

# L'engagement continu

Depuis sa création en 2006, Vitura entretient un lien étroit entre performance économique et excellence environnementale, sociale et sociétale. L'entreprise a intégré pleinement les enjeux du développement durable et s'engage activement dans les transitions clés de notre société. Depuis 2013, elle publie volontairement un Rapport RSE.

Après avoir démontré sa résilience face à la crise sanitaire puis à la crise énergétique, Vitura a franchi une nouvelle étape en 2023 en impliquant ses locataires dans l'identification des enjeux prioritaires et, site par site, dans la définition de ses plans d'action. Cette démarche s'appuie sur des communautés ESG – E pour Environnement, S pour Social/Sociétal et G pour Gouvernance – créées dans le cadre des plans de sobriété énergétique.



La stratégie de Vitura en matière de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) repose sur l'analyse et la priorisation des enjeux pertinents pour l'entreprise, ainsi que sur la cartographie des risques environnementaux, sociaux, sociétaux et de gouvernance susceptibles de l'impacter.

Cette stratégie s'articule autour de trois axes principaux : intégrer la RSE dans la gouvernance, s'engager pour le climat et développer une empreinte sociale et sociétale positive. Chacun de ces axes se décline en engagements concrets, chiffrés et ambitieux à court, moyen et long termes, alignés notamment avec le Dispositif Éco Énergie Tertiaire de la loi ELAN, visant à promouvoir la sobriété énergétique dans le secteur tertiaire.

Les résultats obtenus ont permis à Vitura de se positionner comme un acteur de référence reconnu par les analystes spécialisés au niveau national et international. En reconnaissance de sa démarche proactive en matière de développement durable, Vitura s'est vu attribuer à nouveau le statut « Five Stars » dans le classement 2025 du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), après avoir été quatre fois n° 1 mondial. Chaque année, le GRESB évalue et compare les performances RSE des acteurs immobiliers à l'échelle mondiale, fournissant ainsi une référence fiable aux marchés financiers.

- AXE 1 -

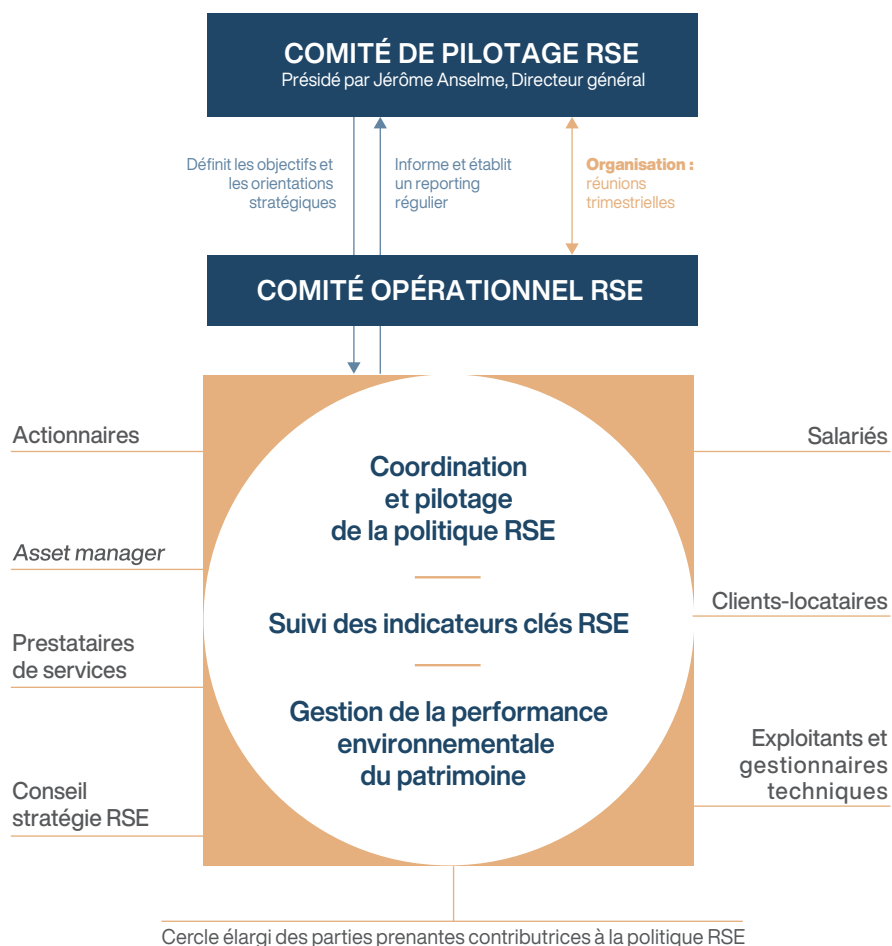
# Stratégie RSE

Depuis 2013, Vitura dispose d'un Comité de pilotage RSE, présidé par Jérôme Anselme, Directeur général, qui se réunit chaque trimestre. Sa mission est d'intégrer les enjeux et les risques ESG dans la stratégie globale de l'entreprise, de définir les objectifs RSE et de valider le plan d'action destiné à les atteindre. Le suivi opérationnel de ce plan est assuré par le Comité opérationnel RSE, qui reporte régulièrement au Comité de pilotage.

La stratégie RSE de Vitura est encadrée par trois politiques complémentaires - environnementale, sociale et de gouvernance -

qui impliquent la foncière et ses principales parties prenantes dans une démarche d'amélioration continue. Des processus et outils spécifiques garantissent la coordination et la concertation entre ces différentes dimensions.

Depuis 2023, la mise en place de nouvelles communautés ESG sur l'ensemble des sites a renforcé la capacité d'action, l'agilité et la résilience de Vitura. Au cœur de cet engagement, la politique de gouvernance intègre avec rigueur les principes de diversité, d'égalité et d'équité, tant entre genres, âges et parcours professionnels.



## 1. Analyse des enjeux

Les enjeux ESG de Vitura sont identifiés et hiérarchisés selon un processus rigoureux supervisé par le Comité de pilotage RSE. Ce processus s'appuie sur des pratiques reconnues, notamment le guide « EPRA sBPR », le baromètre de l'immobilier responsable de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), les thématiques obligatoires du Rapport RSE, les critères de notation des questionnaires extra-financiers (GRESB, CDP, etc.) ainsi que les recommandations du MEDEF et de l'AMF.

À l'issue de ce processus, 21 enjeux ESG ont été identifiés. Une analyse de matérialité est ensuite réalisée auprès de l'ensemble des parties prenantes, internes et externes, via un questionnaire et la production d'une matrice de matérialité. En 2023, cette démarche a été renforcée par l'intégration des locataires, qui ont confirmé, à l'instar des autres parties prenantes, que les enjeux prioritaires parmi les 21 identifiés sont l'atténuation et la résilience au changement climatique ainsi que la réduction de la consommation d'énergie.



## 2. Analyse des risques

Le Comité de pilotage RSE effectue chaque année une revue des risques ESG susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de Vitura. Les thématiques analysées sont définies à partir des enjeux ESG identifiés dans la matrice de matérialité de l'entreprise. Les risques identifiés intègrent les pratiques et recommandations les plus récentes et viennent compléter l'analyse globale des risques de la société.

Pour ce faire, Vitura utilise une cartographie des risques, évalués selon leur probabilité d'occurrence, leur impact net et l'efficacité des dispositifs de maîtrise en place. Elle a permis d'identifier cinq risques principaux. Les actions mises en œuvre pour atténuer ces risques sont illustrées à l'aide de pictogrammes dans les pages suivantes du rapport.

Pour davantage de détails sur l'analyse globale des risques de la société, se référer à la section « Facteurs de risques » de ce rapport.



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

### 3. Principaux objectifs et indicateurs clés

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 s'inspire des exigences de la certification AFNOR - ISO 14001.

	Engagement	Périmètre	Indicateur	Objectif	Résultat 2025	Commentaires
AXE 1 : STRATÉGIE RSE	Évaluation extra-financière	Foncière	Score obtenu		<b>90</b>	Vitura obtient à nouveau un score élevé et maintient son statut « Five Stars », le plus haut niveau accordé par le GRESB, ce qui place la société parmi les leaders de son secteur.
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	% d'actifs certifiés en exploitation	100 %	<b>100 %</b>	L'ensemble du patrimoine de Vitura bénéficie d'une certification HQE Exploitation et BREEAM In-Use International.
		Actifs en exploitation	Réduction des émissions CO <sub>2</sub> des actifs liées aux consommations énergétiques	- 54 % entre 2013 et 2030	<b>- 56 %</b>	La baisse des émissions de CO <sub>2</sub> du patrimoine de Vitura résulte principalement de l'amélioration continue de la performance énergétique des immeubles, du recours accru à des énergies faiblement carbonées et du déploiement de plans d'actions opérationnels menés en collaboration avec les locataires.
	Compenser les émissions résiduelles de gaz à effet de serre du siège	Foncière	% d'émissions de CO <sub>2</sub> compensées	100 %	<b>100 %</b>	Vitura compense chaque année l'intégralité des émissions de CO <sub>2</sub> de son siège via la Fondation GoodPlanet.
	Maîtriser les données énergétiques	Actifs en exploitation et foncière	% de données énergétiques collectées	100 %	<b>100 %</b>	La collecte des données énergétiques permet de disposer d'informations fiables en temps réel, d'optimiser le pilotage des consommations et de renforcer la pertinence du reporting.
	Réduire les consommations énergétiques des actifs	Actifs en exploitation	Réduction des consommations énergétiques des actifs	- 40 % entre 2013 et 2030	<b>- 37 %</b>	La baisse des consommations énergétiques du patrimoine de Vitura s'explique par l'amélioration continue de la performance des bâtiments, l'optimisation des équipements techniques et un pilotage plus fin des usages, en lien avec les locataires.
	Améliorer le processus de recyclage sur le patrimoine	Actifs en exploitation	% d'actifs avec un processus de collecte des données de déchets générés	100 %	<b>100 %</b>	Vitura assure un suivi annuel des déchets sur l'ensemble de ses actifs, afin de mieux piloter les volumes, la valorisation et la performance environnementale du patrimoine.
	Suivre les consommations d'eau sur le patrimoine	Actifs en exploitation - périmètre constant	% d'actifs avec un processus de collecte des données d'eau	100 %	<b>100 %</b>	Vitura suit chaque année les consommations d'eau de ses actifs pour mieux maîtriser les usages et réduire son impact environnemental.
Évaluer les risques environnementaux	Actifs en exploitation	% d'actifs faisant l'objet d'une cartographie des risques	100 %	<b>100 %</b>	La gestion des risques liés au patrimoine est pleinement intégrée à la démarche RSE de Vitura.	
AXE 3 : AVOIR UNE EMPREINTE SOCIÉTALE POSITIVE	Sensibiliser les parties prenantes aux sujets ESG	Actifs en exploitation	% des baux avec une annexe environnementale	100 %	<b>100 %</b>	L'annexe environnementale, intégrée automatiquement à tous les baux, engage les parties prenantes dans la démarche RSE de Vitura.
		Actifs en exploitation	% d'actifs proposant un comité vert	100 %	<b>100 %</b>	La sensibilisation aux enjeux ESG s'effectue notamment lors des comités verts, réunissant sur chaque actif une communauté RSE composée du propriétaire, des locataires, du property manager et du mainteneur.
	Assurer le confort et bien-être des locataires	Actifs en exploitation	% d'actifs ayant un espace végétalisé et un respect de la biodiversité	100 %	<b>100 %</b>	Les espaces végétalisés et la préservation de la biodiversité contribuent à améliorer le confort des occupants et réduire l'impact environnemental des immeubles.
		Actifs en exploitation	Nombre d'évènements sur les actifs multilocataires à vocation sociale ou durable		<b>35 %</b>	Vitura anime régulièrement ses sites avec un programme d'évènements pour ses locataires.
	Engager les partenaires dans la démarche RSE de Vitura	Foncière	Part des prestataires environnementaux signataires de la charte « achats responsables »	100 %	<b>100 %</b>	Les prestataires intégrés au système de management environnemental de Vitura s'engagent via la signature de la charte « achats responsables ».
Assurer la satisfaction des collaborateurs, et les impliquer dans la démarche RSE	Foncière	% de collaborateurs satisfaits	100 %	<b>100 %</b>	Cette année encore, les collaborateurs de la foncière se déclarent satisfaits.	

## - AXE 2 -

# S'engager pour le climat

Le plan d'atténuation et d'adaptation au changement climatique de Vitura repose sur plusieurs axes :

- la mesure des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (GES) de l'ensemble du patrimoine ;
- l'identification des risques liés au changement climatique et la mise en œuvre de mesures visant à les limiter ;
- la réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES du patrimoine immobilier de 54 % d'ici 2030 par rapport à 2013, avec pour objectif la neutralité carbone en 2050, portée par des objectifs chiffrés et un plan d'actions par immeuble ;
- l'engagement des parties prenantes clés pour intégrer pleinement le changement climatique dans la stratégie et les opérations de Vitura.



## 1. Maintien des certifications environnementales en exploitation

La Société attache une importance particulière au maintien des certifications environnementales en exploitation de ses immeubles de bureaux (notamment HQE Exploitation, BREEAM In-Use). Ces certifications constituent un levier structurant de pilotage de la performance environnementale et opérationnelle du patrimoine, en permettant un suivi rigoureux et auditable des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, de la gestion de l'eau et des déchets, ainsi que des conditions de confort et de santé des occupants. Elles contribuent également à l'anticipation des

exigences réglementaires, en particulier celles liées au Décret Tertiaire, et à la réduction du risque d'obsolescence des actifs. Le maintien de ces certifications s'inscrit pleinement dans la stratégie ESG de la Société, en renforçant l'attractivité des immeubles pour les utilisateurs, la résilience du portefeuille immobilier et la création de valeur durable pour l'ensemble des parties prenantes.

En 2025, 100 % des actifs ont obtenu les certifications HQE Exploitation et BREEAM In-Use.



## 2. Efficacité énergétique

En 2025, les consommations énergétiques finales des actifs immobiliers de Vitura, rapportées au mètre carré, ont été réduites de 37 %, pour atteindre 167 kWhEF/m<sup>2</sup>, un niveau d'ores et déjà en ligne avec l'objectif de réduction de 40 % à l'horizon 2030. Cette performance résulte d'une politique volontariste et structurée de maîtrise de l'énergie, déployée de manière continue sur l'ensemble du patrimoine.

Chaque année, la Société met en œuvre des actions ambitieuses visant à améliorer l'efficacité énergétique de ses immeubles et à anticiper les évolutions réglementaires.

- L'automatisation de la collecte des données énergétiques sur l'ensemble du portefeuille, centralisées sur une plateforme dédiée permettant une analyse fine des consommations et une réactivité accrue dans l'identification des leviers de performance.
- Des audits énergétiques approfondis ont également été réalisés sur les immeubles *Europlaza* et *Arcs de Seine*, s'appuyant sur des outils de simulation énergétique dynamique (SED) afin de modéliser le comportement réel des bâtiments, d'évaluer leurs consommations actuelles au regard des équipements techniques en place et de projeter différents scénarios de rénovation.

- L'ensemble des actifs est désormais équipé de systèmes de Gestion Technique du Bâtiment (GTB), permettant un pilotage optimisé et continu de la performance énergétique.
- Des contrats de performance énergétique ont été déployés sur 50 % du patrimoine, garantissant contractuellement une amélioration mesurable de l'efficacité énergétique.
- La Société a également pérennisé les plans de sobriété énergétique mis en place fin 2022 afin de contribuer à la réduction des tensions sur les réseaux énergétiques français et européens ; chaque immeuble dispose désormais d'un guide de bonnes pratiques, favorisant une diminution durable des consommations.
- Dans cette dynamique, des communautés ESG ont été constituées afin de renforcer l'engagement des parties prenantes et de stimuler l'innovation collective, au-delà des seuls enjeux énergétiques.
- La Société accompagne activement l'ensemble de ses locataires dans le cadre du Décret Tertiaire, notamment pour la remontée des données de consommations sur la plateforme OPERAT de l'ADEME.



### 3. Diminution des émissions de gaz à effet de serre

La Société déploie un ensemble de moyens opérationnels et d'investissement visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques de son patrimoine immobilier. Son objectif est d'atteindre - 54 % d'ici à 2030. En 2025, elles s'élèvent à 12 kg eq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, en baisse de 56 % depuis 2013.

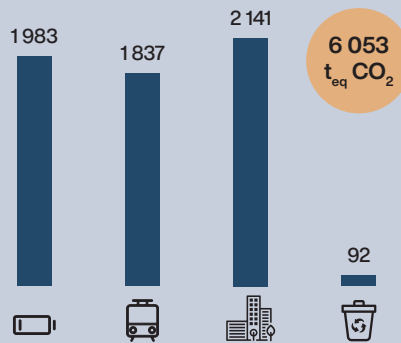
Sa démarche repose en priorité sur l'amélioration continue de la performance énergétique des immeubles, à travers des programmes de rénovation ciblés (optimisation des systèmes CVC, relamping LED, déploiement de systèmes de pilotage et de gestion technique du bâtiment), ainsi que sur le suivi fin et régulier des consommations.

Ces actions s'inscrivent dans une trajectoire de réduction des émissions alignée avec les objectifs réglementaires, en particulier ceux du Décret Tertiaire, et contribuent à limiter l'empreinte carbone des actifs tout en améliorant leur résilience et leur performance à long terme.

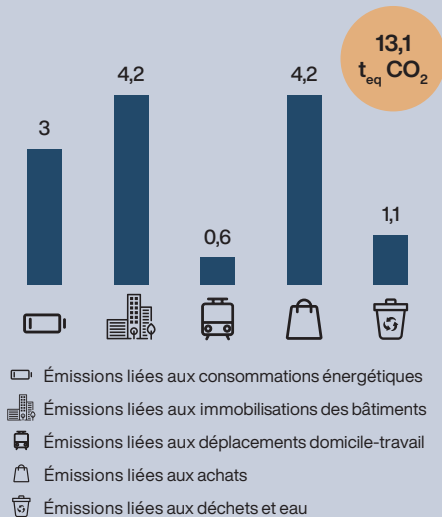
Le portefeuille immobilier de Vitura respecte par ailleurs les trajectoires de décarbonation établies par l'initiative Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Élaborées à partir des scénarios climatiques du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) et de données nationales spécifiques à chaque typologie d'actifs, ces trajectoires fixent des seuils de performance énergétique et d'intensité carbone à atteindre dans le temps. La conformité à ces seuils atteste de l'alignement des immeubles avec une trajectoire compatible avec la limitation du réchauffement climatique à 1,5 °C d'ici 2050.

Vitura calcule également le bilan carbone annuel de son siège social, global et par m<sup>2</sup>. Il s'élève à 13,1 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> en 2025 et fait l'objet d'efforts permanents de réduction. La foncière compense volontairement ces émissions auprès de la fondation GoodPlanet (voir Focus).

### BILAN CARBONE DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION ALLOUÉ PAR POSTES D'ÉMISSIONS <sup>(1)</sup>



### BILAN CARBONE DU SIÈGE ALLOUÉ PAR PRINCIPAUX POSTES D'ÉMISSIONS



L'empreinte carbone du siège affiche 13,1 tonnes équivalent CO<sub>2</sub>, en recul de 3 % par rapport à l'année dernière. Elle est estimée grâce à un bilan carbone réalisé annuellement considérant les scopes 1, 2 et 3.

(1) Chiffres corrigés des variations climatiques. Voir tableau des indicateurs EPRA, page 48.

## 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 dix minutes de Paris. Yann Artus-Bertrand en est le Président.

FONDATION  
**GoodPlanet**



## 4. Résilience des actifs immobiliers

Depuis 2020, l'ensemble des actifs du portefeuille de Vitura fait l'objet d'une cartographie des risques physiques climatiques, réalisée à l'aide de la plateforme française BAT-ADAPT sur R4RE. Cette démarche s'inscrit dans la politique de gestion des risques climatiques de la Foncière et vise à évaluer l'exposition des actifs aux principaux aléas climatiques, ainsi que leur vulnérabilité technique intrinsèque.

Le croisement de ces données permet d'établir un profil de risque par actif et de hiérarchiser les risques climatiques physiques selon trois niveaux (faible, moyen et fort), afin de prioriser les actions d'adaptation. Les principaux aléas identifiés à l'échelle du portefeuille sont les vagues de chaleur, les inondations, les épisodes de fortes pluies ainsi que les effets d'îlots de chaleur urbains.

Afin de renforcer la résilience de ses actifs face à ces risques, Vitura a engagé plusieurs actions, notamment :

- la réalisation d'audits d'adaptation climatique sur les immeubles Europlaza et Arcs de Seine, permettant d'identifier les niveaux d'exposition et de vulnérabilité et de définir les travaux nécessaires sur les équipements techniques ;
- la mise en place de protocoles de gestion des situations d'urgence (pandémie, inondation), régulièrement actualisés et enrichis des enseignements tirés de la crise de la Covid-19 ;
- le développement et l'entretien d'une végétation dense et diversifiée, contribuant à la régulation des températures, de l'hygrométrie et à la préservation de la ressource en eau.



## 5. Ressources et déchets, économie circulaire

Inscrite dans une démarche de sobriété des ressources, la gestion des déchets liés à l'exploitation des bâtiments poursuit sa trajectoire d'amélioration. En 2025, la production de déchets par équivalent temps plein (ETP) a diminué de 10 % par rapport à 2024.

Cette performance repose sur la mise en œuvre d'actions structurantes et mesurables, parmi lesquelles :

- la collecte exhaustive des données de tonnage des déchets générés, effective sur

100 % du périmètre depuis 2017, positionnant Vitura parmi les acteurs les plus avancés du secteur selon le Baromètre de l'immobilier responsable de l'OID ;

- la généralisation du tri sélectif sur l'ensemble des actifs ;
- le déploiement de solutions de tri des biodéchets (bacs de compostage ou contenants dédiés) sur 75 % des actifs.

Par ailleurs, des actions spécifiques sont déployées au sein des espaces de restauration afin de limiter les déchets à la source, notamment :

- la mise en œuvre de démarches de lutte contre le gaspillage alimentaire ;
- la promotion de produits locaux, frais et de saison ;
- la contractualisation de solutions de collecte des invendus alimentaires ;
- la valorisation des biodéchets par méthanisation.



## 6. Consommations d'eau

La consommation d'eau du patrimoine de Vitura a diminué de 6 % sur la période, sous l'effet de la mise en œuvre d'un ensemble d'actions visant à renforcer la maîtrise des usages.

Ces actions comprennent notamment :

- l'automatisation de la collecte des données de consommation d'eau, permettant un suivi plus fin et réactif ;

- l'installation de robinetteries équipées de systèmes de détection automatique ;
- le déploiement de dispositifs de réduction des débits d'eau ;
- la maintenance préventive et le contrôle mensuel des compteurs afin de limiter les fuites et dérives de consommation ;
- l'optimisation de l'arrosage des espaces végétalisés grâce à des systèmes d'arrosage automatique.



## 7. Biodiversité

L'ensemble des bâtiments de Vitura dispose d'espaces végétalisés denses et diversifiés, accessibles à l'ensemble des locataires.

Dès la phase d'acquisition et tout au long de l'exploitation des actifs, Vitura met en œuvre une politique visant à préserver et à développer la biodiversité, à travers des actions structurantes.

À ce titre, le portefeuille immobilier comprend 21 500 m<sup>2</sup> d'espaces naturels organisés en trois strates végétales - arborée, arbustive et herbacée - contribuant notamment à la limitation des effets d'îlots de chaleur urbains, accentués lors des épisodes de fortes chaleurs.

Cette démarche s'appuie également sur :

- le calcul du Coefficient de biotope par surface (CBS), établi à 24 % à l'échelle de l'ensemble du patrimoine ;
- l'installation de nichoirs sur la majorité des sites afin de favoriser l'accueil de la faune locale ;
- l'absence totale d'utilisation de produits phytosanitaires sur certains actifs ;
- la réalisation d'études écologiques permettant d'identifier les espèces de faune et de flore à préserver sur chaque site.



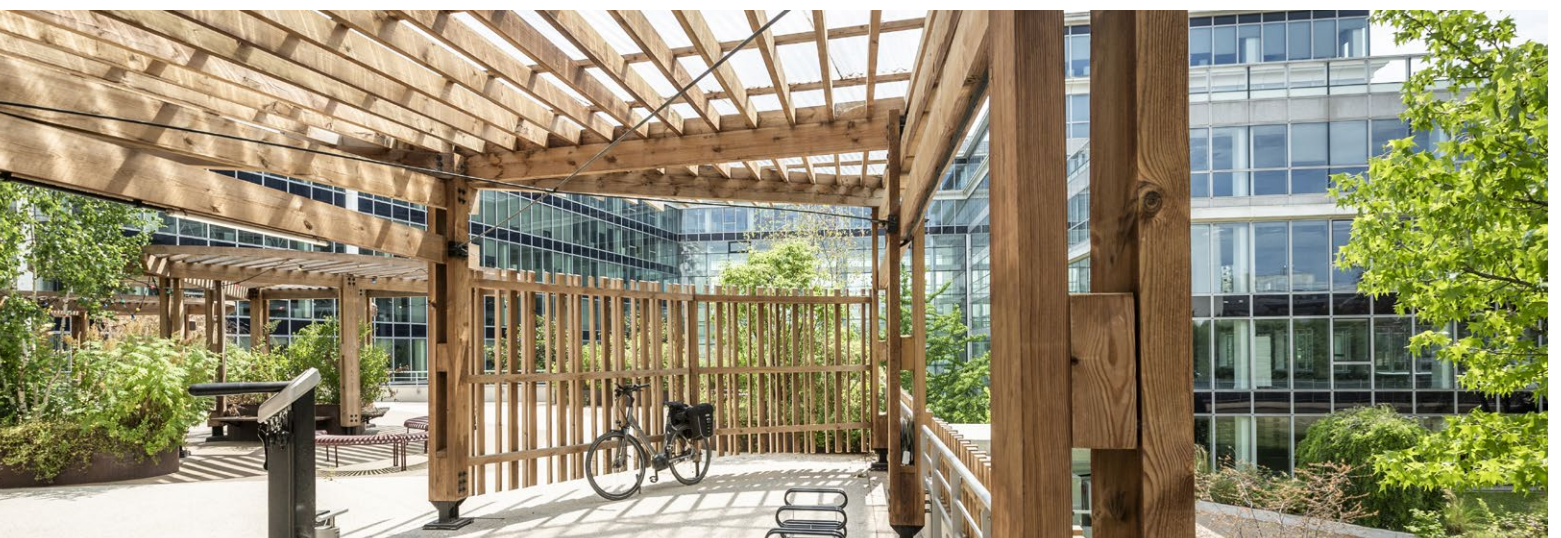
## 8. Mobilité

Vitura encourage l'usage des transports en commun et des modes de déplacement doux afin de réduire l'empreinte carbone de ses sites. Actuellement, 75 % des bâtiments sont situés à moins de 200 mètres d'une station de transport en commun.

La foncière met également à disposition des utilisateurs plusieurs infrastructures et services favorisant la mobilité durable :

- des bornes de recharge pour véhicules électriques ;

- 460 places de stationnement pour vélos sur l'ensemble du patrimoine ;
- des stations de gonflage pour vélos ;
- des ateliers éphémères de réparation de vélos ;
- des guides et affichages d'information, physiques ou numériques, présentant les options de mobilité douce.



## DONNÉES ÉNERGÉTIQUES : UN LEVIER POUR PILOTER LA PERFORMANCE DURABLE DES BÂTIMENTS

Interview de Benjamin Mercuriali, fondateur et dirigeant d'ÆGILIM, cabinet de conseil spécialisé dans le pilotage et l'optimisation de la performance énergétique des actifs immobiliers tertiaires, qui accompagne notamment Vitura à travers sa plateforme de collecte et d'analyse des données énergétiques.

**Vous intervenez comme Energy Manager externe auprès de foncières de bureaux. Pourquoi ont-elles besoin d'une plateforme de collecte automatique des données énergétiques ?**

Une foncière qui détient un portefeuille d'immeubles de bureaux gère en réalité une grande diversité de situations techniques, contractuelles et locatives. Les données énergétiques sont souvent éclatées entre exploitants, fournisseurs, property managers et locataires. Sans plateforme dédiée, la collecte repose sur des échanges d'e-mails, des factures et des fichiers Excel. C'est chronophage, peu fiable et difficilement exploitable à l'échelle d'un portefeuille. La plateforme permet d'automatiser la récupération des données, de les consolider et de les homogénéiser. Elle offre une vision claire, bâtiment par bâtiment, mais aussi à l'échelle globale du patrimoine. C'est la base indispensable pour piloter la performance énergétique de manière structurée.

**La réglementation est-elle le principal moteur de cette démarche ?**

Elle joue un rôle déterminant. Le Décret Tertiaire impose des trajectoires de réduction de consommation qui s'inscrivent sur plusieurs décennies. Il est impossible de démontrer le respect de ces objectifs sans données fiables et historisées.

Mais au-delà de cette obligation, les investisseurs attendent des indicateurs ESG précis, comparables et auditables. La plateforme sécurise cette dimension : elle structure la donnée, la trace et permet de produire un reporting cohérent pour les directions financières, les asset managers et les actionnaires.

**En quoi cela crée-t-il de la valeur pour une foncière ?**

La valeur se situe à plusieurs niveaux. D'abord, sur le plan opérationnel. Lorsque les données sont suivies régulièrement, on détecte plus rapidement les dérives : un système de ventilation mal réglé, un chauffage qui fonctionne en période inadaptée, une consommation anormalement élevée sur un plateau vacant.

Ces ajustements génèrent des économies directes. Ensuite, sur le plan stratégique. En analysant la performance énergétique d'un immeuble, la foncière peut évaluer les investissements nécessaires à court, moyen et long terme.

Enfin, sur le plan patrimonial. La performance énergétique influence désormais la liquidité et la valorisation d'un actif de bureaux. Un immeuble aligné avec les objectifs réglementaires et doté d'indicateurs ESG solides est plus attractif pour les investisseurs et pour les locataires.

**Quel est précisément votre rôle en tant que prestataire externe de Vitura ?**

Je tiens à souligner que Vitura est l'une des premières foncières à s'être engagée, en 2013, dans la collecte de ces données. Elle l'a fait bien avant que cela ne devienne une obligation légale, avec la parution du décret tertiaire, ou une nécessité économique, avec la flambée des prix de l'énergie. Pour aller plus loin, Vitura a décidé d'intégrer à ses baux l'engagement

de signer un mandat autorisant la transmission automatique des données énergétiques. Nous avons réalisé une cartographie précise du patrimoine : identifié l'ensemble des Points De Livraison (PDL) et des compteurs associés à chaque immeuble, nous les avons rapprochés des surfaces concernées - parties communes, plateaux locatifs et autres usages. Cette étape structurante permet de fiabiliser les périmètres d'analyse, d'éviter tout double comptage et de garantir l'exhaustivité des données collectées.

Une fois cette base consolidée, nous déployons les connexions automatiques avec les fournisseurs d'énergie afin d'alimenter directement la plateforme en données actualisées. Les flux sont ensuite vérifiés, harmonisés et consolidés à l'échelle de chaque bâtiment, puis du portefeuille dans son ensemble, offrant ainsi une lecture cohérente et comparable de la performance énergétique.

Mon rôle consiste à transformer cette donnée structurée en véritable outil d'aide à la décision, au service de la performance durable et de la valorisation des actifs. Aujourd'hui, la donnée énergétique n'est plus un sujet technique périphérique : elle est devenue un enjeu réglementaire, financier et stratégique pour toute foncière tertiaire.

**En quoi la maîtrise des données énergétiques transforme-t-elle la relation bailleur-preneur et accélère-t-elle la performance de l'actif ?**

Dans les immeubles multilocataires, la performance énergétique est un sujet partagé. Une partie des consommations dépend des usages des occupants. La maîtrise des données énergétiques rend la relation bailleur-preneur plus transparente et plus collaborative. Cette objectivation permet de mettre en place des actions conjointes dans le cadre des baux verts. La donnée devient ainsi un levier d'alignement des intérêts : elle renforce la coopération et accélère concrètement l'amélioration de la performance énergétique et la valorisation de l'actif.

**- AXE 3 -**

# Avoir une empreinte sociale et sociétale positive

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

1

**ÉCHELLE NATIONALE**

Stratégie alignée sur les Objectifs de Développement Durable des Nations Unies.  
Trajectoire climatique compatible avec l'Accord de Paris et les 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



### Sécurité, santé, confort et bien-être

La sécurité, la santé, le confort et le bien-être des locataires constituent des priorités centrales pour Vitura, qui poursuit un ensemble d'actions structurantes :

- le suivi régulier des contrôles techniques réglementaires par les property managers, garantissant l'absence de non-conformités ;
- le suivi de la satisfaction des locataires à travers des réunions d'information trimestrielles et un sondage annuel portant sur le confort, le bien-être et l'accès aux services ;
- l'organisation d'événements sur les sites en faveur du bien-être des locataires, dont 35 % ont une vocation sociale ou durable ;
- l'existence d'un restaurant d'entreprise sur l'ensemble des actifs, respectant des standards RSE élevés ;
- l'animation d'ateliers de sensibilisation sur des thématiques ESG ;
- l'accès généralisé aux espaces végétalisés et l'installation de plantes et fleurs dans les espaces communs intérieurs, favorisant la biophilie ;
- la mise à disposition de nombreux services orientés bien-être, tels que salles de fitness, cours de sport, kinésithérapeute, espaces de détente et lounges.



### Accessibilité

Vitura réalise régulièrement des analyses du niveau d'accessibilité de ses bâtiments et met en œuvre, le cas échéant, les actions correctives nécessaires. Le dernier audit d'accessibilité mené sur le site Europlaza en 2024 a couvert l'ensemble des sujets : 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. Cet audit a confirmé que le bâtiment est en conformité avec le Code du travail et respecte, par ses standards, les exigences les plus strictes de la réglementation applicable aux Établissements Recevant du Public (ERP).



## 2. Implication des parties prenantes

Depuis sa création, Vitura s'engage activement dans les transitions environnementale, sociale et sociétale, et reconnaît l'importance de mobiliser l'ensemble de ses parties prenantes. Pour ce faire, la foncière déploie plusieurs actions concrètes :

- l'organisation de « comités verts » sur chacun des immeubles, permettant d'informer les locataires de l'évolution des principaux indicateurs ESG ;
- la sensibilisation des locataires aux enjeux ESG ;
- l'implication des prestataires dans la démarche RSE de Vitura via l'intégration de clauses ESG dans les principaux contrats ;
- la signature d'une charte d'achats responsables par l'ensemble des fournisseurs participant au système de management environnemental ;
- l'implication des locataires dans la démarche RSE à travers la signature d'annexes environnementales intégrées à chaque bail ;
- l'envoi régulier de questionnaires de satisfaction aux locataires afin de recueillir leurs retours sur la qualité des services et les initiatives ESG.



## 3. Écoute, respect et satisfaction des collaborateurs

Vitura est une société à taille humaine qui garantit l'égalité des chances et le respect des droits de chacun. Sa politique sociale se fonde sur le respect des droits de l'Homme, du Code du travail et des conventions de l'Organisation internationale du travail (OIT).

Le bien-être des collaborateurs constitue un axe central de la stratégie de l'entreprise. En 2025, 100 % des employés se déclarent satisfaits dans le cadre du questionnaire de satisfaction annuel. Plusieurs mesures de management contribuent à maintenir ce haut niveau de satisfaction, parmi lesquelles :

- l'organisation d'événements dédiés au bien-être des collaborateurs, favorisant notamment la pratique d'activités physiques et sportives ;
- la signature d'une charte éthique interne par l'ensemble des collaborateurs, intégrant des principes de non-discrimination (diversité des genres et des parcours), le 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) ainsi que les engagements de la société en matière de développement durable.

« En 2025, 100 % des employés se déclarent satisfait dans le cadre du questionnaire de satisfaction annuel »

## Partenariats et mécénats

Vitura s'implique dans diverses organisations du secteur immobilier et du développement durable. Cette participation lui permet de rester au plus proche des attentes du marché et du public, tout en se positionnant à la pointe des bonnes pratiques et standards ESG.



**L'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable)** est une association indépendante française qui réunit des acteurs publics et privés du secteur immobilier pour promouvoir la transition écologique et la performance environnementale, sociale et sociétale du parc immobilier tertiaire. Elle produit des études, indicateurs et baromètres sur l'immobilier responsable et accompagne les professionnels dans l'intégration des enjeux de durabilité et d'ESG.



**L'EPRA (European Public Real Estate Association)** est l'association européenne des sociétés immobilières cotées. Elle promeut la transparence financière, les bonnes pratiques de reporting et la performance durable dans le secteur immobilier coté en Europe, facilitant ainsi la comparaison et l'attractivité pour les investisseurs.



**L'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)** est un organisme spécialisé dans l'étude et l'analyse des marchés de l'épargne immobilière et de l'investissement en immobilier. Il fournit des recherches, des données statistiques et des publications destinées aux professionnels de la finance et de l'immobilier, afin de les accompagner dans leurs décisions d'investissement et leur stratégie de gestion de patrimoine.



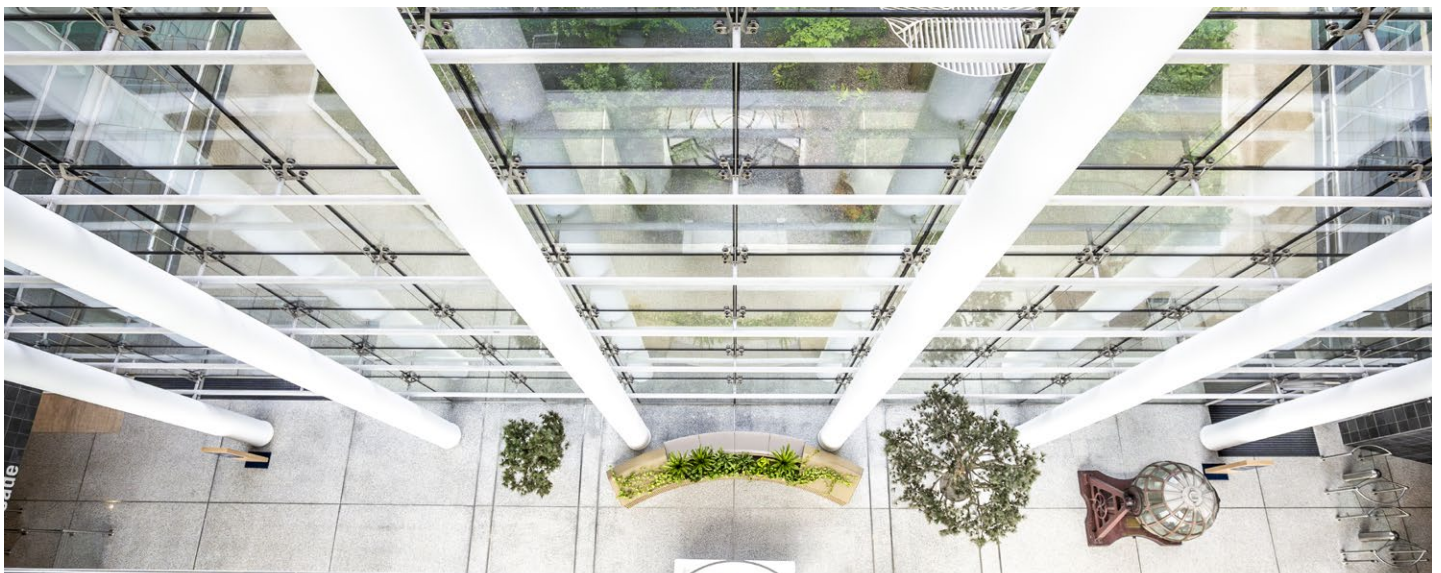
**La FEI (Fédération des Entreprises Immobilières)** est une organisation professionnelle qui représente et soutient les acteurs du secteur immobilier. Elle vise à promouvoir les bonnes pratiques, défendre les intérêts de ses membres et contribuer au développement durable et responsable du marché immobilier.



**Le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)** est une organisation qui évalue la performance environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) des fonds et actifs immobiliers dans le monde. Il fournit aux investisseurs des référentiels fiables et comparables pour intégrer la durabilité dans leurs décisions d'investissement immobilier.



**Le Global Compact France** est la branche française du Pacte mondial des Nations Unies, qui fédère les entreprises et organisations engagées en faveur du développement durable et de la responsabilité sociale. Il accompagne ses membres dans l'intégration des 10 principes relatifs aux droits humains, au travail, à l'environnement et à la lutte contre la corruption au cœur de leurs stratégies et activités.





## 4. Impacts sur le territoire et l'emploi

Vitura considère que l'impact territorial constitue un maillon essentiel de la chaîne de valeur immobilière. En 2025, la foncière contribue ainsi au maintien de 538 emplois indirects. Par ailleurs, elle favorise l'implication des acteurs locaux, notamment en associant des associations locales aux événements organisés sur ses immeubles.

