



RAPPORT

D'IMPACT

2023

SOMMAIRE

3 **Le mot d'Anne-Laure Wa-y-té**
Directrice d'exploitation

4 **Introduction**

5 **Engagés comme jamais
contre le CO²**

6 **Notre méthode de calcul**

7 **L'empreinte carbone résidentielle**

8 **L'année 2023 en quelques chiffres**

10 **Nos actions auprès des jeunes**

11 **Nos engagements environnementaux**

13 **Nos ambitions pour 2024**

Le mot d'Anne-Laure Wa-y-té

Directrice d'exploitation Student Factory

Directrice d'exploitation de Student Factory depuis près de 6 ans maintenant, **j'ai développé une attention particulière pour ces étudiants que j'ai coutume d'appeler « mes petits jeunes ».**

Au delà du logement, j'ai à cœur de leur proposer une expérience de vie globale qui leur soit enrichissante et qui laissera sa marque dans leurs souvenirs mais aussi dans leur vie d'adulte et de citoyen.

Cela passe par un cadre de vie stylé, tout confort et une ambiance fun et conviviale, car il faut bien que jeunesse se fasse (*rires*), mais cela ne doit pas pour autant être dénué de sens.

Inscrire Student Factory dans **une démarche plus responsable** était très important pour nous : nous avons l'ambition de proposer des résidences alignées aux besoins et aux contraintes de notre temps, auprès d'une jeunesse de plus en plus concernée, soucieuse et

moteur sur la question environnementale. Ce sont eux, les acteurs du monde de demain. Ils représentent l'avenir, alors ils méritent les meilleures résidences. Et le mieux passe par le durable, le responsable.

Nous sommes convaincus qu'en allant vers ce qu'il y a de moins nocif pour l'environnement et la société nous choisissons le meilleur pour nos jeunes. Pour eux, leur mode de vie, leurs habitudes et les réflexes qu'ils pérenniseront dans leur vie future. C'est une responsabilité et un engagement ambitieux que nous portons avec fierté.

Anne-Laure WA-Y-TE

Directrice d'Exploitation nationale
STUDENT Factory



INTRODUCTION

En 2019, le secteur de l'immobilier résidentiel et tertiaire est le 3^e poste d'émission de Gaz à Effet de Serre en France et représente près de 18% des émissions du territoire¹. C'est un secteur très émetteur et **nous en sommes pleinement conscients**. Les rapports du GIEC et autres publications scientifiques ne nous laissent aucun doute quant à **l'importance de notre implication et de notre engagement** pour la protection de notre environnement. Cela, afin d'assurer des conditions de vie souhaitables pour tout être vivant.

La France impose une réduction des émissions carbone au travers de différentes réglementations et en particulier la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) : celle-ci a pour ambition

d'atteindre **la neutralité carbone d'ici 2050**, en atteignant un premier objectif de -49% pour le secteur du bâtiment d'ici 2030. Néanmoins, aucune contrainte ne concerne les acteurs de l'immobilier résidentiel d'exploitation.

Notre démarche est donc entièrement volontaire, elle en reste ambitieuse et cadrée afin d'assurer l'atteinte de nos objectifs.

Parmi les principaux impacts liés à l'immobilier résidentiel on trouve entre autres les émissions de gaz à effet de serre ainsi que l'artificialisation des sols. **Ce dernier point est travaillé quotidiennement par l'objectif Zéro**

Artificialisation Nette fixé par Vinci Immobilier, promoteur exclusif des résidences Student Factory.

En tant qu'exploitant de nos bâtiments, nous avons fait le choix de nous concentrer sur la baisse de nos émissions carbone. Cela passe par la maîtrise de nos consommations d'énergie ainsi que l'accompagnement de nos résidents vers un mode de vie plus sobre.



¹ www.notre-environnement.gouv.fr

Engagés comme jamais **contre le CO2**

La planète et nous, c'est la même équipe : **on est ensemble !**

Entre 2022 et 2023 nous avons créé une **stratégie environnementale** propre à Student Factory !

Celle-ci nous permet d'avoir un cadre précis et ambitieux et de définir un axe : **la réduction de nos émissions carbone** et celle de nos résidents.

Nous avons conscience de notre **responsabilité environnementale** et **sociétale**. Et parce que c'est la somme des détails qui fait toute la différence, nous avons toujours à cœur d'améliorer notre impact sur la planète et sur la société.

Pour **améliorer** notre impact, nous avons commencé par le **mesurer**. Et cela, en définissant un indicateur clé : **l'empreinte carbone résidentielle**.

C'est un indicateur lisible quantifiant les émissions de carbone d'un résident liées à la consommation d'énergie de la résidence et aux trajets du quotidien effectués par les résidents.

Et bonne nouvelle ! L'empreinte résidentielle d'un habitant Student Factory est aujourd'hui déjà **inférieure de 35%** à celle d'un jeune en logement individuel.

Ce constat ne fait qu'augmenter notre ambition : nous avons pour objectif de **réduire cette empreinte de 40%** d'ici 2030.

2020 :

Empreinte carbone résidentielle Student Factory **35% inférieure** à un jeune de situation comparable



2030 :

Objectif : réduction de cette empreinte **de 40%** par rapport à l'empreinte carbone résidentielle de 2020.



Notre méthode de **calcul**

L'empreinte carbone résidentielle – un indicateur sur mesure et innovant

L'empreinte carbone résidentielle d'un habitant est liée à son **mode de vie** en résidence gérée. Elle inclut les émissions de CO2 liées à l'exploitation de la résidence (consommations d'énergie et fuite de fluide frigorigène) et les déplacements du quotidien des résidents.

Le périmètre de l'empreinte carbone résidentielle correspond à **environ un tiers** de l'empreinte carbone traditionnellement calculée.

À noter que l'ensemble du poste alimentation n'est pas pris en compte, seuls les déplacements du quotidien sont intégrés, l'ensemble des postes de consommation n'est pas considéré (vêtements, loisirs, électroniques et télécoms, assurances, banques...), les dépenses publiques ne sont pas incluses.

Par ailleurs, la méthodologie de calcul utilisée diffère de celle du ministère de la Transition écologique (résultats repris par Carbone4). L'approche employée par VINCI Immobilier s'appuie sur des grandeurs physiques et est davantage alignée dans son mode de calcul avec les reportings d'émissions Corporate standards (Bilan Carbone, GHG Protocol). Les facteurs d'émission utilisées sont issus de la base carbone de l'ADEME.

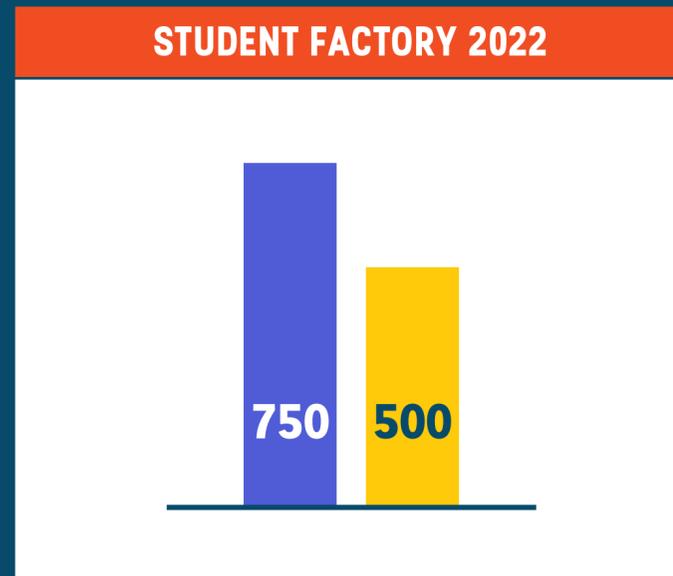
L'empreinte carbone de référence – comment se situe Student Factory ?

L'empreinte carbone résidentielle de l'habitant et celle de la référence portent sur le même périmètre afin de pouvoir réaliser cette comparaison.

L'empreinte carbone de référence a été calculée à partir des facteurs d'émissions de la base carbone et d'études le plus fiables et actuelles : l'enquête « Végétariens et Flexitariens en France 2020 » de l'IFOP pour FranceAgriMer, les études sur les pertes et gaspillages alimentaires de l'ADEME, les données de Carbone 4 « Faire sa part – Empreinte carbone d'un Français », les enquêtes et études de l'INSEE sur le logement, l'observatoire de la vie étudiante (OVE)...

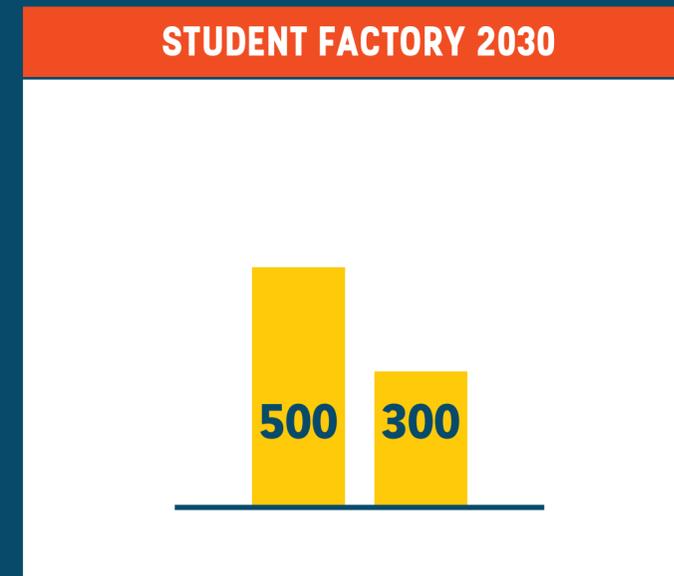


L'empreinte carbone résidentielle



-35%

Une empreinte carbone par résident **inférieure de 35%** par rapport à un français d'âge comparable



-40%

Objectif de réduction de l'empreinte carbone de **-40%**

■ étudiant comparable
■ Résident SF 2022

L'année 2023 en chiffres



13
résidences en France
métropolitaine



1641
étudiants logés



300 m²
d'espaces communs*
*minimum par résidence



2 salariés disponibles
à temps plein sur site, afin d'être
disponibles en cas d'urgence.



345
stationnements vélo

L'année 2023 en chiffres



100%
de résidences équipées
d'un outil d'optimisation
des **consommations
énergétiques**



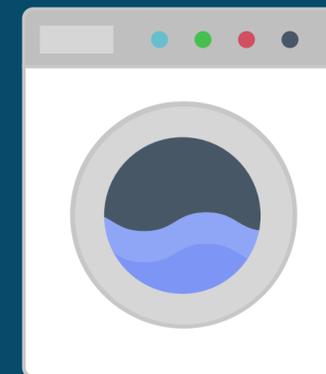
-12% :
empreinte carbone liée aux
déplacements d'un résident
Student Factory comparé à un
jeune de situation comparable



5€
reversés à l'association
Adepape 69 par bail signé
en 2023



-35% :
empreinte carbone d'un
résident **Student Factory**
comparé à un jeune de
situation comparable



15 % d'eau et **20%** d'électricité
économisé à chaque cycle dans nos
laveries Washin



280
pommeaux de douche
écologiques et connectés
Hydrao installés

Nos actions auprès des jeunes



ANCRAGE TERRITORIAL

L'emplacement de nos résidences est choisi méticuleusement afin d'être au plus proche des transports en communs, dans quartiers des sûrs, agréables et centraux, cela pour simplifier la vie de nos résidents mais également réduire leur empreinte carbone.



MULTITUDE DE SERVICES

Reprographie, laverie, ménage, location d'appareils électroménagers, cafétaria, réception des colis etc.



LIEUX DE VIE

Une maison, des amis, des espaces bien dimensionnés et meublés avec soin, tout est mis en oeuvre pour que nos étudiants se sentent bien chez eux .



CRÉATION DE LIEN

Des lieux pensés pour le vivre ensemble, des animations, des évènements réguliers et une plateforme pour communiquer entre résidents.



L'association ADEPAPE 69 accompagne des personnes ayant eu une mesure de placement à l'Aide Sociale à l'Enfance. A partir de 21 ans, ces personnes fragiles ne sont plus accompagnées par ce service de l'Etat, c'est ce que l'on appelle les « sorties sèches de l'ASE ». Soutenir l'ADEPAPE 69, pour Student Factory, c'est agir pour plus de justice et d'équité chez les jeunes. Student Factory choisit aujourd'hui d'axer son accompagnement vers des actions en faveur de l'accès au logement, de l'obtention du permis de conduire, de l'aide à l'emménagement et autres domaines en lien avec son domaine d'activité.



Nos engagements environnementaux

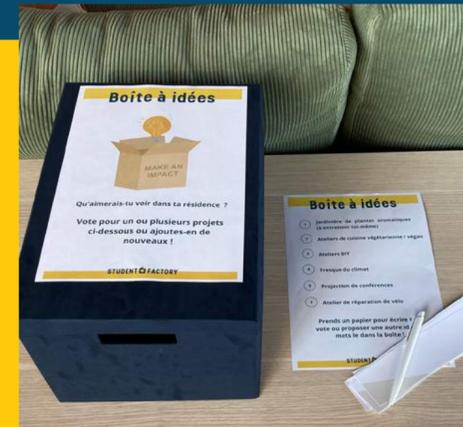


RÉDUIRE NOS CONSOMMATIONS D'EAU

Les logements ont **des robinets à débit limité** et environ 300 d'entre eux sont équipés de **pommeaux de douche écologiques Hydrao**.

Ces douchettes connectées suivent la consommation d'eau de la douche en temps réel de manière ludique. Nous surveillons également mensuellement toutes les consommations d'eau pour détecter les fuites et les usages anormaux.

De plus, nos laveries Washin sont équipés de lave-linges qui **économisent 15%** d'eau et **20% d'électricité** par cycle par rapport aux modèles classiques, avec une lessive certifiée Ecocert.



SENSIBILISATION DE NOS ÉTUDIANTS

Nous accordons beaucoup d'importance à la sensibilisation de nos étudiants, nous proposons différents partenariats, animations, messages et dispositifs afin de leur donner les clés pour limiter leur impact sur l'environnement.

Afin de mettre en place des actions pertinentes nous proposons une « **boîte à idée** » afin de recevoir les propositions des résidents intéressés.



PROPOSER DES SOLUTIONS DE TRI DES DÉCHETS

Chaque résidence propose des solutions de tri des déchets sur le site ou à proximité directe du site. Sont systématiquement traités : les déchets ménagers, les déchets recyclables et le verre ; sont en cours de déploiement : biodéchets, piles et ampoules et les déchets électroniques.

De manière plus ponctuelle nous proposons des animations vide dressing ou des sensibilisations aux déchets.

Certaines résidences sont également équipées d'un espace seconde main afin d'inviter au troc entre étudiants.

Nos engagements environnementaux



UTILISER DES PRODUITS D'ENTRETIENS ÉCO-CONÇUS

Nous travaillons exclusivement avec **le groupe HEEGEO** qui fournit les produits d'hygiène et d'entretiens de toutes nos résidences.

Tous nos produits sont donc écolabellisés, nous privilégions des fabricants français et des produits naturels. Cet engagement nous permet d'améliorer la qualité de l'air intérieur de nos espaces communs ainsi que de limiter notre impact sur l'environnement.

ENERGY SAVING



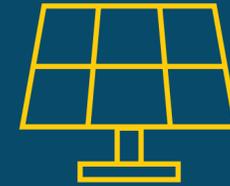
MAITRISER NOS CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

Sur l'intégralité des résidences SF a été mis en place un suivi précis des consommations énergétiques, cela grâce à une plateforme commune et des relevés mensuels.

Cette attention particulière permet de détecter les consommations anormales et de calculer les émissions de gaz à effet de serre issues de nos consommations.

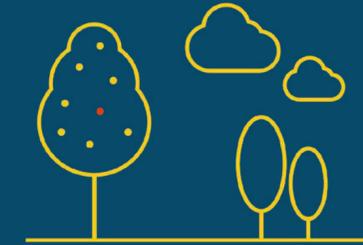
Par ailleurs nous sensibilisons nos résidents à une utilisation sobre de l'énergie et l'individualisation des consommations permet de mieux responsabiliser chaque individu.

Nos ambitions pour 2024



Etudier la faisabilité d'installations photovoltaïques sur nos résidences

En effet, les consommations d'énergie sont un large sujet, mais la source d'énergie est également primordiale. Alors produire une énergie renouvelable et décarbonée permettrait de limiter notre impact sur le climat.



Travailler notre impact sur la biodiversité

Nos résidences étant en plein centre-ville, peu d'entre elles disposent d'espaces verts. Les leviers sont donc limités mais ils existent et l'érosion de la biodiversité est un sujet majeur.

Fiers de nos accomplissements de 2023 nous restons conscients du chemin à parcourir. Nous sommes ambitieux, et le challenge est de taille.

Alors pour toujours améliorer notre impact sur l'environnement et la société, voilà les points que nous souhaitons travailler l'année prochaine.



Mise en place du cahier des charges résidences gérées vertes

Ce cahier des charges est conçu pour optimiser la performance énergétique des résidences et favoriser les énergies renouvelables. On va par exemple y retrouver :

- une étude de faisabilité systématique pour l'installation de panneaux photovoltaïques,
- un système de chauffage et de climatisation qui repose sur des pompes à chaleur réversibles
- un plan de comptage uniformisé afin de mieux piloter les consommations d'énergie.

Ce pack bas carbone va au-delà des standards du marché et exige un investissement conséquent en promotion.



Diminuer nos consommations d'énergie

Les consommations d'énergie occupent une grande partie des émissions de CO2 liées au secteur de l'immobilier. Pour les limiter nous avons identifié trois leviers: avoir un système énergétiques efficient, privilégier des bâtiments disposant d'une isolation thermique supérieure à la moyenne, et consommer de manière sobre et responsable.