

L'engagement continu

Depuis sa création, en 2006, Vitura maintient étroitement le 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. Depuis 2013, elle publie, volontairement, une Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF). Après avoir fait preuve d'une grande résilience à la crise sanitaire puis à la crise énergétique, elle a franchi, en 2023, une nouvelle étape. Elle implique désormais ses locataires dans l'identification de ses enjeux prioritaires et, site par site, dans la définition de ses plans d'action via des communautés ESG – E pour environnement, S pour social/sociétal et G pour gouvernance – créées dans la dynamique des plans de sobriété énergétique.

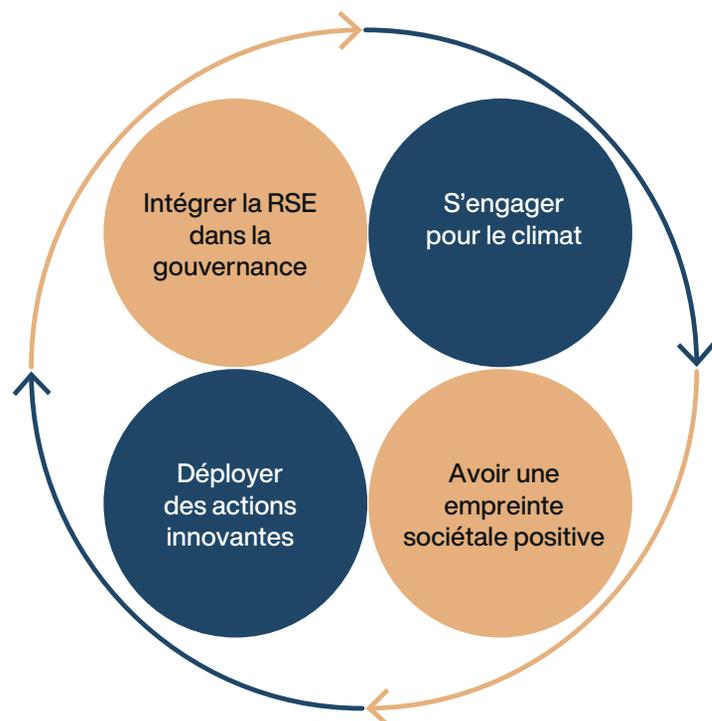


La stratégie de Vitura en matière de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) est en effet fondée sur l'analyse et la priorisation des enjeux qui la concernent directement, ainsi que sur la cartographie des risques environnementaux, sociaux, sociétaux et de gouvernance qui peuvent l'impacter.

Cette stratégie s'articule autour de trois axes : intégrer la RSE dans la gouvernance, s'engager pour le climat, et avoir une empreinte sociale et sociétale positive.

Chacun de ces trois axes est décliné en engagements ambitieux, concrets et chiffrés à court, moyen et long termes. Ils sont en ligne 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. Grâce à sa démarche pro-active en matière de développement durable, Vitura s'est vu décerner un excellent score de 92/100 par le GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*), un organisme qui évalue les pratiques RSE des sociétés immobilières au niveau mondial. La foncière occupe la deuxième place parmi les sociétés cotées de bureaux en France, après avoir été classée 4 fois n° 1 mondial. Vitura maintient ainsi sa notation « Five Stars », ce qui la positionne dans le top 10 % des entreprises européennes cotées les mieux notées.



- AXE 1 -

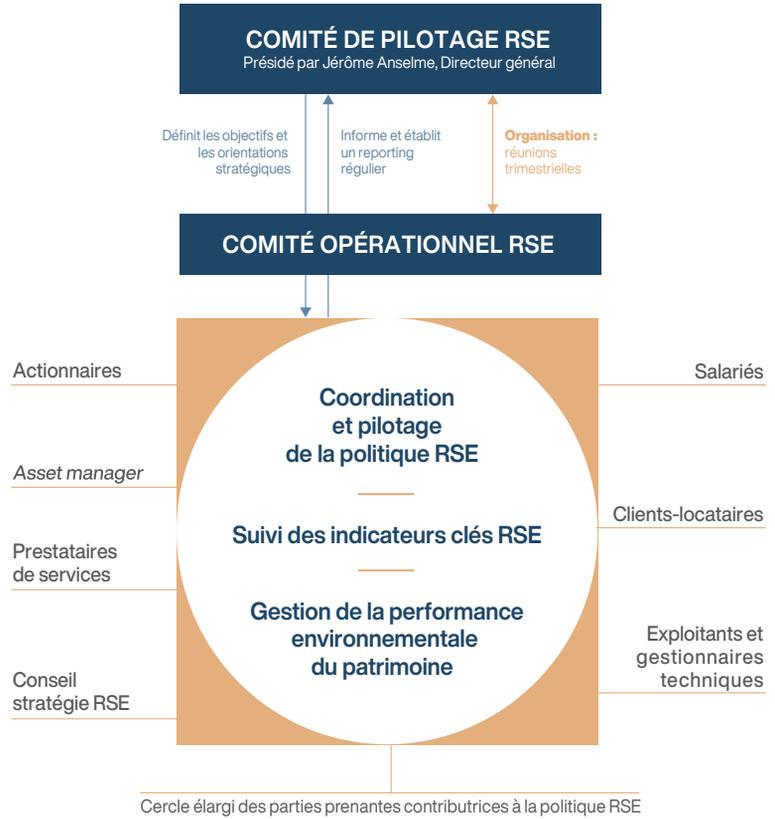
Intégrer la RSE dans la gouvernance

Depuis 2013, Vitura est dotée d'un Comité de pilotage RSE présidé par Jérôme Anselme, Directeur général. Ce comité se réunit tous les trimestres. Il a pour mission d'intégrer les enjeux et les risques ESG dans la stratégie globale de Vitura. Il définit ses objectifs et, pour les atteindre, arrête un plan d'action. Le Comité opérationnel RSE assure le suivi de ce plan 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.

Créées en 2023 sur tous les sites, les nouvelles communautés ESG ont encore augmenté la capacité d'action, d'agilité et de résilience de la foncière.

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. 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. En 2023, ce processus a été renforcé en y intégrant les locataires. Cela a notamment permis de constater qu'à l'égal des autres parties prenantes de Vitura ils placent en tête, parmi les 21 enjeux pré-identifiés, l'atténuation et la résilience au changement climatique ainsi que la réduction de la consommation d'énergie. Ce processus anticipe l'entrée en vigueur de la CSRD, Directive européenne qui orientera les flux de capitaux vers les projets les plus vertueux.



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 les 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.

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 mises en place pour pallier ces risques sont identifiées à l'aide des pictogrammes dans les pages suivantes de ce rapport.

Davantage d'informations sur l'analyse globale des risques de la société figurent dans la partie « Facteurs de risques » de ce rapport, page 87.

3. Plan d'action

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.

	Engagement	Périmètre	Indicateur	Objectif	Résultat 2023 ⁽¹⁾	Résultat 2024	COMMENTAIRES
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 - périmètre constant	Émissions liées aux consommations énergétiques des actifs ⁽²⁾	- 54 % entre 2013 et 2030	- 53 %	- 61 %	Les plans de sobriété énergétique, le recours aux réseaux urbains de plus en plus décarbonés et notamment le raccordement d'Hanami au réseau de Reuil-Malmaison (particulièrement décarboné grâce à l'emploi de la géothermie) expliquent cette réduction des émissions liées aux consommations énergétiques.
	Compenser les émissions résiduelles de gaz à effet de serre du siège	Foncière	Part des émissions de CO ₂ compensées	100 %	100 %	100 %	Vitura compense chaque année 100 % des émissions de son siège auprès de la fondation GoodPlanet.
	Évaluer les risques environnementaux	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs ayant fait l'objet d'une cartographie des risques	100 %	100 %	100 %	L'identification des risques sur le patrimoine est intégrée à part entière dans la démarche RSE de Vitura.
	Réduire les consommations énergétiques des actifs	Actifs en exploitation - périmètre constant	Consommations énergétiques des actifs ⁽²⁾	- 40 % entre 2013 et 2030	- 32 %	- 36 %	La performance des équipements techniques, l'optimisation du pilotage et des usages explique cette réduction des consommations énergétiques. Cette baisse s'entend selon une méthodologie propre à la DPEF, indépendante de la méthodologie du Décret Eco Energie Tertiaire.
	Améliorer le processus de recyclage sur le patrimoine	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs avec un processus de collecte des données de déchets générés	100 %	100 %	100 %	Vitura établit un suivi des déchets annuel sur chacun de ses actifs.
	Suivre les consommations d'eau sur le patrimoine	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs avec un processus de collecte des données d'eau	100 %	100 %	100 %	Vitura établit un suivi annuel des consommations d'eau sur chacun de ses actifs.
	Faciliter les mobilités douces	Actifs en exploitation - périmètre constant	Nombre de parkings vélo	-	243	386	La mobilité douce est un axe important de la stratégie RSE de Vitura.
AXE 3 : AVOIR UNE EMPREINTE SOCIÉTALE POSITIVE	Assurer la santé et la sécurité des locataires et s'adapter à leurs besoins et leurs attentes en termes de confort et de bien-être	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs faisant l'objet d'enquêtes de satisfaction locataires	100 %	100 %	100 %	Vitura réalise une enquête annuelle de satisfaction locataires sur son patrimoine.
	Proposer un programme annuel d'événements aux locataires	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs faisant l'objet d'un programme d'événements proposé aux locataires	80 %	60 %	67 %	Vitura déploie un programme solide d'événements pour ses locataires sur site.
		Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des événements accueillis sur site à vocation sociale ou durable	25 %	21 %	38 %	Il s'agit d'un nouvel indicateur permettant de mettre en avant la part d'événements à vocation sociale ou durable sur les sites Vitura.
	Sensibiliser les <i>property managers</i> et les locataires aux sujets environnementaux	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part de la surface locative faisant l'objet d'une annexe environnementale signée	100 %	100 %	100 %	L'annexe environnementale, automatiquement intégrée à tous les baux, permet d'impliquer les parties prenantes à la démarche RSE de Vitura.
		Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs couverts par des sessions de sensibilisation aux enjeux ESG	100 %	100 %	100 %	La sensibilisation aux enjeux ESG se fait notamment au cours des comités verts et regroupant, sur chaque actif, une communauté RSE composée du propriétaire, des locataires, du <i>property manager</i> et du mainteneur.
	Engager les prestataires sur leurs propres pratiques RSE	Foncière	Part des prestataires ESG signataires de la Charte « achats responsables » ⁽³⁾	100 %	33 %	100 %	Vitura engage sa chaîne de valeur en faisant signer sa charte achats responsables à ses prestataires principaux.
Assurer la satisfaction des collaborateurs, et les impliquer dans la démarche RSE	Foncière	Part des collaborateurs Vitura satisfaits	100 %	100 %	100 %	Les collaborateurs de la foncière sont, cette année encore, satisfaits.	

(1) Pour anticiper la mise en place de la CSRD et aligner les périmètres de reporting des données financières et extra-financières, le périmètre de reporting de la DPEF 2024 s'étend du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 (vs du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023 pour la DPEF 2023). Pour assurer la comparabilité des exercices, les résultats 2023 ont été corrigés via deux ajustements i) un nouveau périmètre de reporting allant du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023, ii) un périmètre constant (bâtiments Europlaza, Arcs de Seine et Hanami).

(2) Qu'il s'agisse des consommations énergétiques ou des émissions liées aux consommations énergétiques des actifs, ces indicateurs correspondent à la réduction moyenne mesurée sur le patrimoine, entre i) 2024 et ii) la date la plus ancienne entre la date d'acquisition de l'immeuble et 2013. Cet indicateur est corrigé des variations du climat. Voir tableau des indicateurs EPRA Énergie, pages 54-55.

(3) Sont considérés comme « prestataires ESG » les prestataires tels que : conseil RSE, asset manager, property manager...

- AXE 2 -

S'engager pour le climat

Le plan d'atténuation et d'adaptation au changement climatique de Vitura 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.

S'y ajoutent des 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 - 53 % ENTRE 2013 ET 2030

ENGAGEMENT	PÉRIMÈTRE	INDICATEUR	OBJECTIF	RÉSULTAT 2024
Réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques des actifs	Actifs en exploitation - périmètre constant	Émissions liées aux consommations énergétiques des actifs ⁽¹⁾	- 53 % entre 2013 et 2030	- 61 %
Compenser les émissions résiduelles de gaz à effet de serre du siège	Foncière	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. En 2024, ces émissions s'élèvent à 8 kg eq CO₂/m², en baisse de 61% depuis 2013. 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 ;
- maintien des certifications BREEAM In-Use International et NF HQE™ Exploitation ;
- trajectoire à 2050 avec un plan climat associé.

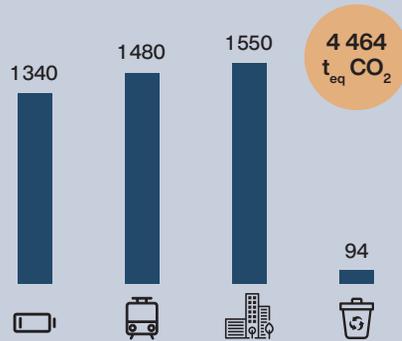
La décarbonation de son patrimoine est également favorisée par le recours aux énergies renouvelables. Le parc d'immeubles en exploitation consomme actuellement 21 % d'énergies renouvelables, notamment grâce au raccordement du Campus Hanami au réseau

de chaleur de la ville de Rueil-Malmaison, effectif en octobre 2023. Ainsi, en 2024, la totalité des actifs est raccordée à un réseau urbain.

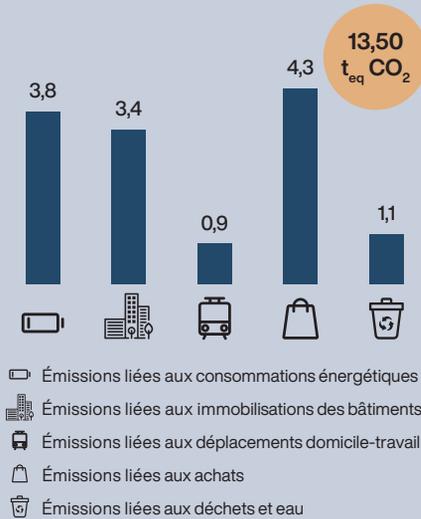
Vitura calcule aussi annuellement le bilan carbone de son siège social, global et par m², grâce à des outils toujours plus performants. Il s'élève à 13,5 tonnes équivalent CO₂ en 2024 et fait l'objet d'efforts permanents de réduction. En complément de son effort de réduction, Vitura compense volontairement ses émissions de GES auprès de la fondation GoodPlanet (voir Focus).

(1) Qu'il s'agisse des consommations énergétiques ou des émissions liées aux consommations énergétiques des actifs, ces indicateurs correspondent à la réduction moyenne mesurée sur le patrimoine, entre i) 2024 et ii) la date la plus ancienne entre la date d'acquisition de l'immeuble et 2013. Cet indicateur est corrigé des variations du climat. Voir tableau des indicateurs EPRA Énergie, pages 54-55.

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



BILAN CARBONE DU SIÈGE ALLOUÉ PAR PRINCIPAUX POSTES D'ÉMISSIONS



L’empreinte carbone du siège affiche 13,5 tonnes équivalent CO₂, en recul de 16 % par rapport à l’année dernière. L’empreinte carbone du siège de Vitura est estimée grâce à un bilan carbone réalisé annuellement prenant les scopes 1, 2 et 3.

VITURA SOUTIENT 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 60 000 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 dix minutes de Paris. Yann Artus-Bertrand en est le Président.

FONDATION
GoodPlanet



(1) Chiffres corrigés des variations climatiques. Voir tableau des indicateurs EPRA, page 53.

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 2024
Évaluer les risques environnementaux	Actifs en exploitation - périmètre constant	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'action adapté :

- réalisation en 2024 d'audits adaptation sur les bâtiments Europlaza et Arcs de Seine ayant pour but de déterminer les niveaux

d'exposition et de vulnérabilité des actifs aux principaux aléas climatiques.

Ces analyses ont permis d'identifier les mesures à mettre en place pour diminuer le risque à ces aléas climatiques identifiés. L'outil ayant servi à la mesure de l'exposition et des vulnérabilités est l'outil R4RE de l'Observatoire de l'Immobilier Durable ;

- en concertation avec les *property managers*, mise en place de protocole de situations

d'urgence (pandémie, inondations), renforcés par 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

ENGAGEMENT	PÉRIMÈTRE	INDICATEUR	OBJECTIF	RÉSULTAT 2024
Réduire les consommations énergétiques des actifs	Actifs en exploitation - périmètre constant	Consommations énergétiques des actifs ⁽¹⁾	- 40 % entre 2013 et 2030	- 36 %

En 2024, les consommations énergétiques finales des actifs immobiliers de Vitura par m² ont déjà été réduites en moyenne de - 36 % et s'élèvent à 159 kWh_{eff}/m², en ligne avec l'objectif de réduction de - 40 % à échéance 2030.

Chaque 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. Parmi ses réalisations, on peut noter :

- dans le cadre de l'entrée en application du décret tertiaire, accompagnement des locataires dans le renseignement de leurs données de consommation énergétique sur OPERAT, la plateforme dédiée de l'ADEME ;
- en anticipation de la Directive européenne CSRD, automatisation de la collecte des données énergétiques sur l'ensemble de son parc, qui ouvre la voie à un reporting quasi instantané, facteur de performance et de réactivité maximale ;

- gestion technique du bâtiment sur 100 % des actifs, qui permet un pilotage optimisé de la performance énergétique ;

- déploiement de contrats de performance énergétique sur 50 % des actifs, destinés à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, et garants d'une diminution des consommations d'énergie ;

- certification BREEAM in-Use International et NF HQE™ Exploitation de tous ses actifs ;

- recours à des réseaux de chaud et de froid urbain favorisant l'accès aux sources d'énergies renouvelables (ENR) ; ces ENR sont issues de la biomasse (déchets ménagers) ou de la géothermie ;

- pérennisation des plans de sobriété mis en place fin 2022 pour alléger les tensions sur les réseaux énergétiques français et européens ; chaque bâtiment a désormais son guide de bonnes pratiques, suivant le scénario Écowatt en vigueur (voir Focus) ; ces plans ont participé au recul général des consommations énergétiques du parc de Vitura, en 2023 ;

- mise en place, dans la dynamique des plans de sobriété, de communautés ESG favorisant l'engagement, la créativité et l'émulation, bien au-delà des seuls enjeux de sobriété énergétique ; coordonnées par les *property managers*, elles se réunissent en comité ESG a minima tous les trimestres (voir Focus).

- réalisation en 2023 d'audits énergétiques sur les bâtiments Europlaza et Arcs de Seine ayant pour but de modéliser à l'aide d'un logiciel de type SED (Simulation Énergétique Dynamique) les bâtiments et de déterminer leurs consommations énergétiques actuelles au vu de leurs équipements techniques. Cette modélisation a permis de projeter leurs consommations en cas de mise en place de solutions de diminutions touchant différents lots techniques. Ces différentes solutions ont été appréciées au regard de leur coût, de leur impact énergétique et de leur impact sur la trajectoire carbone du CRREM 1,5 °C. Ce rapport contribue à alimenter la planification annuelle des investissements du propriétaire sur les bâtiments.

(1) Qu'il s'agisse des consommations énergétiques ou des émissions liées aux consommations énergétiques des actifs, ces indicateurs correspondent à la réduction moyenne mesurée sur le patrimoine, entre i) 2024 et ii) la date la plus ancienne entre la date d'acquisition de l'immeuble et 2013. Cet indicateur est corrigé des variations du climat. Voir tableau des indicateurs EPRA Énergie, pages 54-55.

COMMUNAUTÉS ESG : TOUJOURS MOBILISÉES

Depuis deux ans, sur les différents sites de Vitura, des communautés ESG se réunissent chaque trimestre dans la continuité des réunions locataires. Elles animent une démarche collaborative d'amélioration continue sur tous les sujets ayant trait aux transitions sociétales et environnementales.

Au cours de l'hiver 2022-2023 marqué par de fortes tensions sur l'alimentation de l'Europe en énergie, Vitura et ses partenaires avaient mis en place des plans de sobriété sur chaque site. Les communautés ESG se sont ensuite formées pour poursuivre et approfondir cette dynamique. Elles sont le lieu privilégié des échanges de bonnes pratiques dans l'utilisation des parties privatives comme des parties communes. Elles sont aussi espace de propositions dont les *property managers* et leurs prestataires techniques peuvent s'emparer, chaque année, pour optimiser la gestion des immeubles et lancer de nouvelles initiatives.

TEMPÉRATURES RESENTIES

Depuis 2023, les communautés ESG ont ainsi contribué à améliorer les plans de sobriété.

Le pilotage au plus juste du chauffage des locaux, premier poste de consommation énergétique et d'émission de CO₂, demeure leur priorité. Des températures moins élevées, y compris dans les parties privatives, continuent d'être de rigueur. Pour favoriser l'adhésion à cette mesure et éviter les corrections manuelles, souvent possibles, les communautés ESG ont maintenu pour l'hiver 2024-2025 l'adaptation de cette programmation à la température ressentie, différente selon l'exposition et l'étage. Cette mesure va jusqu'à anticiper ou différer le démarrage ou l'arrêt du chauffage, en début et fin de saison.

UN ÉCHO AUX ENGAGEMENTS DES LOCATAIRES

Vitura a déjà réduit de plus d'un tiers les consommations énergétiques globales de son parc depuis 2013 notamment en raison de l'engagement de ses locataires.

Les plans de sobriété continuent également de bénéficier d'une forte adhésion des *property managers* et des prestataires techniques. C'est pourquoi chaque immeuble

conserve, en fonction de ses caractéristiques techniques :

- un recensement exhaustif de ses possibilités de pilotage et de réduction de ses consommations ;
- des scénarios vert/orange/rouge, selon le modèle Écowatt, pour réagir à toute tension sur les réseaux ;
- une mise en œuvre automatique du scénario vert ;
- des plans d'action prêts à être activés pour les scénarios orange ou rouge.

Les communautés ESG participent enfin au choix des actions de mobilisation sur les mobilités douces, l'économie circulaire et l'inclusion. Elles diffèrent suivant les sites. Ainsi, suite à un audit accessibilité, l'auditorium d'Europalaza sera bientôt doté d'une plateforme pour les personnes en fauteuil roulant.

- 36 %

Recul des consommations énergétiques globales du parc de Vitura depuis 2013





4. Ressources et déchets, économie circulaire



OBJECTIF
LIMITER LES IMPACTS DÉCHETS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

ENGAGEMENT	PÉRIMÈTRE	INDICATEUR	OBJECTIF	RÉSULTAT 2024
Améliorer le processus de recyclage sur le patrimoine	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs avec un processus de collecte des données de déchets générés	100 %	100 %

S'inscrivant dans une démarche de sobriété, la production de déchets liée à l'exploitation des bâtiments poursuit sa baisse avec une réduction de 10 % par ETP depuis 2023. Le nombre d'utilisateurs total ayant augmenté au sein du patrimoine, la production totale de déchets affiche une hausse mécanique de 2 % sur un an. Cette amélioration par ETP est rendue 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 75 % 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, des gobelets et des pailles en plastique sur la majorité des RIE ;
- fourniture de produits locaux, de produits frais et de produits de saison dans les RIE d'Europlaza ;
- 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 2024
Suivre les consommations d'eau sur le patrimoine	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs avec un processus de collecte des données d'eau	100 %	100 %

La réduction de 6 % des consommations d'eau du patrimoine de Vitura est le résultat de plusieurs actions :

- 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 ;
- automatisation de la collecte des données de consommation d'eau sur une plateforme ESG pour l'ensemble du patrimoine.

6. Biodiversité



OBJECTIF

APPLIQUER UN PLAN D'ACTION EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ SUR L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE

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 21 500 m² d'espaces naturels en 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 24 % sur l'ensemble du patrimoine ;
- présence de nichoirs sur la majorité des sites ;
- actions de préservation de la biodiversité ;
- zéro produit phytosanitaire utilisé sur certains actifs 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. 75 % de ses sites sont situés à moins de 200 mètres d'une station de bus, de métro ou de RER. La foncière met notamment à leur disposition, sur ses sites :

- des bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- des stations de gonflage pour les vélos ;
- des vestiaires, des douches et des parkings vélo dans 100 % de ses actifs, pour un total de 386 places de parking vélos sur l'ensemble du patrimoine ;
- des guides et des affichages d'information, physiques ou numériques, sur les possibilités de mobilité douce offertes.

En 2024, un atelier éphémère de réparation de vélos a été ouvert pendant une journée à Europlaza. Tous les occupants attirés par ce mode de déplacement ont pu ainsi faire remettre leur véhicule en état.



- AXE 3 -

Avoir une empreinte sociale positive

L'EMPREINTE SOCIÉTALE DE VITURA SE SITUE PRINCIPALEMENT SUR QUATRE ÉCHELLES

1

ÉCHELLE NATIONALE

Objectifs gouvernementaux et de développement durable

Trajectoire « 2 degrés » inscrite dans l'Accord de Paris
Principes du Global Compact

2

ÉCHELLE TERRITORIALE

Impact sur l'activité, l'emploi, la vie associative

Contribution à la préservation de la biodiversité

3

ÉCHELLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Limitation des impacts environnementaux et des nuisances

4

ÉCHELLE DES PARTIES PRENANTES

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 2024
Assurer la santé et la sécurité des locataires, et s'adapter à leurs besoins et leurs attentes en termes de confort et de bien-être	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs faisant l'objet d'enquêtes de satisfaction locataires	100 %	100 %
Proposer un programme annuel d'événements aux locataires	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs faisant l'objet d'un programme d'événements proposé aux locataires	80 %	67 %

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 2024 :

- 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 ;

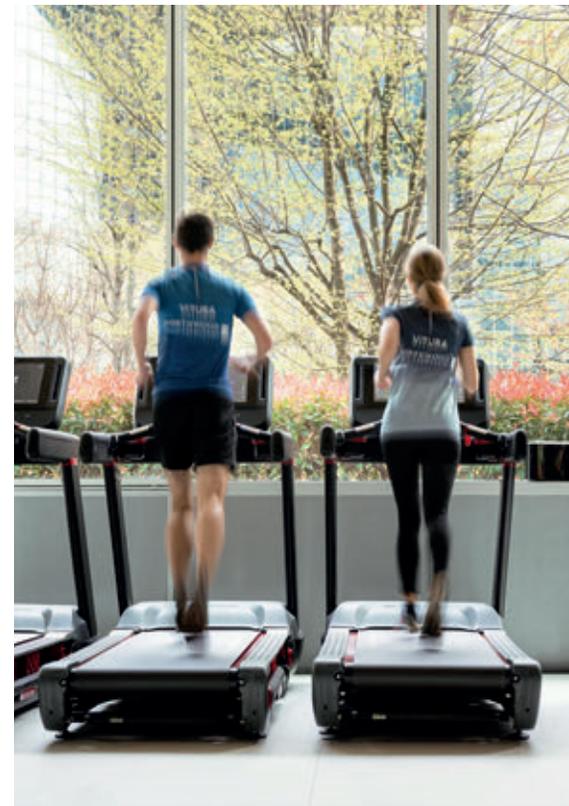
- création d'un programme annuel d'animations pour le bien-être des locataires, comprenant divers événements renforçant les liens sociaux (voir Focus page 50), 38 % ont une vocation sociale ou durable ;
- animation d'ateliers de sensibilisation sur des thématiques ESG ;
- accès généralisé aux espaces 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 à disposition de nombreux services « bien-être » : salles de fitness, cours de sport, kinésithérapeute, espaces de détente, lounge etc.

1.2. Accessibilité

OBJECTIF
AVOIR UN PLAN D'ACCESSIBILITÉ SUR L'ENSEMBLE DU PARC IMMOBILIER

Avant chaque projet d'acquisition ou de rénovation d'envergure, Vitura réalise une analyse du niveau d'accessibilité et intègre à ses plans d'action les actions correctives requises. En 2024, un audit d'accessibilité a notamment été mené sur Europlaza. Il a porté sur tous les aspects de l'accessibilité (cheminements extérieurs, conditions d'accès et d'accueil, circulation dans les bâtiments, sanitaires, portes et sas intérieurs, revêtements de sols, aménagements et équipements d'information et de confort). Il en ressort que le bâtiment est en conformité avec le code du travail. Inspirées de la réglementation des Établissements Recevant du Public (ERP) plus exigeante, les actions d'amélioration pourraient porter sur la simplification du langage, l'introduction du braille dans les affichages et la modulation du niveau sonore des musiques d'ambiance.



2. Implication des parties prenantes



OBJECTIF

MOBILISER LES PARTIES PRENANTES DANS UNE DÉMARCHÉ RSE POUR JOUER SUR L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR

ENGAGEMENT	PÉRIMÈTRE	INDICATEUR	OBJECTIF	RÉSULTAT 2024
Sensibiliser les <i>property managers</i> et les locataires aux sujets environnementaux	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part de la surface locative faisant l'objet d'une annexe environnementale signée	100 %	100 %
	Actifs en exploitation - périmètre constant	Part des actifs couverts par des sessions de sensibilisation aux enjeux ESG	100 %	100 %
Engager les prestataires sur leurs propres pratiques RSE	Foncière	Part des prestataires ESG signataires de la charte « achats responsables » ⁽¹⁾	100 %	100 %

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'action RSE ;
- sensibilisation et implication dans les 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 : Fresque de l'Immobilier Durable, double matérialité, CSRD.

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 et par la mise en œuvre des plans de sobriété :

- sensibilisation et implication dans les enjeux ESG à travers la mise en place de comités ESG et l'organisation régulière d'événements et de réunions, sur 100 % des sites.

En direction de ses prestataires et fournisseurs :

- Implication des prestataires participant au Système de Management Environnemental (SME) de Vitura de s'inscrire dans la démarche volontariste de la foncière et de contribuer à son plan de performance en signant la charte « achats responsables ».

3. Écoute, respect et satisfaction des collaborateurs



OBJECTIF

SATISFAIRE LES COLLABORATEURS ET LES IMPLIQUER DANS LA DÉMARCHÉ RSE

ENGAGEMENT	PÉRIMÈTRE	INDICATEUR	OBJECTIF	RÉSULTAT 2024
Assurer la satisfaction des collaborateurs, et les impliquer dans la démarche RSE	Foncière	Part des collaborateurs Vitura satisfaits	100 %	100 %

Vitura est une société à taille humaine qui offre l'égalité des chances à toutes et à 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 2024, 100 % des employés de Vitura se déclarent satisfaits dans le questionnaire de satisfaction annuel. De nombreuses mesures de management contribuent à maintenir ce très haut niveau de satisfaction :

- création d'un programme annuel d'animations pour le bien-être des employés ;
- 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 par la participation à des événements sportifs fédérateurs réguliers ou exceptionnels. En juin 2024, Vitura était ainsi représentée à la MMS Cup de Mohammed Riad.

(1) La méthodologie a été modifiée à partir de cette année. Afin de s'aligner sur d'autres référentiels, Vitura décide d'engager dans sa Charte « Achats Responsables » les prestataires ayant un impact direct sur le SME de Vitura (Système de Management Environnemental). Sont considérés comme « prestataires ESG » les prestataires tels que : conseil RSE, asset manager, property manager...

4. Impacts sur le territoire et l'emploi

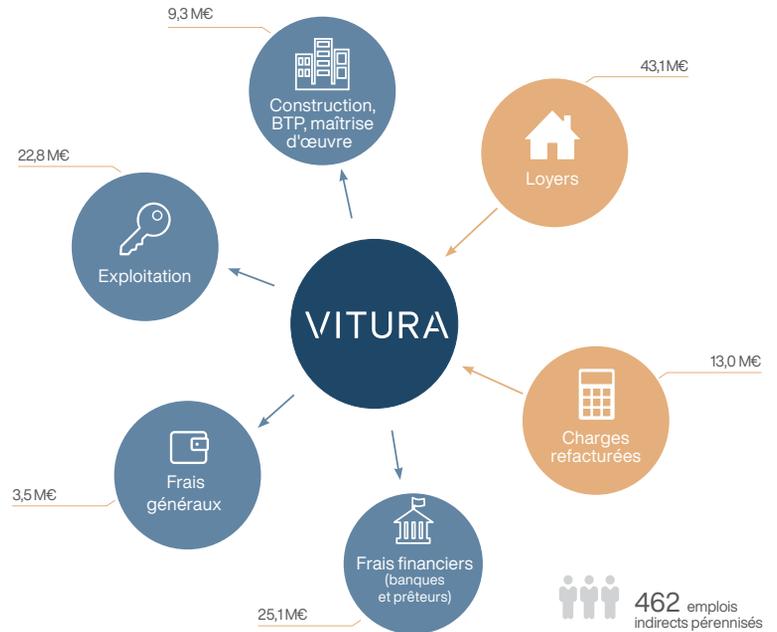


OBJECTIF

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 462 emplois indirects ;
- mobilisation d'entreprises et de professionnels locaux pour donner des concerts ou distribuer des gourmandises aux fêtes calendaires ;
- implication d'associations locales pour proposer des animations et des actions de sensibilisation sur les sites Vitura, notamment Octobre Rose, qui sensibilise à l'importance du dépistage du cancer du sein, Yoti, qui récupère des jouets usagers pour leur donner une seconde vie, Aïda, qui collecte des jouets neufs pour les enfants hospitalisés, et le Earth Hour du WWF, qui crée chaque année l'événement en éteignant les lumières de nombreux monuments emblématiques du monde entier.



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 170 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 plus 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 est présent sur l'indice Euronext IEIF « SIIC 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.



Global Compact France, association relais officiel en France du Global Compact des Nations unies, rassemble plus de 2 500 entreprises et organisations à but non lucratif et propose à ses membres un cadre d'engagement volontaire sur la base de 10 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 2024 SUR LES SITES

TOUJOURS PLUS CONVIVIAUX, TOUJOURS PLUS HUMAINS

En 2024 comme chaque année, les sites de Vitura ont à nouveau débordé de vie. Des animations ont marqué les temps forts du calendrier : Noël, nouvel an chinois, fête de la musique, distribution de médailles olympiques... en chocolat ! D'autres ont fait écho à la sensibilité de leurs locataires, soutenant leur engagement dans des causes internationales, nationales ou locales. Fédérées à partir des nouveaux comités ESG installés dans la dynamique des plans de sobriété, les communautés ESG ont commencé d'imprimer leur marque sur cette intense vie collective, avec le soutien des *property managers*.

À Europlaza et à Arcs de Seine, les formations aux gestes qui sauvent ont été reconduites. Assurées par les pompiers professionnels de Boulogne-Billancourt ou de Courbevoie, elles permettent à chaque fois de former une trentaine de volontaires.

Sur les deux sites, l'association Aïda pour la lutte contre le cancer est à nouveau venue collecter des cadeaux de Noël pour les enfants hospitalisés. À l'origine, cette action avait été suggérée par un locataire. Elle ne cesse de séduire par la facilité du don, dématérialisé, et la possibilité pour les petits malades de choisir le cadeau qu'ils désirent.

Parmi les autres initiatives, un nouvel atelier de diagnostic et de réparation de vélo d'une journée a été organisé à Europlaza.

C'est un précieux coup de pouce pour les salariés tentés par ce mode de mobilité douce. D'autant que le site s'est doté en 2024 d'une station de gonflage gratuite, en libre accès. Le site s'est aussi associé à l'Earth Hour du WWF, s'éteignant le 23 mars à 20h30, comme tant d'autres sur la planète, pour signifier l'urgence de réduire nos consommations énergétiques.

Des sessions de massage, de manucure et même de mini-golf ont aussi contribué au bien-être physique et psychologique des utilisateurs des immeubles de Vitura.



FOCUS

UN SERVICE DE BON GOÛT - UNE INNOVATION EN EXCLUSIVITÉ SUR LE MARCHÉ TERTIAIRE

Reste-on toujours attaché à l'atmosphère Vitura quand on y a goûté ?

Autrefois collaborateur d'un grand cabinet d'audit locataire de la tour Europlaza, Michel Jean a changé de voie pour créer IS Paris, une marque indépendante de glaces et sorbets haut de gamme. Il s'est entouré des meilleurs professionnels : un Meilleur Ouvrier de France et un chef pâtissier triplement étoilé au guide Michelin. Les créations IS Paris se distinguent par leur essentialité : des ingrédients bruts et naturels de premier choix, locaux à chaque fois que c'est possible, une modération des sucres et le bannissement d'additifs superflus. En accord complet avec cette conception de l'excellence et du raffinement, Vitura lui a offert de revenir à Europlaza et d'y installer un distributeur automatique de ses glaces et sorbets. Au-delà du clin d'œil, c'est une façon pour elle d'enrichir son offre de services premium. Les occupants de la tour n'ont pas fait la fine bouche : le 3 décembre, jour de l'inauguration, ils sont venus en foule dans le hall d'accueil pour découvrir l'expérience IS Paris.