

Déclaration de Performance Extra-Financière

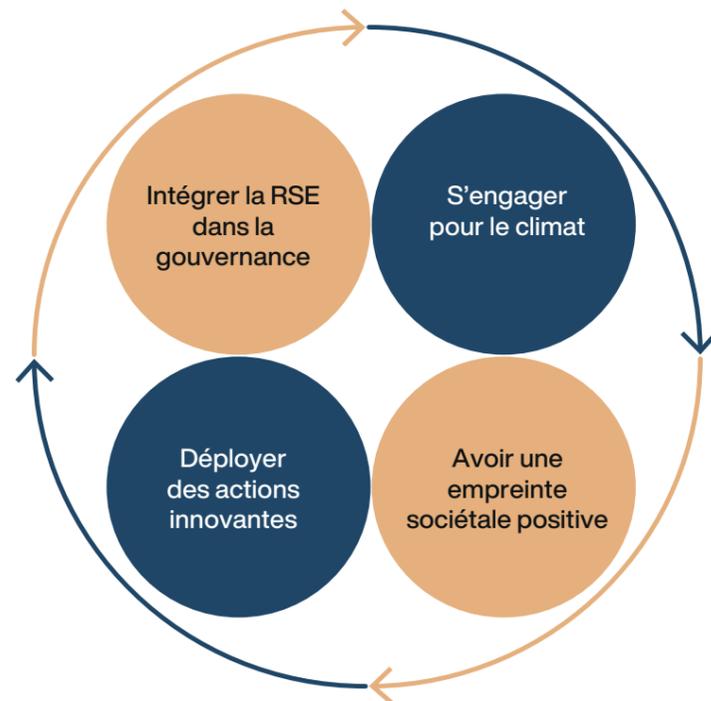
Engagée, plus que jamais

Depuis sa création, en 2006, Vitura est convaincue du lien entre performance économique et excellence environnementale, sociale et sociétale. Elle a fait siens les enjeux du développement durable et s'est engagée résolument dans toutes les transitions que doit réussir notre société. Sa résilience à la crise sanitaire puis à la crise énergétique démontre aujourd'hui la justesse de cette vision. Pour rendre compte, en toute transparence, de son action, elle publie volontairement, depuis 2013, une Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF).

La stratégie de Vitura en matière de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) est fondée sur l'analyse et la priorisation des enjeux qui la concernent directement, ainsi que sur la cartographie des risques environnementaux, sociaux, sociétaux et de gouvernance qui peuvent l'impacter. Cette stratégie s'articule autour de quatre axes : intégrer la RSE dans la gouvernance, s'engager pour le climat, avoir une empreinte sociale positive, déployer des actions innovantes.

positive et déployer des actions innovantes. Chacun de ces quatre axes est décliné en engagements ambitieux, concrets et chiffrés à court, moyen et long termes. Ils sont en ligne avec la Stratégie Nationale Bas Carbone et la trajectoire « 2 degrés » de l'Accord de Paris, ainsi qu'avec le Dispositif Éco Énergie Tertiaire de la loi ELAN, qui engage les acteurs du tertiaire vers la sobriété énergétique.

Les résultats ainsi obtenus ont fait de Vitura un acteur reconnu par les analystes spécialisés à l'échelle nationale et internationale. En 2022, pour la 4^e année consécutive, elle s'est vue une nouvelle fois décerner le titre de n°1 mondial au classement du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) dans la catégorie des sociétés cotées de bureaux avec un score de 95/100.

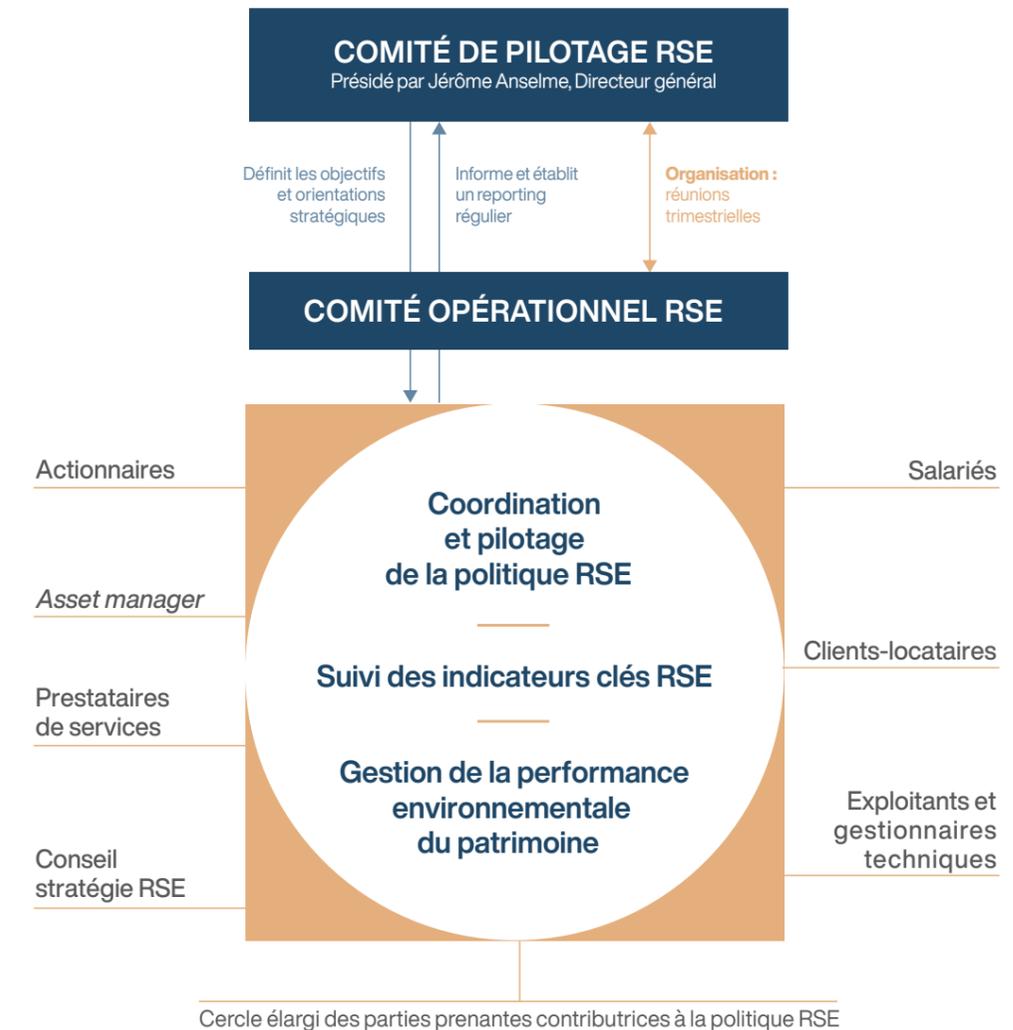


AXE 1 INTÉGRER LA RSE DANS LA GOUVERNANCE

Dès 2013, Vitura s'est dotée d'un Comité de pilotage RSE, composé de la Direction RSE et de la Direction générale. Il est en charge de l'intégration des enjeux et risques ESG – E pour environnement, S pour social/sociétal et G pour gouvernance – dans la stratégie globale du Groupe. Il lui revient de définir des objectifs et, pour les atteindre, d'arrêter un plan d'actions. Un Comité opérationnel RSE assure le suivi de celui-ci et reporte au Comité de pilotage RSE.

Trois politiques – environnementale, sociale et de gouvernance – encadrent la stratégie RSE de Vitura. Dans une démarche d'amélioration continue, elles requièrent l'implication conjointe de la foncière et de ses principales parties prenantes. Des processus et des outils spécifiques assurent entre elles la concertation et la coordination nécessaires. Sur toute sa chaîne de valeur RSE, Vitura obtient ainsi le

maximum de capacité d'action, d'agilité et de résilience. Pivot de son engagement, sa politique de gouvernance intègre avec la plus grande rigueur les principes de diversité, d'égalité et d'équité entre les genres, les âges et les parcours.



1. Analyse des enjeux

Selon un processus rigoureux supervisé par son Comité de pilotage RSE, les enjeux ESG de Vitura sont identifiés et hiérarchisés.

Ce processus s'appuie sur des pratiques reconnues : le guide « EPRA sBPR », le baromètre de l'immobilier responsable de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), les thématiques obligatoires de la DPEF, les critères de notation des questionnaires

extra-financiers (GRESB, CDP, etc.) ainsi que les recommandations du MEDEF et de l'AMF. Il anticipe le volet immobilier de la taxinomie verte de l'Union européenne, qui orientera les flux de capitaux vers les projets les plus vertueux. 21 enjeux ont ainsi été identifiés.

Une analyse de matérialité est menée auprès de l'ensemble des parties prenantes de Vitura, internes et externes,

via la réalisation d'un questionnaire et la production d'une matrice de matérialité. Dans le contexte actuel, elles mettent en avant l'atténuation et la résilience au changement climatique ainsi que la réduction de la consommation d'énergie parmi les 21 enjeux pré-identifiés.

2. Analyse des risques

Le Comité de pilotage RSE procède à une revue annuelle des risques ESG qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de Vitura. Les thématiques explorées sont définies à partir des enjeux ESG identifiés dans la matrice de matérialité Vitura. Les risques qui en ressortent prennent en compte les pratiques et recommandations les plus récentes et viennent s'ajouter à l'analyse globale des risques de la société.

L'outil utilisé est une cartographie des risques, pondérés en fonction de leur probabilité d'occurrence, de leur impact net et des dispositifs de maîtrise déployés.

En 2022, elle a permis d'identifier cinq risques principaux pour Vitura :



risques de réputation liés au confort et au bien-être



risques réglementaires et de réputation liés à l'énergie



risques réglementaires et de réputation liés aux émissions de gaz à effet de serre



risques physiques liés aux changements climatiques : vagues de chaleur, sécheresses, inondations



risques liés aux relations avec les parties prenantes

Les actions prises pour mesurer ces risques sont identifiées à l'aide des pictogrammes dans les pages suivantes de ce rapport.

D'avantage d'informations sur l'analyse globale des risques de la société figurent dans la partie « Facteurs de risques » de ce rapport, page 101.

3. Plan d'actions

L'identification des enjeux prioritaires et des risques principaux permet au Comité de pilotage RSE d'établir chaque année une liste d'objectifs ambitieux et concrets, détaillés ci-dessous. Cette démarche d'amélioration continue est certifiée par l'Afnor - ISO 14001.

Axe	Engagement	Périmètre	Indicateur	Objectif	Résultat 2022
Axe 2 S'engager pour le climat	Réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques des actifs	Actifs en exploitation	Émissions liées aux consommations énergétiques des actifs	- 54 % entre 2013 et 2030	- 40 %
		Actifs en exploitation	Part d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale	32 % en 2023	12 %
	Compenser les émissions résiduelles de gaz à effet de serre du siège	Siège Vitura	Part des émissions de CO ₂ compensées	100 %	100 %
	Évaluer les risques environnementaux	Actifs en exploitation	Part des actifs ayant fait l'objet d'une cartographie des risques	100 %	100 %
		Actifs en développement			
	Réduire les consommations énergétiques des actifs	Actifs en exploitation	Consommations énergétiques des actifs	- 40 % entre 2013 et 2030	- 32 %
	Améliorer le processus de recyclage sur le patrimoine	Actifs en exploitation	Part des actifs avec un processus de collecte des données de déchets générés	100 %	100 %
Suivre les consommations d'eau sur le patrimoine	Actifs en exploitation	Part des actifs avec un processus de collecte des données d'eau	100 %	80 %	
Appliquer une stratégie bas-carbone sur les chantiers	Actifs en développement	Part des chantiers où s'applique une charte bas carbone/chantier propre	100 %	100 %	
		Part des chantiers avec recours à une AMO Environnement	100 %	77 %	
		Part des chantiers où se pratique la sensibilisation	100 %	100 %	
Axe 3 Avoir une empreinte sociétale positive	Assurer la santé et la sécurité des locataires et s'adapter à leurs besoins et attentes en termes de confort et bien-être	Actifs en exploitation	Part des actifs faisant l'objet d'enquêtes de satisfaction locataires	100 %	100 %
	Proposer un programme annuel d'événements aux locataires	Actifs en exploitation	Part des actifs faisant l'objet d'un programme d'événements proposé aux locataires	80 %	60 %
	Sensibiliser les <i>property managers</i> et les locataires aux sujets environnementaux	Actifs en exploitation	Part de la surface locative faisant l'objet d'une annexe environnementale signée	100 %	100 %
		Actifs en exploitation	Part des actifs couverts par des sessions de sensibilisation aux enjeux ESG	100 %	100 %
	Interroger les prestataires sur leurs propres pratiques RSE et engager les parties prenantes	Foncière	Pourcentage de répondants au questionnaire « achats responsables » en % du volume d'achat de la société	100 %	95 %
	Assurer la satisfaction des collaborateurs, et les impliquer dans la démarche RSE	Foncière	Pourcentage de satisfaction des collaborateurs	100 %	100 %

AXE 2 S'ENGAGER POUR LE CLIMAT

Vitura a mis en place un plan d'atténuation et d'adaptation au changement climatique qui repose sur trois objectifs principaux : 1) diminuer ses émissions de gaz à effet de serre (GES) de 54 % en 2030 par rapport à 2013 sur le patrimoine immobilier et viser la

neutralité carbone en 2050, notamment au travers de chantiers bas carbone ; 2) rendre ses actifs immobiliers résilients au changement climatique ; 3) engager ses parties prenantes clés dans la prise en compte du changement climatique.

Vitura s'est aussi dotée d'objectifs spécifiques en matière de recours aux énergies renouvelables, de réduction des déchets et des consommations, de biodiversité et de mobilité.

1. Diminution des émissions de gaz à effet de serre

Objectif Réduire les émissions de GES de - 54 % entre 2013 et 2030

Engagement	Périmètre	Indicateur	Objectif	Résultat 2022
Réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques des actifs	Actifs	Émissions liées aux consommations énergétiques des actifs	- 54 % entre 2013 et 2030	- 40 %
	Actifs en exploitation	Part d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale	32 % à 2023	12 %
Compenser les émissions résiduelles de gaz à effet de serre du siège	Siège Vitura	Part des émissions de CO ₂ compensées	100 %	100 %

Vitura ambitionne de réduire les émissions de GES liées aux consommations énergétiques de ses actifs de 54 % d'ici à 2030 par rapport à 2013. En 2022, ces émissions s'élevaient à 17 kg_{eq}CO₂/m², en recul de 40 %⁽¹⁾.

Dans une logique d'amélioration continue de la performance énergétique de ses immeubles, Vitura établit chaque année des programmes d'actions spécifiques bâtiment par bâtiment :

- plans de progrès pluriannuels de travaux de rénovation ;
- plans de progrès légers pour améliorer la performance énergétique ;
- veille au maintien des certifications BREEAM In-Use International et NF HQE® Exploitation ;
- trajectoire à 2050 avec un plan climat associé.

La décarbonation de son patrimoine est également favorisée par le recours aux énergies renouvelables. Le parc d'immeubles en exploitation consomme actuellement 12 % d'énergies renouvelables, avec un objectif à 32 % qui devrait être atteint dès 2024 grâce au raccordement du Campus Hanami au réseau de chaleur de la ville de Rueil-Malmaison. Ce réseau mobilise la géothermie, source d'énergie entièrement renouvelable et décarbonée, pour au moins 55 % de ses besoins. Ce raccordement est programmé pour la fin de l'année 2023.

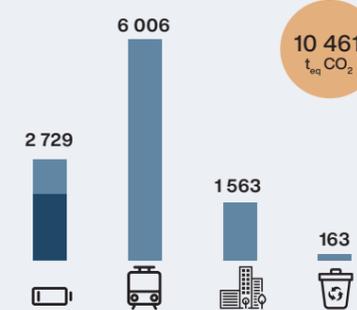
Vitura calcule aussi annuellement le bilan carbone de son siège social, global et par m², grâce à des outils toujours plus performants. Il s'élève à 15,6 tonnes équivalent CO₂ en 2022 et fait l'objet d'efforts permanents de réduction. En

complément de son effort de réduction, Vitura compense volontairement ses émissions de GES auprès de la fondation GoodPlanet (voir Focus).

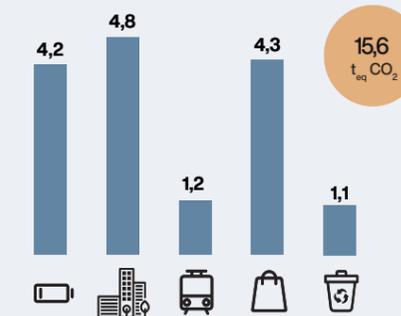
Enfin, Vitura a mis en place en 2018 un fonds d'innovation durable piloté par la Comité RSE. Outil innovant et efficace, ce fonds est abondé annuellement par une taxe carbone que la foncière s'applique volontairement. Ce fonds participe au financement de nombreuses actions d'amélioration de la performance écologique des actifs de Vitura (voir Focus). Comme les années précédentes, ce fonds n'a représenté en 2022 qu'une partie des sommes allouées par Vitura à la mise en œuvre de sa stratégie RSE, dont il amplifie la dynamique.



BILAN CARBONE DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION ALLOUÉ PAR POSTES D'ÉMISSIONS ET PAR PÉRIMÈTRES⁽¹⁾

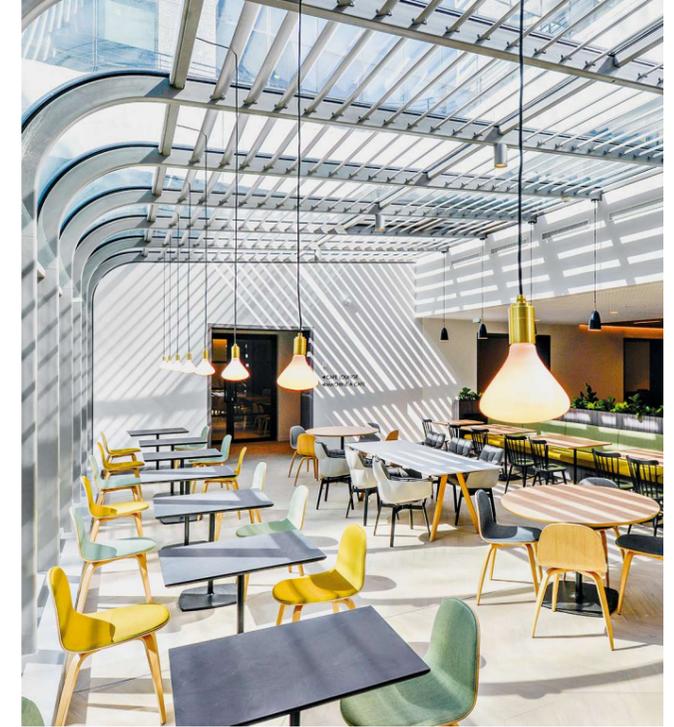


BILAN CARBONE DU SIÈGE ALLOUÉ PAR PRINCIPAUX POSTES D'ÉMISSIONS⁽³⁾



- Périmètre « Usage »⁽²⁾
- Périmètre « Gestion »⁽²⁾
- Émissions liées aux consommations énergétiques
- Émissions liées aux immobilisations des bâtiments
- Émissions liées aux déplacements domicile-travail
- Émissions liées aux achats
- Émissions liées aux déchets

Afin d'améliorer de manière continue le calcul de l'empreinte carbone de son siège, Vitura a élargi son périmètre de prise en compte des postes d'émissions et a affiné sa méthodologie. Ainsi, en 2022, le bilan carbone du siège de Vitura prend en compte la part d'électricité des parties communes de l'immeuble qui lui est attribuée. Également, sur les immobilisations et les achats, le reporting est plus exhaustif, avec l'estimation des émissions dues à l'intégralité du matériel informatique et mobilier utilisé, les divers achats effectués sur l'année, ainsi que les émissions dues à l'immobilisation du bâtiment occupé.



VITURA SOUTIEN GOODPLANET

Vitura compense aussi ses émissions de GES en soutenant la Fondation GoodPlanet. Cet organisme indépendant utilise une méthode inspirée directement des principes du Mécanisme de Développement Propre (MDP) de la convention-cadre des Nations unies sur les changements climatiques pour :

- soutenir, partout dans le monde, des projets environnementaux et solidaires en agroécologie, énergie durable, valorisation des déchets ; c'est le programme Action Carbone Solidaire ;
- en France, sensibiliser le grand public, les scolaires, les entreprises et les associations au développement durable grâce à l'École GoodPlanet ; elle a accueilli plus de 45 000 personnes depuis sa création, en 2019 ;
- en France, ouvrir au plus grand nombre le Domaine de Longchamp, qui accueille aux beaux jours des expositions et des animations uniques, pour découvrir l'écologie par l'expérience, dans un domaine préservé de 3,5 hectares, à 10 minutes de Paris.

Yann Artus-Bertrand en est le Président.

FONDATION
GoodPlanet

(1) Chiffres corrigés des variations climatiques en 2022. Calcul réalisé à périmètre courant entre les données carbone des actifs en exploitation 2022 et celles des actifs en exploitation en 2013, en kg_{eq}CO₂/m². Voir tableau des indicateurs EPRA gaz à effet de serre page 68.

(1) Chiffres corrigés des variations climatiques. Voir tableau des indicateurs EPRA, page 69.

(2) Les périmètres sont décrits en annexe de la DPEF.

(3) Le calcul des émissions bilan carbone du siège se fait sur la base de la donnée non corrigée du climat.

2. Résilience des actifs immobiliers

Objectif

Cartographier les plans de situations d'urgence et les plans de poursuite de l'activité en cas de réalisation de risques climat



Engagement	Périmètre	Indicateur	Objectif	Résultat 2022
Évaluer les risques environnementaux	Actifs en exploitation Actifs en développement	Part des actifs ayant fait l'objet d'une cartographie des risques	100 %	100 %

La situation géographique du parc immobilier en première couronne peut rendre les bâtiments de Vitura sensibles aux risques climatiques. Ceux-ci comprennent notamment les fortes pluies, les inondations, les vagues de chaleur et les îlots de chaleur associés au milieu urbain.

Pour s'en prémunir, Vitura a déployé un plan d'actions adapté :

- réalisation d'une cartographie des risques climatiques pour l'ensemble de

ses bâtiments afin d'évaluer leur niveau de vulnérabilité ;

- en concertation avec les *property managers*, mise en place de protocole de situations d'urgence (pandémie, inondations), renforcés en tirant tous les enseignements de la crise de la Covid-19 ;
- installation et entretien d'une végétation dense et diversifiée contribuant à la régulation de l'hygrométrie et des

températures ainsi qu'à la préservation de la ressource en eau ;

- acquisition de bâtiments présentant un fort potentiel de développement des espaces végétalisés afin de réduire le phénomène d'îlots de chaleur propre au milieu urbain.

3. Efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables

Objectif

Réduire les consommations énergétiques finales de - 40 % entre 2013 et 2030, conformément aux prescriptions réglementaires du Dispositif Éco Énergie Tertiaire



Engagement	Périmètre	Indicateur	Objectif	Résultat 2022
Réduire les consommations énergétiques des actifs	Actifs en exploitation	Consommations énergétiques des actifs	- 40 % entre 2013 et 2030	- 32 %

En 2022, les consommations énergétiques finales des actifs immobiliers de Vitura par m² ont déjà été réduites de 32% par rapport à 2013 ⁽¹⁾ et s'élèvent à 203 kWh_{EFF}/m².

Année après année, la foncière mène de nombreuses actions volontaires et ambitieuses pour se mettre et mettre ses parties prenantes en position de maîtriser toujours mieux leurs consommations et répondre aux nouvelles réglementations, avec souvent quelques années d'avance.

La liste de ses principales réalisations s'est encore allongée en 2022 :

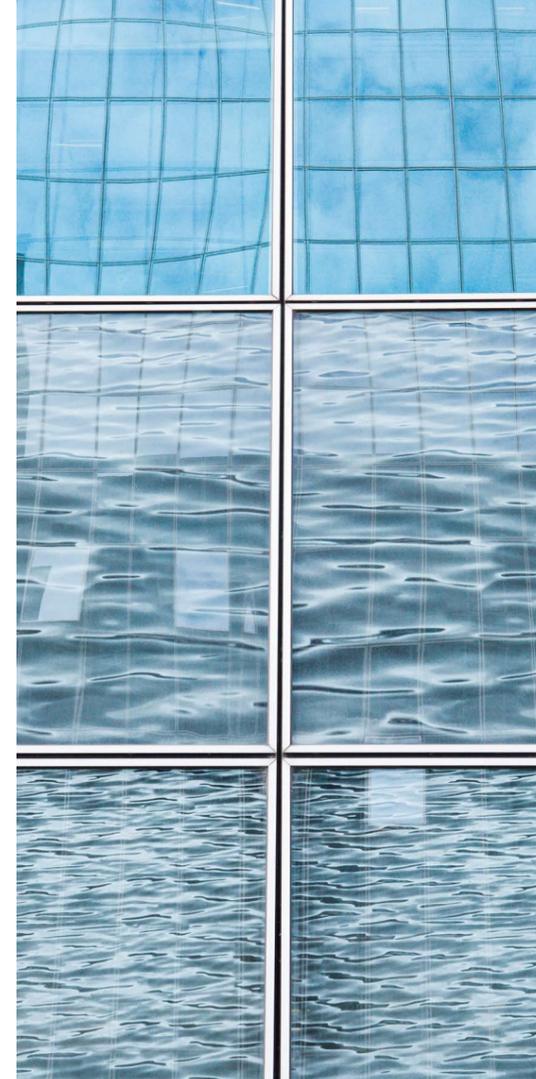
- accompagnement des locataires dans le cadre de l'entrée en application du décret tertiaire : Vitura s'est lancé dans une démarche volontaire en accompagnant ses locataires sur le renseignement et la complétude de leurs données de

consommation énergétique sur OPERAT, la plateforme dédiée de l'ADEME ;

- automatisation de la collecte des données sur le patrimoine en anticipation de la directive européenne CSRD : Vitura a choisi la plateforme SaaS développée par Stonal, l'un des acteurs de référence de ce marché, pour fiabiliser et homogénéiser ses données et celles de ses parties prenantes, ouvrant la voie à un reporting ESG quasi instantané, facteur de performance et de réactivité maximale (voir Focus) ;
- gestion technique du bâtiment sur 100 % des actifs, qui permet un pilotage optimisé de la performance énergétique ;
- déploiement de contrats de performance énergétique sur 40% des actifs, destinés à améliorer l'efficacité énergétique

des bâtiments, et garants d'une diminution des consommations d'énergie, avec un objectif de pouvoir les déployer sur 100% du parc ;

- certifications BREEAM in-Use International et NF HQE® Exploitation ;
- recours à des réseaux de chaud et de froid urbain favorisant l'accès aux sources d'énergie renouvelables (ENR) ; ces ENR sont issues de la biomasse (déchets ménagers) ou de la géothermie ;
- passage en contrat de garantie d'origine sur les parties communes de Passy Kennedy ;
- finalisation des pré-audits DEET (Dispositif Éco Énergie Tertiaire) sur l'ensemble du parc, afin d'identifier les gisements d'économie d'énergie et les CAPEX associés.



COLLECTE AUTOMATISÉE DES DONNÉES ÉNERGÉTIQUES : VITURA PREND DE L'AVANCE

Dans quelques années, l'information ESG devra être aussi accessible, fiable et vérifiable que l'information financière. En pratique, cela exige d'automatiser très largement la collecte des données et le calcul des indicateurs, particulièrement pour les foncières, dont la performance RSE est directement liée à celle de leurs parties prenantes (*property managers*, locataires et prestataires). Dans ce domaine, Vitura a décidé d'anticiper la directive européenne CSRD, qu'elle n'aura pourtant à respecter que dans plusieurs années. Elle a confié à Stonal, l'un des leaders de ce marché, la mise en place d'une plateforme d'automatisation des données énergétiques. Cet ambitieux projet occupera toute l'année 2023. Il commence par un important travail de cartographie et d'homogénéisation de l'information. Puis viendra l'interconnexion des systèmes d'information, plus délicate encore. Ce projet est conduit en étroite concertation avec toutes les parties prenantes de Vitura, d'autant plus intéressées qu'il peut faciliter leur propre mise aux normes. Il renforce ainsi l'esprit de collaboration qui les rassemble et qui s'est intensifié avec la mise en place, pour l'hiver, des plans de sobriété énergétique. Au-delà des solutions techniques, cet esprit est le meilleur gage d'un progrès continu et durable.

PLANS DE SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

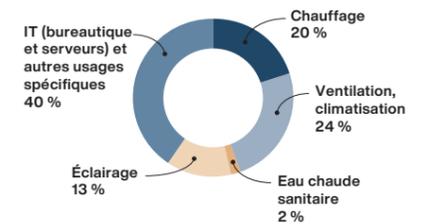
Pour participer à la mobilisation collective pour alléger les tensions sur les réseaux français et européens d'alimentation en énergie, Vitura a initié en 2022 une démarche de sobriété volontaire engageant ses *property managers* et ses locataires. La proximité déjà enclenchée avec les locataires a permis une réelle mobilisation et réactivité sur l'élaboration de ces plans d'action, adaptés à chaque immeuble et ses spécificités.

La foncière a notamment :

- réalisé des états des lieux de ses bâtiments comprenant un audit énergétique répertoriant les principaux postes de consommation, par énergie et par usage ;
- recensé, avec les *property managers* et mainteneurs de ses immeubles en exploitation, toutes les possibilités de pilotage plus sobre ;
- établi des scénarios, selon le modèle Écowatt, vert/orange/rouge ;
- organisé des sessions par site pour communiquer ces éléments ;

- mis en œuvre immédiatement les actions de sobriété correspondant au scénario vert ;
- établi des plans d'actions et de communication à activer en cas d'alerte orange ou rouge diffusées par le gestionnaire de réseau.

Répartition de la consommation annuelle par usage



Source : Ecowatt bureaux

Jusqu'à la fin de l'hiver, les alertes Écowatt seront surveillées par les *property managers*, en étroite collaboration avec les locataires.

À la sortie de l'hiver, Vitura mesurera et communiquera les résultats des efforts conjoints de toutes ses parties prenantes.

(1) Chiffre corrigé des variations du climat en 2022. Calcul réalisé à périmètre courant entre les données énergétiques des actifs en exploitation 2022 et celles des actifs en exploitation en 2013, en kWh/m². Voir tableau des indicateurs EPRA Énergie, page 68.

4. Ressources et déchets, économie circulaire

Objectif Limiter les impacts déchets de l'activité immobilière

Engagement	Périmètre	Indicateur	Objectif	Résultat 2022
Améliorer le processus de recyclage sur le patrimoine	Actifs en exploitation	Part des actifs avec un processus de collecte des données de déchets générés	100 %	100 %

En 2022, la production de déchets liée à l'exploitation des bâtiments a déjà diminué de 27 % par rapport à 2013 ⁽¹⁾. Un résultat rendu possible par des actions très concrètes :

Avec les locataires :

- collecte de 100 % des données de tonnage de déchets générés, objectif atteint depuis 2017, qui place Vitura parmi les acteurs les plus avancés du

secteur (Baromètre de l'immobilier responsable de l'OID) ;

- tri sélectif des déchets sur 100 % des actifs ;
- présence de bacs de compostage ou de poubelles pour déchets organiques sur 80 % des actifs.

Au sein des espaces de restauration :

- démarche anti-gaspillage alimentaire sur certains RIE avec la possibilité d'emporter ses repas ;

- politique zéro plastique avec la suppression des bouteilles, gobelets et pailles en plastique sur la majorité des RIE ;
- fourniture de produits locaux et de produits frais et de saison dans les RIE d'Eurola et de Passy Kennedy ;
- proposition d'un repas végétarien à chaque repas et méthanisation des biodéchets pour le RIE d'Arcs de Seine.

5. Consommations d'eau

Objectif Réduction des consommations d'eau des bâtiments de - 20 % entre 2013 et 2030

Engagement	Périmètre	Indicateur	Objectif	Résultat 2022
Suivre les consommations d'eau sur le patrimoine	Actifs en exploitation	Part des actifs avec un processus de collecte des données d'eau	100 %	80 %

Vitura mène plusieurs actions en faveur de la réduction des consommations :

- mise en place de robinetteries avec système de détection automatique ;
- mise en place de systèmes de réduction du débit d'eau ;

- maintenance et contrôle mensuel des compteurs ;
- mise en place de systèmes d'arrosage automatique dans les espaces végétalisés ;
- contrôle des débits d'eau ;

- recupération des eaux pluviales mise en place sur Arcs de Seine, prévue également dans le programme de rénovation de Rives de Bercy.



6. Biodiversité

Objectif Appliquer un plan d'actions en faveur de la biodiversité sur l'ensemble du patrimoine

En 2022, 100 % des bâtiments de Vitura possèdent des espaces végétalisés denses et riches, accessibles à tous les locataires. En phase d'acquisition comme d'exploitation, Vitura veille à y protéger et développer la biodiversité :

- constitution d'un portefeuille immobilier comprenant 38 500 m² d'espaces naturels avec trois strates végétales

(arborée, arbustive, herbacée) permettant de réduire le phénomène d'îlots de chaleur urbain renforcé pendant les vagues de chaleur ;

- réalisation systématique d'études écologiques ;
- calcul du Coefficient de Biotope de Surface (CBS), établi à 22 % sur l'ensemble du patrimoine ;

- présence de nichoirs sur la majorité des sites, dont deux supplémentaires installés en 2021 sur Arcs de Seine ;
- actions de préservation de la biodiversité : atelier Beewrap organisé sur Arcs de Seine pour la Semaine européenne du développement durable 2022 ;
- zéro produits phytosanitaires utilisés sur l'ensemble du parc.

7. Mobilité

Objectif Déployer la mobilité douce et les possibilités d'usage de véhicules électriques

Vitura favorise l'usage, par ses collaborateurs et ses locataires, des transports en commun et des modes de déplacement doux. 80 % de ses sites sont situés à moins de 200 mètres d'une station de bus, métro ou RER.

La foncière met notamment à leur disposition, sur chacun de ses sites :

- des bornes de recharge pour véhicules électriques ;

- des vestiaires, des douches et des parkings vélo dans 80 % de ses actifs ;
- des guides et des affichages d'information, physiques ou numériques, sur les possibilités de mobilité douce offertes.

(1) Calcul réalisé à périmètre courant entre les données des actifs en exploitation 2022 et les actifs en exploitation en 2021, en kg/ETP.

RÉNOVATION RIVES DE BERCY : UNE EMPREINTE CARBONE MAÎTRISÉE

Cible	Périmètre	Indicateur	Objectif	Résultat 2022
Appliquer une stratégie bas carbone sur les chantiers	Actifs en développement	Part des chantiers où s'applique une charte bas-carbone/chantier propre	100 %	100 %
		Part des chantiers avec recours à une AMO Environnement	100 %	77 %
Sensibiliser les parties prenantes en phase chantier		Part des chantiers où se pratique la sensibilisation de tous les intervenants, en phase travaux	100 %	100 %

La stratégie de sobriété et de résilience au changement climatique développée par Vitura sur l'ensemble de ses actifs n'élude pas l'étape délicate des travaux d'amélioration réalisés régulièrement. Lancée en 2022, la rénovation de Rives de Bercy est portée par l'ambition d'être une opération dont l'empreinte carbone est réduite au minimum, notamment par le choix et l'analyse du cycle de vie des matériaux et le recours, pour une partie d'entre eux, à l'économie circulaire.

Plus globalement, le projet ambitionne de donner une nouvelle vie à l'immeuble en favorisant la fluidité des usages et le contact avec la nature. Véritable campus « post-Covid », Rives de Bercy réinvente le bureau en le projetant dans ses espaces extérieurs, mis en valeur et conçus pour accueillir les nouveaux modes de travail et d'échange. Pour atteindre cet objectif, l'agence d'architecture Naço et l'agence de paysage Coloco ont « retourné » le campus vers ses jardins, qui sont organisés en un parcours paysager faisant une large place à la biodiversité, aux îlots de fraîcheur et aux espaces insolites, immergés dans la végétation. Pour plus de bien-être, de créativité et, au bout du compte, d'efficacité.



Un chantier propre et sobre

Vitura souhaite que toutes les entreprises qui interviennent sur ses chantiers aient signé la « charte chantier propre », aussi appelée « charte chantier à faibles nuisances ». Jointe au Dossier de Consultation des Entreprises (DCE), elle entre à part entière dans leurs obligations contractuelles. Dans le prolongement du travail mené en phase de conception, elle vise notamment, en phase de chantier, à limiter :

- les risques et nuisances pour les riverains ;
- les pollutions ;
- la quantité de déchets, la consommation d'eau et la consommation d'énergie ;
- les impacts sur la biodiversité et les plantations existantes.

En phase chantier, un AMO environnement vérifie que les entreprises la respectent effectivement. Il se charge aussi de sensibiliser leurs compagnons à toutes ces thématiques. Ainsi, Vitura s'assure de leur plein engagement dans sa démarche RSE.

Cette démarche a été complétée par la priorité donnée au réemploi ou au recyclage : 600 tonnes de terre excavées à Rives de Bercy ont par exemple été

réemployées sur un projet proche. De même, trois arbres remarquables ont été préservés et protégés pendant les travaux.

Un bâtiment plus résilient au changement climatique

Vitura est consciente des risques physiques auxquels ses actifs sont exposés, cartographiés pour 100 % de ceux-ci. Proche de la Seine, Rives de Bercy peut être sujet à des inondations. Profitant de sa rénovation pour aller plus loin dans son adaptation au changement climatique et à ses épisodes extrêmes, Vitura a fait installer en sous-sol trois cuves-tampon dimensionnées au niveau des crues décennales de la Seine.

Vitura a aussi multiplié dans les nouveaux jardins les îlots de fraîcheur permettant de limiter les effets délétères des vagues de chaleur sur le bien-être des occupants.

Un bâtiment plus confortable

Le confort des occupants est une préoccupation majeure de Vitura, particulièrement suite à la pandémie qui a bouleversé le rapport des employés au

travail et leur demande d'espaces à la fois plus qualitatifs et plus vertueux. Pour cela, Vitura a réorienté l'intégralité du campus et de ses prestations en repensant :

- une nouvelle entrée le long de l'avenue de la Liberté, qui comprend un abri à vélos en bois, un espace food truck, un espace afterwork/guinguette et de nombreuses zones de détente – ou de travail – végétalisées ;
- l'esthétique paysagère de toutes les terrasses et patios pour mettre en valeur l'arrière du bâtiment ;
- 790 m² d'espace de fitness/bien-être, équipé de salles de musculation, de salles de cross-fit, d'une salle de cours collectifs, d'une zone bien-être et de vestiaires homme/femme ;
- un espace de restauration rapide du type vente à emporter au rez-de-chaussée, côté avenue de la Liberté.

Priorité aux mobilités douces

Le projet de rénovation Rives de Bercy s'inscrit enfin dans une démarche de promotion des mobilités douces et des transports en commun avec la création :

- d'une entrée plus proche de 150 mètres de la sortie de métro ;
- d'un parking vélo de 135 places ;
- d'un parc de 18 vélos partagés ;
- d'un parking de 20 trottinettes électriques ;
- d'un parking pour 10 vélos cargos ;
- d'une station de lavage et de réparation pour les vélos ;
- d'emplacements réservés pour l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques.

Au total, près de 30 places de stationnement automobile sont transformées au profit des mobilités douces, favorisant ainsi le déplacement des usagers sur site par des moyens plus sobres.

AXE 3 AVOIR UNE EMPREINTE SOCIÉTALE POSITIVE



L’empreinte sociétale de Vitura se situe principalement sur quatre échelles

- | | | | |
|--|---|---|--|
| <p>1
ÉCHELLE NATIONALE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Objectifs gouvernementaux et de développement durable ▪ Trajectoire « 2 degrés » inscrite dans l’Accord de Paris ▪ Principes du Global Compact | <p>2
ÉCHELLE TERRITORIALE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Impact sur l’activité, l’emploi, la vie associative ▪ Contribution à la préservation de la biodiversité | <p>3
ÉCHELLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Limitation des impacts environnementaux et des nuisances | <p>4
ÉCHELLE DES PARTIES PRENANTES</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mobilisation au service de la politique RSE ▪ Création partagée de valeur durable |
|--|---|---|--|

1. Des bâtiments tournés vers leurs locataires

1.1. Sécurité, santé, confort et bien-être



Objectif		Assurer le bien-être et la santé des occupants		
Engagement	Périmètre	Indicateur	Objectif	Résultat 2022
Assurer la santé et la sécurité des locataires, et s’adapter à leurs besoins et attentes en termes de confort et bien-être	Actifs en exploitation	Part des actifs faisant l’objet d’enquêtes de satisfaction locataires	100 %	100 %
Proposer un programme annuel d’événements aux locataires	Actifs en exploitation	Part des actifs faisant l’objet d’un programme d’événements proposé aux locataires	80 %	60 %

La satisfaction des locataires est au cœur du projet de Vitura, dont ils sont en droit d’attendre la meilleure qualité de vie au travail, tant pour leur santé et leur sécurité que pour leur confort et leur bien-être.

Dans ce but, de nombreuses actions ont été poursuivies, initiées ou approfondies en 2022 :

- suivi régulier des contrôles techniques réglementaires par les *property managers*, sans non-conformités réglementaires identifiées sur les actifs ;
- suivi de la satisfaction des locataires sur 100% des sites par l’organisation de réunions d’information trimestrielles inter-locataires et la réalisation d’un sondage annuel abordant notamment les enjeux de confort, de bien-être et d’accès aux services ;
- création d’un programme annuel d’animations pour le bien-être des locataires, comprenant divers événements renforçant les liens sociaux (voir Focus) ;
- animation d’ateliers de sensibilisation sur des thématiques ESG ;
- accès généralisé aux espaces végétalisés, ouvrant par ailleurs de multiples vues sur la nature ;

- décoration des espaces communs intérieurs avec des plantes et des fleurs pour appuyer la biophilie ;
- mise en place de dispositifs de télétravail renforcés pendant la crise sanitaire ;
- mise à disposition de nombreux services « bien-être » : salles de jeu, bibliothèques en partage libre, cours de sport, etc. ;
- promotion de la pratique d’activités physiques et sportives pour les utilisateurs des locaux : salles de fitness, organisation d’événements autour de la pratique sportive, comme le White Collar Challenge, gala de boxe inter-entreprises organisé sur le site Europlaza en juin 2022.



1.2. Accessibilité

Objectif		Avoir un plan d’accessibilité sur l’ensemble du parc immobilier
----------	--	---

Pour tout nouveau projet de rénovation ou d’acquisition, Vitura réalise une analyse du niveau d’accessibilité et met ensuite en œuvre les actions correctives requises.

2. Implication des parties prenantes

Engagement	Périmètre	Indicateur	Objectif	Résultat 2022
Sensibiliser les <i>property managers</i> et les locataires aux sujets environnementaux	Actifs en exploitation	Part de la surface locative faisant l'objet d'une annexe environnementale signée	100 %	100 %
	Actifs en exploitation	Part des actifs couverts par des sessions de sensibilisation aux enjeux ESG	100 %	100 %
Interroger les prestataires sur leurs propres pratiques RSE et engager les parties prenantes	Foncière	Pourcentage de répondants au questionnaire « achats responsables » en % du volume d'achat de la société	100 %	95 %

Engagée depuis sa création dans les transitions environnementale, sociale et sociétale, Vitura est consciente de l'absolue nécessité d'engager à ses côtés l'ensemble de ses parties prenantes. Pour cela, elle met en œuvre une grande diversité de moyens.

En direction de l'ensemble de ses parties prenantes, internes et externes :

- consultations régulières pour produire sa matrice de matérialité et actualiser sa stratégie et son plan d'actions RSE ;
- sensibilisation aux enjeux ESG à travers l'organisation régulière d'événements et de réunions, sur 100 % des sites.

En direction de ses collaborateurs :

- diffusion de questionnaires de satisfaction ;
- limitation des déplacements professionnels selon l'importance des réunions ;
- sensibilisation et formation aux bonnes pratiques.

En direction de ses locataires :

- diffusion de questionnaires de satisfaction ;
- promotion d'un usage maîtrisé de l'énergie par la signature d'annexes environnementales aux contrats de location ;

- sessions de sensibilisation aux enjeux ESG sur site.

En direction de ses prestataires et fournisseurs :

- diffusion d'un questionnaire de renseignement sur leurs pratiques RSE ;
- obligation de s'inscrire dans la démarche volontariste de Vitura et de contribuer à son plan de performance en signant une charte achats responsables.

3. Écoute, respect et satisfaction des collaborateurs

Engagement	Périmètre	Indicateur	Objectif	Résultat 2022
Assurer la satisfaction des collaborateurs, et les impliquer dans la démarche RSE	Foncière	Pourcentage de satisfaction des collaborateurs	100 %	100 %

Vitura est une société à taille humaine qui offre l'égalité des chances à toutes et tous. La politique sociale de l'entreprise respecte les droits de l'Homme, le Code du travail et la convention de l'Organisation internationale du travail (OIT).

En 2022, 100 % de ses salariés se sont déclarés satisfaits. De nombreuses mesures de management contribuent à maintenir ce très haut niveau de satisfaction :

- signature du Global Compact (depuis 2015) ;

- création d'un programme annuel d'animations pour le bien-être des employés ;
- possibilité de télétravail durant les périodes Covid ;

- concertation sur les priorités ESG au travers d'un questionnaire RSE ;

- signature d'une charte éthique interne signée par 100 % des collaborateurs : elle inclut les principes de non-discrimination (diversité des genres et des parcours), de respect des droits de l'Homme et du travail pour toutes les parties prenantes

(membres du Conseil d'administration, actionnaires, salariés, sous-traitants, fournisseurs et territoires d'influence des actifs immobiliers) et des engagements de la société en matière de développement durable ;

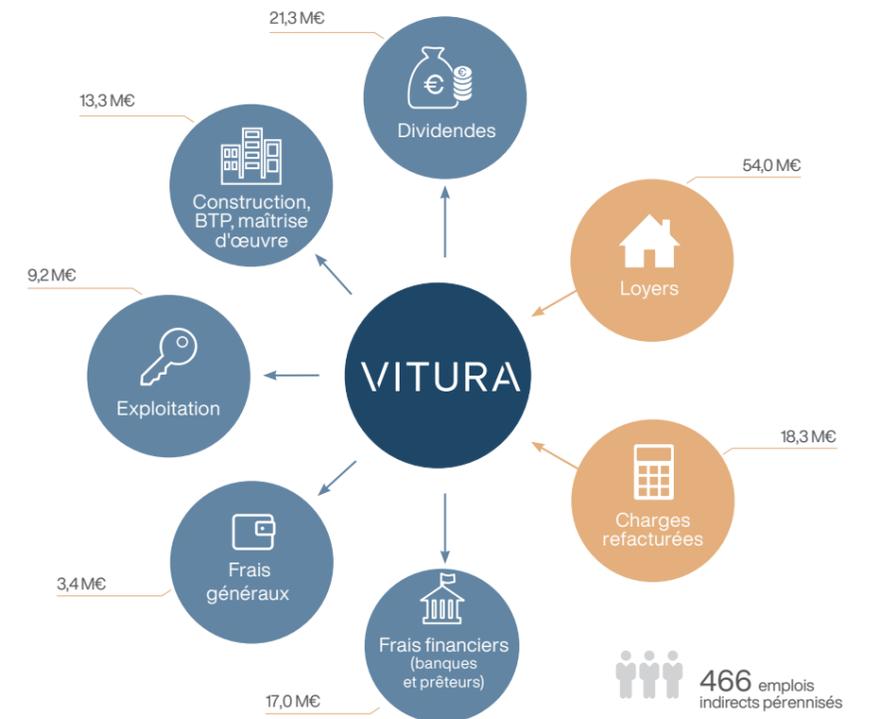
- promotion de la pratique d'activités physiques et sportives : événements sportifs fédérateurs réguliers, comme la participation des collaborateurs à la 15^e édition de la course « Les Foulées de l'Immobilier » en juin 2022, et à la MMS CUP en octobre 2022.

4. Impacts sur le territoire et l'emploi

Objectif
Mobiliser les parties prenantes dans une démarche RSE pour jouer sur l'ensemble de la chaîne de valeur

Considérant que l'impact territorial est l'un des maillons essentiels de la chaîne de valeur immobilière, Vitura ne cesse d'agir pour renforcer son implication locale :

- pérennisation de 466 emplois indirects ;
- implication d'associations locales pour proposer des animations et des actions de sensibilisation sur les sites Vitura, notamment Octobre Rose, intervenue en 2022.



Partenariats et mécénats

Vitura participe et s'implique dans diverses organisations immobilières et de développement durable. Cela lui permet d'être, dans ce domaine, au plus proche des attentes du marché et du public, ainsi qu'à la pointe des bonnes pratiques.

L'OID, Observatoire de l'Immobilier Durable, est un espace associatif indépendant d'échanges sur le développement durable du secteur immobilier. Il rassemble plus de 80 membres et partenaires, parmi lesquels les leaders de l'immobilier tertiaire en France. L'OID participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG, en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics.

L'EPRA, European Public Real Estate Association, regroupe les principales foncières cotées européennes et vise notamment à harmoniser les pratiques de reporting. Vitura en est un membre actif depuis près de dix ans ; ses reportings financier et extra-financier sont conçus de manière à respecter les BPR – *Best Practices Recommendations* – de l'EPRA.

L'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière est un centre de recherche indépendant, lieu privilégié d'échanges et de réflexions pour les professionnels de l'immobilier et de l'investissement. Vitura en est adhérent depuis 2010 et présent sur l'indice Euronext IEIF « SIC France ».

Le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) est un organisme qui a pour mission de fournir aux marchés financiers des données environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) standardisées et approuvées. Créé en 2009, le GRESB est devenu la principale référence ESG pour les investissements immobiliers et d'infrastructure à travers le monde, utilisé par 140 investisseurs institutionnels et financiers pour éclairer la prise de décision.

Global Compact France, association relais officiel en France du Global Compact des Nations unies, rassemble plus de 1500 entreprises et organisations à but non lucratif et propose à ses membres un cadre d'engagement volontaire sur la base de dix principes touchant aux droits humains, au droit du travail, au respect de l'environnement et à la lutte contre la corruption. Ces critères portent sur la mise en œuvre des meilleures pratiques en matière de transparence, de stratégie, de gouvernance, d'engagement des parties prenantes ou de contribution aux objectifs de l'ONU.

ULI, Urban Land Institute, est une organisation à but non lucratif qui regroupe plus de 45 000 membres dans le monde, représentant tous les secteurs d'activités privés et publics liés à l'urbanisme et au développement immobilier. Vitura en est membre et participe à ce titre à ses riches échanges d'expertises et de bonnes pratiques.

ÉVÉNEMENTS 2022 SUR LES SITES

VIVANTS ET ENGAGÉS

Les sites de Vitura sont des lieux de vie, de convivialité, d'échange et d'engagement. Ils s'associent régulièrement aux temps forts du calendrier, à de grandes causes internationales ou nationales, ou aux associations de leur quartier. Par contrat, leur *property managers* sont d'ailleurs tenus d'organiser un certain nombre d'événements festifs et d'actions de sensibilisation aux enjeux RSE. L'initiative peut aussi venir de leurs locataires : elle est alors soutenue par Vitura et ses prestataires. Parmi les nombreux temps forts qui ont rythmé l'année 2022, l'un a été particulièrement marquant : la participation du Campus Arcs de Seine à la campagne Octobre Rose. 9 950 euros ont été collectés puis reversés à l'Institut Curie pour faire progresser la recherche sur le cancer du sein.

AXE 4 DÉPLOYER DES ACTIONS INNOVANTES

Depuis 2018, Vitura dispose d'un outil innovant et efficace pour favoriser l'amélioration de la performance de ses actifs : le fonds d'innovation durable. Piloté par son Comité RSE, il est alimenté par une taxe carbone que la foncière applique volontairement sur ses émissions de GES relatives au périmètre « Gestion » de son patrimoine (à périmètre courant) telles que décrites en annexe 1. Cette taxe carbone est passée de 20 euros en 2021 à 25,5 euros la tonne en 2022, portant pour l'année le fonds d'innovation durable à 46 206 euros, pour 1 812 t_{eq} CO₂ d'émissions. Il a ainsi pu contribuer au financement de nombreuses actions.

