



Rapport du
Comité de mission
2024

Édito

Ces mots [voir ci-contre], tirés de notre manifeste, résonnent aujourd'hui avec encore plus de force. Ils traduisent une réflexion collective et un engagement profond : celui de conjurer ambition et responsabilité.

Ce premier rapport du comité de mission marque une étape importante. Il témoigne des actions concrètes mises en œuvre, des choix ambitieux que nous avons faits, et de l'engagement de tous - salariés, partenaires et parties prenantes - pour bâtir un avenir durable.

Mais ce n'est qu'un début. Les défis à relever restent nombreux, et notre mission est exigeante. Ce rapport est là pour rappeler notre engagement, nos progrès et notre détermination à continuer sur cette voie.

Merci à tous ceux qui, par leur engagement et leurs actions, contribuent chaque jour à donner vie à cette mission. Un merci tout particulier aux membres de notre comité de mission, qui nous accompagnent, nous challengent et nous poussent à aller plus loin, avec exigence et bienveillance.

Mélanie Cahin
Présidente du Comité de Mission



Nous sommes le fruit d'un monde qui s'est imposé. Mais pour nos enfants, il était temps de devenir les parents d'une entreprise que nous avons choisie. Une entreprise qui a décidé de s'interroger sur sa place et sur son rôle. Une entreprise que nous voulons voir grandir, mais pas à n'importe quel prix.



“

Je suis fier du chemin parcouru depuis plus d'un an, lorsque nous avons fait le choix ambitieux de devenir une société à mission. Cette transformation s'est appuyée sur une démarche collective, où l'ensemble de nos collaborateurs a contribué à définir notre raison d'être, témoignant de leur volonté de donner du sens à ce que nous accomplissons chaque jour. Ce rapport reflète l'engagement de toute une équipe pour construire un avenir durable et responsable. »

Grégory Blouin

Président - Virtuo Industrial Property

Notre comité de mission

Le comité de mission : un pilier essentiel pour suivre notre impact environnemental et sociétal

Pourquoi un comité de mission et quel est son rôle ?

Depuis la loi PACTE de mai 2019, les entreprises peuvent s'engager pleinement dans une démarche sociétale et environnementale en devenant entreprise à mission.

Le rôle du comité de mission :

- S'assurer de l'intégration de la mission dans la stratégie de l'entreprise.
- Mesurer l'impact des actions de l'entreprise par rapport à la mission.
- Communiquer régulièrement sur les progrès et défis réalisés et à venir.
- Mobiliser et engager les parties prenantes internes et externes.

Chaque membre apporte son expertise et son expérience pour superviser et s'assurer que les actions entreprises sont en ligne avec cette mission.

Les membres internes



Mélanie Cahin

Directrice de l'Innovation, du Développement Durable et des Projets VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY

Notre raison d'être, notre mission et nos engagements guident nos actions au quotidien et donnent du sens à notre engagement collectif. Ce premier rapport témoigne des progrès accomplis, des défis surmontés et des ambitions qui nous animent. Je suis fière du travail réalisé par les équipes de Virtuo et des décisions stratégiques que nous avons prises pour continuer à conjuguer performance économique, impact environnemental et progrès sociétal.



Arnaud Le Mintier

Directeur Général VIRTUO ASSET MANAGEMENT

Le Comité de Mission incarne l'engagement de Virtuo à aligner ses activités avec sa raison d'être et ses objectifs sociaux et environnementaux. À travers la forte implication de l'ensemble de ses membres, nous nous assurons de la mise en œuvre concrète de notre mission et de l'impact de nos actions et de nos recommandations dans l'évolution responsable et durable du Groupe Virtuo.



Marie Nguyen

Directrice Communication et Marketing VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY

Chez Virtuo, chaque projet est développé avec une vision durable, avec l'innovation et l'impact positif sur les territoires au cœur de nos actions. En tant que Directrice Communication et membre du Comité de Mission, je suis honorée de contribuer à la réalisation de notre ambition collective, en assurant une communication transparente et inspirante autour de nos engagements et de notre démarche.



& externes



Grégoire Guyon

*Directeur Communication
et RSE
ARMOR-LUX*

Nous sommes très fiers de faire partie du comité de mission de VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY. Les engagements sociaux et environnementaux ainsi que le plan d'actions proposé sont parfaitement cohérents avec sa raison d'être. VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY mène au quotidien des actions concrètes et pertinentes destinées à promouvoir le développement durable vis-à-vis de ses parties prenantes internes et externes. La capacité de l'entreprise à associer ses collaborateurs à cette démarche ambitieuse est particulièrement exemplaire.



Jennifer Lemarie

*Banquier d'Affaires
ROTHSCHILD & CO*

Je n'ai pas hésité à accompagner le groupe Virtuo lorsque Grégory Blouin m'a proposé d'intégrer son comité de mission. C'est une initiative avant-gardiste dans le domaine de la promotion logistique et cette démarche s'inscrit parfaitement dans mon souhait d'encourager des projets ayant une vraie ambition d'amélioration des pratiques de marché en matière ESG.



Vincent Kirklar

*Directeur Immobilier
Groupe STEF
Président Directeur
Général IMMOSTEF*

Bravo Virtuo pour cette démarche qui est la preuve, s'il le fallait, que cette belle entreprise sait mettre des actes derrière les mots. C'est une chance que de vous accompagner dans cette démarche inspirante par ses aspects concrets, pragmatiques et volontaristes.



Léa Sapin

*Directrice marketing
et communication
Manager du pôle
management du
changement
ÉLAN*

Virtuo a fait le choix pragmatique de fixer des engagements proches de ses réalités opérationnelles et organisationnelles. Cela facilite leur déclinaison et leur suivi puisqu'ils s'insèrent dans chacune des actions quotidiennes liées à la vie de l'entreprise ou des projets. Et surtout, cela ancre les engagements de Virtuo dans la réalité.



Virtuo Industrial Property est une société française indépendante et responsable, spécialisée dans l'immobilier logistique. Elle accompagne ses clients dans la conception, la mise en œuvre et la gestion de plateformes logistiques durables à travers une démarche innovante et vertueuse.

Une entreprise engagée et sincère

En 2023, Virtuo a franchi une étape majeure en devenant société à mission, témoignant de son engagement formel à poursuivre des objectifs sociétaux et environnementaux, au-delà de la simple rentabilité financière.

Ce statut reflète une ambition forte : repenser l'immobilier logistique pour qu'il devienne un levier de transformation positive, tant pour l'environnement que pour les communautés locales.

L'environnement au cœur de tous nos projets

Chez Virtuo, nous reconnaissons la responsabilité qui accompagne notre métier, laissant une empreinte tangible sur les territoires. Ainsi, nous nous engageons à réduire cet impact en minimisant les émissions de gaz à effet de serre, en préservant les écosystèmes et en revitalisant les friches industrielles.

Dès les premières étapes de chaque projet, nous intégrons des solutions alternatives :

- Moins énergivores et mieux adaptées aux besoins locaux.
- Contributives, favorisant des activités logistiques durables et responsables.

En appliquant des certifications exigeantes comme BREEAM* au niveau Excellent, Virtuo va au-delà des standards réglementaires pour poser les bases d'une transition écologique ambitieuse.

*BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method

Une approche centrée sur l'humain

Nos projets logistiques sont plus qu'une réponse à des besoins économiques : ce sont des espaces pensés pour respecter les spécificités des territoires et des communautés.

Virtuo favorise une démarche collaborative avec ses partenaires, clients et collectivités locales pour intégrer les préoccupations de toutes les parties prenantes. Cette méthode garantit un ancrage territorial solide et transforme les plateformes logistiques en lieux de synergie entre économie et environnement.

En interne, Virtuo investit également dans ses équipes. Des programmes de formation et des initiatives dédiées à la sensibilisation permettent à chaque collaborateur de partager la même vision et de contribuer activement à ses objectifs de durabilité.

Une exceptionnelle capacité à innover

L'innovation est au cœur de l'ADN de Virtuo. Grâce à son équipe d'experts et à ses collaborations avec des cabinets de conseil en immobilier durable, l'entreprise développe des solutions logistiques avant-gardistes, intégrant les dernières avancées technologiques et environnementales.

Cette approche repose sur trois piliers :

- Une maîtrise précise des réglementations et des enjeux locaux.
- Une compréhension fine des besoins de ses clients.
- Une anticipation des tendances du secteur logistique.

Ce positionnement visionnaire a valu à Virtuo plusieurs distinctions, notamment le Grand Prix SIMI en 2022, soulignant son rôle de leader en immobilier logistique durable.

Une ambition tournée vers l'avenir

Virtuo affiche une ambition claire : être un acteur de référence dans la transformation écologique de l'immobilier logistique. Pour cela, elle s'est fixée des objectifs ambitieux, comme l'obtention systématique du niveau BREEAM* Excellent sur tous ses projets, la neutralité carbone d'ici 2030 et la réduction des émissions de gaz à effet de serre alignée sur les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone pour tous ses projets de construction.

QUELQUES DATES

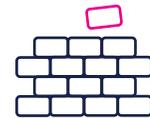
2010
Création de Virtuo Industrial Property

2022
Grand prix SIMI 2022 en immobilier logistique pour Compans (77), plateforme de 15 000 m² net zéro carbone

2023
Virtuo se dote d'une raison d'être et devient entreprise à mission



“ **NOTRE RAISON D'ÊTRE**
Nous **revitalisons**
consciemment des espaces
propices à l'émergence
d'une **logistique choisie.**
”



15 projets en cours
de développement



3 agences en France
(Paris, Lyon, Montaigu-Vendée)



35
bâtiments livrés ou en cours
de réalisation pour un total
de 1,3 M de m²



8
projets financés
de restauration carbone



28 850 tonnes de CO₂
séquestrés



28
collaborateurs spécialistes
de l'immobilier logistique



27 ruches installées
sur site

Avec une stratégie fondée sur l'écoute, la collaboration et l'élévation des standards, Virtuo démontre qu'il est possible d'allier performance économique et durabilité environnementale. Cette vision trace la voie d'un avenir où logistique et développement durable se renforcent mutuellement.

V. Park Arles 1 (13) © Cyrille Dubreuil

2023

Livraison d'une 2^e plateforme net zéro carbone
de 31 000 m² à La Chevrolière (44)

2024

Livraison d'une plateforme bas carbone
de 30 000 m² à Arles (13)

01

Former et engager 100 % de nos collaborateurs dans la lutte contre le réchauffement climatique

Constitution d'une équipe leader et identifiée pour piloter le déploiement de la nouvelle ambition

Réalisation de l'atelier Fresque du Climat le 17/10/2023 pour **95 %** des salariés et de l'**atelier 2 tonnes** le 08/12/2023 pour **100 %** des salariés

Objectif individuel qui intègre la réduction des émissions carbone **sur l'axe interne** dans le cadre des entretiens annuels

Mise en place d'une réunion bimensuelle « Innovation / Stratégie Développement Durable » avec tous les salariés

Mise à jour du livret d'accueil pour que les nouveaux arrivants soient intégrés dans la démarche mise en place

Affichage de la raison d'être dans la salle de réunion

Formalisation de l'engagement de la direction dans le cadre de la démarche ISO 9001 intégrant un objectif sur la réduction de l'empreinte carbone

> Voir page 10

02

Mesurer nos émissions CO₂ et s'engager dans leur réduction d'ici à 2030 selon les objectifs définis dans la SNBC

Mesure de nos émissions de GES sur les 3 activités de Virtuo (Interne, Gestion, Promotion)

- **Sensibilisation de l'ensemble des interlocuteurs concernés** à la collecte des données et à son objectif
- **Collecte et consolidation** des données
- **Création d'un protocole de reporting** regroupant la méthode et l'ensemble des hypothèses prises
- **Analyse des résultats et identification des principaux postes** d'émissions pour orienter la stratégie

Formalisation de la stratégie bas carbone de réduction de nos émissions de GES

- **Présentation des méthodes de formalisation des trajectoires** 1,5 °C et adaptation au contexte de Virtuo
- **Définition de la trajectoire pour chaque pôle** en vue d'une ambition 1,5 °C
- **Réalisation de 3 ateliers** Interne / Promotion / Gestion pour co-construire le plan d'action
- **Atelier d'échange concernant la stratégie** auprès des collaborateurs (le 05/04/2024)
- **Finalisation du plan d'action**

> Voir page 12

03

Investir en faveur de la réduction des émissions de GES de nos opérations et financer des projets labellisés bas carbone pour atténuer le talon incompressible d'émissions

Investir en faveur de la réduction des émissions de GES de nos opérations :

- **Démarche réalisée sur le projet** de **Compans** (2022), **Chevrolière** (2023) et **Arlés 2** (2024), **Ennery** (2024)
- **Réunion bimensuelle** avec tous les salariés pour échanger sur les innovations possibles et les travaux réalisés

Financer des projets labellisés bas carbone pour atténuer le talon incompressible d'émissions :

- **Financement des projets suivants :**
Auzouville-sur-Ry (76), **Ychoux** (40) : 10 500 tCO₂eq. financés ;
Pont Briouey (33), **Toury-sur-Jour** (58), **Aizenay** (85), **Arbois** (39), **La Chevrolière** (44) : 18 232 tCO₂eq. financés

> Voir page 16

04

Mettre en place des critères de sélection de projets et de partenaires au regard de leurs engagements environnementaux et sociétaux ainsi que de leur ancrage territorial

Première version du tableau de critère de sélection ESG rédigée

> Voir page 20

05

Adapter notre stratégie de développement foncier pour que d'ici à 2030, ne plus acheter de foncier qui ne soit pas une friche ou un projet à réhabiliter

Réalisation d'un récapitulatif sur les projets depuis 2019

Objectif fixé de 30 % de friches industrielles sur l'ensemble des terrains sous promesse pour l'année 2024

Participation à des webinaires pour amélioration de notre connaissance sur les reprises de friche (réglementation, connaissance des dossiers...)

> Voir page 22

engagements

Virtuo Industrial Property

Actions réalisées entre le 12/07/2023 et le 31/12/2024

06

Déployer sur 100 % de nos opérations, un référentiel de performance environnementale réalisé par un cabinet de conseil en immobilier durable externe

Rédaction du guide environnemental par la société Élan

Relecture par l'équipe Stratégie Développement Durable interne (complément, suppression, modification des différentes cibles)

Échange avec les spécialistes de la société Élan et nos maîtres d'œuvre d'exécution sur les questions techniques

Présentation en interne à tous les acteurs le 05/04/2024

Mise en service du guide environnemental à partir du 15/04/2024

Point d'étape réalisé le 30/10/2024 pour suivi de l'utilisation du guide et modification des cibles à la suite de la mise en service

> Voir page 26

07

Faire appel à un écologue sur 100 % de nos opérations

Tableau récapitulatif des missions écologiques réalisées sur les projets depuis 2019

Analyse des actions demandées et des actions réalisées

Rédaction du cahier des charges commun pour toutes les opérations

> Voir page 28



V. Park Compans (77) © Guillaume Mussau

08

Développer des pépinières temporaires sur nos opérations pour encourager le développement de la biodiversité

Développer des pépinières temporaires :

- Rencontre avec la société protectrice des végétaux le 06/07/2024
- Échange avec écologue de la société Élan au sujet des pépinières temporaires

Encourager le développement de la biodiversité :

- Échange avec la société NAT'H le 07/07/2024 pour l'intégration de nichoirs dans le bâti de nos entrepôts
- Financement de projet de développement de la biodiversité (co-bénéfices dans les projets label bas carbone)
- Mise en place d'écologues systématiquement sur les projets dès la phase conception
- Label Biodivercity® en cours sur les opérations de Compans et de Châteaudun

> Voir page 30

09

Obtenir sur 100 % de nos opérations la labellisation BREEAM Excellent

Mise en place d'un mémo en comité d'investissement avec le niveau de certification à la validation du projet

> Voir page 32



V. Park La Chevrolière (44) © Cyrille Dubreuil

10

Informers nos clients et partenaires sur les enjeux du développement durable dans l'immobilier logistique au travers d'un média spécialisé

Conférence au SIBCA le 28/09/2023 : « L'Odyssée du zéro émission nette chez Virtuo »

Table ronde au SITL le 20/03/2024 : « L'entreprise à mission comme acteur du changement : enjeux et engagements »

Table ronde au SIBCA le 07/10/2024 : « Les enjeux de l'entrepôt décarboné : l'innovation au service de la construction bas carbone »

Publications LinkedIn : Rédaction d'un calendrier de publication sur les sujets développement durable

Intégration de la démarche RSE sur le site internet de la société

Membre fondateur de l'I2L permettant de sensibiliser les futurs ingénieurs logistiques aux enjeux du développement durable

> Voir page 34

01 Former et engager 100 % de nos collaborateurs dans la lutte contre le réchauffement climatique

Des rencontres régulières offrent un espace d'échange sur les actions menées et les innovations possibles. Elles permettent d'encourager la réflexion collective, d'acculturer les collaborateurs, d'identifier des axes d'amélioration continue et d'impliquer pleinement les salariés dans la stratégie durable de Virtuo.

Actions réalisées

Création de l'équipe Stratégie Développement Durable

Pour déployer notre ambition stratégique, nous avons constitué une équipe leader composée de six collaborateurs volontaires et convaincus.



Leur mission :

Coordonner et piloter l'ensemble des actions à mener.

Leurs actions : une réunion de coordination par mois, priorisation et planification des actions en déclinaison de la stratégie d'entreprise, répartition des tâches, sollicitation de partenaires extérieurs, benchmark de solutions...



Clément Piednoir



Mélanie Cahin



Blaise Goupy



Vincent Guitton



Karène Glandut-Verdeau



Arnaud Le Mintier



2 ateliers de sensibilisation

17 octobre 2023

L'atelier « **Fresque du Climat** » a réuni 95 % de nos collaborateurs pour une expérience pédagogique marquante. Il a offert un cadre propice à la réflexion collective et à l'échange d'idées pour soutenir la transition écologique.

8 décembre 2023

100 % de nos effectifs ont participé à l'atelier « **2 tonnes** », qui fait désormais partie intégrante du parcours d'intégration des nouveaux collaborateurs. Cette initiative a permis à chaque employé de prendre conscience de son rôle clé dans la réduction des émissions et de s'engager personnellement dans nos efforts de décarbonation.



CAP SUR L'AVENIR

Créer des fiches de poste intégrant des objectifs de développement durable

Proposer de participer à des MOOC : levier de sensibilisation pour les collaborateurs

Ajouter l'atelier 2 tonnes dans le parcours d'intégration des nouveaux collaborateurs



V. Park Compans (77) © Guillaume Mussau

Évaluation des performances individuelles

Chaque employé a désormais un objectif personnel visant à réduire les émissions de carbone liées aux activités internes de l'entreprise. Tous ont pour mission de proposer des solutions innovantes pour agir à leur niveau (optimisation des ressources, réduction de la consommation énergétique...).

Un livret d'accueil revisité

Nos engagements environnementaux et sociétaux ont été intégrés à la dernière version de notre livret d'accueil. Les nouveaux collaborateurs peuvent s'impliquer dès leur arrivée dans la démarche initiée par Virtuo.

Organiser de sessions de rattrapage pour les collaborateurs absents en 2023

Réunions bimensuelles « Innovation / Stratégie Développement Durable »

Ces rencontres impliquent l'ensemble de nos employés pour :

- discuter des avancées des actions menées,
- échanger sur des idées novatrices,
- inciter à une participation active,
- s'assurer de la mise en œuvre de la stratégie durable.

Ces réunions sont animées par Mélanie Cahin. Chaque collaborateur a la possibilité de proposer des idées à ajouter à l'ordre du jour.

Ces réunions nourrissent notamment notre réflexion pour l'intégration de solutions décarbonées dans nos projets comme explicité dans l'engagement « Investir en faveur de la réduction des émissions de GES de nos opérations et financer des projets labellisés bas carbone pour atténuer le talon incompressible d'émissions » (cf. p. 14).

Nous avons pris par exemple la décision de ne plus mettre de chaudière gaz sur nos opérations lors d'une de ces réunions.

Engagement de la direction

En réponse aux attentes de ses collaborateurs, la direction de Virtuo a structuré une stratégie durable alignée avec ses métiers et son contexte. Si elle a confié le pilotage de cette démarche à ses équipes, elle s'implique également en appliquant ces principes à sa propre gouvernance.

Ainsi, une personne en charge de l'innovation et du développement durable a été intégrée aux comités de direction pour inscrire ces enjeux au cœur des décisions stratégiques. Par ailleurs, la direction a intégré à la démarche ISO 9001 en cours des objectifs spécifiques visant à réduire l'empreinte carbone de l'entreprise.



Notre raison d'être est affichée, rappelant nos valeurs fondamentales et nos objectifs collectifs © Virtuo Industrial Property

Réaliser de nouveaux ateliers de sensibilisation pour tous les collaborateurs sur des nouveaux thèmes (biodiversité...)

Installer des nudges dans nos bureaux pour sensibiliser les équipes aux pratiques durables

02 Mesurer nos émissions CO₂ et s'engager dans leur réduction d'ici à 2030 selon les objectifs définis dans la SNBC

Nous visons à déployer une stratégie rigoureuse de suivi et de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), alignée sur les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC).

Cette démarche repose sur quatre piliers :

- Sensibiliser et impliquer nos équipes à travers des ateliers collaboratifs.
- Formaliser un protocole de reporting standardisé garantissant transparence et cohérence en collectant des données fiables sur les trois axes : Interne, Gestion et Promotion.
- Établir une trajectoire de réduction de l'empreinte GES alignée avec les Accords de Paris.
- Prioriser et mettre en place des actions de réduction concrètes et efficaces en cohérence avec cette trajectoire.

Actions réalisées

Mesure des émissions de GES du Groupe sur les trois activités principales de Virtuo

- Émissions liées aux activités internes
- Émissions liées à l'exploitation et la gestion des plateformes logistiques
- Émissions liées à la construction et la vente de projets neufs

**Énergie directe
et fluides frigorigènes**
Consommations bureaux
et plateformes logistiques

MESURES AU SEIN DU GROUPE

Biens et services achetés
Interne, promotion, exploitation

Transports
Professionnels, visiteurs,
domicile/travail



Déchets
Bureaux, chantiers,
exploitations

**Utilisation des produits
vendus**
Énergie liée à l'exploitation
des plateformes vendues

Énergie indirecte
Consommation bureaux
et plateformes logistiques



V. Park Arles 2 (13) © Cyrille Dubreuil



V. Park Arles 2 (13) © Cyrille Dubreuil



V. Park Châteaudun (28) © Cyrille Dubreuil

Nos principaux postes d'émissions de GES identifiés par activité (données 2022)

La mesure initiale de nos émissions de CO₂ a été réalisée en 2023 sur les données de l'année 2022

INTERNE : 159 tCO₂eq. soit 8 tCO₂eq/ETP (équivalent temps plein)



86 tCO₂eq.
Déplacements professionnels



22 tCO₂eq.
Déplacements domicile-travail



43 tCO₂eq.
Produits et services achetés



5 tCO₂eq.
Émissions directes des sources fixes de combustion



1 tCO₂eq.
Émissions indirectes liées à la consommation d'électricité



1 tCO₂eq.
Émissions directes fugitives



1 tCO₂eq.
Déchets générés par l'activité de bureau

GESTION : 565 tCO₂eq. soit 258 kgCO₂eq/m²



265 tCO₂eq.
Consommations d'énergie et combustibles



225 tCO₂eq.
Produits et services achetés



74 tCO₂eq.
Déchets générés par les opérations

PROMOTION : 33 401 tCO₂eq. soit 925 kgCO₂eq/m²



31 420 tCO₂eq.
soit 415 kgCO₂eq/m²
Produits et services achetés



39 tCO₂eq.
soit 1 kgCO₂eq/m²
Activités liées à l'énergie et aux combustibles



295 tCO₂eq.
soit 5 kgCO₂eq/m²
Traitement de fin de vie des produits vendus



1 647 tCO₂eq.
soit 26 kgCO₂eq/m²
Utilisation des produits vendus sur 60 ans

Élaboration de la trajectoire

Forts des enseignements tirés de notre bilan, nous avons défini une trajectoire en ligne avec les exigences des Accords de Paris. Notre trajectoire est désormais alignée sur l'objectif de limiter le réchauffement climatique à 1,5 °C, intégrant cette ambition sur nos trois axes d'activité.

Coconstruction et finalisation d'un plan d'action

- Trois ateliers collaboratifs ont été organisés avec les équipes des pôles Interne, Promotion et Gestion pour définir les étapes stratégiques nécessaires à la réduction des émissions. Un atelier supplémentaire, tenu le 5 avril 2024, a permis d'échanger avec l'ensemble des collaborateurs afin de partager et affiner cette stratégie.
- Les mesures identifiées ont été validées, établissant une feuille de route claire pour atteindre les objectifs de réduction des émissions à court, moyen et long terme.

Liste des actions prévues pour réduire nos émissions de GES selon les objectifs définis dans la SNBC

Axe interne

OBJECTIF

-42%

entre 2022
et 2030
(tCO₂/ETP)



Déplacements professionnels et domicile-travail :

- Évoluer vers une flotte plus écologique en remplaçant 100 % véhicules diesel et essence par des modèles hybrides rechargeables.
- Réduire les déplacements en avion, privilégiant autant que possible les trajets en train (objectif de remplacement de 90 % des trajets en avion par des trajets en train).
- Inciter aux déplacements doux et écologiques en rapelant le remboursement à 50 % des abonnements de transport public (Navigo).
- Utiliser exclusivement des taxis, VTC ou véhicules de location électriques.

Produits et services achetés :

- Sensibiliser et inciter les fournisseurs à adopter des pratiques plus durables en utilisant notamment la grille de sélection des partenaires qui permettra de faire des achats plus responsables (voir p. 18).
- Prioriser l'achat de matériel de bureau reconditionné et prolonger la durée de vie des équipements (ex. : matériel informatique, téléphonie, mobilier).
- Demander systématiquement aux fournisseurs le bilan carbone des produits achetés.

Émissions liées aux consommations de gaz et électricité et fuites de fluides frigorigènes :

- En cas de déménagement, inclure dans les critères de due diligence l'analyse de la performance énergétique du bâtiment et l'évaluation des systèmes en place pour privilégier des bureaux plus performants.
- Renforcer et systématiser les bonnes pratiques d'économie d'énergie.
- Ajouter des affichages dans les bureaux permettant la sensibilisation des collaborateurs.
- Lors du renouvellement d'équipements, privilégier des modèles utilisant des fluides frigorigènes à faible pouvoir de réchauffement global (PRG) et anticiper la réglementation européenne F-Gas visant à réduire progressivement l'usage des fluides les plus carbonés.

Déchets générés par l'activité de bureau :

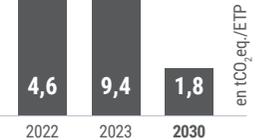
- Sensibiliser les collaborateurs au travers d'ateliers et d'affichage dans les bureaux et encourager la limitation des déchets et leur tri.
- Mettre en place des thermostats avec une indication de température.

Axe gestion

OBJECTIF

-57%

entre 2022
et 2030
(kgCO₂/m²)



Émissions liées à l'énergie et aux combustibles :

- Réduire progressivement, voire éliminer, la part du gaz dans le mix énergétique global. Par exemple, les nouveaux projets construits par Virtuo n'auront plus de chaudière gaz. L'objectif est, qu'en 2030, la part du gaz représente seulement 20 % dans le mix énergétique des plateformes gérées par Virtuo.
- Optimiser les performances énergétiques des espaces (ex : audit énergétique, relamping LED, etc.).
- Promotion des bonnes pratiques de consommation d'énergie parmi les locataires, à travers l'organisation de comités verts en 2024 sur les sites de Sénas, Châteaudun, La Chevrolière, ainsi qu'en présence du property manager sur les sites d'Arles 1 et Arles 2.
- Intégrer une source de production d'énergie renouvelable dans le mix énergétique pour renforcer la durabilité des installations.

Achats de biens et services :

- Favoriser l'utilisation de matériaux à faible empreinte carbone, de réemploi, biosourcés et/ou recyclés lors des projets de rénovation.
- Mettre en place une politique d'achats responsables pour les biens et services, alignée sur des critères de durabilité et d'impact environnemental réduit en utilisant notamment la grille de sélection des partenaires qui permettra de faire des achats plus responsables dès 2025 (voir p. 18).
- Demander systématiquement aux fournisseurs le bilan carbone des produits et services achetés

Gestion des déchets :

- Réduire la production de déchets à la source et optimiser leur gestion pour minimiser leur impact environnemental.
- Échanger avec les locataires pour réduire la quantité de déchets.
- Installer des systèmes de recyclage des mégots (déjà mis en place sur les sites de Sénas, Chevrolière et Châteaudun).

CAP SUR L'AVENIR

Améliorer notre suivi et réaliser un reporting continu des données permettant de réaliser le bilan carbone

Suivre précisément les consommations des sites avec la mise en place de GTB conforme au décret BACS

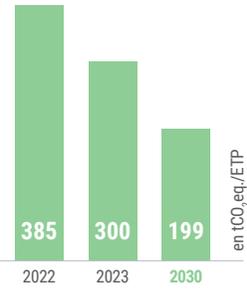
V. Park Châteaudun (28) © Cyrille Dubreuil

Axe promotion

OBJECTIF

-48%

entre 2022
et 2030
(kgCO₂/m²)



Notre plan d'action Promotion fait l'objet d'un engagement complet :

- Investir en faveur de la réduction des émissions de GES de nos opérations et financer des projets de création de puits de carbone (forêts, sols, etc.) pour atténuer le talon incompressible d'émissions (cf. p.16).



V. Park La Chevrolière (44)
© Cyrille Dubreuil



Installation sur les sites d'Arles 1, Arles 2 et Sénas de panneaux photovoltaïques en toiture

Élargir les ambitions (séquestration carbone et soutien aux énergies renouvelables)

03 Investir en faveur de la réduction des émissions de GES de nos opérations et financer des projets labellisés bas carbone pour atténuer le talon incompressible d'émissions

En signant l'Accord de Paris, les pays se sont engagés à limiter l'augmentation de la température moyenne à 2 °C, et si possible 1,5 °C. Pour cela, ils se sont engagés, conformément aux recommandations du GIEC, à atteindre la neutralité carbone au cours de la deuxième moitié du 21^e siècle au niveau mondial.

Les pays développés sont appelés à atteindre la neutralité le plus rapidement possible.

La France s'est engagée, au travers de la Stratégie Nationale Bas Carbone, à diviser par 6 ses émissions GES sur son territoire à l'horizon 2050 par rapport à 1990.

Pour ce faire, Virtuo s'attache à réduire l'empreinte carbone de ses opérations immobilières au maximum, en optimisant le bilan carbone de chaque opération immobilière, l'impact des matériaux de construction qui représente la majorité des émissions et les performances énergétiques des bâtiments pour réduire l'impact carbone des consommations d'énergie dans les années à venir.

De plus, pour contribuer à la neutralité carbone planétaire, il est nécessaire d'augmenter et sécuriser les puits de carbone : sols, forêts, produits issus de la bioéconomie (paille, bois pour la construction...) et technologies de capture et stockage du carbone. Il s'agit de la 4^e orientation de la Stratégie Nationale Bas Carbone.

Actions réalisées

Réduction des émissions de GES de nos opérations

La réduction des émissions de GES est le pilier de chaque projet Virtuo

Tous nos projets font l'objet d'une étude d'analyse de cycle de vie permettant d'identifier les meilleurs leviers d'action pour réduire l'empreinte carbone de chaque projet. Tous nos projets intègrent des solutions techniques pour réduire les émissions de gaz à effet de serre sur tout le cycle de vie du bâtiment, notamment l'utilisation de matériaux à faible empreinte carbone en phase construction et l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments pour réduire l'émission de gaz à effet de serre en phase exploitation. Une attention particulière est portée à la gestion des consommations énergétiques de la construction à l'exploitation des bâtiments.



Compans 2022 Valeur finale : 593 kg eq. CO₂/m² (hors photovoltaïque)

Ce projet pilote a concentré toutes les innovations et les réflexions du V.Lab de Virtuo, un laboratoire créé tout spécialement pour répondre à l'objectif de réduction de l'empreinte carbone des bâtiments développés par l'entreprise.



La Chevrolière 2023 Valeur finale : 572 kg eq. CO₂/m² (y compris photovoltaïque)



Ennery 2024 en cours

Charpente principale de l'entrepôt mixte bois / béton
Charpente secondaire en bois
-31,97 kg eq. CO₂/m²
par rapport à une structure principale en béton et une ossature secondaire en acier



Fluide frigorigène R32
-2,28 kg eq. CO₂/m²
par rapport à un fluide frigorigène R410a

-2,28 kg eq. CO₂/m²
par rapport à un fluide frigorigène R410a

Cloisons et doublages ossatures bois et isolant en fibres végétales et en fibre de bois



-1,23 kg eq. CO₂/m²
des cloisons et des doublages à ossatures métalliques et des isolants en laine minérale

Focus sur notre dernier projet

Arles 2

Valeur finale : 344 kg eq CO₂/m²
(hors photovoltaïque)



Peinture biosourcée

-0,24 kg eq. CO₂/m²
par rapport à de la peinture classique



Revêtement en béton bitumineux VIACOLOR sur les cheminements piétons

-4,82 kg eq. CO₂/m²
par rapport à du béton désactivé

Dalle en PVC de la marque TARKETT avec une FDES



-11,25 kg eq. CO₂/m²
par rapport à un sol souple PVC avec une valeur par défaut

Fondation en béton CEM II/A VisionAIR Classe B

-1,28 kg eq. CO₂/m²
par rapport à des fondations en béton classique CEM II/A

TOTAL
-53

kg eq. CO₂/m²

Actions réalisées

Financement de projets de puits de carbone naturels et locaux pour apporter notre contribution pour le climat

Nous avons choisi de financer des projets certifiés en France pour garantir un impact concret et durable.

En privilégiant des initiatives situées au plus près de nos opérations, nous renforçons la cohérence entre nos actions et notre ancrage territorial.

Le Label Bas Carbone est un standard reconnu qui garantit la qualité et la pérennité des projets financés.



Qu'est-ce que le label bas carbone ?

Le label bas carbone, créé en 2018 par le ministère de la Transition écologique, vise à aider la France à atteindre ses objectifs de neutralité carbone sur son territoire à 2050. Il certifie des projets spécifiques qui réduisent ces émissions ou augmentent le stockage du carbone, en suivant des méthodes approuvées. Le label ne s'applique pas aux marques, produits, services ou entreprises dans leur ensemble, mais se concentre sur des initiatives comme la reforestation, les pratiques agricoles durables ou l'amélioration des performances énergétiques.



Pour en savoir +
<https://label-bas-carbone.ecologie.gouv.fr/quest-ce-que-le-label-bas-carbone>

Reforest'Action est une entreprise dont la mission est de restaurer les écosystèmes terrestres à grande échelle. Grâce au soutien d'entreprises comme Virtuo, nous développons des projets aux multiples bénéfices sur l'environnement et les communautés. »

Madeline HARDOUIN

Climate and Biodiversity Solutions Advisor,
 Reforest'Action



Pour en savoir +
<https://www.reforestation.com/contributeur/Virtuo-Property>

Pas de compensation chez Virtuo !

Virtuo s'interdit de parler de compensation, mais parle plutôt de contribution en préservant ou en restaurant des écosystèmes naturels qui stockent du carbone, en complément des actions d'éco-conception réalisées.

CAP SUR L'AVENIR



Définir nos critères de sélection des projets de puits de carbone naturels



Assurer le suivi des projets financés

8 actions de restauration sur le territoire français. Réductions d'émissions : 28 921 kgCO₂éq.

Avec Reforest'Action et Néosylva, Virtuo a financé 8 projets de boisement ou de reboisement labellisés bas carbone afin de contribuer à la séquestration de carbone en forêt française. Une surface totale d'environ 156 ha a été restaurée, ce qui a permis de générer un impact positif sur le territoire en employant des entreprises locales pour les travaux forestiers. Au-delà d'une action positive pour le climat, ces projets permettront de générer des bénéfices pour la biodiversité et la préservation des sols.

156,49 ha

Total des surfaces plantées

28 850 teq.CO₂

Total des tonnes sequestrées

La Chevrolière (44)

01 La Freudière

- Surface financée : **8,53 ha**
- Réduction d'émissions potentielles financées : **1 684 teq.CO₂**
- Responsable du projet : Néosylva

02 La Petite Noë

- Surface financée : **4,16 ha**
- Réduction d'émissions potentielles financées : **580 teq.CO₂**
- Responsable du projet : Néosylva

Aizenay (85)

03 Aizenay (partie 2)

- Surface financée : **22,50 ha**
- Réduction d'émissions potentielles financées : **4 893 teq.CO₂**
- Responsable du projet : Reforest'Action

Salles (33)

04 Pont Briouey

- Surface financée : **32 ha**
- Réduction d'émissions potentielles financées : **5 536 teq.CO₂**
- Responsable du projet : Reforest'Action

Ychoux (40)

05 Massif des Landes de Gascogne

- Surface financée : **42 ha**
- Réduction d'émissions potentielles financées : **4 488 teq.CO₂**
- Responsable du projet : Reforest'Action

Auzouville-sur-Ry (76)

06 Le bois des Lesques

- Surface financée : **24 ha**
- Réduction d'émissions potentielles financées : **6 130 teq.CO₂**
- Responsable du projet : Reforest'Action

Arbois (39)

07 La Grange Perrey

- Surface financée : **6,30 ha**
- Réduction d'émissions potentielles financées : **2 047 teq.CO₂**
- Responsable du projet : Reforest'Action

Toury-sur-Jour (58)

08 La Bablon

- Surface financée : **17 ha**
- Réduction d'émissions potentielles financées : **3 492 teq.CO₂**
- Responsable du projet : Reforest'Action



Collaborer avec des experts en transition énergétique et carbone pour trouver des nouvelles solutions nous permettant de réduire notre impact carbone

04 Mettre en place des critères de sélection de projets et de partenaires au regard de leurs engagements environnementaux et sociétaux ainsi que de leur ancrage territorial

Si les critères de sélection de projets restent à développer, Virtuo a déjà pris des mesures pour choisir ses partenaires sur ces opérations depuis plusieurs années.

Pour formaliser ces choix, un tableau de critères a été conçu pour être systématiquement utilisé lors de chaque consultation, garantissant une évaluation rigoureuse et cohérente des engagements environnementaux, sociétaux et de l'ancrage territorial des partenaires.



Première version du tableau de critères

Actions réalisées

Notre démarche d'ancrage territorial démontrée sur le projet de La Chevrolière (44)

Dans le cadre de notre projet mené sur la commune de La Chevrolière (44), le deuxième projet Virtuo à « zéro émission nette », la proximité immédiate du chantier s'est imposée comme un critère clé dans le choix des entreprises. Deux sociétés, reconnues pour leur fort ancrage territorial, ont ainsi été privilégiées :

- MAISON BLEUE, créée en 2000 et située à La Bataillère (85), à seulement 45 km du chantier, conçoit et fabrique des murs et éléments en béton armé sur-mesure, qu'elle livre et assemble directement sur site. L'entreprise se distingue également par sa politique RSE ambitieuse et son engagement fort en matière de responsabilité sociétale.
- CHARPENTE FOURNIER, basée au Poiré-sur-Vie (85), à seulement 43 km du chantier, est spécialiste du bois lamellé-collé. Fondée au début du 20^e siècle, cette entreprise artisanale de charpente et menuiserie allie aujourd'hui innovation industrielle et savoir-faire traditionnel. Son esprit familial se reflète dans une relation client de qualité, renforcée par ses engagements environnementaux et ses certifications (PEFC, ISO 9001, ACERBOIS, QUALIBAT, VALOBAT).

L'ancrage territorial est essentiel pour renforcer notre impact local, notre légitimité, et notre capacité à co-construire des solutions adaptées aux besoins de nos parties prenantes. Développer cette démarche nécessite une approche structurée, participative et cohérente avec notre mission.

L'ancrage territorial ne se décrète pas, il se construit. Il repose sur une connaissance fine du territoire, une collaboration active avec ses acteurs, et une volonté constante d'adaptation et d'évaluation. En plaçant les spécificités locales au cœur de nos actions, nous renforçons notre légitimité et maximisons notre impact. »

Jean-Michel Lemius

Directeur Général Associé en charge des opérations
VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY

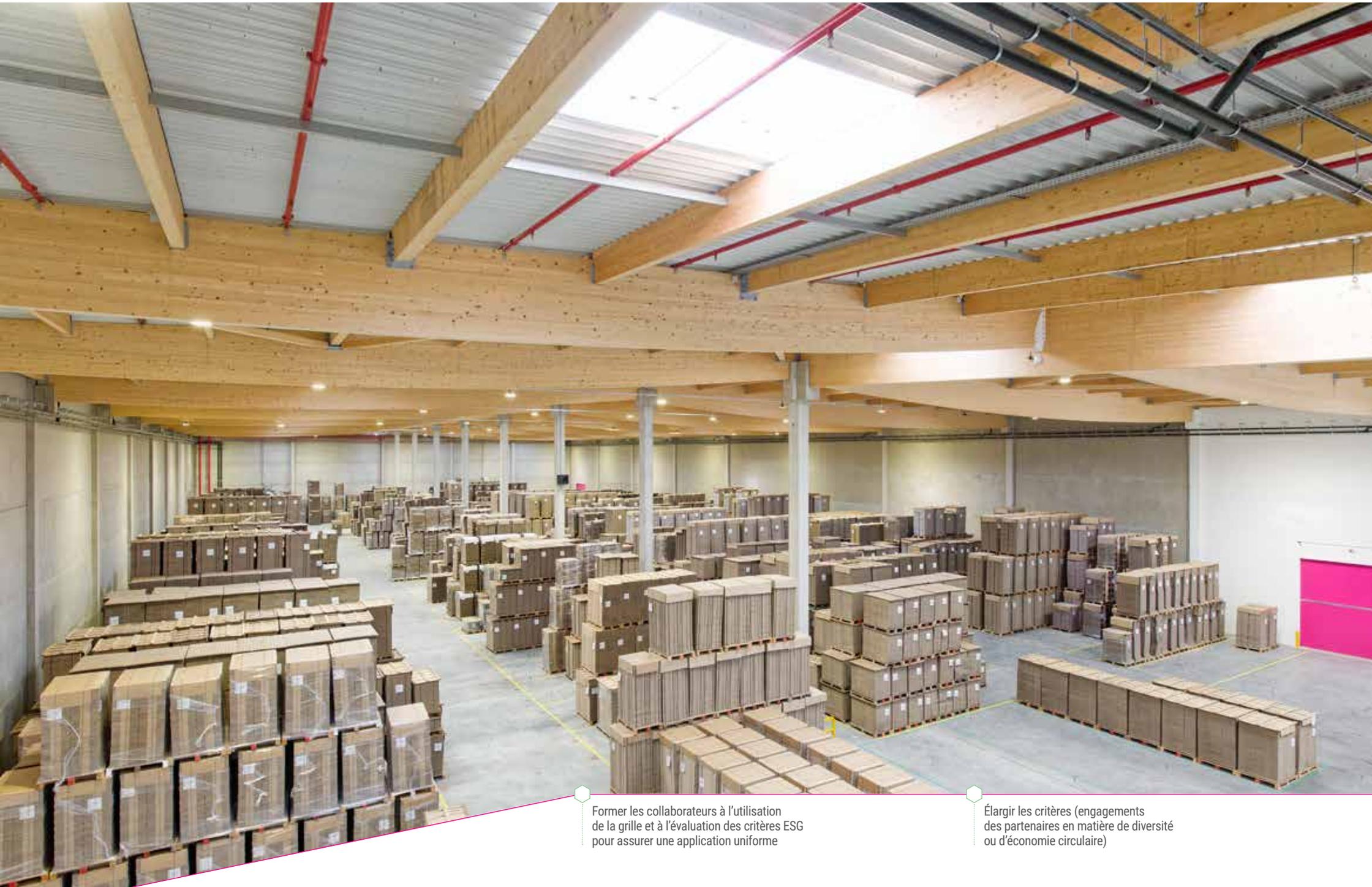
CAP SUR L'AVENIR

Informers les partenaires que les critères de sélection vont au-delà du prix

Révision prévue du critère de proximité : inclure la distance aux agences locales en plus de celle au siège social

Intégration des critères ESG dans la démarche ISO 9001. Deux étapes clés à venir :

- Collaboration avec les équipes Qualité pour adapter le tableau et le processus associé.
- Validation de cette intégration lors de l'audit ISO 9001.



Former les collaborateurs à l'utilisation de la grille et à l'évaluation des critères ESG pour assurer une application uniforme

Élargir les critères (engagements des partenaires en matière de diversité ou d'économie circulaire)

05 Adapter notre stratégie de développement foncier pour que d'ici à 2030, ne plus acheter de foncier qui ne soit pas une friche ou un projet à réhabiliter

Depuis 2019, Virtuo fait le choix de privilégier les terrains Brownfield (sites construits mais délaissés) plutôt que Greenfield (terrains vierges).

Cette stratégie proactive ne repose pas sur des obligations légales, mais sur une volonté de limiter l'artificialisation des sols et de transformer des espaces dégradés en opportunités. À travers une approche alliant durabilité et innovation, nous affirmons notre engagement en faveur d'un développement foncier responsable.

Depuis sa création, Virtuo est fier d'être membre actif de l'Afilog et d'avoir fait partie des premiers signataires de la charte d'engagement entre Afilog et l'État. Cet engagement reflète notre détermination à transformer notre activité de manière durable et responsable. À travers des actions concrètes sur la réhabilitation des friches industrielles, l'intégration de solutions d'énergie solaire sur nos sites, et la préservation de la biodiversité, nous mettons en œuvre les dispositions de cette charte.

Chaque projet que nous menons traduit notre ambition de conjuguer développement logistique et respect des équilibres environnementaux. »

Paulo Ferreira

Directeur Général Associé de VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY et Vice-Président de l'Afilog

Actions réalisées

Analyse rétrospective des projets depuis 2019

Virtuo a choisi de travailler sur des friches, malgré les défis qu'elles représentent - dépollution, désamiantage ou gestion de la biodiversité. Ce choix plus coûteux mais plus vertueux, reflète notre vision : faire de la réhabilitation la clé du développement foncier de demain.

Virtuo, signataire de la charte Afilog

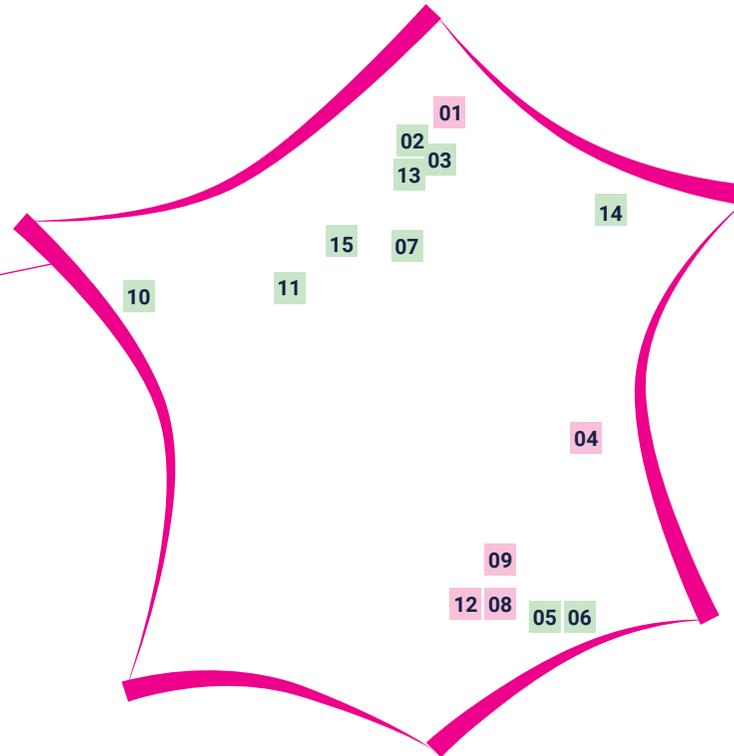
La charte d'engagements réciproques pour l'immobilier logistique, conçue par l'association Afilog en partenariat avec l'État, vise à allier développement logistique et respect de l'environnement. Elle détaille une trentaine d'engagements concrets que Virtuo respecte notamment :

- Priorité aux friches.
- Gestion des eaux pluviales.
- Préservation de la biodiversité.





15 terrains
achetés



Progression dans l'intégration de terrains Brownfield depuis 2019

Un état des lieux détaillé a été mené pour évaluer l'évolution de notre stratégie foncière :

- Analyse des projets incluant des terrains à réhabiliter.
- Identification des freins rencontrés et des facteurs de succès.
- Résultats préliminaires : proportion de terrains Brownfield intégrés depuis 2019.

Greenfield	662 685 m ²	71 %
Brownfield	267 098 m ²	29 %

01 Courcelles-lès-Lens
Année d'acquisition : 2020
Foncier : 53 426 m²

02 Bully 1
Année d'acquisition : 2021
Foncier : 73 625 m²

03 Bully 2
Année d'acquisition : 2019
Foncier : 45 710 m²

04 Miribel
Année d'acquisition : 2020
Foncier : 110 270 m²

05 Fos 1
Année d'acquisition : 2020
Foncier : 86 031 m²

06 Fos 2
Année d'acquisition : 2020
Foncier : 55 453 m²

07 Compans
Année d'acquisition : 2021
Foncier : 49 120 m²

08 Arles 1
Année d'acquisition : 2019
Foncier : 69 663 m²

09 Sénas
Année d'acquisition : 2020
Foncier : 74 162 m²

10 La Chevrolière
Année d'acquisition : 2022
Foncier : 64 777 m²

11 Châteaudun
Année d'acquisition : 2022
Foncier : 61 000 m²

12 Arles 2
Année d'acquisition : 2023
Foncier : 33 738 m²

13 Bully 3
Année d'acquisition : 2023
Foncier : 26 197 m²

14 Ennery
Année d'acquisition : 2024
Foncier : 74 948 m²

15 Saint-Aubin
Année d'acquisition : 2024
Foncier : 51 658 m²

Un objectif ambitieux pour 2024 : 30 % de terrains Brownfield sous promesse

Virtuo a défini une cible claire pour intégrer davantage de friches dans son portefeuille de terrains

ACTIONS ASSOCIÉES

- Identification proactive de sites à réhabiliter via les collectivités et agences foncières
- Suivi régulier des engagements fonciers

BÉNÉFICES ATTENDUS

- Réduction de l'impact environnemental
- Contribution à la revitalisation des territoires
- Renforcement de l'image d'acteur durable

Renforcer l'expertise interne

Virtuo a participé activement à des webinaires et ateliers dédiés à la réhabilitation des friches (réglementations spécifiques, études de cas sur des reprises réussies, meilleures pratiques administratives et techniques).

Ces initiatives ont permis à nos équipes de monter en compétences afin de mieux maîtriser les démarches de valorisation des terrains Brownfield et de réduire les risques liés à leur acquisition et réhabilitation.

Elles ont également favorisé le développement de partenariats stratégiques avec des experts en dépollution et urbanisme durable, tout en optimisant les délais et les coûts des projets de reconversion.

Cette approche incarne la volonté de Virtuo de combiner développement économique et impact positif, en agissant concrètement pour des territoires plus durables et valorisés.

Greenfield	785 872 m ²	76 %
Brownfield	247 051 m ²	24 %
Total	1 032 923 m²	

Notre ambition est claire : d'ici 2030, tous nos développements immobiliers seront réalisés exclusivement sur des friches. C'est un engagement fort qui reflète notre volonté de préserver les sols naturels et de limiter l'artificialisation des terres.

Aujourd'hui, nous avons fixé une première étape avec un objectif intermédiaire de 30 % de nos projets réalisés sur des friches d'ici 2024. Cependant, nous sommes actuellement à 24 %, ce qui montre que nous progressons, mais que des défis importants subsistent.

Parmi ces défis, la rareté des friches adaptées à notre activité d'immobilier logistique constitue un obstacle majeur. Identifier et transformer ces sites pour répondre à nos besoins spécifiques en termes de localisation, de taille et d'infrastructures est complexe et demande des efforts soutenus de toutes nos équipes. »

Grégory Loesel

Directeur Général Associé en charge du développement
VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY

CAP SUR L'AVENIR

Intégrer des indicateurs clés : suivi du pourcentage de terrains Brownfield

Augmenter notre objectif de terrain Brownfield sous promesse (50 % d'ici 2026, 100 % en 2030)

V. Park Arles 2 (13) © Cyrille Dubreuil

Arles 2 : après la réalisation
des travaux nous rendons à la nature
d'espaces naturels
et de biodiversité.

1,3 ha

Les complexités de développer de l'immobilier logistique sur des friches industrielles ou urbaines viennent de :

Contraintes foncières :

- Insuffisance de la taille des parcelles : les friches disponibles sont souvent morcelées ou trop petites pour répondre aux besoins de l'immobilier logistique, qui requiert de grandes surfaces.
- Localisation inadéquate : certaines friches ne sont pas situées dans des zones stratégiques (proximité des axes routiers, bassins de consommation ou de main-d'œuvre), ce qui réduit leur intérêt pour des projets logistiques.

Complexité des travaux de dépollution :

- Pollution des sols : beaucoup de friches industrielles nécessitent des travaux de dépollution longs, coûteux et réglementés, ce qui rallonge les délais et augmente les coûts des projets.
- Risque environnemental : l'incertitude liée à l'étendue de la pollution ou à la compatibilité des sols avec des usages logistiques peut rendre certains projets irréalisables.

Contraintes réglementaires et administratives, et oppositions :

- Durée des démarches administratives : les autorisations nécessaires (urbanisme, études d'impact, autorisations environnementales) prennent souvent beaucoup plus de temps.
- Zonage inadéquat : certaines friches sont situées dans des zones non classées pour des usages logistiques, nécessitant des modifications des plans locaux d'urbanisme (PLU).
- Opposition locale : les projets logistiques peuvent rencontrer une opposition des riverains ou des collectivités, préoccupés par les nuisances (bruit, circulation, etc.).

Coûts élevés de réhabilitation :

- Travaux d'infrastructure : les friches nécessitent souvent des travaux de démolition, de viabilisation ou de renforcement des structures existantes, ce qui augmente les coûts.
- Accessibilité : il est parfois nécessaire de créer ou de moderniser les accès routiers ou ferroviaires pour rendre le site opérationnel, ce qui alourdit encore les investissements.

Caractéristiques techniques incompatibles :

- Portance des sols insuffisante : les plateformes logistiques nécessitent des sols capables de supporter de lourdes charges, ce qui n'est pas toujours le cas des friches existantes.
- Configuration des bâtiments existants : les bâtiments déjà présents sur les friches ne répondent souvent pas aux standards modernes (hauteur sous plafond, modularité, etc.) et nécessitent des travaux coûteux d'adaptation ou de reconstruction.

Concurrence sur le marché foncier :

- Demande concurrente : les friches situées dans des zones urbaines attractives sont convoitées par d'autres secteurs (résidentiel, commerce, bureaux), ce qui réduit la disponibilité pour les projets logistiques.
- Coût d'acquisition élevé : la forte pression foncière dans certaines régions fait grimper les prix des friches, compromettant la rentabilité des projets logistiques.

Manque de friches disponibles :

- Offre limitée : dans certaines régions, le nombre de friches identifiées et disponibles pour une réhabilitation est insuffisant pour répondre aux besoins croissants de l'immobilier logistique.
- Temps d'identification : la recherche et la qualification de friches adaptées prennent du temps, ralentissant la mise en œuvre des projets.

Tous ces facteurs expliquent pourquoi les friches, bien que stratégiques pour limiter l'artificialisation des sols, présentent de nombreux défis pour des projets d'immobilier logistique.

Nous restons toutefois pleinement mobilisés pour surmonter ces difficultés et atteindre nos objectifs, grâce à une collaboration étroite avec nos partenaires, les collectivités locales et les experts du secteur.



Renforcer les partenariats avec des acteurs spécialisés en réhabilitation de friches (ADEME, collectivités territoriales...)



06 Déployer sur 100 % de nos opérations un référentiel de performance environnementale réalisé par un cabinet de conseil en immobilier durable externe

Virtuo renforce son engagement pour un immobilier durable en intégrant un guide permettant de vérifier la performance environnementale sur l'ensemble de ses opérations. Ce cadre standardisé, conçu en collaboration avec le cabinet de conseil en immobilier durable de la société Élan, reflète notre volonté d'élever les standards en matière de durabilité et de guider nos projets vers des pratiques exemplaires.

Actions réalisées

Élaboration d'un guide environnemental adapté à la spécificité de notre activité pour accompagner chaque projet

Le guide détaillé a été développé pour structurer et piloter l'intégration des meilleures pratiques environnementales sur l'ensemble des projets. Ce document sert de feuille de route tout au long du cycle de vie des opérations, facilitant une mise en œuvre concrète et efficace. Présenté sous forme d'un tableau structuré en une dizaine d'onglets comprenant chacun une dizaine d'items, il couvre les différentes étapes des projets et propose une évaluation selon trois niveaux : « Prérequis », « Avancé », et « Très avancé ».

OBJECTIFS

- Définir des standards clairs et applicables à toutes les opérations immobilières du groupe.
- Fournir un outil qui suit la vie entière d'un projet et aide les équipes à se concentrer sur des actions stratégiques pour améliorer les performances environnementales.
- Garantir une approche cohérente et ambitieuse en matière de développement durable.
- Disposer d'un outil adapté à nos projets logistiques pour maximiser la pertinence et l'alignement à notre activité.



© Virtuo Industrial Property

Ce guide a pour objectif de répondre de manière opérationnelle à la stratégie RSE de VIRTUO en maîtrisant les impacts environnementaux de chacune de ses opérations. De ce fait, VIRTUO possède un ensemble de bonnes pratiques adaptées à son secteur d'activité et applicables tout au long de la durée de vie de ses projets. Le financement de puits carbone naturels et locaux par VIRTUO (page 18) est ainsi un parfait complément à l'ensemble de ces actions d'éco-conception. »

Alan Bragado

Consultant Développement Durable, ÉLAN & REJENEO

CAP SUR L'AVENIR

Élargir les thématiques du guide (économie circulaire, adaptation au changement climatique...)

Communiquer pour valoriser le guide et ses résultats auprès des partenaires et clients

Réaliser un point trimestriel pour échanger sur les cibles à améliorer

V. Park Saint-Quentin-Fallavier (38) © Cyrille Dubreuil

Son appropriation par nos équipes

L'équipe **Stratégie Développement Durable** a analysé et ajusté le guide pour l'adapter aux spécificités des projets et aux priorités stratégiques de Virtuo. Ce travail a permis de renforcer la pertinence et l'applicabilité des cibles proposées :

- Ajout et suppression de certaines cibles pour répondre aux réalités opérationnelles.
- Validation des critères techniques et environnementaux pour garantir une cohérence entre les ambitions stratégiques et les contraintes terrain.

Un dialogue approfondi avec les maîtres d'œuvre a permis d'ajuster les recommandations du guide aux contraintes techniques et aux réalités du terrain pour une meilleure intégration des cibles environnementales dès les premières phases des projets.

Ce guide collaboratif permet de fixer des priorités stratégiques sans imposer de contraintes figées, laissant ainsi aux collaborateurs le soin d'identifier les leviers les plus pertinents et de comparer les projets pour les faire progresser.

Son déploiement

Le guide a été présenté aux collaborateurs le 5 avril 2024 et est officiellement en application depuis le 15 avril 2024 : il constitue désormais une référence obligatoire pour toutes les opérations.

Un dernier point d'étape a été réalisé en novembre 2024 pour :

- Évaluer l'utilisation du guide sur les opérations en cours.
- Valider les ajustements initiaux.
- Recueillir des recommandations pour son amélioration continue.

L'objectif fixé pour 2027 est ambitieux

Atteindre au moins 50 % d'items au niveau « Avancé » et un item au niveau « Très avancé » par phase de projet. Ce cadre évolutif sera révisé chaque année pour augmenter progressivement ces pourcentages et garantir une amélioration continue.

07 Faire appel à un écologue sur 100 % de nos opérations

Chez Virtuo, nous nous engageons à dépasser les obligations réglementaires en matière d'écologie.

Si les interventions d'écologues sont imposées avant le lancement des projets, nous avons choisi de prolonger cet accompagnement tout au long du cycle de vie des opérations. En intégrant un suivi continu, nous visons à garantir une gestion globale et durable des enjeux de biodiversité, renforçant ainsi notre impact positif sur les écosystèmes.

Actions réalisées

Suivi centralisé des missions écologiques

Un outil de suivi a été mis en place pour recenser les interventions d'écologues depuis 2019. Cet outil permet d'évaluer la prise en compte de la biodiversité sur nos projets, d'identifier les bonnes pratiques et de combler les écarts pour atteindre une couverture systématique sur 100 % des opérations.

Analyse des actions mises en place pour favoriser la biodiversité

Une étude comparative a permis d'évaluer l'efficacité des préconisations formulées par les écologues et leur mise en œuvre sur le terrain. Ce travail a mis en lumière les obstacles rencontrés, tout en renforçant nos processus internes et nos actions concrètes en faveur de la biodiversité.

Rédaction d'un cahier des charges commun

Virtuo a élaboré un cahier des charges standardisé pour intégrer des exigences précises en matière d'écologie et de biodiversité sur tous ses projets. Ce document structurant, applicable dès le démarrage des opérations, définit clairement les missions des écologues et les livrables attendus, garantissant une collaboration efficace entre toutes les parties prenantes.

OBJECTIFS CLÉS

- Uniformiser les exigences vis-à-vis des écologues sur 100 % des projets pour assurer une cohérence et une ambition partagée.
- Simplifier et professionnaliser les processus pour les équipes internes et les partenaires externes.

En adoptant ces pratiques, Virtuo réaffirme son engagement envers la biodiversité et fait de la durabilité un pilier central de sa stratégie.



Focus sur un projet en cours de labellisation BiodiverCity®

En choisissant de faire un focus sur le V. Park Châteaudun (28), projet en cours de labellisation, Virtuo démontre concrètement son engagement envers la préservation de la biodiversité urbaine.

Ce label, reconnu internationalement, valorise les initiatives qui intègrent harmonieusement la biodiversité dans des projets immobiliers, dépassant le simple cadre réglementaire.



Un projet de construction n'est pas nécessairement synonyme de destruction de biodiversité. En déterminant les enjeux biodiversité du site très en amont et en les intégrant au cœur de la conception du projet, il est parfois même possible d'améliorer le potentiel écologique d'une parcelle. Pour cela, l'accompagnement par l'écologue doit être rigoureux tout au long du projet, et le label BiodiverCity a l'avantage d'apporter un cadre à cet accompagnement. Dans le cas du projet de Châteaudun, la préservation des corridors écologiques et la création de nouveaux habitats en faveur d'espèces cibles devraient permettre d'observer petit à petit de nouvelles espèces de faune et de flore coloniser le site. »

Mathilde Wallon

Consultante écologue, société Élan

Mésange charbonnière
© Shutterstock



Chardonneret élégant
© Shutterstock



Faisan de Colchide
© Shutterstock



CAP SUR L'AVENIR



Intégrer les enseignements de l'analyse biodiversité dans la stratégie globale



Développer des initiatives innovantes pour renforcer la préservation des écosystèmes

08 Développer des pépinières temporaires sur nos opérations pour encourager le développement de la biodiversité

Initialement envisagée comme un levier pour enrichir la biodiversité sur nos terrains, l'idée des pépinières temporaires s'est révélée peu adaptée à la temporalité des projets immobiliers. Plutôt que d'abandonner cet engagement, Virtuo a choisi de réorienter ses efforts en collaboration avec des experts, pour privilégier des solutions plus pertinentes et durables, toujours alignées avec les spécificités locales et les enjeux environnementaux pour développer la biodiversité sur ses opérations.

Actions réalisées

V. Park La Chevrolière (44) © Cyrille Dubreuil

Réflexion autour des pépinières temporaires

Virtuo a étudié la possibilité de développer des pépinières temporaires pour enrichir la biodiversité sur ses projets.

Rencontre avec la Société Protectrice des Végétaux

Les discussions approfondies ont permis de cerner les enjeux techniques et environnementaux de cette solution, tout en explorant des partenariats pour favoriser la régénération des sols et la préservation des écosystèmes locaux.

Échange avec l'écologue de la société Élan

Il a partagé son expertise sur les bénéfices des pépinières temporaires pour la végétalisation des sites et l'amélioration du paysage écologique local.

CONSTAT

Ces échanges ont permis de mieux comprendre les conditions nécessaires à la réussite de cette initiative. Cependant, la temporalité spécifique des projets immobiliers de Virtuo, souvent incompatible avec les délais de maturité nécessaires (5 à 10 ans), a rendu cette démarche difficilement réalisable.

CAP SUR L'AVENIR

Proposer au comité de mission de renommer cet engagement dans les statuts par : "Encourager le développement long terme de la biodiversité sur nos opérations"

Encourager le développement de la biodiversité autrement

Virtuo multiplie les initiatives pour intégrer la biodiversité au cœur de ses plateformes :

Collaboration avec NAT'H

Nous avons exploré des solutions innovantes pour concilier urbanisme et biodiversité, telles que l'intégration de nichoirs pour oiseaux et chauves-souris, et identifié les espèces locales à privilégier pour renforcer les écosystèmes environnants.

Labellisation BiodiverCity® en cours

Les opérations à Compans et Châteaudun mettent en avant les efforts de Virtuo pour inscrire la biodiversité comme un levier stratégique dans l'immobilier :

- Vitrages qui n'excèdent pas 15 % de réflexion pour l'ensemble du projet pour réduire les risques de collision de l'avifaune.
- Éclairage adapté à la vie nocturne de la faune (orientation, couleur des éclairages, programmation des horaires...).
- Toiture végétalisée des bureaux.
- Clôtures perméables permettant d'accueillir la petite faune sur le site.
- Plan d'eau végétalisé favorable à la biodiversité...

Identifier et structurer de nouvelles initiatives (Plantation d'espèces locales et mellifères, création de corridors écologiques...)





Concilier logistique et apiculture : un engagement pour la biodiversité

Virtuo s'engage à lutter contre la disparition massive des abeilles et des insectes pollinisateurs en France, à travers son partenariat avec l'UNAF et son programme « Abeille, Sentinelle de l'Environnement® ».

Au-delà de l'installation de ruches, Virtuo déploie des actions pédagogiques pour sensibiliser le grand public et ses équipes à l'importance des abeilles :

- Activités éducatives : visite dans les écoles, peinture des ruches, extraction et récolte de miel.
- Participation aux APIdays® : un rendez-vous annuel en juin pour faire découvrir l'univers fascinant des abeilles et souligner le rôle crucial des pollinisateurs dans nos écosystèmes.
- Avec l'accompagnement de l'UNAF et d'apiculteurs référents, Virtuo récolte chaque année le miel produit par ses ruchers grâce aux 27 ruches installées sur ses plateformes. À noter également que deux collaborateurs Virtuo sont passionnés d'apiculture qu'ils pratiquent durant leurs loisirs.

V. Park La Chevrolière (44) © Cyrille Dubreuil



V. Park Compans (77) © Guillaume Mussau



V. Park La Chevrolière (44) © Cyrille Dubreuil

Définir des indicateurs pour évaluer l'évolution de la biodiversité sur les sites (espèces protégées, surfaces végétalisées)

Collaborer avec des experts et associations pour des solutions adaptées aux territoires

Communiquer auprès des parties prenantes pour inspirer des pratiques similaires

Explorer de nouvelles certifications pour renforcer les engagements en biodiversité

09 Obtenir sur 100 % de nos opérations la labellisation BREEAM Excellent

Depuis le premier bâtiment développé, Virtuo a systématiquement atteint les niveaux BREEAM New Construction visés. Aujourd'hui, nous concentrons nos efforts sur l'obtention du niveau Excellent, renforçant ainsi nos standards et affirmant notre engagement pour des opérations durables et exemplaires.

Actions réalisées

Analyse des certifications BREEAM obtenues

Une analyse des projets passés a permis d'évaluer leur conformité aux standards BREEAM et d'identifier les réussites, ainsi que les axes d'amélioration. Un tableau récapitulatif des certifications obtenues (Good, Very good, Excellent) a été élaboré, mettant en lumière les projets exemplaires atteignant le niveau Excellent. Cette base solide guide désormais nos actions pour garantir l'obtention systématique du niveau Excellent sur toutes les opérations futures.



Projet	Surfaces	Année de livraison	Niveau BREEAM
Sainghin-en-Mélantois	10 000 m ²	2017	★☆☆☆
Bonneuil 3	19 000 m ²	2019	★☆☆☆
Saint-Quentin CNO10	12 000 m ²	2019	★☆☆☆
Bully 2	18 000 m ²	2020	★★☆☆
Plessis-Pâté	10 000 m ²	2020	★★☆☆
Fos 1	42 000 m ²	2021	★★☆☆
Miribel	36 000 m ²	2021	★★☆☆
Fos 2	24 000 m ²	2021	★★☆☆
Courcelles-lès-Lens	28 000 m ²	2022	★★☆☆
Sénas	15 000 m ²	2022	★★☆☆
Arles 1	28 000 m ²	2022	★★★☆☆
Compans	15 000 m ²	2022	★★★★☆
Bully 1	36 000 m ²	2023	★★☆☆
La Chevrolière	32 000 m ²	2023	★★★★☆
Châteaudun	24 000 m ²	2023	★★★★☆
Arles 2	16 000 m ²	2024	★★★★☆
Saint-Aubin	22 500 m ²	2024	★★★★☆ (visé)

Mémo pour garantir les objectifs BREEAM

Un mémo précisant le niveau de certification BREEAM visé est systématiquement intégré aux documents soumis au comité d'investissement lors de la validation des dossiers.

OBJECTIFS PRINCIPAUX

- Assurer un suivi rigoureux des engagements environnementaux dès les premières étapes de décision.
- Garantir la mise en place des moyens nécessaires pour atteindre la certification BREEAM Excellent.
- Ce processus renforce l'intégration des objectifs de certification dans la stratégie globale du projet, assurant un alignement dès la phase initiale.

CAP SUR L'AVENIR

Mettre en place un contrat type (maîtres d'œuvre, entreprises, sous-traitants) pour garantir la certification BREEAM Excellent

Déployer des indicateurs pour suivre les certifications et identifier les améliorations possibles



Focus sur La Chevrière, labellisée BREEAM Excellent

Les actions qui ont permis la labellisation

Structure et bâtiment :

- Utilisation de bois certifié FSC ou PEFC.
- Charte « Chantier propre ».
- Suivi des consommations chantier (énergie, eau).
- Suivi des consommations chantier CO₂.
- Commissioning.
- Test d'étanchéité à l'air dans les bureaux.
- Livret d'accueil pour le locataire (plans de maintenance, DOE, guide d'utilisation...).

Confort des utilisateurs :

- Réalisation d'une étude FLJ (Facteur de Lumière du Jour).
- Tous les postes de travail avec vue sur l'extérieur.
- Zoning des niveaux d'éclairage des luminaires (limitation de l'éblouissement, sécurité extérieure).
- Plan de qualité intérieur de l'air.
- Système de ventilation performant.
- Performance énergétique (bureau).
- Installation de sous-compteurs (chauffage, eau, éclairage...).

- Limitation de la consommation d'eau potable (WC, douches, robinets...).
- Installation d'électrovanne (sanitaires).
- Aucun système d'arrosage pour les espaces verts.
- Étude sur l'adaptation du bâtiment au changement climatique.
- Réalisation d'une étude Analyse de Cycle de Vie (ACV) permettant d'analyser les impacts du bâtiment tout au long de son cycle de vie.
- Protection sur les parties vulnérables du bâtiment (armoires électriques, portes sectionnelles...).
- Réduction des déchets de chantier, tri et valorisation de 85 % des déchets (en masse).
- Locaux réservés au tri sélectif.
- Passage d'un écologue pour améliorer l'intérêt écologique du site.
- Utilisation de réfrigérant sélectionné.
- Limitation des émissions de NOX côté chauffage.
- Réduction de la pollution lumineuse nocturne.



V. Park La Chevrière (44) © Cyrille Dubreuil

Obtenir pour les sites d'Arles 1 et Sénas, la certification BREEAM In Use Part 1 au niveau Excellent

Former les équipes et les partenaires aux exigences BREEAM Excellent

Promouvoir les projets certifiés pour valoriser nos engagements et inspirer d'autres acteurs

10 Informer nos clients et partenaires sur les enjeux du développement durable dans l'immobilier logistique au travers d'un média spécialisé

Face à l'urgence climatique, l'industrie de la construction doit repenser ses pratiques pour réduire significativement son empreinte carbone. Les innovations technologiques et les nouvelles approches dans la conception des bâtiments jouent un rôle central dans cette transformation.

Actions réalisées

Virtuo prend la parole sur des événements ciblés

Pour sensibiliser nos partenaires et clients, nous privilégions une approche pédagogique lors des salons professionnels. Nous intervenons activement dans des conférences dédiées, avec pour objectif d'éclairer le secteur de l'immobilier logistique et de partager notre raison d'être. Nous avons démontré les étapes essentielles de notre stratégie durable à l'occasion de 3 temps forts :

« L'Odyssée du zéro émission nette chez Virtuo »

- **Salon** : SIBCA, Septembre 2023
- **Sujet** : Retour sur le projet de Compans, projet pilote d'une conception bas carbone et d'une démarche zéro émission nette

Le V. Park Compans, centre de tri et de distribution de 15 273 m² exploité par Colis Privé, incarne l'engagement de Virtuo en faveur de la neutralité carbone. Lancé en 2021, ce projet vise à réduire significativement son empreinte carbone tout en soutenant des initiatives de séquestration labellisées « label bas carbone » en France. Il reflète pleinement l'approche zéro émission nette adoptée par Virtuo.

Cette table ronde a permis à Virtuo de dialoguer avec :
Grégory Blouin, président - Virtuo Industrial Property
Mélanie Cahin, cheffe de projet - Virtuo Industrial Property
Bruno Cecchelli, architecte - AECO
Fanny Epaud, senior advisor - Reforest'Action
Alan Bragado, consultant en environnement - Élan

« L'entreprise à mission comme acteur du changement : enjeux et engagements »

- **Salon** : SITL, mars 2024
- **Sujet** : L'entreprise à mission

Cet événement a été l'occasion de présenter notre entreprise à mission en mettant en lumière nos engagements pour une logistique innovante et vertueuse. **Être entreprise à mission, c'est dépasser le discours et s'engager concrètement par des actes.**

Cette table ronde a permis à Virtuo de dialoguer avec :
Grégory Blouin, président - Virtuo Industrial Property
Mélanie Cahin, cheffe de projet - Virtuo Industrial Property
Nicolas Ravier, directeur associé - De Rijke (également société à mission)
Léa Sapin, directrice Communication et Marketing - Élan

« Les enjeux de l'entrepôt décarboné : l'innovation au service de la construction bas carbone »

- **Salon** : SIBCA, Octobre 2024

Face à l'urgence climatique, l'industrie de la construction doit repenser ses pratiques pour réduire significativement son empreinte carbone. Les innovations technologiques et les nouvelles approches dans la conception des bâtiments jouent un rôle central dans cette transformation. Lors de cette table ronde, un éclairage particulier a été mis sur l'exemple du V. Park Chevrolière (44), un projet exemplaire dans l'application de méthodes de construction bas carbone. Ce site à énergie positive, net zéro carbone et certifié BREEAM Excellent, illustre concrètement les stratégies déployées pour allier innovation et objectifs environnementaux de Virtuo.

Cette table ronde a permis à Virtuo de dialoguer avec :

- **Les locataires** : Erwan Arnaudeau, Thébault Logistique
- **Les élus locaux** : Johann Boblin, maire de La Chevrolière et président de Grand Lieu Communauté
- **Néosylva**, notre partenaire de restauration



Voir la vidéo de la conférence



CAP SUR L'AVENIR



Diffuser des newsletters intégrant les nouveautés et les points clés de la stratégie développement durable de Virtuo

Néosylva offre une solution à tous les propriétaires forestiers afin de gérer leurs forêts sur le long terme. L'un d'entre eux se trouve à proximité du V. Park Chevrolière et fut une opportunité assez rare de nouer un partenariat riche de sens. Via le label bas carbone, nous avons donc fait en sorte que Virtuo puisse financer une partie des travaux prévus dans cette forêt (travaux de plantation et d'exploitation de peuplements dépérissants) et contribuer activement à un beau projet sylvicole qui aura un impact important sur la filière territoriale et locale. »

Aurélien BLOND

Néosylva, chargé de mission services environnementaux

En tant que directeur de l'Institut en Innovation Logistique (I²L), je tiens à saluer l'engagement exemplaire de Virtuo, qui accompagne activement la création et le développement de notre institut. La collaboration avec Virtuo illustre parfaitement l'importance du lien entre le monde académique et le secteur professionnel pour sensibiliser les futurs ingénieurs logistiques aux enjeux du développement durable. L'implication de l'équipe de direction de Virtuo, notamment par le partage d'expertise et le soutien aux initiatives écologiques, contribue à former une nouvelle génération de professionnels engagés dans la transition écologique de l'immobilier logistique. »

Nidhal Rezg

Directeur de l'Institut I²L



Virtuo s'affiche dans la newsletter quotidienne de Voxlog

Avec une bannière publicitaire intégrée, nous touchons directement les 19 000 destinataires de cette publication quotidienne, renforçant ainsi notre visibilité auprès de notre cible professionnelle et démontrant notre engagement.

Interventions auprès des futurs ingénieurs logistiques

En tant que membre fondateur de l'Institut en Innovation Logistique (I²L), Virtuo contribue à la formation des futurs professionnels.

Contributions majeures :

- Partage de notre expertise.
- Participation à des groupes de travail pour développer des solutions concrètes en faveur de la transition écologique du secteur.
- Diplôme certifiant en immobilier logistique.



Communication digitale

LinkedIn

Nous utilisons LinkedIn pour sensibiliser nos clients et partenaires, tout en renforçant notre image d'entreprise engagée et innovante. Un calendrier éditorial structuré nous permet de partager régulièrement des contenus ciblés :

- Les réalisations et projets marquants de Virtuo.
- Les dernières innovations en immobilier logistique.
- Les actualités réglementaires et les bonnes pratiques du secteur.

Site web

Pour sensibiliser nos partenaires, nous privilégions la voie digitale pour des raisons environnementales. Notre site web est mis à jour continuellement et est privilégié par rapport à l'usage de documents imprimés. Une page Actualité permet de communiquer très régulièrement et d'offrir une meilleure visibilité à nos missions et réalisations.



Merci à Virtuo pour cet outil performant et en avance sur son temps en matière de décarbonation, un périlleux et très ambitieux projet qui nous attend. Cette opportunité a pour nous un sens citoyen car elle nous permet d'amener une logistique consommatrice de poids lourds au plus près de l'usine : il y a exactement 671 mètres entre notre nouvelle plateforme et le site de notre client. Nous avons ainsi supprimé 50 véhicules sur la route soit une réduction de 2 400 tonnes CO₂/an. »

Erwan Arnaudeau

Directeur des opérations de Thébault Logistique



SIÈGE
2-22 place des vins de France
75012 PARIS
www.virtuo-property.com



LYON
Espace Wojo - Lyon-Part Dieu
15 rue des Cuirassiers
69003 Lyon

GRAND OUEST
2 rue du vieux Château
85600 Montaigu