de terrains devant être réhabilités en vue d'une reconversion. Ce portefeuille de 50 sites mixte des terrains attractifs et d'autres plus difficiles à reconverter. La reconversion des sites fait l'objet d'une procédure dite de "tiers demandeur", selon laquelle un tiers se substitue au dernier exploitant industriel en vue d'assurer

la réhabilitation du site pour un changement d'usage. Grâce à ce partenariat, Brownfields et VINCI Immobilier ont la possibilité de créer des projets urbains durables, concertés et ambitieux, sur ces sites tertiaires et anciens terrains industriels en faisant du recyclage urbain. Fort de ce succès, ce partenariat est répliqué pour des projets immobiliers hors du scope Engie.



MÉTAMORPHOSE, SURESNES (92)

## Recyclage urbain d'anciens bureaux

Les bureaux construits en 1973 étaient obsolètes, vides et inoccupés depuis plus de dix ans. La présence de plomb et d'amiante a été diagnostiquée, les sous-sols étaient fréquemment inondés, et les façades endommagées. Sur ce terrain, VINCI Immobilier propose un projet mixte comprenant un hôtel, une résidence de coliving Bikube, des logements, des commerces et une crèche tout en réutilisant l'ancien parking. 5 908 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés dont 3 778 m<sup>2</sup> au sol et 2 130 m<sup>2</sup> en toiture végétalisée verront le jour sur cette opération.



**SURFACE DU TERRAIN**  
10 140 m<sup>2</sup>

**RECYCLAGE URBAIN**  
d'anciens bureaux inoccupés et obsolètes

**DÉPOLLUTION**  
Désamiantage et réhabilitation des 3 niveaux de sous-sol

- 11% de surface artificialisée

**CERTIFICATIONS ET LABELLISATIONS**  
BiodiverCity®, objectif RT2012 - 20%

LE CLOS DU HARAS, LA ROCHE-SUR-YON (85)

## Une micro-forêt sur une friche industrielle

VINCI Immobilier construit sur un ancien terrain industriel d'Engie la résidence Le Clos du Haras. Le site a accueilli de 1869 à 1959 des installations liées à la production de gaz à partir de la distillation de houille. L'étude du terrain a montré que la pollution des sols était diffuse et concentrée en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), en cyanures mais aussi en hydrocarbures totaux (HCT) et en composés aromatiques volatils (CAV). VINCI Immobilier fait dépolluer les sols et introduit une micro-forêt en cœur d'îlot comprenant plus d'une centaine d'arbres plantés d'essences variées.



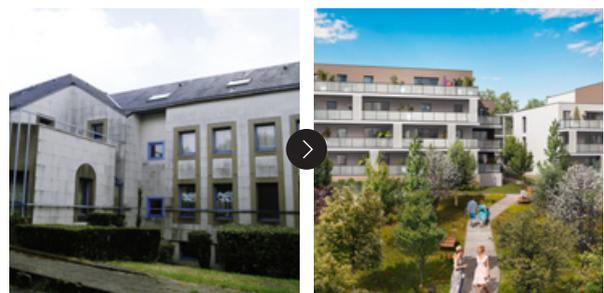
**SURFACE DU TERRAIN**  
6 950 m<sup>2</sup>

**RECYCLAGE URBAIN**  
sur une ancienne usine à gaz d'Engie polluée

**2 400 TONNES DE DÉCHETS**  
(terre polluée et béton) évacuées pendant la dépollution

- 30% de surface artificialisée

**CERTIFICATIONS ET LABELLISATIONS**  
HQE Aménagement, Écoquartier, BBKA, BiodiverCity®



## 1 — Objectif carbone

VINCI Immobilier a pour objectif de diviser par 2 le calcul RE2020 de ses émissions de CO<sub>2</sub> à l'horizon de l'application complète de cette nouvelle réglementation. Cet engagement intègre les émissions de la phase de construction du bâtiment (matériaux et chantier) et les émissions de la phase d'exploitation calculées en méthodologie RE2020. L'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	1 470 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	- 50 % à horizon 2030

Nous souhaitons suivre et piloter notre trajectoire à partir des indicateurs IC construction et IC énergie de nos opérations calculés dans le cadre de la RE2020. Nous n'avons pas suffisamment d'opérations lancées en 2022 soumises à la RE2020 pour pouvoir communiquer sur un résultat représentatif de notre performance carbone.

Dans une logique de transparence, nous prévoyons de communiquer après une année complète d'application de la RE2020.

## 3 — Actions et bonnes pratiques 2022

### 3.1 — Compréhension du point de départ

VINCI Immobilier, afin de construire un objectif bas carbone réaliste, 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 Un meilleur suivi de nos opérations

La RE2020 exigeant un calcul ACV sur l'ensemble des opérations, VINCI Immobilier a souhaité renforcer son suivi de ces indicateurs pour l'ensemble des opérations en RE2020.

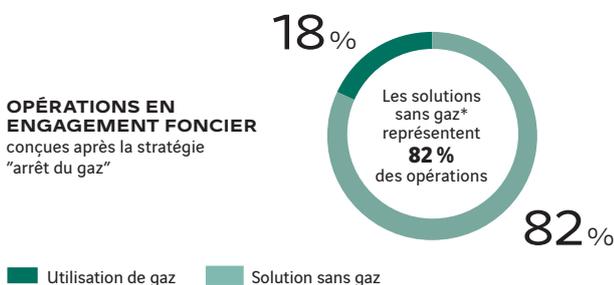
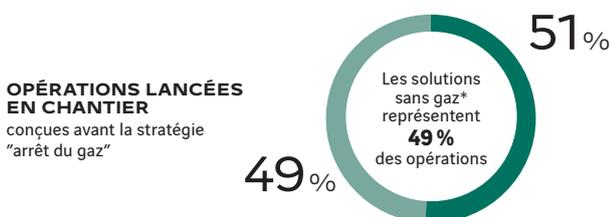
Ainsi, depuis le début de l'année 2022, toutes les opérations en RE2020 doivent reporter l'IC énergie et l'IC construction au comité de lancement de travaux. Les résultats sont ensuite analysés dans un tableau de bord.

### 3.3 Arrêt du gaz

Au premier semestre, la direction de VINCI Immobilier a décidé que **toutes les nouvelles opérations devaient être imaginées et conçues sur la base d'une source d'énergie ne reposant pas sur le gaz** (pompes à chaleur, biomasse, réseau de chaleur urbain...).

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

#### UNE RÉDUCTION PERCEPTIBLE DES OPÉRATIONS EN GAZ



\* Pour le chauffage.

Périmètre : opérations ayant passé l'engagement foncier et sur lesquelles le système de chauffage a été défini, soit 83% des opérations.

### 3.3 Participation au Hub bas carbone

VINCI Immobilier est membre du Hub des prescripteurs bas carbone [plateforme collaborative portée par l'Institut français pour la performance du bâtiment (IFPEB) en partenariat avec le cabinet Carbone 4]. Comme plus de 70 maîtres d'ouvrage, entreprises générales et maîtres d'œuvre, VINCI Immobilier est mobilisé pour répondre aux défis de la construction bas carbone. Cette initiative a pour objectif de partager les meilleures pratiques via des outils d'aide à la prescription et des outils matériaux, la mise en place d'un observatoire à l'échelle du bâtiment et des briefs thématiques.

## 4 Impact carbone corporate

### 4.1 Objectif de réduction carbone de -40%

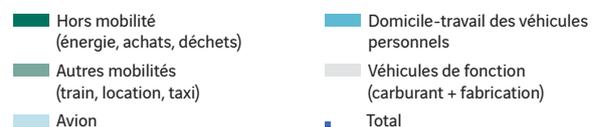
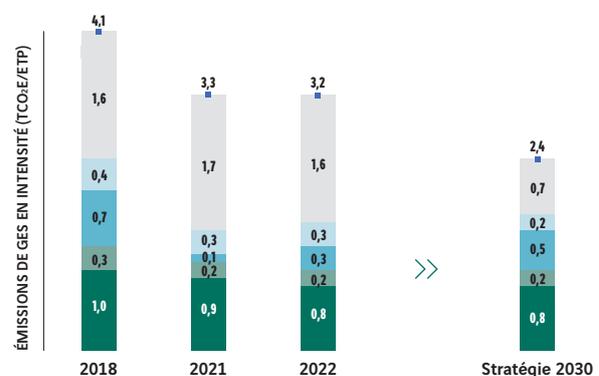
VINCI Immobilier, avant de lancer sa stratégie environnementale métier, a construit une démarche sur le périmètre corporate, c'est-à-dire sur les émissions des scopes 1, 2 et 3 des collaborateurs (mobilité, bureaux, digital, etc.).

Cette démarche a été initiée en priorité afin de sensibiliser les collaborateurs aux problématiques environnementales. 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 2030.

### 4.2 Résultats 2022

#### ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS GES CORPORATE EN INTENSITÉ



Le résultat du bilan carbone corporate 2022 suit une trajectoire de réduction satisfaisante, notamment du fait des actions entreprises, mais aussi de la crise sanitaire, qui a réduit les distances parcourues. L'effet rebond post-Covid n'a pas été aussi important que ce que nous pouvions anticiper. En effet, l'impact carbone géré par les trajets professionnels en avion reste bien inférieur au niveau de 2018. Les consignes données aux collaborateurs les incitant à prioriser le train ainsi que les changements d'habitudes de travail ont porté leurs fruits.

### 4.3 \_\_\_\_\_ Plan de mobilité durable

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** depuis 2021. Un **accord collectif sur la mobilité des salariés et la mobilité durable** a ainsi été signé en 2021 pour une durée de trois ans.

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

#### — Les véhicules de fonction

En premier lieu, afin de réduire le nombre de véhicules de fonction, VINCI Immobilier a versé une prime mobilité aux collaborateurs qui renonçaient à leur véhicule de fonction. Par ailleurs, dans le but de décarboner 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.

Pour aller plus loin dans la démarche, l'année 2022 a été consacrée à l'intégration de véhicules électriques dans le catalogue de véhicules de fonction. Ainsi, depuis avril 2023, les véhicules de fonction proposés sont exclusivement électriques.

#### — Les déplacements professionnels

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

#### — Les déplacements domicile-travail

Tout d'abord, VINCI Immobilier a signé en mars 2021 un accord relatif au télétravail pour l'année à raison de deux jours de télétravail maximum par semaine. VINCI Immobilier souhaite, par ailleurs, favoriser l'utilisation du vélo pour les trajets domicile-travail. Les collaborateurs recourant à ce moyen de transport peuvent ainsi bénéficier d'un **forfait mobilité durable** pour financer l'achat, la location ou le leasing d'un vélo personnel.

#### CHIFFRES CLÉS 2022

20% DES COMMANDES EN VÉHICULES BAS CARBONE.

21 FORFAITS MOBILITÉ DURABLE.

8 PRIMES MOBILITÉ.

# Études de cas

HIPPOCRATE, MONTPELLIER (34)

## Un bâtiment en paille et en terre crue

Le programme prévoit la construction d'un ensemble immobilier tertiaire dans la ZAC Hippocrate à Montpellier. Il met en œuvre de nombreuses solutions destinées à réduire l'empreinte carbone du bâtiment. Une centrale à double flux adiabatique a été installée comme alternative aux systèmes classiques de climatisation. Au lieu d'avoir recours à une pompe à chaleur avec des réfrigérants qui présentent un pouvoir de réchauffement climatique potentiellement élevé, ce système utilise le phénomène d'évaporation de l'eau pour refroidir le flux d'air.

Le chauffage est issu du réseau de chaleur urbain avec un taux d'énergie renouvelable supérieur à 60 % et issu de la biomasse. Des coursives extérieures jouent un rôle de protection

solaire et diminuent ainsi la température ressentie à l'intérieur du bâtiment. L'utilisation de matériaux biosourcés locaux réduit l'impact carbone du projet grâce à leur procédé de fabrication vertueux et leur effet puits de carbone. Des enduits de chaux sont utilisés en extérieur, de la paille de riz de Camargue est employée pour le remplissage des façades et de l'enduit de terre crue en intérieur.

Le seul revêtement de sol posé est celui choisi par le preneur. Cela évite de gaspiller un premier revêtement installé uniquement pour la vente et qui est remplacé quand il ne correspond pas à la charte d'aménagement du preneur.



CEP - 50 % :

**50 %**

de gain de consommations énergétiques par rapport au seuil RT2012

BBIO - 48 % :

**48 %**

de gain sur le besoin bioclimatique par rapport au seuil RT2012

**MATÉRIAUX BIOSOURCÉS**

Chaux et paille de riz

**CERTIFICATIONS ET LABELLISATIONS**

Bâtiment Durable Occitanie Argent, BREEAM Very Good



WOW, PARIS (75)

## Un bâtiment du XIX<sup>e</sup> siècle se modernise

En immobilier d'entreprise, l'opération WOW de restructuration d'un immeuble de bureaux est basée sur les principes de la conception bioclimatique avec un effort particulier sur le confort estival. Le projet vise à améliorer la performance énergétique et le confort de cet ensemble immobilier construit en 1850 et ayant bénéficié d'une extension en 1990. Des études de simulation du

comportement du bâtiment face aux conditions climatiques ont été réalisées pour guider les choix architecturaux et techniques. La démarche The Better Way a été intégrée à la conception de l'opération en supprimant la climatisation dans les 2/3 du bâtiment. Les bureaux ne sont pas climatisés et bénéficieront en cas d'élévation des températures d'une ventilation naturelle,

d'un rafraîchissement via un système passif et de stores extérieurs limitant la chaleur entrante. Ainsi, 100 % des bureaux ont une température ressentie < 26°C en période de canicule. Des efforts particuliers ont été fournis en conception pour réduire l'empreinte carbone du projet avec le choix de faux planchers issus du réemploi, de menuiseries en bois et la suppression du faux plafond.



**- 22 %**

Réduction du bilan carbone entre l'avant-projet sommaire et le projet final

**CERTIFICATIONS ET LABELLISATIONS**

HQE Bâtiment Durable niveau Excellent, BREEAM RFO 2015 niveau Excellent, WELL niveau Or, WIREDSCORE niveau Classique, BBC Effinergie Rénovation

# Annexe : note méthodo- logique



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 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), 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 à Monaco, ne sont pas prises en compte. Les données sont prises sur une année calendaire du 1<sup>er</sup> 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.

---

Degré d'artificialisation

=

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

---

Surface de la parcelle

---

### 3.1.b 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. 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  $\Delta$ DA nul en cumul de toutes nos opérations afin de mesurer l'impact global de VINCI Immobilier sur l'artificialisation.

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

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.

### 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.

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

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 rénovations ;
- la démolition de bâtiments dont l'obsolescence compromet fortement la continuité de l'activité à moyen terme (bureaux passeroirs 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 CO<sub>2</sub> 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 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 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 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 VINCI Immobilier réalisé pour l'immobilier résidentiel.

Concernant l'immobilier d'entreprise, un ratio CO<sub>2</sub> au 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 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 de recyclage urbain dans la baseline). Par ailleurs, le ΔDA des opérations a été calculé à partir des documents et plans disponibles avec une marge d'erreur possible quant à la délimitation précise des différentes zones d'une parcelle.

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

### 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 sert à 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.

En 2022, nous n'avons pas eu suffisamment d'opérations lancées soumises à la RE2020 pour pouvoir communiquer sur un résultat représentatif de notre performance carbone.

### 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 détail ont été réalisés par ce tiers indépendant, sur les indicateurs suivants :

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

# VINCI Immobilier Promotion SAS

2313 boulevard de la Défense  
92000 Nanterre

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

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'attention de la direction générale,

À la suite de votre demande et en notre qualité d'organisme tiers indépendant, nous avons effectué un examen visant à nous permettre d'exprimer une assurance modérée sur les informations environnementales (ci-après les « Informations ») sélectionnées par la société VINCI Immobilier Promotion SAS (ci-après la « Société »), au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### Conclusion

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

### Préparation des Informations

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

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

### Limites inhérentes à la préparation des Informations

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

### Responsabilité de la Société

Il appartient à la direction générale de la Société :

- de sélectionner ou d'établir des critères et procédures appropriés pour élaborer le Référentiel ;
- d'établir les Informations conformément au Référentiel ;
- de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

### Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

La conclusion formulée dans le présent rapport porte sur les seules Informations et non sur l'ensemble du rapport environnement. Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations ont été établies conformément au Référentiel et ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ;

\* Besoin d'artificialisation (baseline et données 2022) – degré d'artificialisation (baseline et données 2022) – pourcentage du chiffre d'affaires lié au recyclage urbain (baseline et données 2022).

- de formuler une conclusion indépendante, fondée sur les éléments probants que nous avons obtenus ; et
- de partager notre conclusion avec le management de la Société.

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

### Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

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

### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

### Nature et étendue des travaux

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

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

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

Nous avons :

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

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

Paris-La Défense, le 5 avril 2023  
Deloitte & Associés

**Mansour Belhiba**  
Associé,  
Audit



**Catherine Saire**  
Associée,  
Développement Durable



VOTRE  
CONFIANCE  
NOUS ENGAGE  
DURABLEMENT

2313 boulevard de la Défense  
92000 Nanterre  
Tél. : 01 55 38 80 00  
[www.vinci-immobilier.com](http://www.vinci-immobilier.com)

