

RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)

5

5.1. CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATÉGIE RSE	149
5.2. TABLEAU DE BORD ET PÉRIMÈTRES	156
5.3. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	165
5.4. PERFORMANCE SOCIALE	183
5.5. PERFORMANCE SOCIÉTALE	189
5.6. MÉTHODOLOGIES DE <i>REPORTING</i>	199
5.7. TABLEAUX D'INDICATEURS	202
5.8. TABLE DE CONCORDANCE ARTICLE 225 GRENELLE II	212
5.9. RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION	214

INTERVIEW D'ALAIN TARAVELLA

Président fondateur d'Altarea Cogedim

Quelle place le développement durable occupe-t-il au sein de la stratégie du Groupe ?

«La dynamique engagée depuis plus de quatre ans place les enjeux de développement durable au cœur des préoccupations d'Altarea Cogedim. Sur l'ensemble de notre production, notre démarche de progrès, Altageen®, vient accompagner notre stratégie et notre principe historique de qualité, en intégrant de fortes exigences sociétales et environnementales. Altageen® contribue à pérenniser notre patrimoine et nos activités.»

Plus largement, notre démarche RSE constitue un levier de transversalité, créateur de valeur pour le Groupe. Plus que jamais, aujourd'hui, la prise en compte des enjeux RSE fait partie des priorités d'Altarea Cogedim. »

Quels sont les temps forts en matière de développement durable cette année chez Altarea Cogedim ?

«Notre Groupe a progressé sur la gestion des risques et des opportunités que représentent les enjeux de développement durable. Au titre de l'année 2013, je retiendrai, plus particulièrement, trois éléments positifs :

- la hiérarchisation des enjeux de développement durable, dont la traduction concrète est l'élaboration de la première matrice de matérialité RSE d'Altarea Cogedim, définissant nos priorités stratégiques pour la période 2014-2017 ;
- la signature de la Charte du Plan Bâtiment Durable en présence de Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement et de Philippe Martin, ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, sur la réduction des consommations d'énergie du parc immobilier tertiaire. Pour Altarea Cogedim, cet

engagement vient confirmer les objectifs environnementaux que nous nous sommes fixés sur notre patrimoine ;

- enfin, l'exhaustivité de notre *reporting* RSE, avec un taux de couverture proche de 100% pour chacune de nos activités, ainsi que les bons résultats obtenus par le Groupe aux notations extra-financières qui viennent témoigner de la pertinence et de l'efficacité de notre action.»

Quelles sont les priorités pour 2014 ?

«Si en 2013, le Groupe a franchi une nouvelle étape dans sa démarche de progrès en structurant ses efforts autour de ses enjeux significatifs, l'année 2014 sera consacrée à l'intensification de la dynamique existante. Nous veillerons à la déclinaison opérationnelle des enjeux RSE prioritaires du Groupe, qui se traduira par l'amélioration continue de la satisfaction de nos clients et utilisateurs, la formation et l'accompagnement des collaborateurs d'Altarea Cogedim au meilleur niveau, ou la quantification et le développement des emplois indirects supportés par les activités du Groupe.»

En parallèle, pour notre activité Promotion, nous continuerons d'intégrer une exigence de qualité, généralisée à l'ensemble de nos projets et sur leur insertion dans l'environnement urbain. Pour notre activité Foncière, nos axes prioritaires seront le déploiement de la certification BREEAM® In-Use et la maîtrise de notre empreinte environnementale.

Ce plan d'action ambitieux animera les collaborateurs d'Altarea Cogedim, pour faire progresser, à nouveau, l'intégration des enjeux de développement durable dans les métiers du Groupe. »

Alain Taravella
Président fondateur d'Altarea Cogedim

5.1. CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATÉGIE RSE

5.1.1. LE SECTEUR IMMOBILIER EN FRANCE

5.1.1.1. Empreinte environnementale, sociale et sociétale

Avec 43 % des consommations d'énergie, 21 % des émissions de gaz à effet de serre (GES), une grande part de responsabilité en termes de production de déchets, de consommation d'eau et d'impact sur la biodiversité, le secteur de l'immobilier est, avec celui des transports, celui où les enjeux de durabilité, particulièrement environnementaux, pèsent le plus.

L'ampleur des impacts est génératrice de risques de dégradation de la valeur du patrimoine des acteurs de l'immobilier, qui doivent anticiper les mutations sociétales en cours et à venir :

- difficultés croissantes d'accès au logement de qualité ;
- augmentation des problèmes de santé publique et de précarité énergétique ;
- vieillissement de la population et dépendance ;
- ralentissement de l'encouragement fiscal favorisant l'acquisition de biens immobiliers durables ;
- tension sur les marchés de l'énergie impactant la facture énergétique des bâtiments et les modes de transport ;
- pressions sur l'étalement urbain.

Gisement d'innovations technologiques et sociétales, la prise en compte des enjeux de développement durable est aujourd'hui un marqueur fort du secteur, et constitue une réelle source de création de valeur pour les acteurs du marché.

5.1.1.2. Contexte réglementaire

En 2009, le Grenelle de l'environnement définit les premiers objectifs concrets pour préparer les défis environnementaux, sociaux et sociétaux de demain. Les 57 articles portent sur l'énergie, le bâtiment, les transports, la biodiversité, la gouvernance et les risques pour l'environnement et la santé.

Pour l'activité Promotion et Foncière du Groupe, l'impact est triple.

5.1.1.2.1. Améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs

Si la Réglementation Thermique RT 2012 généralise le niveau de performance énergétique Bâtiment Basse Consommation® (BBC®), la future Réglementation Bâtiment Responsable RBR 2020 imposera la réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS) ainsi que la prise en compte performantielle des qualités sanitaires, de confort, de durabilité et d'économie de ressources naturelles.

5.1.1.2.2. Améliorer la performance énergétique des bâtiments existants

La question de la rénovation du parc tertiaire, privé et public, d'ici à 2020, a été inscrite dans la loi Grenelle, avec pour objectif de réduire les consommations énergétiques de 2012 à 2020. Dans le prolongement des groupes de travail pilotés par Maurice Gauchot, président de CBRE, ce décret devra notamment préciser la définition des niveaux de performance à atteindre en fonction de l'état initial du bâtiment, de sa typologie, de son intensité d'usage et du niveau de responsabilité de chacune des parties prenantes. Le 31 octobre 2013, Altarea Cogedim a signé la Charte du Plan bâtiment durable

présidé par Philippe Pelletier en présence de Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, et de Philippe Martin, ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie. Cette charte d'engagement volontaire regroupant investisseurs, grands utilisateurs et associations sectorielles, anticipe les objectifs et la méthodologie de réduction des consommations énergétiques, qui seront précisés dans le prochain décret prévu au second semestre 2014.

5.1.1.2.3. Renforcer la transparence extra-financière des entreprises

En matière de publication d'information RSE, l'article 225 de la loi Grenelle II de juillet 2010 impose à certaines sociétés de publier des informations extra-financières dans leur document de référence et de les faire vérifier par un tiers indépendant. Ce document de référence doit « exposer les actions menées et les orientations prises pour prendre en compte les conséquences sociales et environnementales de leurs activités et remplir leurs engagements sociétaux en faveur du développement durable ». Le statut de société cotée sur un marché réglementé fait entrer Altarea Cogedim dans le champ d'application de l'article 225 depuis son exercice 2012 pour l'ensemble de ses activités. Afin de démontrer la compatibilité du reporting du Groupe par rapport aux indications prévues dans la loi Grenelle 2, Altarea Cogedim publie une table de concordance dédiée au paragraphe 5.8.

5.1.1.3. Le développement durable, une opportunité de création de valeur

Au cœur d'un secteur particulièrement dynamique, Altarea Cogedim souhaite faire du développement durable une opportunité, en favorisant l'émergence de la valeur verte pour ses activités immobilières Promotion et Foncière.

Pour son activité Promotion, le Groupe fait de la performance environnementale et sociétale une composante de son exigence qualité pour l'ensemble de sa production. C'est pourquoi, il se positionne et fait progresser ses métiers et ses équipes autour d'axes de travail complémentaires, couvrant ses domaines de responsabilité directe et indirecte :

- améliorer le confort d'usage des nouveaux projets à travers le choix de certifications et de profils environnementaux adaptés à chaque typologie d'actif ;
- renforcer la pérennité des réalisations en réduisant leurs besoins énergétiques et en les rendant moins vulnérables aux hausses du prix de l'énergie ;
- favoriser les pratiques durables en étant exigeant dans le choix des sites, sur le degré de proximité des transports en commun et sur la proximité des services ;
- réduire l'empreinte environnementale de la construction et de la fin de vie des nouveaux projets en favorisant des matériaux et des procédés constructifs moins énergivores et moins émetteurs de gaz à effet de serre (GES).

Altarea Cogedim met à disposition de ses parties prenantes des informations compréhensibles et comparables qui leur permettront d'apprécier l'ensemble des performances environnementales et sociétales des nouveaux projets.

Pour son activité Foncière, le Groupe oriente sa stratégie sur la maîtrise et l'amélioration de l'empreinte environnementale et des performances sociétales de ses actifs. À cet effet, il rend compte des performances de son patrimoine à travers des indicateurs précis, transparents et conformes aux recommandations du secteur pour assurer leur comparabilité.

Altarea Cogedim souhaite limiter l'impact environnemental de son patrimoine, son obsolescence technique et énergétique et sa vulnérabilité aux réglementations environnementales futures. Altarea Cogedim renforcera ainsi l'attractivité et la liquidité de ses centres commerciaux auprès des investisseurs, tout en préservant leurs valeurs d'expertises.

Depuis 2011, sur l'ensemble de ses domaines d'activités, Altarea Cogedim fait vérifier par un auditeur externe ses principaux indicateurs environnementaux (projets neufs, patrimoine existant), sociaux et sociétaux de manière à renforcer la qualité de son processus de *reporting* et la fiabilité des données.

5.1.1.4. Enjeux et perspectives 2014-2017

Anticipant l'ensemble des nouvelles réglementations pour ses différentes activités, Altarea Cogedim poursuivra en 2014 sa démarche continue de *reporting*, de maîtrise de son empreinte environnementale et son action sociale et sociétale.

Les impacts de la Réglementation Thermique 2012, du futur décret sur l'amélioration énergétique du parc immobilier tertiaire et du récent article 225 structurant le *reporting* RSE des sociétés sont intégrés dans les référentiels de *reporting* RSE, dans les systèmes de management de construction et d'exploitation et dans les plans d'actions du Groupe.

Suite à la réalisation de la première matrice de matérialité RSE d'Altarea Cogedim, le Groupe priorisera son action autour de ses enjeux matériels sectoriels et stratégiques pour la période 2014-2017. Le suivi de son action, de ses indicateurs et de ses objectifs est détaillé dans le tableau de bord disponible au paragraphe 5.2.1.

5.1.2. GOUVERNANCE RSE

5.1.2.1. Organisation et mode de gouvernance RSE

La direction du développement durable fait partie d'un service transversal regroupant la direction de la communication, les directions des ressources humaines d'Altarea et de Cogedim et les ressources internes (services généraux). Ce service est dirigé par Bruno Poulain, directeur du développement durable, de la communication et des ressources humaines et supervisé par Jacques Galvani, directeur délégué à la présidence et membre du comité exécutif d'Altarea Cogedim.

La direction du développement durable est désormais composée de quatre collaborateurs :

- Maxime Lanquetuit, directeur du développement durable en charge de l'ensemble de la démarche RSE pour les différents métiers et activités (mlanquetuit@altareacogedim.com) ;
- Flora Alter, ingénieure développement durable, en charge du reporting environnemental du patrimoine, des Bilans Carbone® exploitation, de la définition et du suivi des plans d'actions environnementaux pour l'activité Foncière (falter@altareacogedim.com) ;
- Romain Bourcier, ingénieur développement durable, en charge

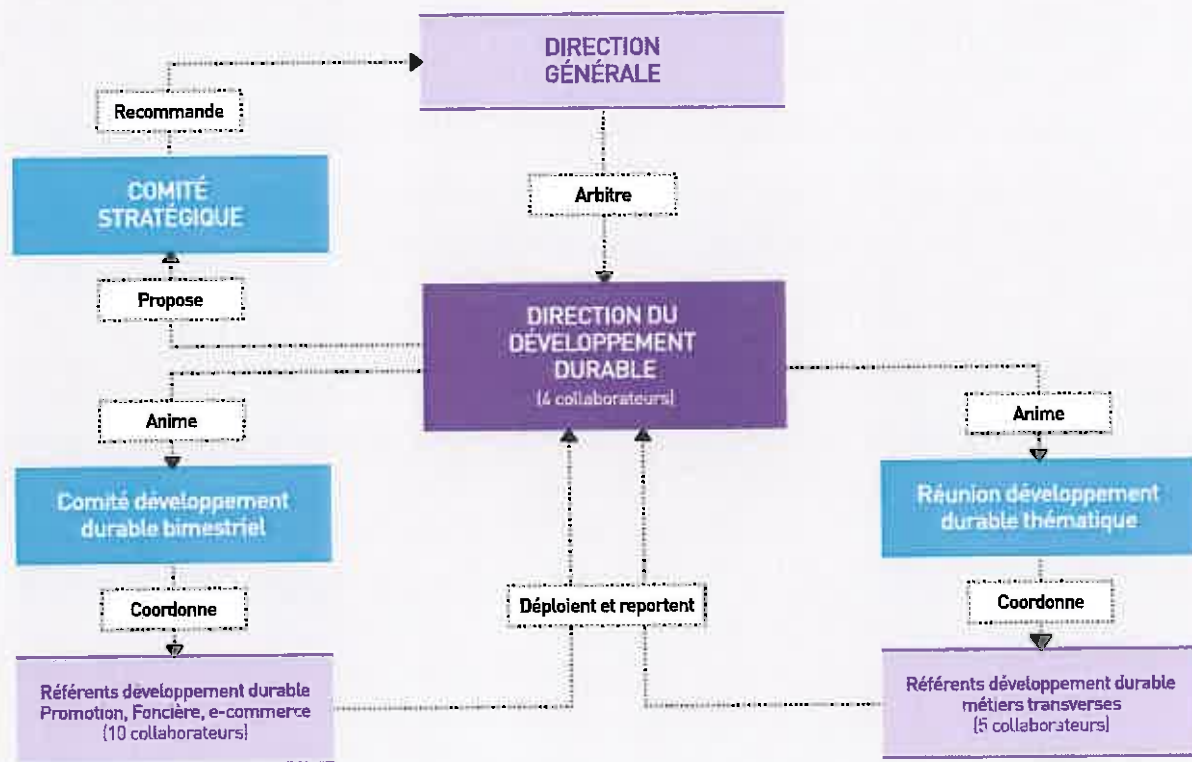
du reporting environnemental de l'activité Promotion, du suivi des certifications et des innovations RSE pour les nouveaux projets (rbourcier@altareacogedim.com) ;

- Cécilia Ribeyre-Winckler, chargée de communication et développement durable, responsabilisée sur les enjeux de communication interne, sur l'organisation de manifestations de développement durable et sur les innovations RSE de l'activité e-commerce (cribeyre@altareacogedim.com).

Cette direction conseille la direction générale du Groupe dans la définition de la stratégie de développement durable d'Altarea Cogedim par des réunions mensuelles et coordonne l'ensemble de la communication extra-financière du Groupe. Cette équipe s'appuie sur un réseau de référents développement durable composé de dix personnes qui représentent chaque activité du Groupe (Promotion, Foncière et e-commerce) dans le cadre du comité développement durable bimestriel. Par ailleurs, un grand nombre de réunions de travail sont réalisées avec les référents sur des sujets plus spécifiques et plus opérationnels.

La direction du développement durable bénéficie également d'interlocuteurs réguliers pour l'ensemble des métiers transverses : ressources humaines, communication, finance, contrôle interne et services généraux. Des réunions spécifiques permettent d'échanger avec eux.

Organisation de la gouvernance RSE d'Altarea Cogedim



Cette organisation permet de faire progresser significativement la démarche développement durable du Groupe grâce aux collaborateurs responsabilisés à 100% sur les enjeux RSE, tout en facilitant la remontée d'informations, le partage et le déploiement opérationnel dans les activités grâce au réseau transversal des référents.

La politique RSE d'Altarea Cogedim repose sur trois piliers que sont la pertinence, le partage et la soutenabilité pour garantir un effort ambitieux mais équilibré de l'entreprise. Transversale par nature, la démarche de progrès du Groupe, baptisée Altageen®, permet de mutualiser les différents savoirs et compétences techniques de chaque activité du Groupe, de manière à faire progresser plus vite le niveau de maturité RSE de l'entreprise et sa performance développement durable.

5.1.2.2. Système de Management Général (SMG)

Altarea Cogedim met progressivement en place, pour l'ensemble de ses équipes, des systèmes de management adaptés, pour homogénéiser, généraliser et fiabiliser les pratiques prioritaires pour chaque activité du Groupe. La mise en place de ce Système de Management

Général (SMG) facilite l'accès aux exigences des référentiels de certifications qualitatives ou environnementales et permet une progression des compétences des collaborateurs.

Composition du Système de Management Général d'Altarea Cogedim



5.1.2.2.1. Système de Management Environnemental (SME) Promotion Logement

Pour son métier de promoteur de logements, Altarea Cogedim a intégré une démarche de certification dans son processus de développement et de réalisation d'opérations : le « Guide des bonnes pratiques Logement ». Cette certification de processus permet au Groupe de bénéficier d'une certification qualitative NF Logement pour la totalité de sa production et de généraliser la certification NF Logement Démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale®) à l'ensemble de ses opérations en Île-de-France.

5.1.2.2.2. Système de Management Environnemental (SME) Promotion Tertiaire

Parallèlement, le Groupe a conçu en 2010 et 2011 le « SME Altagree® Projets Tertiaires ». Il offre à chaque développeur ou opérationnel un outil de travail lui permettant d'accéder à la totalité des exigences des certifications NF Démarche HQE®, BREEAM® (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) ou LEED® (*Leadership in Energy and Environmental Design*) à chaque étape du projet, et d'être accompagné dans le développement et la réalisation des opérations tertiaires du Groupe (Commerce, Bureau & Hôtel).

5.1.2.2.3. Système de Management Environnemental (SME) exploitation

En 2013, le Groupe a finalisé le développement du « SME Altagree® Patrimoine » afin de fiabiliser, davantage encore, le *reporting* des données environnementales et le suivi des plans d'actions environnementaux. La mise en place de ce guide permettra à Altarea Cogedim d'avancer vers une certification environnementale BREEAM® In-Use progressive de l'ensemble de son patrimoine en améliorant ses pratiques d'exploitation.

5.1.2.2.4. Système de Management Qualitatif e-commerce

Pour l'activité e-commerce, la réparation de produits *high-tech* sous garantie bénéficie d'une certification ISO 9001 délivrée par l'AFaq. Cette certification impose le respect de procédures écrites intégrant le suivi quotidien de différents indicateurs (comme les délais de réalisation) par plusieurs services (Qualité, SAV, Service Client, Service Achats). Lorsqu'un indicateur est défaillant, des actions correctives sont mises en place. Une fois par an, un auditeur de l'AFNOR vérifie la bonne application des procédures et le suivi des indicateurs dans le but de maximiser la satisfaction client.

5.1.3. STRATÉGIE RSE

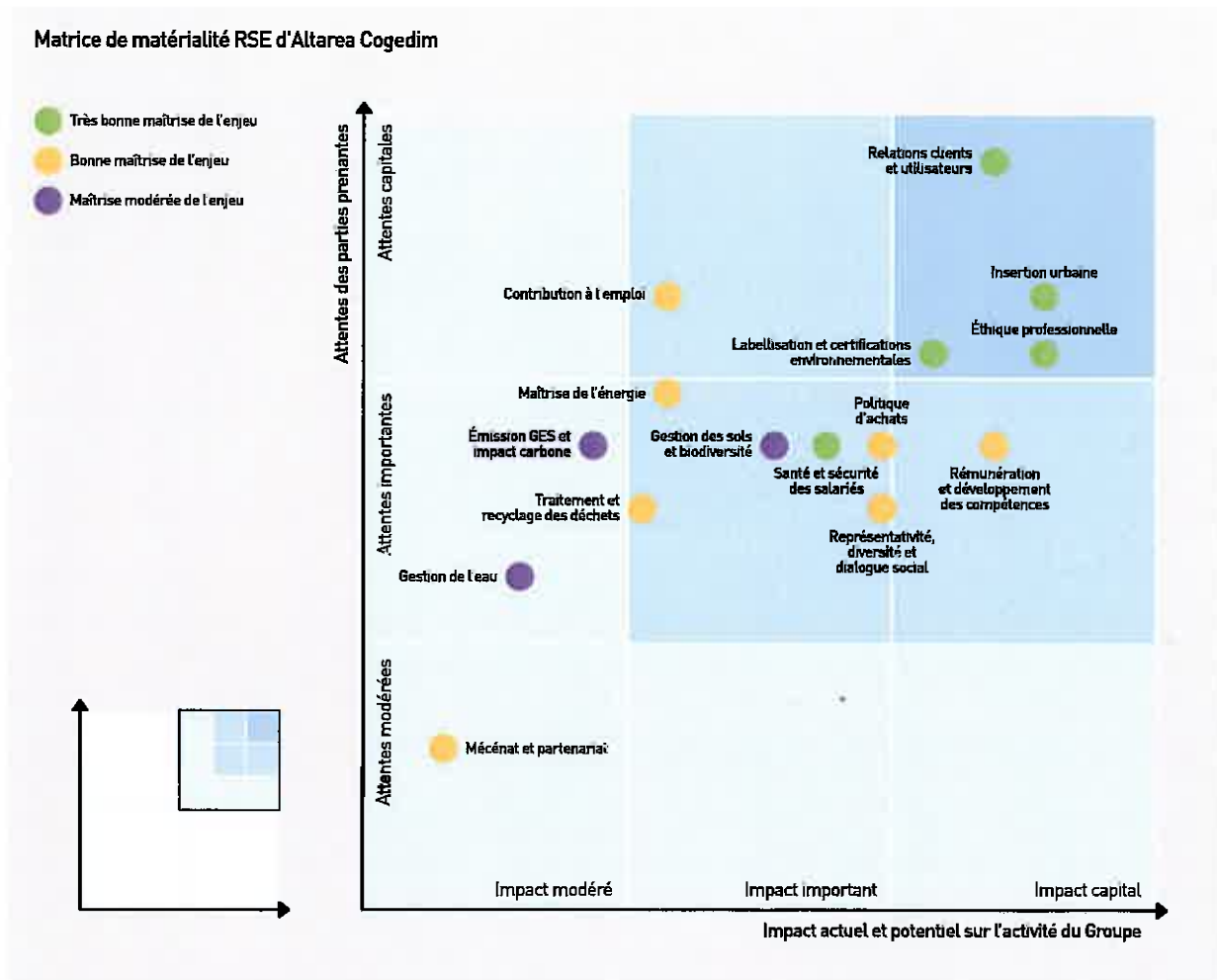
Le groupe Altarea Cogedim, de par sa taille, la croissance de ses effectifs, les attentes de ses parties prenantes et l'intégration d'une nouvelle activité (Rue du Commerce), s'est engagé avec l'ensemble de la direction générale et du comité exécutif dans une démarche de définition et de priorisation de ses enjeux RSE autour de trois facteurs :

- l'impact économique sur le business model de l'entreprise, en fonction de ses activités ;

- la perception du niveau d'attente des parties prenantes internes et externes (investisseurs, collectivités, clients, associations, fournisseurs...);
- le niveau de maîtrise de l'enjeu.

Le résultat de ce travail, formalisé sous la forme d'une matrice de matérialité, permet à Altarea Cogedim de définir les axes d'actions RSE prioritaires.

5.1.3.1. Matrice de matérialité RSE



5.1.3.2. Méthodologie d'élaboration

Cette démarche de matérialité RSE, pilotée par la direction du développement durable du Groupe, a été réalisée en quatre étapes. La méthodologie de cotation des impacts, des attentes des parties prenantes et des niveaux de maîtrise se fonde sur l'analyse de chaque enjeu RSE, impliquant la direction générale d'Altarea Cogedim avec l'appui d'un cabinet de conseil spécialisé entre juin 2013 et février 2014.

Une première étape a permis de définir la méthode de travail à mettre en œuvre, et d'identifier les parties prenantes afin de garantir une réflexion transversale et partagée par la direction générale et la direction du développement durable.

Une seconde étape a permis de définir les enjeux RSE significatifs du Groupe, et de caractériser leurs impacts, risques et opportunités pour chacune des trois activités d'Altarea Cogedim (Promotion, Foncière, e-commerce).

Dans une troisième étape, la réalisation d'entretiens a permis de soumettre aux membres de la direction générale les enjeux RSE retenus et leurs impacts associés. Afin de garantir une réflexion multi-activités et transversale pour la cotation de chaque enjeu, ces entretiens ont systématiquement associé deux grands managers de la direction générale, un membre de la direction du développement durable et un consultant externe. Quatre entretiens ont été menés et huit membres de la direction générale ont été sollicités (hors comité exécutif).

Enfin, la matrice de matérialité synthétisant les réflexions des grands managers, de la direction du développement durable et des référents développement durable a été présentée au comité exécutif. L'ensemble des enjeux de la table de matérialité RSE définitive a été discuté individuellement et collectivement avec les six membres du comité exécutif, pour arbitrage et validation.

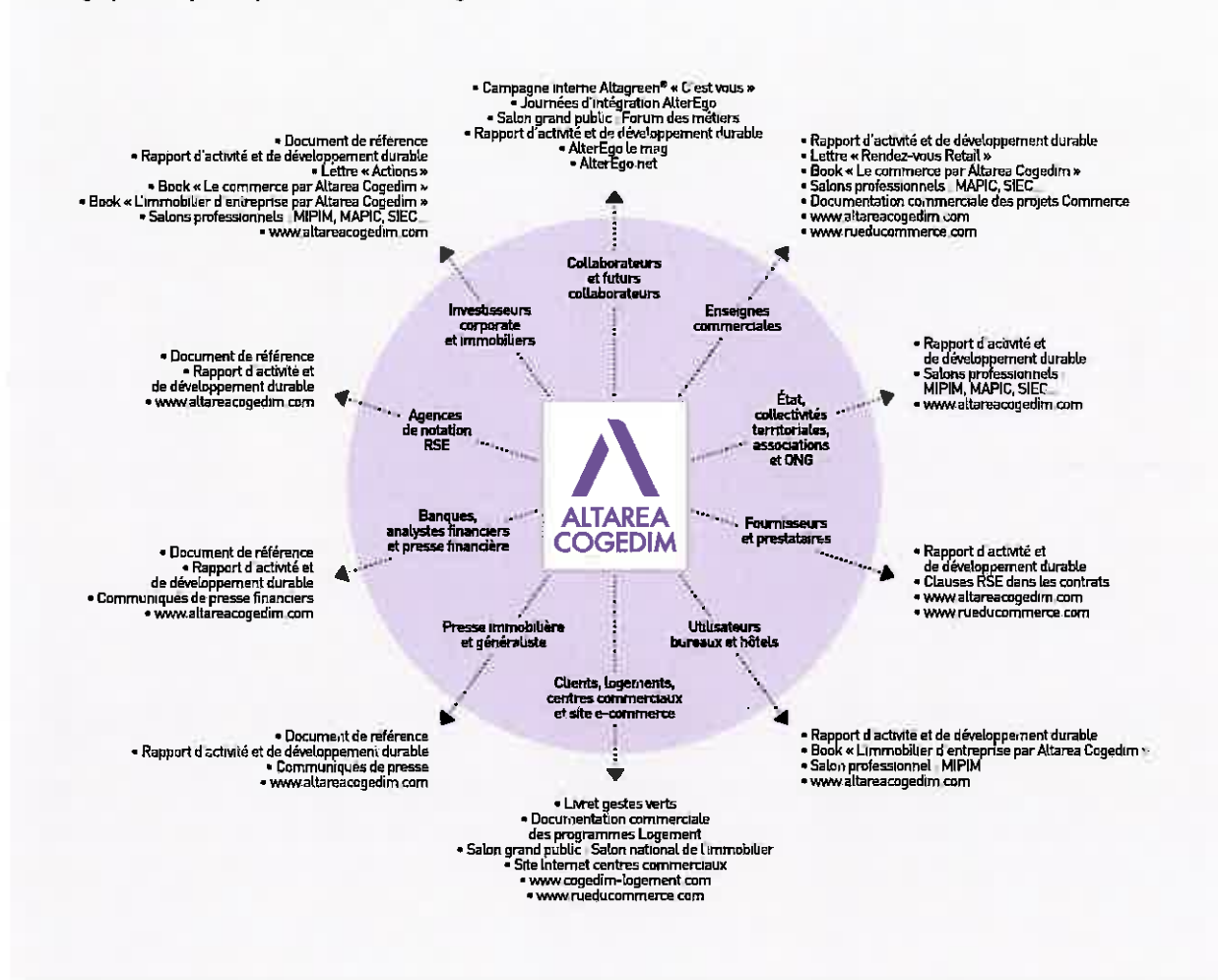
5.1.3.3. Relation avec les parties prenantes

Le secteur de l'immobilier et du commerce regroupe un grand nombre de parties prenantes qui, en France, exercent sur l'ensemble des opérateurs du secteur une pression croissante, notamment

depuis la publication du Grenelle de l'environnement. La croissance d'Altarea Cogedim, l'ouverture de son actionnariat et l'impact de ses projets ont renforcé les exigences de transparence, de précision et de comparabilité des informations extra-financières de tous ses interlocuteurs. Ces parties prenantes, soucieuses d'apprécier les performances réelles des nouveaux projets, des actifs immobiliers existants et plus largement de l'action opérationnelle du Groupe, sont autant d'opportunités de démontrer la pertinence de la démarche de développement durable engagée par Altarea Cogedim.

Pour détailler cette action, le Groupe s'est doté d'un nombre très important de moyens de communication adaptés à chaque partie prenante interne et externe, pour permettre un dialogue et un suivi dans la durée.

Cartographie des parties prenantes d'Altarea Cogedim



5.1.3.4. Classements des agences de notation et distinctions RSE

5.1.3.4.1. Baromètre Novethic

Dans le cadre de ses activités, Altarea Cogedim est évalué par le baromètre Novethic depuis 2009 dans les classements des promoteurs et foncières. Après un renforcement des critères de notations, le Groupe se voit classé, en 2013, à la première place *ex-aequo* des promoteurs (50 %) et à la troisième place des foncières (66 %). Depuis trois ans, le groupe Altarea Cogedim a systématiquement atteint l'une des trois premières places dans chacun des deux classements Novethic promotion et foncière.

5.1.3.4.2. Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

De manière volontaire, le Groupe participe au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), le plus important classement mondial évaluant les stratégies RSE des Groupes et fonds immobiliers. La note obtenue par Altarea Cogedim, sur la base de sa publication 2012, est de 52 % sur la partie Foncière (172^e sur 543), et de 77 % sur la partie nouveaux développements, soit la 9^e place mondiale (1^{re} française) sur 276 répondants.

5.1.3.4.3. Carbon Disclosure Project (CDP)

Également de manière volontaire, Altarea Cogedim a répondu en 2013 au CDP (Carbon Disclosure Project), le plus important classement international sur les stratégies carbone des grandes sociétés. Pour cette première participation, le Groupe a obtenu la note de 90 % en transparence et la note B en performance, positionnant le Groupe à la 1^{re} place des foncières commerces françaises.

5.1.3.4.4. France Green Building Council (FRGBC)

En 2013, le Groupe a été distingué dans le cadre de la première édition des Trophées de France GBC en recevant le prix « Éco-conception ».

5.1.3.5. Participation dans les organisations sectorielles

Altarea Cogedim participe à des comités et des groupes de travail extérieurs à l'entreprise, notamment pour anticiper l'évolution des réglementations en matière de développement durable, et pour échanger sur les bonnes pratiques du secteur.

Ainsi, sur le thème du développement durable, le Groupe est membre et participe activement aux organisations suivantes :

- CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux) ;
- FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) ;
- FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) ;
- C3D (Collège des Directeurs du Développement Durable) ;
- Association HQE® ;
- France GBC.

Dans le cadre de la commission développement durable du CNCC, Altarea Cogedim a participé, avec trois autres foncières commerces cotées, à l'élaboration du Guide de *reporting* RSE article 225-Grenelle II. Ce guide propose des recommandations adaptées aux spécificités du *reporting* RSE pour l'industrie de centres commerciaux. Ces bonnes pratiques, compatibles avec les recommandations de l'EPRA, permettront à terme d'homogénéiser les méthodes de communication extra-financière et de vérification des informations publiées.

Par ailleurs, Altarea Cogedim est membre fondateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), association indépendante constituée d'acteurs privés et publics de l'immobilier tertiaire et qui a pour objet :

- de publier des indicateurs statistiques représentatifs de la performance énergétique et environnementale du parc français ;
- de proposer aux membres de l'OID un *benchmark* de la performance énergétique et environnementale de leurs parcs immobiliers.

Le Groupe contribue très significativement par ses données environnementales à la réalisation des indicateurs environnementaux annuels du Baromètre de la performance environnementale de l'OID pour la typologie « commerce périmètre bailleur ».

5.2. TABLEAU DE BORD ET PÉRIMÈTRES

5.2.1. TABLEAU DE BORD

ENVIRONNEMENT		Unité	2010	2013	Évolution 2010/2013	Vérification E&Y 2013	Couverture d'activité 2013	GRI G4 CRESS
Labellisations et certifications environnementales								
Promotion	Part des surfaces ou du nombre de logements certifiés ou en cours de certification environnementale							
	Commerce	%	76%	100%	+31,6%	✓	100%	CRE 8
	Bureau & Hôtel	%	80%	97%	+21,3%	✓	100%	
	Logement	%	41%	68%	+65,9%	✓	100%	
Foncière	Part des surfaces certifiées BREEAM® In-Use							
	Actifs commerciaux au 31 décembre année N	%	0%	30%	NA	✓	90%	CRE 8
Maîtrise de l'énergie								
Promotion	Part des surfaces ou du nombre de logements bénéficiant d'un niveau de performance énergétique HPE®, THPE®, BBC® ou Plan Climat							
	Commerce	%	76%	96%	+26,3%	✓	100%	CRE 8 CRE 1
	Bureau & Hôtel	%	77%	91%	+18,2%	✓	100%	
	Logement	%	42%	89%	+111,9%	✓	100%	
Foncière	Consommation d'énergie primaire par m ²							
	Actifs commerciaux périmètre et climat constants	kWh/m ²	216	177	-18,4%	✓	84%	CRE 1
Biodiversité et Gestion des sols								
Promotion	Part des surfaces ayant fait l'objet d'une étude écologique							
	Commerce	%	ND	66%	NA		100%	EN 12
	Bureau & Hôtel	%	ND	26%	NA		100%	
	Part d'opérations de logements dont la surface non bâtie est supérieure ou égale à l'emprise au sol du bâtiment							
	Logement	%	ND	82%	NA		100%	EN 12
Foncière	Score GREEAM® In-Use thématique «Land Use & Ecology»							
	Actifs commerciaux au 31 décembre année N	%	ND	17%	NA	✓	30%	EN 12
Traitement et recyclage des déchets								
Promotion	Part des surfaces ou du nombre de logements faisant l'objet d'une Charte chantier à faible nuisance							
	Commerce	%	ND	100%	NA	✓	100%	EN 1 EN 2
	Bureau & Hôtel	%	ND	97%	NA	✓	100%	
	Logement	%	ND	64%	NA	✓	100%	
	Part des surfaces faisant l'objet d'un traitement «Performant» ou «Très Performant» sur la cible NF HQE® 6 - Gestion des déchets d'activités							
	Commerce	%	ND	100%	NA		96%	EN 1 EN 2
	Bureau & Hôtel	%	ND	87%	NA		95%	
	Logement	%	ND	81%	NA		47%	
Foncière	Taux de tri des déchets							
	Actifs commerciaux périmètre courant	%	30%	43%	+45,9%	✓	90%	EN 23
	Taux de valorisation des déchets							
	Actifs commerciaux périmètre courant	%	ND	62%	NA	✓	90%	EN 23

* Sauf impossibilité technique ou décision contraire de l'investisseur.

Objectifs	Échéance	Tendance par rapport à l'objectif	Commentaire	En savoir plus	Niveau de matérialité
Certifier 100% des nouveaux projets commerce BREEAM® niveau «Very Good» <i>a minima</i>	Continue	👍	Excellent niveau de certification sur les nouveaux projets commerciaux toutes typologies confondues	5.3.1.1.1	Capital
Certifier 100% des nouveaux projets Bureau NF Bâtiment tertiaire - Démarche HQE® niveau «Très Bon» et BREEAM® niveau «Very Good» <i>a minima</i> Certifier 100% des nouveaux projets Hôtel NF Bâtiment tertiaire - Démarche HQE®	Continue	👍	Excellent niveau de certification sur les nouveaux projets Bureau & Hôtel. Valeur stable par rapport à 2012	5.3.1.1.2	Capital
Certifier 100% des nouveaux projets Logement NF Logement en régions Certifier 100% des nouveaux projets Logement NF Logement - Démarche HQE® en Île-de-France	Continue	👍	Bon niveau de certification sur les nouveaux projets Logement. La contribution de la filiale Île-de-France représente 63% du nombre total de logement bénéficiant d'une certification environnementale	5.3.1.1.3	Capital
Certifier 100% du patrimoine commercial inclus dans le périmètre de reporting BREEAM® In-Use niveau «Good» <i>a minima</i> pour les premières certifications, et «Very Good» <i>a minima</i> pour les réévaluations suivantes, pour la partie «Management»	2015	👍	Six actifs certifiés BREEAM® In-Use niveau «Good» pour la partie «Management» en 2013	5.3.1.2.2	Capital
Réaliser systématiquement des Simulations Thermiques Dynamiques et obtenir au moins 50% d'amélioration sur les postes de consommation réglementaires de la Réglementation Thermique 2012	2014	👍	Excellent niveau de performance sur les postes énergétiques bailleurs et preneurs (exigences techniques du bail vert)	5.3.2.2.1	Important
Développer l'ensemble des projets Bureau conformes au niveau de performance énergétique HPE® 2012 (RT 2012 - 10%) <i>a minima</i>	2014	👍	Très bon niveau de performance énergétique des nouvelles opérations entrées dans le périmètre	5.3.2.2.2	Important
Réaliser des opérations pilotes d'un niveau de performance énergétique HPE® 2012, THPE® 2012 et Effinergie+	2014	👍	Bonne anticipation et adaptation à la RT 2012, en attente des labels HPE® 2012 et THPE® 2012 réglementaires	5.3.2.2.4	Important
Réduire de 22% les consommations d'énergie primaire du patrimoine, à périmètre constant, par rapport à 2010	2015	👍	Réalisation d'audits énergétiques spécifiques à chaque site et bonne application d'actions d'optimisation des consommations d'énergie	5.3.2.3	Important
Généraliser les études d'écologues en amont des nouveaux projets	Continue	👍 👎	Bon niveau d'application pour les opérations en cours de certification BREEAM®. Démarche plus difficile à mettre en œuvre dans le cadre d'une certification NF HQE® seule	5.3.3.1	Important
Développer des espaces verts significatifs dans les nouveaux projets	Continue	👍	Bon niveau d'application	5.3.3.1	Important
Se doter d'un plan d'action biodiversité pour 100% des actifs du périmètre de reporting	2015	👎	Premiers résultats obtenus en 2013, ils seront améliorés via la mise en place de plan d'actions biodiversité spécifiques à chaque site	5.3.3.2	Important
Généraliser une Charte chantier à faible nuisance pour 100% des nouveaux projets tertiaires	Continue	👍	Excellent niveau d'application	5.3.4.2.1	Important
Généraliser une Charte chantier à faible nuisance pour 100% des nouveaux projets de Logement		👍	Nouvel objectif	5.3.4.2.1	Important
Permettre aux futurs occupants et utilisateurs une gestion et un tri des déchets facilités pour l'ensemble des nouveaux projets	Continue	👍 👍 👍	Très bon niveau d'application pour les opérations bénéficiant d'une certification environnementale	5.3.4.2.2	Important
Avoir un taux de tri supérieur à 50% sur le périmètre courant	2015	👍	Renforcement progressif du tri sur les sites, et mise en place de nouvelles catégories de déchets triés (déchets plastiques, déchets fermentés ciblés...)	5.3.4.3	Important
Maintenir un taux de valorisation énergétique ou matière supérieur à 80% sur le périmètre courant	Continue	👍	Recherche de modes de traitement avec valorisation via les prestataires de collecte des déchets	5.3.4.3	Important

ENVIRONNEMENT (suite)		Unité	2010	2013	Évolution 2010/2013	Vérification E&Y 2013	Couverture d'activité 2013	GRI G4 CRESS		
Émissions de gaz à effet de serre et impact carbone										
Groupe	Bilan Carbone® scopes 1, 2, 3									
	Promotion, Foncière, e-commerce, Corporate		tCO ₂ e/collaborateur	555 (2012)	517	- 4,8%		100%	EN 18	
Promotion	Bilan Carbone® scopes 1, 2, 3 par m ²									
	Commerce		kgCO ₂ e/m ²	417 (2012)	452	+ 8,4%		100%		
	Bureau & Hôtel		kgCO ₂ e/m ²	606 (2012)	565	- 4,7%		100%	CRE 4	
	Logement		kgCO ₂ e/m ²	629 (2012)	625	+ 0%		100%		
Foncière	Émissions liées aux consommations d'énergie par m ²									
	Actifs commerciaux périmètre et climat constants			kgCO ₂ e/m ²	8,9	7,6	- 14,4%	✓	84%	CRE 3
	Facteur d'émission moyen correspondant au mode de venue des visiteurs sur les centres									
	Actifs commerciaux périmètre courant			gCO ₂ e/visiteur.km	108 (2011)	92	- 15%	✓	74%	EN 17
Maîtrise du risque eau										
Promotion	Part des surfaces ou du nombre de logements faisant l'objet d'un traitement « Performant » ou « Très Performant » sur la cible NF HQE® 5 Éco Gestion de l'eau									
	Commerce		%	ND	78%	NA		96%		
	Bureau & Hôtel		%	ND	63%	NA		95%	CRE 2	
	Logement		%	ND	78%	NA		47%		
Foncière	Consommation d'eau des parties communes par visiteur									
	Actifs commerciaux périmètre courant			L/visiteur	0,74	1,03	+ 38,3%	✓	90%	CRE 2
SOCIAL										
Représentativité, diversité, dialogue social										
Groupe	Collaborateurs									
	Effectif total			Nombre	767	1 286	+ 67,7%	✓	100%	G4-10
	Égalité Homme / Femme									
	Nombre de femmes dans les instances dirigeantes			Nombre	10	24	+ 140%	✓	100%	LA 12
Handicap										
Nombre de salariés déclarés en situation de handicap			Nombre	1	4	+ 300%	✓	100%	LA 12	
Rémunération et développement des compétences										
Groupe	Formations									
	Nombre d'heures de formation sur l'effectif moyen			heures/ collaborateur	7	8,5	+ 21,4%	✓	100%	LA 9
Santé et sécurité des salariés										
Groupe	Absentéisme									
	Taux d'absentéisme global			%	6,5% (2012)	6,4%	- 2,0%	✓	100%	LA 6

Objectifs	Échéance	Tendance par rapport à l'objectif	Commentaire	En savoir plus	Niveau de matérialité
Réaliser le Bilan Carbone® scopes 1, 2, 3 de l'ensemble des activités du Groupe	Continue	😊	Photographie 2013 consolidée, et définition de plans d'actions ciblés (Bilan Carbone® Construction, diminution de l'impact transports des projets et du patrimoine, réduction des émissions de CO ₂ liées aux consommations d'énergie du Patrimoine...)	5.3.5.1	Modéré
Réaliser systématiquement un Bilan Carbone® Construction (scope 1, 2, 3) pour 100% des nouvelles opérations d'une surface supérieure à 10 000 m ²	Continue	😊	Réalisation de trois Bilans Carbone® de projets commerciaux toutes typologies confondues	5.3.5.3	Modéré
Réaliser systématiquement un Bilan Carbone® Construction (scope 1, 2, 3) pour 100% des nouvelles opérations d'une surface supérieure à 10 000 m ²	Continue	😊	Réalisation de six Bilans Carbone® de projets Bureau & Hôtel		Modéré
Réaliser cinq Bilans Carbone® (scope 1, 2, 3) correspondant aux cinq gammes des nouveaux projets de Logement	2015	😊	Échéance renouvelée, réalisation de trois Bilans Carbone® de projets Logement		Modéré
Réduire de 24% les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie du patrimoine, à périmètre constant, par rapport à 2010	2015	😊	Réalisation d'audits énergétiques spécifiques à chaque site et bonne application d'actions d'optimisation des consommations	5.3.5.4	Modéré
Fiabiliser les études clients sur le mode de venue et mettre à disposition des places dédiées aux véhicules hybrides et électriques	Continue	😊	Évolution positive de l'usage des moyens de transports doux et faiblement carbonés	5.5.2.2	Modéré
Mettre en place systématiquement des équipements économes en eau pour l'ensemble des nouveaux projets	Continue	😊	Bon niveau d'application pour les nouveaux projets de commerce	5.3.6.2	Modéré
		😊	Installation d'équipements économes, difficultés liées à l'amélioration du débit de fuite sur la parcelle		
		😊			
Se maintenir sous 1,25 L/visiteur sur le périmètre courant	Continue	😊	Suivi précis des consommations d'eau pour détection et réparation rapide des fuites et anomalies. Bonne performance malgré la hausse du ratio en raison du renforcement des tests de sécurité incendie sur la typologie Centre commercial	5.3.6.3	Modéré

Objectifs	Échéance	Tendance par rapport à l'objectif	Commentaire	En savoir plus	Niveau de matérialité
Accompagner la croissance du Groupe	Continue	😊	Organisation de deux journées Crescendo d'intégration pour accueillir les nouveaux collaborateurs	5.4.1.1	Important
Augmenter la part de femmes au sein des instances de direction	Continue	😊	Sur l'ensemble des salariés promus en 2013, 51% sont des femmes	5.4.1.1	Important
Doubler le nombre de travailleurs handicapés	2017	😊	Signature de la charte de diversité, mise en œuvre d'un diagnostic conseil approfondi fin 2013	5.4.1.4	Important
Augmenter la part de formation « métiers »	Continue	😊	Mise en place d'une plateforme bureautique en e-learning accessible à tous les collaborateurs	5.4.2.1	Important
Mettre en place un programme de sensibilisation aux risques psychosociaux	2016	😊	Nouvel objectif	5.4.3.1	Important

SOCIÉTAL		Unité	2010	2013	Évolution 2010/2013	Vérification E&Y 2013	Couverture d'activité 2013	GRI G4 CRESS	
Relations clients et utilisateurs									
Foncière	Proportion de baux verts par rapport au nombre total de baux								
	Baux verts signés et non échus au 31 décembre année N		%	6,9%	49,3%	+ 614%	✓	100%	EN 7 EN 27
Insertion urbaine									
Promotion	Part des surfaces ou du nombre de logements situées à moins de 500 mètres d'un réseau de transport		%	100%	100%	+ 0,0%	✓	100%	
	Bureau & Hôtel		%	94%	100%	+ 6,4%	✓	100%	EN 30
	Logement		%	92%	99%	+ 7,6%	✓	100%	
Foncière	Part de sites à moins de 200 mètres d'un réseau de transport								
	Actifs commerciaux périmètre courant		%	73,1% (2012)	72%	- 2%	✓	90%	EN 30
	Part de sites à moins de 500 mètres d'un réseau de transport avec une fréquence inférieure à 20 minutes								
	Actifs commerciaux périmètre courant		%	69,2% (2012)	68%	- 2%	✓	90%	EN 30
Ethique professionnelle									
Groupe	Formations et sensibilisation des salariés sur les notions associées à la corruption								
	Ensemble des salariés identifiés comme étant les plus exposés / à risque			Indicateur qualitatif		✓	NA	SO 4	
	Generalisation de l'application d'une charte éthique à l'ensemble des activités du Groupe								
	e-commerce			Indicateur qualitatif		✓	NA	SO 4	
Politique d'achats									
Groupe	Intégration de clauses sociales et environnementales dans les contrats avec les fournisseurs et prestataires								
	Promotion			Indicateur qualitatif		✓	NA	EN 32 EN 33 LA 14 LA 15 SO 9 SO 10 HR 10 HR 11	
	Foncière			Indicateur qualitatif		✓	NA		
	e-commerce			Indicateur qualitatif		✓	NA		
Contribution à l'emploi									
Groupe	Nombre d'emplois indirects supportés au cours de l'année								
	Nombre d'emplois indirects		Nombre	11 729	13 000	+ 10,8%	✓	100%	EC 8
Mécénat et partenariat									
Groupe	Montants alloués								
	Montants alloués cumulés		Euros	940 000	2 140 000	+ 126%		100%	EC 1

Objectifs	Échéance	Tendance par rapport à l'objectif	Commentaire	En savoir plus	Niveau de matérialité
Obtenir un taux de couverture du bail vert sur l'ensemble du patrimoine supérieur à 65%	2015	⊕	Généralisation du bail vert lors des renouvellements ou des nouveaux baux dès le premier m ² depuis 2010. Collecte des informations environnementales preneurs sur le centre commercial OKABÉ	5.5.1.3	Capital
Sélection systématique de nouveaux fonciers situés à moins de 500 m d'un réseau de transport en commun (bus, tramway, métro, RER, train)	Continue	⊕ ⊕ ⊕	Excellente application dans la sélection des nouveaux fonciers	5.5.2.1	Capital
Intégrer le critère « proximité » des transports en commun dans la stratégie d'arbitrage d'actifs du Groupe	Continue	⊕	Bon niveau de raccordement aux réseaux de transports. Travail avec le comité exécutif	5.5.2.2	Capital
Intégrer le critère « fréquence » des transports en commun de proximité dans la stratégie d'arbitrage d'actifs du Groupe	Continue	⊕	Bon niveau de raccordement aux réseaux de transports. Travail avec le comité exécutif	5.5.2.2	Capital
Délivrer des formations aux collaborateurs concernés par les différentes notions de corruption, prise illégale d'intérêt, délégations de pouvoirs et risques pénaux pouvant y être associés	Continue	⊕	Travail en collaboration avec des cabinets spécialisés	5.5.3	Capital
Déployer un code de déontologie spécifique à l'activité de e-commerce	2015	⊕	Échéance 2013 reportée à 2015	5.5.3	Capital
Intégrer des clauses sociales et environnementales pour 100% des contrats pour 100% des nouveaux projets tertiaires. Généraliser l'évaluation des entreprises et prestataires des opérations résidentielles	Continue	⊕	Intégration dans les contrats types, en 2013, de clauses traitant de : travail clandestin, règles de sécurité des chantiers, santé et sécurité des ouvriers, certifications environnementales... Pour les projets Logement, création d'une grille d'évaluation des entreprises selon sept critères validés par CERQUAL en 2010, et depuis 2013 pour les autres prestataires (architectes, BET, AMO...)	5.5.4.1	Important
Généralisation de la charte et de l'annexe environnementales pour 100% des contrats des prestataires des sites inclus dans le périmètre de reporting		⊕	Déploiement de la charte et annexe environnementales pour les contrats de travaux, maintenance et nettoyage à partir de décembre 2013	5.5.4.2	Important
Renforcer les clauses sociales et environnementales pour 100% des contrats		⊕	Intégration de clauses traitant de contrefaçon, respect des Droits de l'Homme et du travail, santé et sécurité des consommateurs...	5.5.4.3	Important
Calculer annuellement le volume d'emplois indirects supportés à 100% par les activités du Groupe	Continue	⊕	Premier calcul en 2013	5.5.5	Important
S'engager dans une démarche de mécénat alignée sur les convictions et les activités du Groupe	Continue	⊕	Renouvellement pour trois ans du partenariat avec Habitat et Humanisme	5.5.6	Modéré

5.2.2. PÉRIMÈTRES DE REPORTING ET RÉFÉRENTIELS

Souhaitant mesurer l'ensemble des impacts environnementaux, sociaux et sociétaux de ses activités sur le périmètre le plus large possible, Altarea Cogedim définit et précise l'ensemble de ses périmètres et de ses périodes de reporting afin de permettre aux parties prenantes une lecture facilitée. Pour plus de transparence, le Groupe base son reporting sur les principaux référentiels et indicateurs nationaux et internationaux (GRI CRESS, EPRA, etc.) afin de permettre une comparaison facilitée des données.

5.2.2.1. Exhaustivité des périmètres de reporting et référentiels utilisés

Le reporting couvre la quasi-totalité de l'activité économique Promotion et Foncière d'Altarea Cogedim, ainsi que de son siège social. Compte tenu des caractéristiques de l'activité e-commerce, Rue du Commerce bénéficie exclusivement d'un reporting social complet. Les taux de couverture du reporting RSE permettent d'apprécier son exhaustivité par rapport au reporting financier.

Exhaustivité du reporting extra-financier d'Altarea Cogedim

	CORPORATE	PROMOTION	FONCIÈRE		SOCIAL	
RÉFÉRENTIEL	GRI CRESS	Définition interne (chapitre 5.6 « Méthodologie de reporting »)	GRI CRESS Recommandations EPRA Guide de reporting RSE CNCC		GRI CRESS	
PÉRIODE	1 ^{er} septembre année N-1 31 août année N	1 ^{er} janvier année N 31 décembre année N	1 ^{er} janvier année N 31 décembre année N		1 ^{er} janvier année N 31 décembre année N	
PÉRIMÈTRE D'ACTIVITÉ	SIÈGE SOCIAL 8 248 m ² utile	LOGEMENT 234 opérations 18 704 logements	BUREAU & HÔTEL 22 opérations 364 997 m ² HON ou SDP	COMMERCE 5 opérations 196 691 m ² HON ou SDP	COMMERCE 646 107 m ² GLA	GRUPE (Promotion, Foncière, e-commerce) 1 286 collaborateurs
COUVERTURE DU REPORTING	100%	100%	100%	100%	87,1% (en surface) 91,0% (en valeur)	100%

5.2.2.1.1. Conformité du reporting aux référentiels nationaux et internationaux

Dans une volonté de transparence et de manière à pérenniser le processus de reporting environnemental, Altarea Cogedim s'est basé sur le Guide sectoriel de reporting RSE du CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux) pour construire son référentiel interne de reporting et sa communication extra-financière.

Le guide CNCC, publié le 9 juillet 2013, établit les recommandations de reporting adaptées au secteur des centres commerciaux, suite à la publication de l'article 225 de la loi Grenelle II encadrant la communication extra-financière des sociétés. Ces recommandations sont parfaitement compatibles avec les « Best Practices Recommendation on Sustainability Reporting » de l'European Public Real Estate Association (EPRA), parues en septembre 2011 et au supplément sectoriel GRI 4 CRESS (Construction & Real Estate Sector Supplement).

5.2.2.1.2. Période de reporting

Pour assurer une cohérence avec le reporting financier, le Groupe a fait le choix, quand cela était possible, de baser son reporting environnemental sur cette même période. Cependant, concernant les mesures des données environnementales pour les immeubles utilisés par le Groupe (périmètre Corporate), l'inertie des données et la longueur des processus de calcul imposent une période décalée (1^{er} septembre année N-1 au 31 août année N) afin de respecter le calendrier de réalisation des documents réglementaires.

5.2.2.2. Description des périmètres de reporting environnementaux

5.2.2.2.1. Description du périmètre de reporting pour l'activité Corporate

Le périmètre de reporting Corporate comporte les données environnementales du siège social d'Altarea Cogedim, situé 8, avenue Delcassé, Paris 8^e. Ces données sont soit gérées directement par Altarea Cogedim (déchets), soit gérées directement par le propriétaire de l'immeuble (eau, énergie, CO₂) et transmises à Altarea Cogedim en vue d'un suivi annuel *a minima*.

5.2.2.2.2. Description du périmètre de reporting pour l'activité Promotion (nouveaux développements)

Pour son activité Promotion, le Groupe a développé des indicateurs permettant d'apprécier la qualité réelle de sa production pour une année de référence. De ce fait, le Groupe a exclu d'établir des indicateurs basés uniquement sur les opérations engagées ou les opérations livrées, car dans les deux cas, ils ne donnent qu'une information partielle de la production du promoteur et n'intègrent pas l'ensemble des opérations (en particulier les opérations en cours de réalisation non engagées et non livrées dans l'année).

Une année de promotion comporte des opérations engagées dans le cadre des nouveaux permis de construire, des opérations en travaux, initiées lors des exercices précédents et qui feront l'objet d'une

livraison lors des prochains exercices, et enfin des opérations qui ont fait l'objet d'une livraison dans l'année. Dans cette continuité, il a semblé pertinent de pouvoir refléter l'ensemble de ces projets dans un même indicateur parfaitement conforme et comparable à l'activité opérationnelle et financière de l'activité Promotion. C'est pourquoi le périmètre retenu pour le calcul des indicateurs intègre l'ensemble des opérations Commerce, Bureau & Hôtel et

Logement faisant l'objet d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées pendant l'année de référence.

En raison du faible nombre de projets hôteliers en cours de développement, les données Bureau & Hôtel ont été regroupées afin de conserver un reporting RSE basé sur la totalité des nouveaux développements d'Altarea Cogedim.

Méthode de prise en compte des nouveaux développements dans le périmètre de reporting



Les indicateurs relatifs aux Logements sont consolidés par rapport au nombre et ceux relatifs aux Commerce et Bureau & Hôtel sont consolidés par rapport aux Surfaces Hors Œuvre Nette (SHON) pour les permis de construire soumis à la RT 2000 / RT 2005 ou aux Surfaces de Plancher (SDP) pour les permis de construire soumis à la RT 2012.

Pour faciliter la compréhension des indicateurs portant sur les opérations de promotion, le Groupe a fait le choix de retenir la même méthode de comptabilisation pour chaque typologie, chaque certification environnementale et chaque labellisation énergétique. Cependant, les dates clés d'obtention de la certification sont variables en fonction de chaque typologie d'actif et de chaque certification environnementale, c'est pourquoi elles sont précisées dans le schéma ci-après.

Dates clés d'obtention de la certification environnementale / labellisation énergétique par typologie d'actif



5.2.2.3. Description du périmètre de reporting pour l'activité Foncière (patrimoine existant)

Le périmètre de détention

Le périmètre de détention regroupe l'ensemble des actifs français dont la détention par Altarea Cogedim est non nulle. Les actifs compris dans ce périmètre sont les actifs détenus au moins 12 mois sur l'année de référence. De ce fait, sont exclues du périmètre de détention, les cessions et acquisitions réalisées durant l'année de référence.

Les sites faisant l'objet de travaux pendant l'année de référence sont inclus dans ce périmètre, sauf s'ils ferment complètement sur au moins un mois de cette année de référence ou si la création de surface GLA est supérieure à 20%.

Le périmètre de reporting courant

Est inclus dans le périmètre de reporting courant l'ensemble des actifs compris dans le périmètre de détention à l'exception :

- des sites qui font l'objet d'une gestion immobilière externalisée et donc sur lesquels le Groupe n'a aucun contrôle opérationnel ;
- des sites sur lesquels aucun représentant d'Altarea Cogedim n'effectue de gestion sur place.

Le périmètre de reporting constant

Le périmètre de reporting constant se définit comme l'ensemble des actifs présents dans le périmètre de reporting courant détenus sur la totalité de la période d'étude, soit 48 mois de présence pour la période 2010-2013. Sont exclues du périmètre de reporting constant les cessions et acquisitions réalisées durant la période considérée.

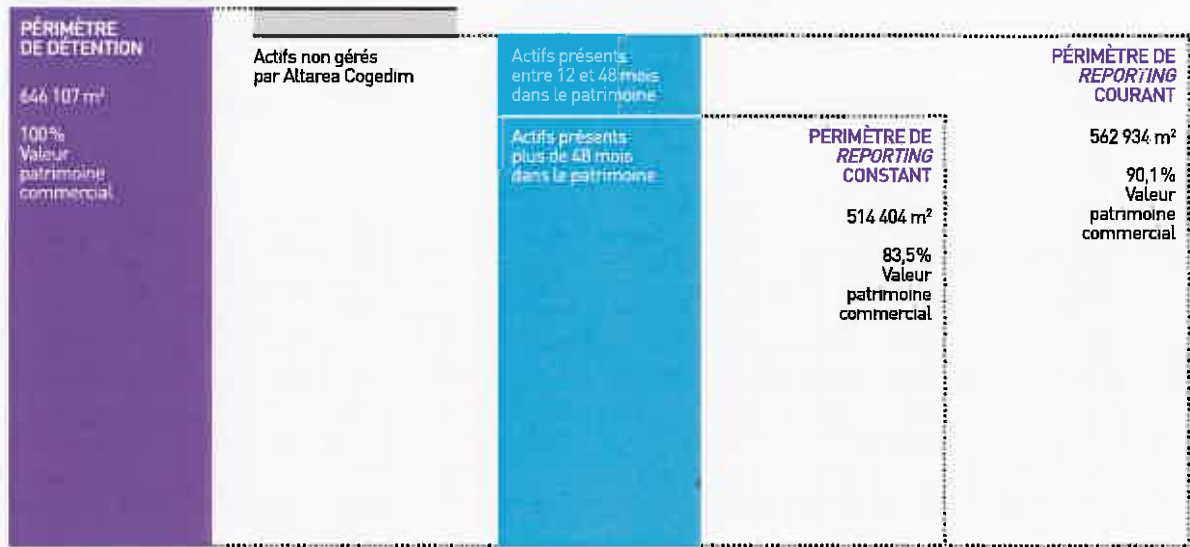
Le centre Cap 3000, compte tenu de sa quote-part dans le patrimoine total, est réintégré au périmètre de reporting constant de la période considérée. Les données antérieures à l'acquisition du centre sont très majoritairement connues, limitant ainsi les valeurs à estimer.

Tous les actifs du périmètre de reporting constant et courant, même détenus partiellement, sont comptabilisés en totalité lorsqu'Altarea

Cogedim en a la gestion immobilière directe. Par ailleurs, sont exclus des périmètres de *reporting* courant et constant les actifs gérés directement mais n'appartenant pas au groupe Altarea Cogedim.

Pour l'ensemble des indicateurs portant sur l'ensemble des actifs (Centre commercial, Lifestyle Center, Family Village® et Retail Park), il sera précisé la part du périmètre de *reporting* courant ou constant couvert par l'indicateur, rapporté au périmètre de détention du Groupe pour l'année de référence. L'indication de ce périmètre sera exprimée en pourcentage de la valeur des actifs du périmètre de détention d'Altarea Cogedim.

Périmètres de *reporting* pour l'activité Foncière



Ne sont incluses dans ces périmètres de *reporting* courant et constant, que les consommations gérées ou payées directement par Altarea Cogedim. De ce fait, sont exclues les données environnementales gérées directement par les locataires, pour lesquelles Altarea Cogedim ne dispose à ce jour d'aucune information fiable et consolidée (hors centre OKABÉ, pour lequel la démarche de récupération des informations environnementales preneurs est décrite au paragraphe 5.5.1.3). Les échanges d'informations environnementales prévus dans le cadre du bail vert et les démarches sectorielles en partenariat avec les différents transporteurs et fournisseurs devraient permettre, à terme, de consolider l'ensemble des consommations d'énergie.

5.2.2.3. Description du périmètre de *reporting* social

Le périmètre de *reporting* social inclut l'ensemble des entités juridiques du Groupe, avec une intégration globale en finance et une masse salariale non nulle. Les données de ces entités sont prises en compte à 100%, quel que soit le taux de détention.

5.3. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

5.3.1. LABELLISATIONS ET CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

Définition de l'enjeu	Développement, exploitation et commercialisation de produits labellisés et/ou certifiés, répondant aux attentes des parties prenantes
Niveau de matérialité	Capital
Périmètres concernés	Promotion, Foncière

Pour faire progresser les performances environnementales de ses nouveaux projets et de son patrimoine, Altarea Cogedim a choisi des certifications environnementales ou qualitatives différenciées suivant la typologie de ses projets, pour l'ensemble de ses projets et de ses actifs.

La sélection de ces certifications a été réalisée en fonction de deux critères prépondérants :

- la pertinence du Référentiel applicable et du mode d'évaluation ;
- les attentes des parties prenantes pour chaque famille de projet.

5.3.1.1. Labellisations et certifications environnementales activité Promotion

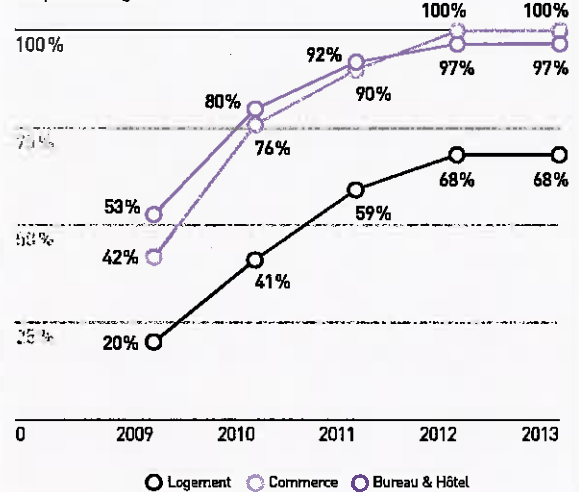
Le Groupe s'est engagé dans une démarche de certification environnementale ou qualitative systématique pour ses nouveaux projets :

- la certification environnementale BREEAM® niveau «Very Good», *a minima*, pour les nouveaux développements commerciaux ;
- la certification environnementale NF Bâtiment tertiaire Démarche HQE® niveau «Très Bon» et BREEAM® niveau «Very Good», *a minima*, pour les nouveaux développements de bureaux ;
- la certification environnementale NF Bâtiment tertiaire Démarche HQE® pour les nouveaux développements d'hôtels ;
- la certification environnementale NF Logement Démarche HQE® pour les nouveaux développements de logements en Île-de-France et une partie des logements en régions ;
- la certification qualitative NF Logement pour l'ensemble de la production de logements.

Cette ambition environnementale généralisée est susceptible d'évoluer en fonction de cas spécifiques : achat de projet avec un permis de construire définitif, prestation de service auprès d'un partenaire investisseur, impossibilité technique...

Altarea Cogedim a choisi de faire progresser l'ambition environnementale de ses projets de manière généralisée afin de permettre à l'ensemble des parties prenantes d'apprécier le niveau global de qualité de production du Groupe. C'est pourquoi l'indicateur «Niveaux de certification environnementale» porte sur la totalité des nouveaux projets.

Niveaux de certification environnementale des nouveaux développements (en pourcentage)



Part des surfaces (HON ou SDPI) de Commerce, Bureau & Hôtel, ou du nombre de logements certifiés ou en cours de certification environnementale NF Démarche HQE®, Habitat & Environnement® ou BREEAM® pour l'ensemble des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées dans l'année de référence.

Depuis la mise en œuvre de la démarche de progrès Altagreeen® en 2009, la part de production faisant l'objet d'une certification environnementale a progressé de manière très significative pour l'ensemble des typologies, grâce à l'engagement de nouvelles opérations faisant l'objet d'une certification environnementale et à la sortie d'opérations non certifiées du périmètre de l'indicateur. Ainsi, plus de 98% des mètres carrés tertiaires construits (Commerce, Bureau & Hôtel réunis) bénéficient d'une certification environnementale en 2013.

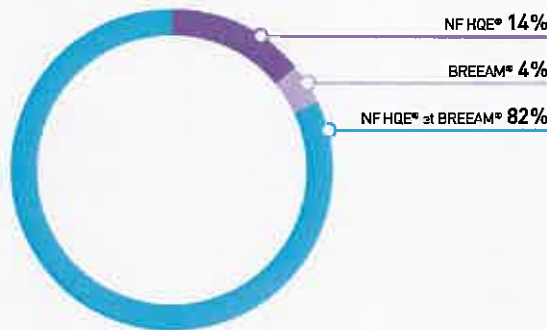
En 2014, le Groupe maintiendra ses engagements pour les opérations Logement, Commerce, Bureau & Hôtel et confirmera ses ambitions de généralisation des niveaux BREEAM® «Very Good» et NF HQE® «Très Bon» pour les nouveaux développements de bureaux.

5.3.1.1.1. La certification environnementale pour les nouveaux développements Commerces

En 2013, les nouveaux développements Commerce certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 196 691 m², soit 100% (en surface) de la production totale du Groupe.

Altarea Cogedim choisit les certifications les plus adaptées aux besoins de ses clients et au contexte des opérations. La mise en œuvre de doubles certifications pour 82% des opérations de Commerce, soit 160 493 m², permet au Groupe de renforcer ses exigences de performances environnementales grâce à la complémentarité des référentiels choisis.

Ventilation des projets Commerce par certification environnementale (part des surfaces en m² HON ou SDP)

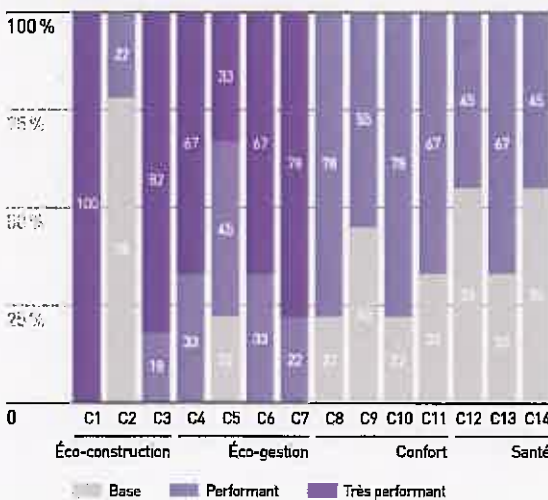


Les niveaux de certification les plus élevés sont systématiquement recherchés, dans la limite des contraintes technico-économiques des projets. Ainsi, et conformément aux objectifs du Groupe de généralisation des niveaux NFHQE « Très Bon » et BREEAM « Very Good » :

- 100% des opérations bénéficiant d'une certification NFHQE obtiennent un niveau « Très Bon » ou supérieur (« Très Bon » : 55% soit 102 603 m², « Excellent » : 45% soit 85 613 m²);
- 100% des opérations bénéficiant d'une certification BREEAM obtiennent un niveau « Very Good » (168 968 m²).

L'analyse du profil type NFHQE pour les projets de Commerce (sur la base des surfaces de commerces certifiées NFHQE, soit 188 216 m²) permet d'attester de la capacité d'Altea Cogedim à adapter le profil de ses opérations en fonction des attentes de ses parties prenantes.

Profil performantiel NFHQE des projets Commerce (en pourcentage)



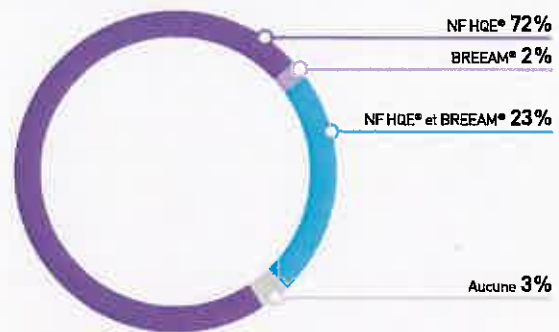
D'une part, l'attention portée à la gestion de l'énergie (Cible 4), de l'eau (Cible 5), des déchets d'activité (Cible 6) et des principes d'entretien maintenance (Cible 7), démontre la capacité du Groupe, en tant qu'exploitant de centres commerciaux, à traduire dès les phases de conception les principes d'une exploitation durable et responsable.

D'autre part, le traitement au niveau « Performant » des cibles de confort et santé (Cibles 9, 10, 11 et 13) reflète la volonté du Groupe de créer des centres commerciaux favorisant le bien-être des utilisateurs.

5.3.1.1.2. Certifications environnementales des projets Bureau & Hôtel

En 2013, les nouveaux développements Bureau & Hôtel certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 355 068 m², soit 97% en surface de la production totale du Groupe. Bien que la certification NFHQE soit majoritaire parmi ces opérations, Altea Cogedim s'appuie de plus en plus sur les doubles certifications (+11,1% par rapport à 2012) pour faire bénéficier à ses clients de réponses plus complètes aux enjeux environnementaux.

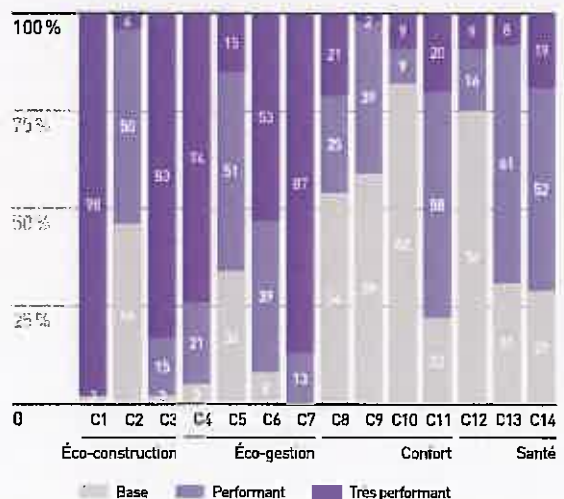
Ventilation des projets Bureau & Hôtel par certification environnementale (part des surfaces en m² HON ou SDP)



Conformément aux objectifs de généralisation des niveaux NFHQE « Très Bon » et BREEAM « Very Good », a minima :

- 95% des opérations bénéficiant d'une certification NFHQE obtiennent un niveau « Très Bon » ou supérieur : (« Bon » : 5% soit 17 986 m², « Très Bon » : 63% soit 206 418 m², « Excellent » : 32% soit 105 125 m²);
- 72% des opérations bénéficiant d'une certification BREEAM obtiennent un niveau « Very Good » ou supérieur : (« Good » : 28% soit 26 602 m², « Very Good » : 21% soit 19 694 m², « Excellent » : 51% soit 47 223 m²).

Profil performantiel NFHQE des projets Bureau & Hôtel (en pourcentage)

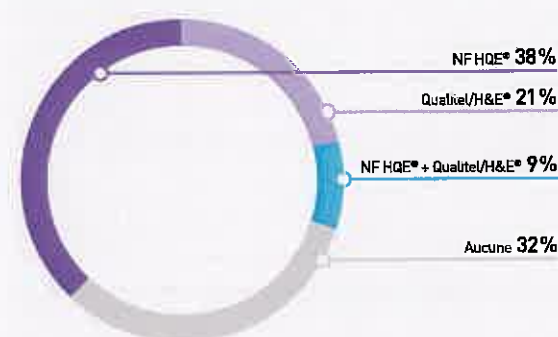


L'analyse du profil type NF HQE® pour les opérations de Bureau & Hôtel (sur la base des surfaces de Bureau & Hôtel certifiées NF HQE® soit 346 452 m²) permet également de mettre en avant l'anticipation des problématiques d'exploitation (gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets et entretien maintenance) ainsi que l'accent mis sur les thématiques de santé (notamment sur la qualité de l'air : cible 2, 11 et 13), conformément aux attentes des parties prenantes du Groupe.

5.3.1.1.3. Certifications environnementales des projets Logement

En 2013, les nouveaux développements Logement certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 12 651 logements, soit 68% (en nombre) de la production totale du Groupe. Ce résultat stable par rapport à 2012 vient témoigner d'un excellent niveau de certification pour les opérations franciliennes conformément à l'objectif et à un niveau de certification environnementale plus mesuré en régions. Ces certifications viennent s'ajouter à la certification qualitative NF Logement® en place pour 100% des logements construits par Altarea Cogedim.

Ventilation des projets Logement par certification environnementale (part du nombre de logements)



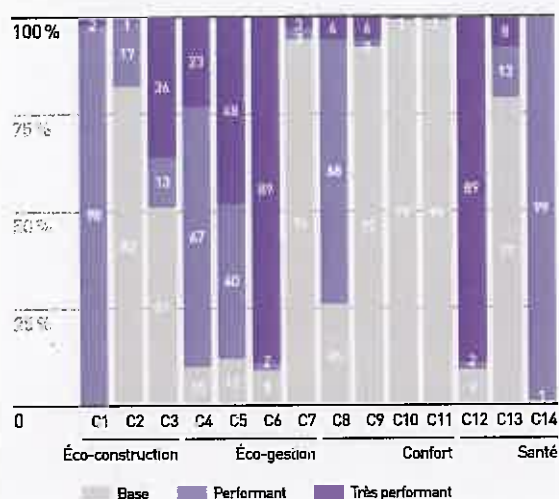
Compte tenu des exigences des clients d'Altarea Cogedim, la principale certification recherchée est la certification NF Logement - Démarche HQE®. Les certifications Qualitel et Habitat & Environnement (H&E) sont quasiment systématiquement engagées sur un projet dès lors qu'un bailleur social se positionne en amont de l'opération en vue de son acquisition. Dans ces cas particuliers, les profils environnementaux sont systématiquement définis en collaboration avec les bailleurs sociaux.

Le profil type NF HQE® des opérations Logement (sur la base des logements certifiés NF HQE®, soit 8 799 logements) démontre l'intérêt d'Altarea Cogedim pour les parties prenantes « élus » et « acquéreurs ». En effet, le traitement aux niveaux « Performant » et « Très Performant » des problématiques d'insertion du projet dans l'environnement immédiat (cible 1) et de gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets (cibles 4, 5 et 6) s'adressent plus particulièrement aux décideurs et aux investisseurs.

Les thématiques de confort et de santé de l'occupant, qu'Altarea Cogedim aborde favorablement en traitant notamment la cible 8 (Confort hygrothermique) au niveau « Performant », devront néanmoins être confortées dans les années futures.

Par ailleurs, 65% des 5 094 logements certifiés Qualitel/H&E présentent un profil Habitat & Environnement niveau A, soit le profil le plus ambitieux pouvant être atteint dans le cadre de cette certification.

Profil performantiel NF HQE® des projets Logement (en pourcentage)

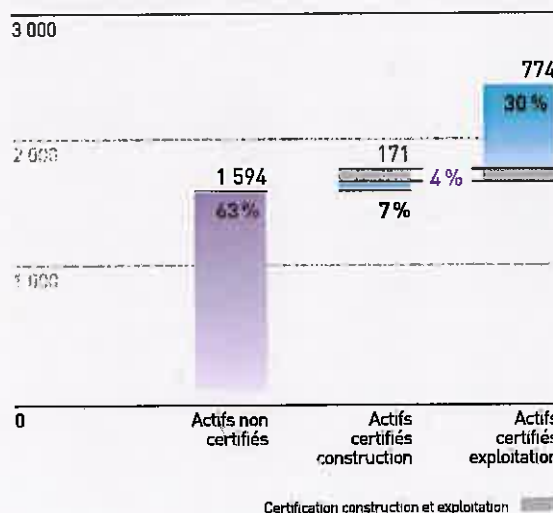


5.3.1.2. Labellisations et certifications environnementales activité Foncière

À fin 2013, les actifs ayant fait l'objet d'une certification environnementale construction ou exploitation détenus dans le patrimoine d'Altarea Cogedim représentaient 216 040 m² GLA, soit 33% du patrimoine du Groupe en valeur :

- 7% sont certifiés construction ;
- 30% sont certifiés exploitation ;
- 4% bénéficient des deux types de certifications.

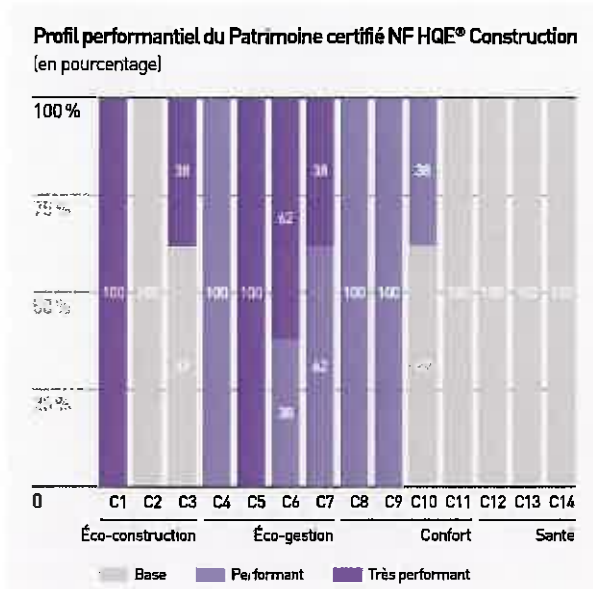
Certification environnementale Patrimoine (en millions d euros)



5.3.1.2.1. Certification environnementale construction du Patrimoine

Les centres existants du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale construction représentent 71 930 m² HON, soit 7% du patrimoine en valeur. Ces actifs bénéficient d'une certification environnementale NF Bâtiment tertiaire - Démarche HQE® niveau

«Très Bon» pour 100% des surfaces concernées. Ce taux va significativement progresser sur les prochains exercices car la totalité des sites commerciaux en développement font l'objet d'une ou plusieurs certifications environnementales construction.



Initialement prévu pour la typologie Bureau, le Référentiel NF HQE® a été adapté à la typologie Commerce par quatre opérations pilotes

dont le centre commercial OKABÉ présent dans le Patrimoine. Depuis, le Référentiel et la stratégie d'Altea Cogedim se sont affinés pour s'adapter davantage aux spécificités du commerce, d'où des profils performantiels différents pour les nouveaux développements.

5.3.1.2.2. Certification environnementale exploitation du Patrimoine

Depuis 2012, Altea Cogedim s'est engagé dans une démarche de certification environnementale progressive de son patrimoine en exploitation, en faisant le choix de la certification BREEAM® IN-Use.

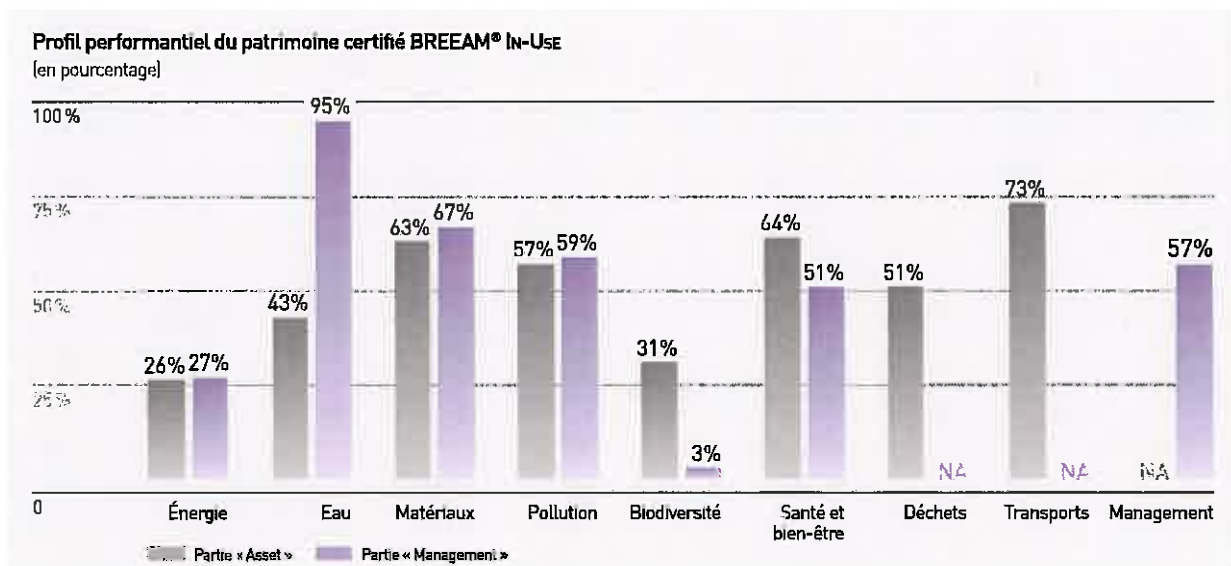
En 2013, le Groupe a lancé un audit BREEAM® IN-Use sur dix actifs majeurs de son patrimoine, et a certifié six de ses actifs, représentant 188 540 m² GLA, soit 30% en valeur du patrimoine inclus dans le périmètre de *reporting*. Ces certifications portent sur les parties «Asset» et «Management» du Référentiel.

Les niveaux de performance obtenus se répartissent comme suit, selon la valeur des six sites certifiés :

- partie «Asset» : 9% niveau «Very Good», 91% niveau «Good» ;
- partie «Management» : 100% niveau «Good».

Pour chacune de ces parties, un score est obtenu selon différentes thématiques, toutes notées sur 100 points.

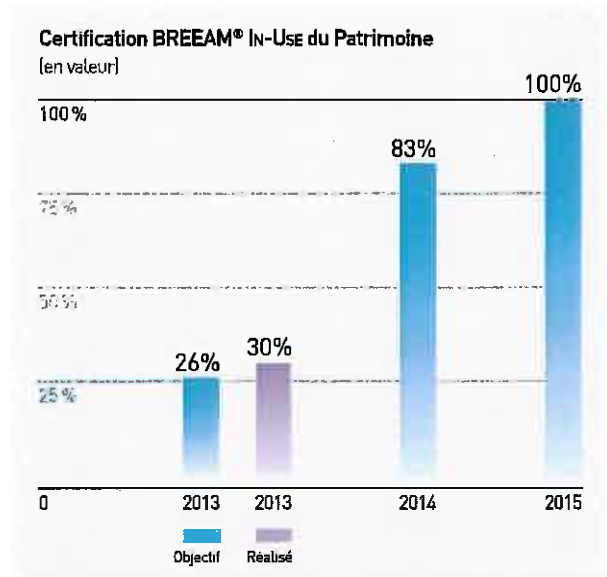
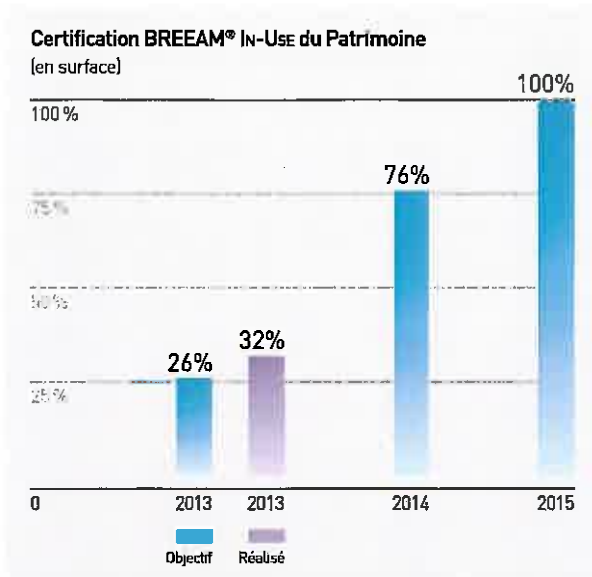
Le graphique ci-dessous présente cette décomposition, obtenue en faisant la moyenne des scores atteints pour les six sites, pondérée de la surface de ceux-ci. Il met en évidence les points sur lesquels Altea Cogedim concentrera ses efforts d'amélioration lors des prochains exercices : énergie et biodiversité notamment. Des actions sont déjà engagées pour ces deux thématiques, et sont décrites dans les parties concernées.



Note : Les catégories «Déchets» et «Transports» concernent uniquement le périmètre de certification «Asset», et la catégorie «Management» concerne uniquement le périmètre de certification «Management».

Les certifications et scores obtenus seront généralisés et améliorés au fur et à mesure du déploiement et de l'utilisation par les équipes de direction de centres du Système de Management Environnemental d'exploitation «Altageen® Patrimoine», qui organise et fiabilise le *reporting* extra-financier, et diffuse les meilleures pratiques et exigences de la certification environnementale.

Altea Cogedim s'est engagé à certifier 100% des actifs présents dans son périmètre de *reporting* courant à fin 2015, suivant le Référentiel BREEAM® IN-Use.



Pour l'année 2013, les objectifs fixés ont été dépassés. En 2014 et 2015, le Groupe maintiendra son objectif de certification BREEAM® IN-Use en s'engageant sur un niveau « Good » *a minima* sur la partie « Mana-

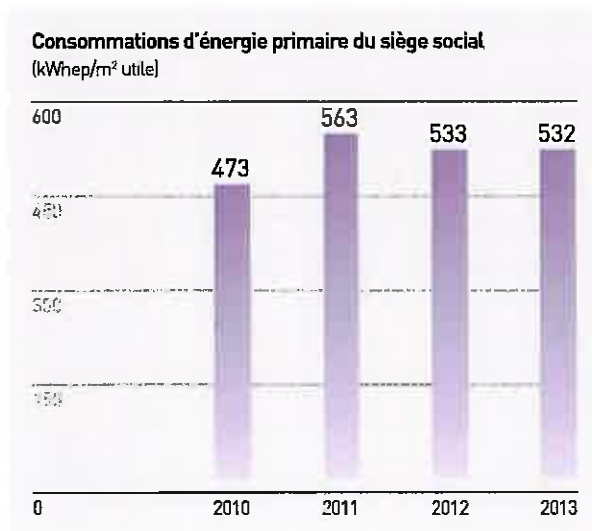
gement » pour les premières certifications de chaque site et sur un niveau « Very Good » *a minima* lors des réévaluations suivantes.

5.3.2. MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE

Définition de l'enjeu	Conception et réalisation de nouveaux projets peu énergivores. Maîtrise des consommations d'énergie du patrimoine
Niveau de matérialité	Important
Périmètres concernés	Corporate, Promotion, Foncière

5.3.2.1. Maîtrise de l'énergie activité Corporate

Altea Cogedim suit annuellement les consommations énergétiques de son siège social situé 8 avenue Delcassé, Paris 8^e. Le Groupe étant locataire de ses locaux, l'ensemble des informations énergétiques est transmis par le propriétaire de l'immeuble.



On observe sur la période 2010-2013 une augmentation de 12,5% des consommations d'énergie primaire, qui s'explique majoritairement par une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment en cohérence avec l'accueil de nouveaux collaborateurs durant ces trois dernières années. Les consommations d'énergie primaire du siège social sont quasiment équivalentes aux consommations de 2012.

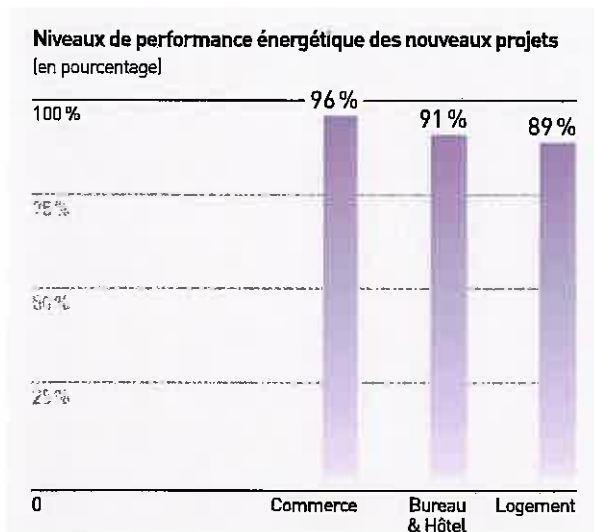
Par ailleurs, le sous-sol du siège social d'Altea Cogedim a fait l'objet de nouveaux aménagements. Les nouveaux équipements techniques installés (luminaires asservis à des détecteurs de présence, ventilateurs à débit variable...), ainsi que la politique de sensibilisation menée auprès des collaborateurs, devraient permettre de contribuer à la réduction des consommations énergétiques du Groupe.

5.3.2.2. Maîtrise de l'énergie activité Promotion

Le Groupe s'est engagé, dès 2010, à généraliser le niveau de performance énergétique BBC® RT 2005 pour l'ensemble de ses nouveaux projets, toutes typologies confondues, en anticipation de la mise en application progressive de la RT 2012. Un an après l'entrée en vigueur de cette nouvelle réglementation thermique pour toutes les typologies d'actifs, Altea Cogedim se positionne en généralisant un niveau de performance énergétique HPE® 2012 (RT 2012 - 10%), *a minima*, pour l'ensemble de ses nouveaux projets de bureaux.

Afin d'améliorer la performance de ses opérations et d'apprécier plus précisément leur future consommation énergétique réelle, Altarea Cogedim doit réaliser des études complémentaires pour les projets moins standardisés ou d'une surface importante, soit la totalité des opérations commerciales, et la quasi-totalité des projets Bureau & Hôtel. Pour aller au-delà du calcul réglementaire permettant d'apprécier une performance uniquement conventionnelle, des simulations thermiques dynamiques sont réalisées par le Groupe pour les projets Commerce, Bureau & Hôtel, et dans les prochains exercices pour les projets Logement : elles permettent d'apprécier les futurs besoins énergétiques du bâtiment en intégrant l'apport des utilisateurs et les puissances réelles installées. Par leur précision, ces études permettent également d'arbitrer des choix constructifs en analysant différents scénarios : possibilité de sur-ventilation nocturne, optimisation du système de gradation de l'éclairage, emplacement des dispositifs d'occultation fixes...

Afin d'être transparent sur le niveau de performance énergétique de sa production, Altarea Cogedim fait le choix de reporter la performance énergétique de l'ensemble de ses projets Commerce, Bureau & Hôtel et Logement par niveau de performance énergétique. L'ensemble des niveaux de performance énergétique est précisé dans la note méthodologique au paragraphe 5.6.1.3.2.



Part d'opérations (en surface HDN ou SDP Commerce, Bureau & Hôtel ou nombre de logements) dépassant les exigences énergétiques de la réglementation thermique applicable à chaque opération (RT 2000, RT 2005, RT 2012)

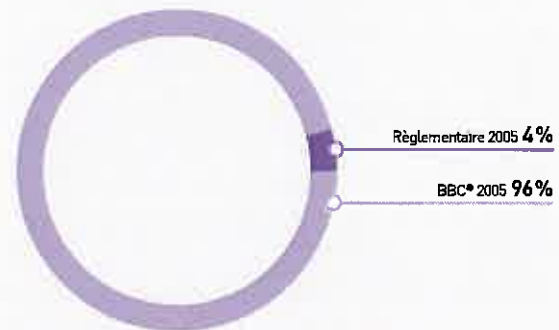
5.3.2.2.1. Maîtrise de l'énergie des projets Commerce

En 2013, les nouveaux développements Commerce bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la réglementation thermique applicable à chaque opération, représentent 188 216 m², soit 96% (en surface) de la production de commerces totale du Groupe.

Bien qu'en baisse de 4% par rapport à l'année 2012, en raison d'une opération pour partie réhabilitée, ce score élevé reflète la volonté d'Altarea Cogedim de concevoir, réaliser et exploiter des centres performants et de protéger et pérenniser la valeur de ses futurs actifs commerciaux.

Ventilation des projets Commerce par niveaux de performances énergétique

(part des surfaces en m² HDN ou SDP)



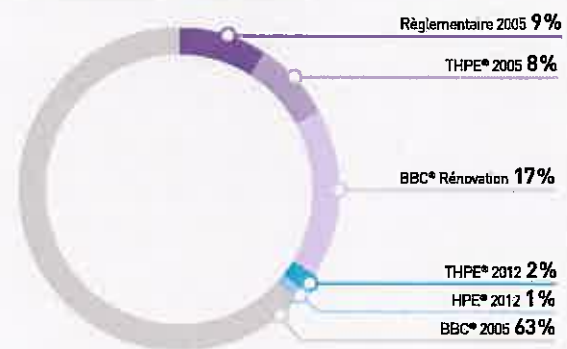
Pour aller plus loin, des simulations thermiques dynamiques sont systématiquement réalisées pour 100% des projets Commerce. Ces études, intégrant un scénario réel et conforme à l'usage qui sera effectivement fait du bâtiment pour chaque typologie de projet, permettent à Altarea Cogedim d'avancer vers une garantie de performance énergétique pour ses nouveaux développements.

5.3.2.2.2. Maîtrise de l'énergie des projets Bureau & Hôtel

En 2013, les nouveaux développements Bureau & Hôtel bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la Réglementation Thermique applicable à chaque opération, représentent 333 803 m², soit 91% (en surface) de la production totale du Groupe. Cette valeur, en hausse de deux points par rapport à 2012 alors qu'une nouvelle réglementation thermique est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013, démontre les capacités d'anticipation techniques d'Altarea Cogedim.

Ventilation des projets Bureau & Hôtel par niveaux de performances énergétique

(part des surfaces en m² HDN ou SDP)



Conformément aux objectifs 2013 du Groupe de généralisation du niveau de performance énergétique HPE® 2012 (RT 2012 - 10%), *a minima*, pour l'ensemble de ses nouveaux projets de bureaux, 100% des nouveaux projets 2013 soumis à la RT 2012 se conforment à un niveau HPE® 2012 ou supérieur.

Par ailleurs, afin d'assurer la bonne mise en service des équipements techniques, notamment des systèmes de production et d'émission de chaleur/refroidissement, un processus de *commissioning* sera mis en œuvre pour 100% des nouvelles opérations Bureau à partir de 2014. Cette série de contrôles permettra de garantir le bon niveau de fonctionnement des équipements et

d'éviter les surconsommations énergétiques liées à une mauvaise mise en service ou à un mauvais équilibrage.

5.3.2.2.3. Systèmes de comptage énergétique

Pour ses projets tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, soit 98 % de sa production, Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires en matière de comptage et met à disposition des occupants des équipements permettant un suivi fin des consommations d'énergie.

Le traitement aux niveaux « Performant » et « Très Performant » des problématiques d'entretien-maintenance (Cible 7 NF HQE®) garantit ainsi le comptage énergétique *a minima* des équipements suivants : ventilation, chauffage, ECS, éclairage, refroidissement, équipements électromécaniques, éclairage parking et éclairage extérieur, pour :

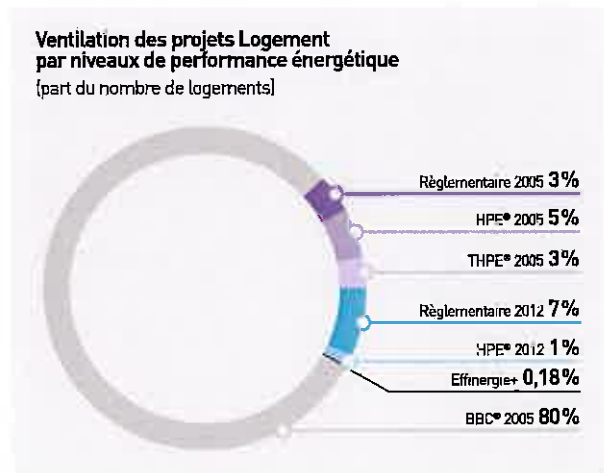
- Commerce : 100 % (188 216 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 96 % (en surface) de la production totale du Groupe ;
- Bureau et Hôtel : 95 % (329 529 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 90 % (en surface) de la production totale du Groupe.

Ces dispositifs permettent de responsabiliser les occupants, en leur offrant les outils de pilotage nécessaires à la connaissance précise de leurs consommations par usage ou par zone, et à l'identification rapide des éventuelles surconsommations.

5.3.2.2.4. Maîtrise de l'énergie des projets Logements

En 2013, les nouveaux développements Logement bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la réglementation thermique applicable à chaque opération, représentent 16 613 logements, soit 89 % (en nombre) de la production totale du Groupe.

Cette valeur, en hausse de trois points par rapport à l'année 2012, prouve à nouveau les capacités d'Altarea Cogedim à anticiper les nouvelles exigences réglementaires sur différentes typologies d'actifs.



5.3.2.3. Maîtrise de l'énergie activité Foncière

En 2013, Altarea Cogedim a poursuivi deux actions complémentaires pour renforcer davantage son action de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de CO₂ du patrimoine.

La première consiste en la réalisation d'audits énergétiques qui permettent d'élaborer des bilans *in situ* de l'énergie consommée pour chaque actif, en analysant notamment le bâti, les équipements techniques et la gestion opérationnelle. Ces audits, réalisés une fois par site, permettent de définir différents scénarios et préconisations en vue d'établir des plans d'actions à court, moyen et long termes.

Ces plans d'actions traitent du pilotage énergétique des sites ainsi que de l'optimisation voire du renouvellement des équipements techniques. Ils définissent également des préconisations thermiques relatives à la prochaine rénovation globale du centre commercial. Cette première action a concerné l'ensemble du patrimoine d'Altarea Cogedim en 2012 et 2013.

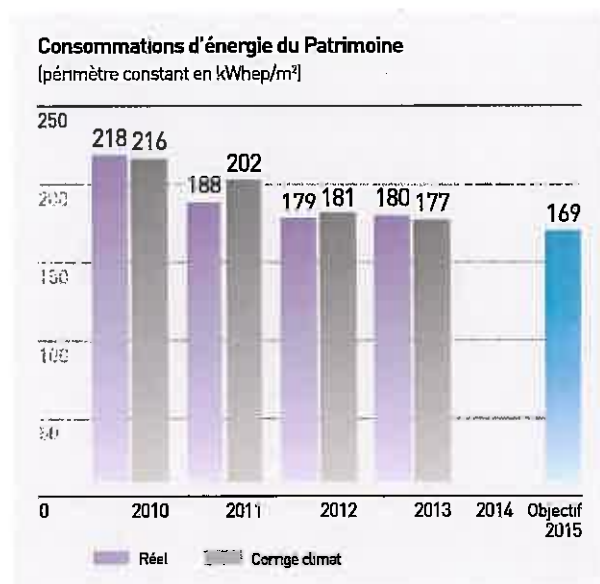
En parallèle, le Groupe a engagé le développement d'un Système de Management Environnemental d'exploitation (SME Altageen® Patrimoine), en déploiement sur l'ensemble du patrimoine. 100 % des équipes techniques et opérationnelles auront reçu une formation au 30 mars 2014. Ce SME permet une amélioration progressive de la performance environnementale, et donc de la performance énergétique, des centres *via* la généralisation des meilleures pratiques de *reporting* et d'exploitation.

L'association de ces deux actions a pour ambition l'amélioration en continu des performances environnementales des actifs et l'atteinte des objectifs fixés par le Groupe :

- 22 % de réduction de consommation d'énergie primaire par m² de 2010 à 2015 ;
- 24 % de diminution d'émissions de gaz à effet de serre par m² de 2010 à 2015.

Ces ratios consolidés intègrent différentes typologies d'actifs, ayant des consommations d'énergie différentes :

- les centres commerciaux, bénéficiant d'un mail chauffé et climatisé avec boucle d'eau preneurs, sont les actifs les plus énergivores ;
- les Lifestyle Centers, dotés de mails non chauffés et non climatisés mais disposant d'une boucle d'eau preneurs sont des actifs moyennement consommateurs ;
- et enfin, les Retail Parks/Family Village®, dotés d'un mail ouvert et sans boucle d'eau, sont les actifs commerciaux les plus sobres énergétiquement.



À fin 2013, cette démarche de maîtrise de l'énergie a permis une réduction de 17,1 % des consommations énergétiques à périmètre constant par rapport à 2010.

Le Groupe s'est, par ailleurs, doté en 2013 d'un outil permettant de lisser les effets du climat sur les consommations, de façon à pouvoir mieux évaluer l'impact réel de ses actions de réductions. Les conditions climatiques 2013 ayant été défavorables, la baisse des consommations est plus importante à climat constant, avec une réduction de 18,4 % de consommations d'énergie entre 2010 et 2013.

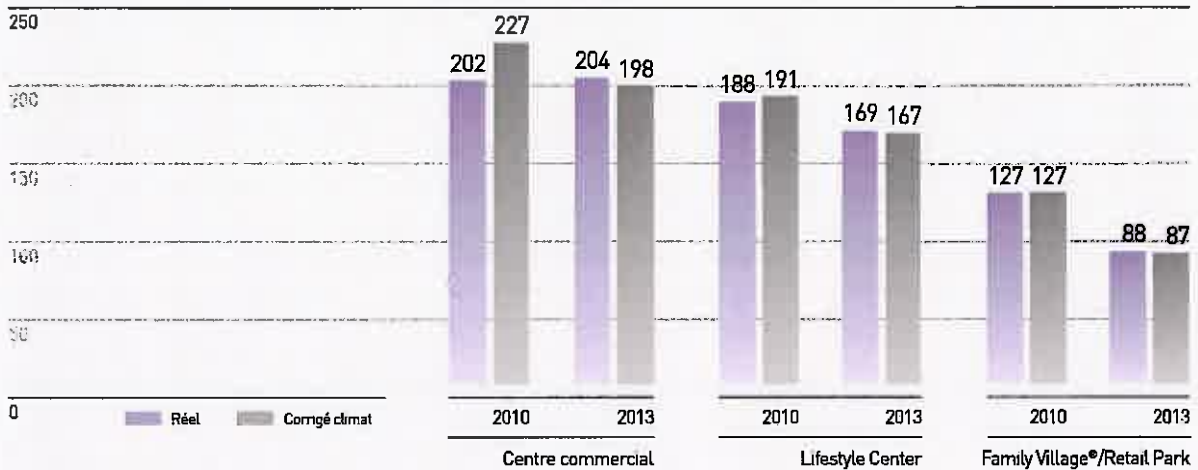
Ces résultats consolidés sont en ligne avec les objectifs de réduction du Groupe à fin 2015.

Sur le périmètre courant intégrant les actifs gérés, les acquisitions et les nouveaux actifs mis en exploitation, une baisse des consommations d'énergie primaire de 2,8% sur la période 2010-2013 est observée. Les gains énergétiques ont principalement porté sur les typologies Family Village®/Retail Park et Lifestyle Center. La légère augmentation des consommations d'énergie pour la typologie centre commercial, à périmètre courant, s'explique par l'entrée dans le périmètre d'analyse d'un important centre commercial énergivore

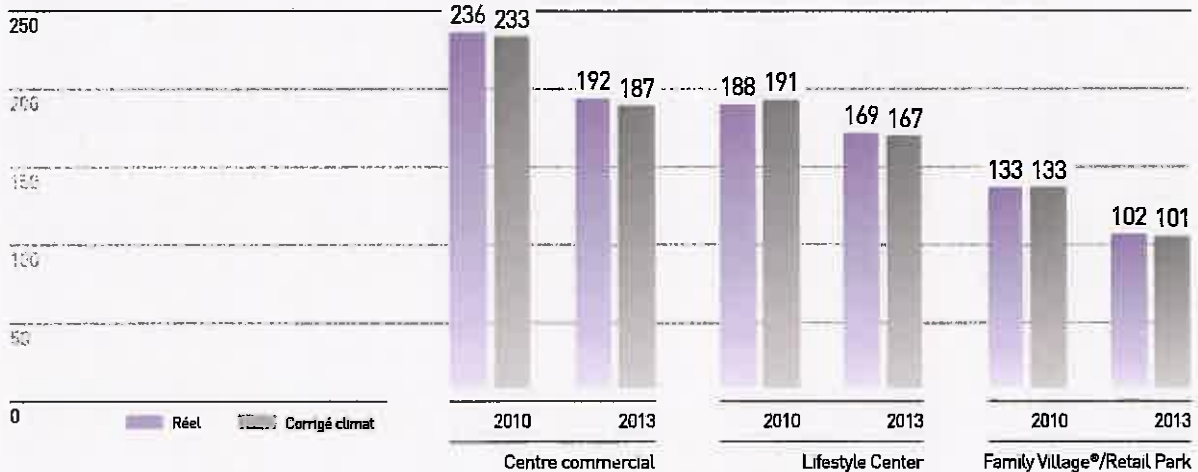
(Cap 3000 à Saint-Laurent-du-Var), pour lequel est prévu un projet de rénovation globale.

Sur la période, le climat défavorable constaté a conduit à une augmentation des consommations d'énergie liées aux besoins de chauffage et de climatisation. Les consommations corrigées pour être à climat constant montrent que l'impact des actions de réduction des consommations a été plus grand que celui affiché à première vue : sur le périmètre courant, la réduction à climat constant est de 13,5% entre 2010 et 2013.

Consommations d'énergie du Patrimoine par typologie
(périmètre courant en kWhep/m²)



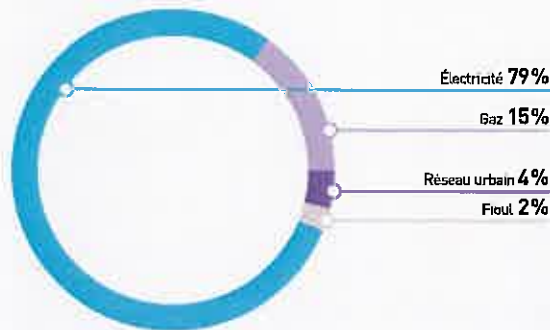
Consommations d'énergie du Patrimoine par typologie
(périmètre constant en kWhep/m²)



Le patrimoine du Groupe bénéficie d'un approvisionnement énergétique constitué à 79% par de l'énergie électrique. Cette consommation énergétique est composée des consommations des parties communes et privatives gérées directement par Altarea Cogedim. Ce mix énergétique est présenté en énergie finale, plus représentatif des possibilités de choix d'Altarea Cogedim en terme d'approvisionnement énergétique.

Le patrimoine étant alimenté en électricité exclusivement par le groupe EDF, il bénéficie d'une électricité très peu carbonée, constituée à 75,5% d'énergie nucléaire, 8,9% d'énergie thermique, 6,5% de gaz et cogénération, 7,2% d'énergie hydraulique et 1,9% d'autres énergies renouvelables (source EDF).

Mix énergétique du Patrimoine
(périmètre courant)



La répartition des surfaces par classe énergétique favorise les actifs de type Family Village®, Retail Park et Lifestyle Center au détriment des centres commerciaux, intrinsèquement plus énergivores en raison de leur mail couvert, éclairé, climatisé et chauffé.

Classe DPE (périmètre courant)	kWhep/m²/an	Nombre de sites	Surface GLA privative	%
A	≤ 80	5	98 392 m²	18%
B	81 à 120	2	58 069 m²	10%
C	121 à 180	6	154 290 m²	27%
D	181 à 230	5	146 226 m²	26%
E	231 à 330	5	99 731 m²	18%
F	331 à 450	1	4 564 m²	1%
G	> 450	1	1 661 m²	0%
		25	562 934 m²	100%

5.3.3. GESTION DES SOLS ET BIODIVERSITÉ

Définition de l'enjeu	Utilisation des sols, préservation et développement de la biodiversité pour les nouveaux développements et les sites existants
Niveau de matérialité	Important
Périmètres concernés	Promotion, Foncière

5.3.3.1. Gestion des sols et biodiversité activité Promotion

5.3.3.1.1. Gestion des sols activité Promotion

La recherche et l'optimisation de fonciers font partie intégrante de l'activité Promotion d'Altearea Cogedim. Le Groupe se positionne en faveur d'une utilisation des sols raisonnée pour ses opérations Logement, Bureau & Hôtel et Commerce, résultante d'un équilibre entre densité des programmes et préservation d'espaces verts libres. Ainsi, les opérations de réhabilitation de bureaux représentent plus de 100 000 m², soit 29% des opérations d'immobilier d'entreprise en cours. D'une manière plus générale, la quasi-totalité des opérations tertiaires s'inscrit dans le cadre de projets de réhabilitations ou de requalifications de quartiers et zones d'aménagement. Lorsque la faisabilité d'une opération sur un bâtiment existant est à l'étude, différents scénarios sont imaginés. La solution la plus pertinente est choisie en fonction des contraintes technico-économiques du projet.

Pour les opérations Logements, une attention particulière est portée à la préservation des espaces verts. C'est pourquoi 82% des opérations bénéficient d'un espace non construit au moins égal à l'emprise du bâtiment. Ces espaces verts sont un facteur de bien-être pour les occupants, notamment en zone urbaine.

5.3.3.1.2. Biodiversité activité Promotion

Obligatoires dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les projets tertiaires de taille significative, les études sur le respect et le maintien de la biodiversité sont approfondies dans le cadre des certifications environnementales.

En particulier, le recours à un écologue s'est généralisé pour les nouvelles opérations faisant l'objet d'une certification BREEAM® : 100% (en surface) des opérations tertiaires (Commerce, Bureau & Hôtel) certifiées BREEAM® ont bénéficié de l'intervention d'un écologue, soit 262 487 m².

Ces études, menées par un écologue indépendant, permettent de prendre en compte la faune et la flore locale dans le cahier des charges transmis à l'équipe de maîtrise d'œuvre pendant la phase de programmation. Les recommandations de ces études permettent de préserver la biodiversité du site existant, parfois non bâti, en réintégrant dans le nouveau projet un nombre important d'espèces locales et initialement présentes sur une surface maximale. Ces espaces végétalisés recréés permettront de préserver des corridors écologiques pour les petites et grandes faunes.

Par ailleurs, le Groupe lancera en 2014 des opérations de logements pilotes intégrant un volet biodiversité comprenant espaces verts et installations de ruches. Cette démarche permettra de sensibiliser les occupants des logements ainsi que les collaborateurs du Groupe aux enjeux de respect de la biodiversité.

5.3.3.2. Gestion des sols et biodiversité activité Foncière

5.3.3.2.1. Gestion des sols activité Foncière

Les communes sur lesquelles sont implantés les centres commerciaux du patrimoine d'Altearea Cogedim disposent de POS (plan d'occupation des sols) ou de PLU (plan local d'urbanisme). Ces documents fixent un coefficient d'occupation des sols (COS) devant être respecté. Le COS est en moyenne de 0,3 pour les sites du patrimoine inclus au périmètre de reporting. Ce coefficient correspond à la surface bâtie (hors parkings) divisée par la surface de terrain et est représentatif de la densité de construction sur un site.

5.3.3.2.2. Biodiversité activité Foncière

Pour l'activité Foncière, le respect et le maintien de la biodiversité sur les actifs commerciaux du patrimoine sont consolidés par le déploiement progressif de la certification environnementale BREEAM® In-Use, décrite au paragraphe 5.3.1.2.2.

Pour améliorer la réponse aux exigences de cette certification d'exploitation, qui intègre un volet biodiversité, des audits pour chaque famille d'actif seront engagés en 2014. L'engagement du Groupe est d'avoir 100% des sites inclus au périmètre de *reporting* qui bénéficient d'un plan d'actions biodiversité à fin 2015.

5.3.3.2.3. Pollution des eaux de nappes

En cas de rejet d'eau en milieu naturel, conformément à l'article L. 1331-5 du Code de la santé Publique, ou si les règlements d'urbanisme l'exigent, les effluents autres que domestiques doivent être dotés d'un dispositif de traitement.

Ainsi, les rejets d'eaux pluviales provenant des centres commerciaux font l'objet de traitement par des séparateurs à hydrocarbures sur 17 sites du patrimoine, soit 82% du patrimoine inclus au périmètre de *reporting* en surface. Ces équipements sont curés par des sociétés

spécialisées au moins une fois par an avec émission de Bordereaux de Suivi de Déchets Dangereux (BSDD) archivés sur site.

5.3.3.2.4. Pollution des sols

La présence de polluants dans le sol peut représenter un risque pour la santé des personnes fréquentant les centres commerciaux du patrimoine. Il n'existe pas de réglementation spécifique concernant les sites et sols pollués. Lorsqu'un site présente un risque de contamination du sous-sol dû à l'historique mené sur site ou aux activités exploitées (stations-services), Altarea Cogedim dispose systématiquement d'études historiques et documentaires et/ou de diagnostics de pollution, réalisés dans le cadre des opérations de cession ou d'acquisition.

Selon les résultats de ces études, Altarea Cogedim procède aux actions correctives aux problématiques détectées sur 100% des sites concernés.

5.3.4. TRAITEMENT ET RECYCLAGE DES DÉCHETS

Définition de l'enjeu	Maîtrise de la production de déchets directs et indirects du Groupe, tri sélectif et utilisation de filières de valorisation
Niveau de matérialité	Important
Périmètres concernés	Corporate, Promotion, Foncière

5.3.4.1. Traitement et recyclage des déchets activité Corporate

En 2013, la production de déchets du siège social d'Altarea Cogedim s'est élevée à 648 tonnes. Cette valeur, en hausse de 21,1% par rapport à 2010, s'explique majoritairement par une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment en cohérence avec l'accueil de nouveaux collaborateurs sur les trois derniers exercices.

5.3.4.2. Traitement et recyclage des déchets activité Promotion

5.3.4.2.1. Déchets de chantier

Pour son activité Promotion, Altarea Cogedim s'appuie sur les certifications environnementales dans sa recherche d'amélioration du traitement des déchets.

Le Groupe impose ainsi un tri sélectif et un suivi précis des déchets de chantier par les entreprises de travaux pour l'ensemble des opérations tertiaires bénéficiant d'une certification, soit 98% (en mètres carrés) de sa production tertiaire.

Une charte Chantier Groupe a également été mise en œuvre pour l'ensemble des nouvelles opérations Logement à partir de 2014. Au-delà des aspects de limitation des nuisances liées au chantier, cette charte impose des mesures tendant à limiter la production de déchets à la source, à identifier les déchets sur site, à assurer un suivi jusqu'à leur destination finale, et à réaliser une valorisation effective et efficace des déchets.

Afin d'optimiser sa gestion des déchets de chantier, le Groupe pourra, à moyen terme, imposer un taux minimal de valorisation des déchets de chantier à l'ensemble des entreprises de travaux pour l'activité Promotion.

Par ailleurs, les réhabilitations représentent une part importante des projets tertiaires. En réutilisant les structures des bâtiments

existants, le Groupe limite ainsi considérablement sa production de déchets.

5.3.4.2.2. Tri sélectif

Pour ses nouvelles réalisations et dans le cadre des certifications environnementales visées (Habitat & Environnement, NF HQE®, BREEAM®, LEED®), le Groupe met systématiquement en place des équipements et des espaces permettant aux futurs utilisateurs et exploitants la réalisation d'un tri sélectif facilité. En témoigne le pourcentage d'opérations bénéficiant d'un traitement au niveau « Performant » ou « Très Performant » de la cible HQE® 6 – Gestion des déchets :

- Commerce : 100% (188 216 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 96% (en surface) de la production totale du Groupe ;
- Bureau & Hôtel : 87% (303 167 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 83% (en surface) de la production totale du Groupe ;
- Logement : 81% (7 105 logements) des opérations certifiées NF HQE®, soit 38% (en nombre de logements) de la production totale du Groupe.

5.3.4.3. Traitement et recyclage des déchets activité Foncière

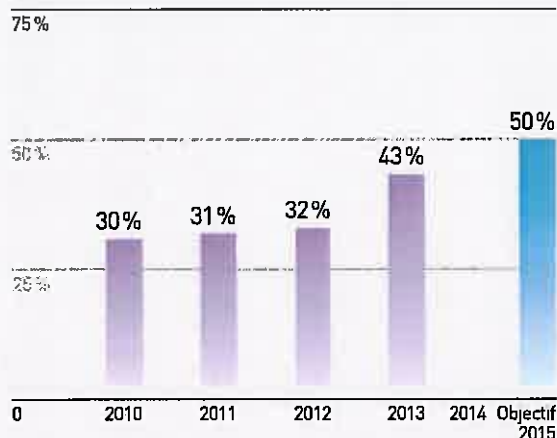
Sur le périmètre courant, Altarea Cogedim observe une baisse de 2% de la production de déchets. La répartition entre les différentes classes d'actifs permet de constater une nette réduction sur la typologie centre commercial (-7,8%), due entre autres à une facturation plus précise des déchets enlevés sur des sites importants comme Espace Gramont à Toulouse. Une augmentation sur les typologies Lifestyle Center (+16,8%) et Family Village®/Retail Park (+4,7%) peut être observée, elle est due notamment à une augmentation de la part des déchets gérés directement par le Groupe sur des sites importants comme Carré de Soie à Vaulx-en-Velin.

À périmètre constant, la production de déchets a baissé de 3% sur la période 2010-2013.

L'action du Groupe se concentre, non pas sur la diminution de la production de déchets qui est générée en très grande partie par ses locataires et sur laquelle Altarea Cogedim n'a aucune emprise, mais sur l'augmentation du taux de tri et du taux de valorisation énergétique ou de matière des déchets gérés.

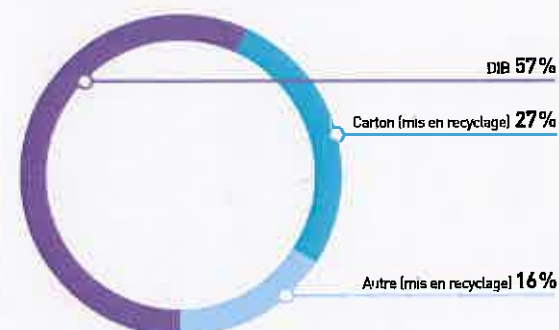
Les déchets du patrimoine sont composés à 57% de DIB (déchets mélangés) et à 43% de cartons et autres déchets triés. La proportion de déchets triés a fortement augmenté en un an en passant de 32% en 2012 à 43% en 2013. Cela est dû à la mise en places d'actions visant à augmenter cette part de tri : suivi plus fin du tri effectué par les commerçants, et mise en place de nouvelles typologies de déchets triés (verre, déchets fermentescibles...) notamment. Depuis 2010, la proportion de déchets triés à périmètre constant a augmenté de 46%, ce qui est parfaitement compatible avec l'objectif de 50% de déchets triés d'ici à 2015.

Pourcentage de déchets triés sur le Patrimoine
(périmètre couranti)

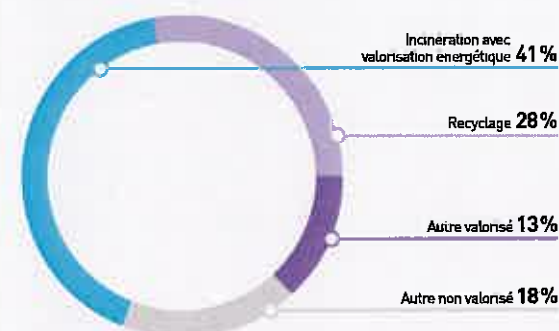


Ces déchets sont ensuite traités par des prestataires sélectionnés pour maximiser le taux de valorisation. Sur l'année 2013, 28% des déchets produits sur les centres et gérés par le Groupe sont recyclés, 41% sont incinérés avec valorisation énergétique, et 13% sont valorisés d'une autre façon (réutilisation ou compostage par exemple). Au total, 82% des déchets sont valorisés, ce qui est conforme avec l'objectif d'un taux de valorisation supérieur à 80%.

Ventilation par type de tri des tonnes de déchets produits
(en pourcentage)



Ventilation par type de fin de vie des tonnes de déchets produits
(en pourcentage)



L'action d'Altarea Cogedim s'articule donc autour d'une démarche de sensibilisation auprès des locataires, d'une gestion responsable du tri des déchets au quotidien et par la sélection de prestataires chargés de recycler, de valoriser et d'assurer la traçabilité des déchets dans le cadre des nouveaux contrats de prestation. Les volumes des déchets étant directement liés aux niveaux d'activités commerciales des locataires, le Groupe concentre son effort sur l'augmentation régulière de la part des déchets triés afin de faciliter leur valorisation.

5.3.5. ÉMISSIONS DE GES ET IMPACT CARBONE

Définition de l'enjeu	Mise en place d'une politique globale de réduction des émissions de GES et d'adaptation au changement climatique des métiers du Groupe et de ses activités internes
Niveau de matérialité	Modéré
Périmètres concernés	Groupe, Corporate, Promotion, Foncière

5.3.5.1. Émissions de GES du groupe Altarea Cogedim

Les émissions totales de Groupe s'élèvent à 656 300 tCO₂e. Cela comprend les émissions directes mais aussi indirectes engendrées par son activité, et couvre les scopes 1, 2 et 3 du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocole).

La méthodologie utilisée pour calculer ces émissions est compatible avec le Bilan Carbone®, le GHG Protocole et l'ISO 14 064.

Altarea Cogedim reporte également des émissions compatibles avec le Bilan GES réglementaire (Article 75 du Grenelle II) – bien qu'étant non soumis à cette réglementation.

Les méthodologies de calcul pour chaque périmètre d'activité sont décrites au paragraphe 5.6.1.2.

5.3.5.1.1. L'empreinte carbone du groupe Altarea Cogedim

Les émissions globales d'Altarea Cogedim regroupent les émissions liées aux activités :

- Corporate (siège social, filiales régionales) ;
- Foncière (patrimoine en exploitation) ;
- Promotion (nouveaux développements) ;
- e-commerce (Rue du Commerce).

Par ailleurs, la distinction a été faite entre les émissions internes et externes, de façon à mieux cerner le niveau de responsabilité du Groupe et les leviers de réduction existants.

Les émissions « internes » sont directement induites par le Groupe et ses collaborateurs, comme par exemple les déplacements

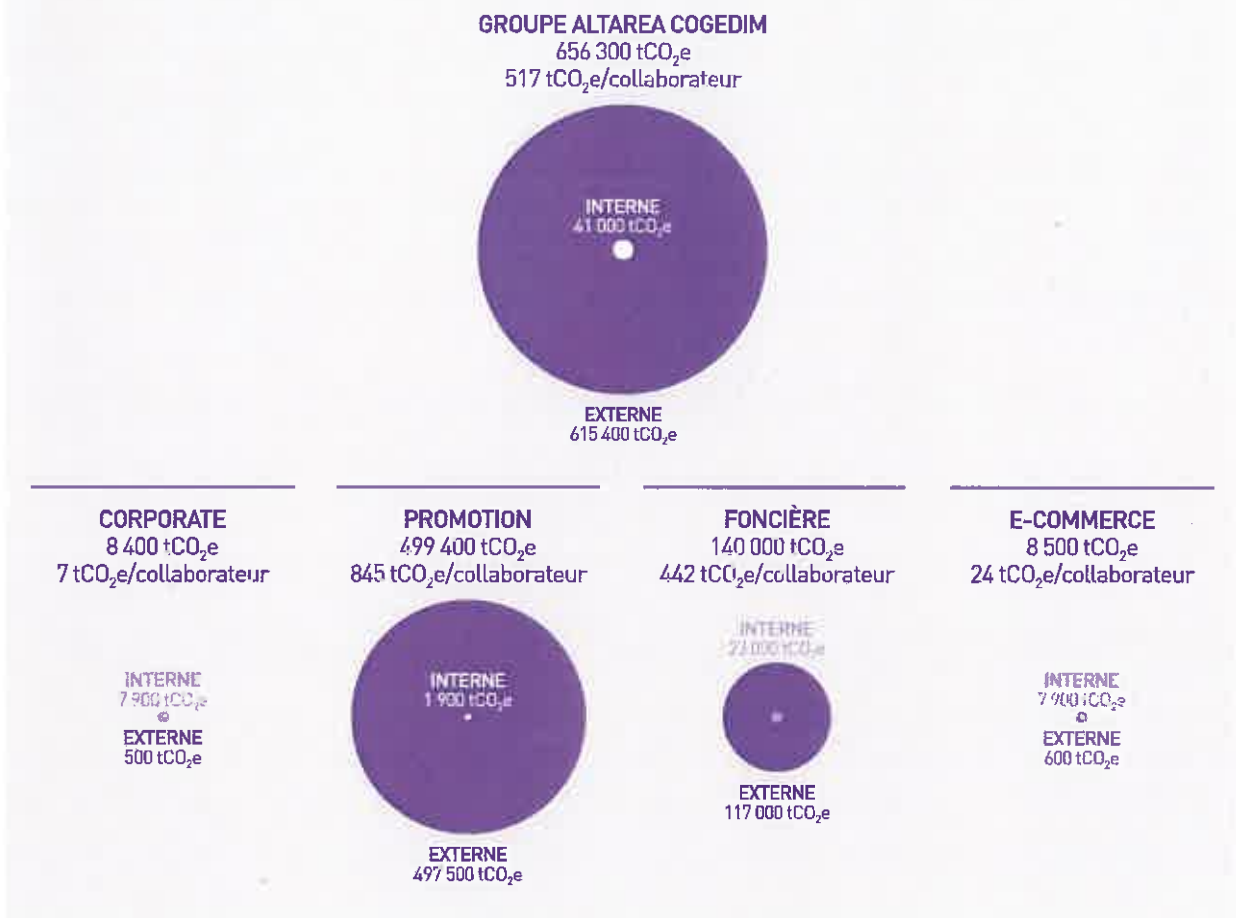
domicile-travail des salariés ou l'énergie utilisée dans les parties communes des centres commerciaux.

Les émissions « externes » sont induites indirectement par l'activité du Groupe. Il s'agit, par exemple, pour la Promotion, des émissions liées à l'activité de construction des bâtiments effectuée par des entreprises de travaux prestataires, ou pour la Foncière, des émissions liées à l'énergie utilisée dans les boutiques, et donc par les preneurs.

Les émissions globales sont égales à la somme des émissions internes et externes.

Le découpage des émissions selon les différents scopes, conformément au GHG Protocole et à l'Article 75 du Grenelle de l'environnement, est disponible au paragraphe 5.7.1.2.

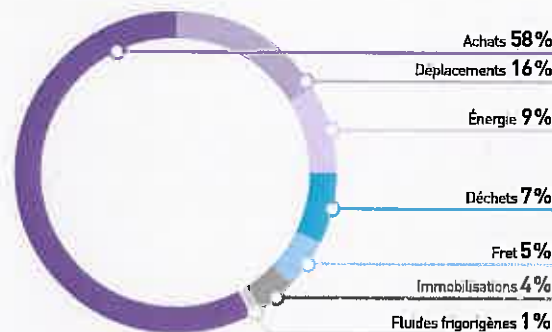
Répartition de l'empreinte carbone d'Altarea Cogedim
(tCO₂e et tCO₂e/collaborateur)



L'activité Promotion constitue 76 % des émissions du Groupe. Celles-ci sont à 99 % externes car dues aux constructions réalisées par les entreprises de travaux et les prestataires externes. L'activité Foncière quant à elle, représente 21 % des émissions globales dont 17 % sont internes car gérées directement par Altarea Cogedim. Les activités Corporate et e-commerce comptent chacune seulement pour 1 % des émissions globales.

Consolidés au niveau du Groupe, les deux postes les plus émetteurs sont les achats et les déplacements. Ceux-ci sont dus, en grande majorité, respectivement aux achats de matériaux des chantiers de construction et aux déplacements des visiteurs se rendant sur les centres commerciaux de la Foncière.

Répartition des émissions de CO₂ du Groupe par poste
(en pourcentage)



5.3.5.1.2. Réduire l'empreinte carbone du Groupe

Cette analyse globale, ainsi que l'analyse détaillée de chaque Bilan Carbone®, permettent à Altarea Cogedim de déterminer les postes d'actions prioritaires, puis de définir des plans d'action de réduction des émissions de gaz à effet de serre spécifiques à chacune de ses activités. Compte tenu de la part prépondérante des émissions des activités Promotion et Foncière, ces activités font l'objet d'un plan d'action beaucoup plus développé que les émissions des activités Corporate et e-commerce, représentant moins de 2% des émissions directes et indirectes totales.

- Pour l'activité Corporate, les déplacements constituent 55% des émissions. L'axe de progrès retenu par le Groupe est la baisse des émissions du parc de véhicules de fonction et de direction. En 2013, les émissions CO₂ de la flotte se situaient à 127,6 gCO₂e/km, soit une baisse de 6,1% par rapport à 2012. Cette démarche est couplée avec l'augmentation de la proportion de visioconférences pour les réunions entre les filiales et le siège social.
- Les activités immobilières du Groupe représentent plus de 98% de son empreinte carbone. C'est pourquoi Altarea Cogedim a élaboré des plans d'action et des indicateurs afin de maîtriser les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie.

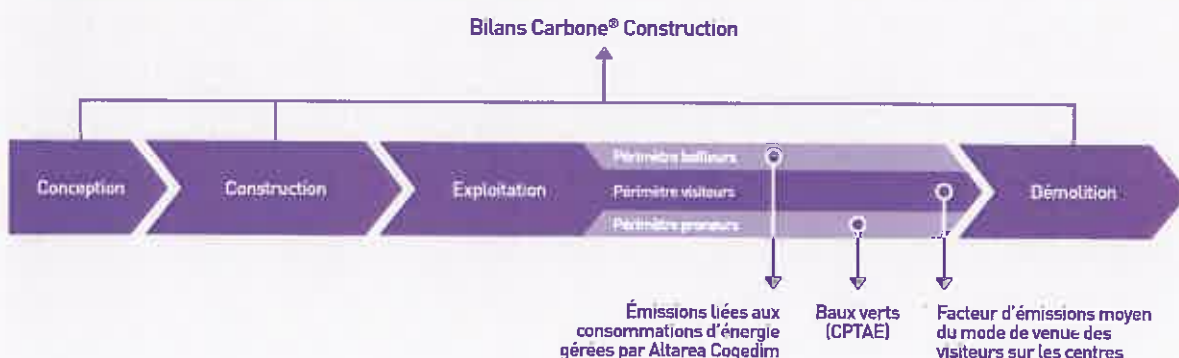
Les phases de conception, de construction et de fin de vie des bâtiments sont essentielles dans la prise en compte de l'empreinte carbone d'un projet. En effet, pour l'activité Promotion, 76% des émissions sont dues aux achats de matériaux lors de la construction, et 8% à la production de déchets lors de la démolition. La réalisation de Bilans Carbone® Construction (voir paragraphe 5.3.5.3.1) permet aux collaborateurs d'Altarea Cogedim de progresser dans la réalisation de projets à faible empreinte carbone, en sélectionnant, par exemple, des procédés constructifs ou des matériaux faiblement carbonés.

Le choix du site d'un projet et sa proximité aux transports sont également déterminant. Pour l'activité Foncière, 58% des émissions sont ainsi dues aux transports, majoritairement des visiteurs se rendant sur les centres. L'enjeu d'éco-mobilité, tant sociétal qu'environnemental, conduit donc le Groupe à sélectionner des sites à forte connectivité, et à mesurer sa progression sur ces sujets via une série d'indicateurs de proximité aux transports (voir paragraphe 5.5.2).

Les consommations énergétiques des centres commerciaux représentent le second poste le plus important d'émissions de gaz à effet de serre, avec 23% des émissions consolidées. Ces émissions sont prises en compte, d'une part, lors de la conception des nouveaux projets commerciaux grâce au travail sur la base des Simulations Thermiques Dynamiques et, d'autre part, lors de la phase d'exploitation, via des audits énergétiques donnant lieu à des plans d'action de réduction des consommations sur les postes pilotés par Altarea Cogedim (voir paragraphe 5.3.2.3). D'autre part, l'échange d'informations environnementales et la limitation des consommations d'énergie preneurs, sont formalisés dans le cadre des baux verts et de son annexe, le Cahiers des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales (CPTAE), signés avec les locataires (voir paragraphe 5.5.1.3). Pour aller plus loin, Altarea Cogedim a effectué une première étude en 2013, visant à mesurer les consommations énergétiques des preneurs sur le centre commercial d'OKABÉ au Kremlin-Bicêtre. Les résultats obtenus serviront de base à la détermination d'un plan d'action de réduction des consommations d'énergie sur l'ensemble du site.

- L'activité e-commerce représentant seulement 1% des émissions totales, la réduction de son impact carbone n'est pas considérée comme prioritaire.

Réduire l'empreinte carbone globale d'un centre commercial



5.3.5.1.3. Anticiper et s'adapter au changement climatique

Altarea Cogedim considère les risques liés au changement climatique pour ses activités. Ils peuvent être de différentes natures, par exemple des inondations ou des périodes caniculaires. Le Groupe n'a, à ce stade, pas identifié de risque majeur mais veut anticiper le changement climatique pour pouvoir y faire face, notamment sur l'analyse de sa dépendance au carbone.

En calculant de manière précise l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre de ses activités, Altarea Cogedim entend donc les réduire, mais plus encore anticiper des évolutions à venir pour réduire sa vulnérabilité économique.

En effet, les émissions de carbone de son activité sont liées à sa vulnérabilité à :

- la mise en place d'une taxe carbone : plus les activités du Groupe émettent, plus elles seront impactées financièrement directement ;
- l'augmentation du prix des ressources fossiles : plus le Groupe émet, plus le prix des biens et des services dont il a besoin pour fonctionner augmenteront, par effet de répercussion complète ou partielle de ses parties prenantes.

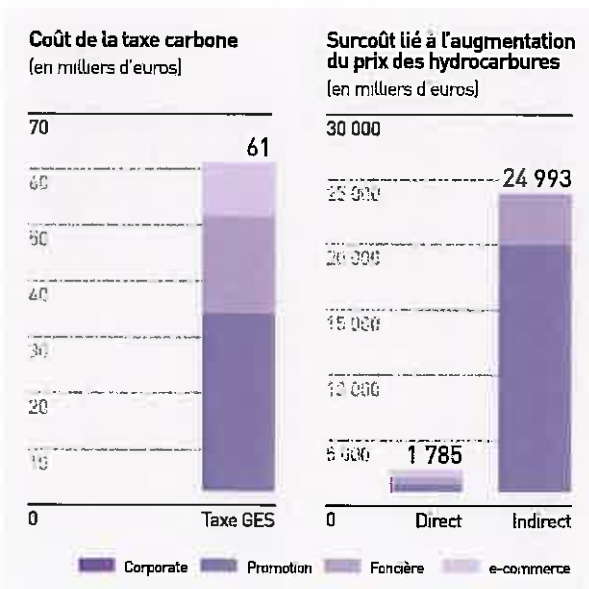
À partir des études décrites ci-dessus, Altarea Cogedim a calculé les surcoûts dans chacun de ces cas.

Concernant l'impact financier lié à la taxe carbone, il a été considéré que celle-ci n'était appliquée que sur les consommations directes de combustibles fossiles (gaz ou fioul pour les sources fixes et carburants pour les sources mobiles).

L'hypothèse prise ici est une taxe à 17 euros/tCO₂e, ce qui correspond au montant que devait avoir la taxe à son lancement en janvier 2010.

Pour les surcoûts liés à l'augmentation du prix des ressources fossiles, il a été considéré que l'augmentation du prix du pétrole était directement répercutée sur le prix du gaz (à hauteur de 80%) et du charbon (à hauteur de 90%).

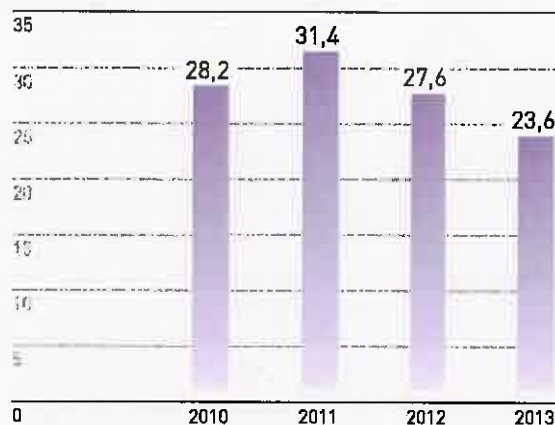
L'hypothèse prise ici est un baril de pétrole passant de 110 dollars à 150 dollars.



Avec les hypothèses mentionnées ci-dessus, la taxe carbone entraînerait pour Altarea Cogedim un coût direct de 61 000 euros par an, et l'augmentation du prix des hydrocarbures un surcoût de 26,8 millions d'euros par an. Ce surcoût est pour 7% « direct », c'est-à-dire induit par les activités directement gérées par le Groupe, le reste étant induit par les activités dont celui-ci dépend. Ces coûts « directs » et « indirects » correspondent aux périmètres « internes » et « externes », décrits au paragraphe 5.3.5.1.1.

5.3.5.2. Émissions de GES activité Corporate

Émissions de CO₂ du siège social
(kgCO₂e/m² utile)



Les émissions de CO₂ liées aux consommations d'énergie du siège social sont calculées à partir des données énergétiques transmises par le propriétaire du siège social d'Altarea Cogedim, à partir des facteurs d'émission de CO₂ de chaque fournisseur d'énergie.

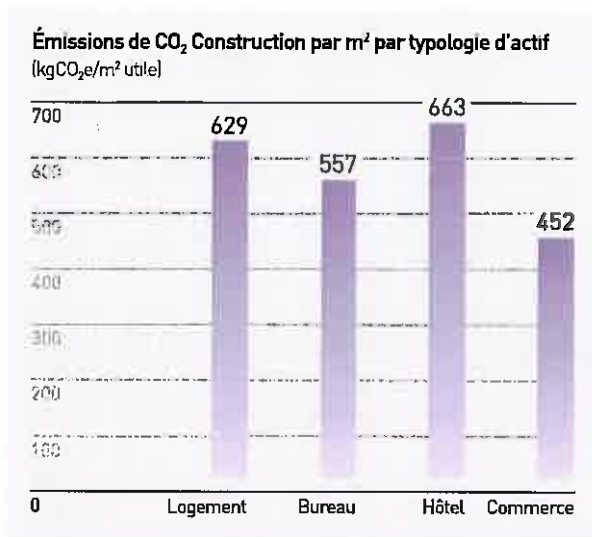
On observe sur la période 2010-2013 une baisse de 16% des émissions de CO₂ qui récompense la démarche interne lancée auprès des collaborateurs.

5.3.5.3. Émissions de GES activité Promotion

5.3.5.3.1. Bilans Carbone® Construction – énergie grise

Altarea Cogedim réalise un grand nombre de Bilans Carbone® Construction sur ses opérations de promotion. Depuis 2011, ces études sont systématisées pour toutes les opérations tertiaires (Commerce, Bureau & Hôtel) d'une surface supérieure à 10 000 m².

Ces études évaluent les émissions de gaz à effet de serre des phases de conception, construction et fin de vie d'une opération. Elles permettent donc notamment de quantifier les émissions liées à l'énergie grise d'un bâtiment.



Les Bilans Carbone® Construction réalisés permettent d'identifier les postes d'émissions les plus importants pour agir et mettre en place des actions de réduction des émissions. La consolidation globale des études montre que 76% des émissions des opérations du Groupe sont dues aux achats de matériaux lors de la construction, et 8% à la production de déchets lors de la démolition.

L'étape de conception d'un projet, sur laquelle le Groupe a un impact direct en choisissant des matériaux et des procédés constructifs moins émetteurs, est donc particulièrement importante. Mais la phase de développement et la sélection de fonciers proches des transports en commun permettant des déplacements moins carbonés à court et moyen termes, représentent plus que jamais une action prioritaire pour la stratégie du Groupe. En effet, après 50 années d'exploitation, les émissions liées à la construction d'un immeuble de logements ne représentent plus, en moyenne, que 5% des émissions globales sur l'ensemble de son cycle de vie. Les émissions de gaz à effet de serre sont alors très majoritairement liées aux déplacements des occupants.

5.3.5.3.2. Émissions de GES liées aux consommations énergétiques des nouveaux projets

Dans le cadre de la maîtrise des émissions de CO₂ liées aux consommations d'énergie des nouveaux développements, le Groupe est soumis à la nouvelle Réglementation Thermique RT 2012 pour l'ensemble de ses typologies de projet. Cette nouvelle réglementation encourage un mix énergétique plus équilibré en pénalisant l'énergie électrique peu émettrice de CO₂ en période creuse mais très carbonée lors des périodes de pointe.

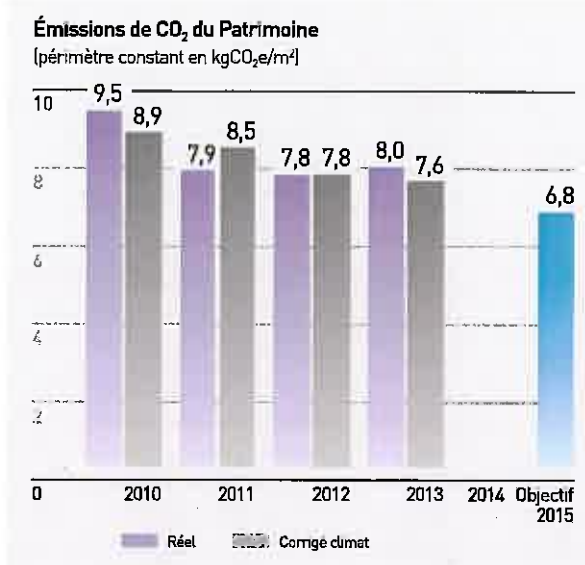
Les profils de consommation énergétique et les émissions de CO₂ associées sont très différents en fonction de la typologie des projets, très stable sur une journée pour un actif commercial à très variable pour un immeuble de logements. La réalisation de Simulations Thermiques Dynamiques (STD) permettant de calculer la totalité des besoins énergétiques d'un projet, démarche développée au paragraphe 5.3.2.2, permet un travail approfondi et plus pertinent sur le mix énergétique et les émissions de CO₂ associées.

À compter de 2014, le Groupe systématisera les études de faisabilité d'approvisionnement en énergie pour ses nouveaux projets neufs. Ces études auront pour objectif de favoriser l'installation d'équipements performants et d'énergies renouvelables, afin d'équiper ses projets de systèmes de production d'énergie peu carbonée et de limiter ainsi la contribution du Groupe au phénomène de changement climatique.

5.3.5.4. Émissions de GES activité Foncière

5.3.5.4.1. Émissions de GES liées aux consommations énergétiques du patrimoine

Les actions engagées par le Groupe pour réduire les consommations d'énergie sur le patrimoine permettent également de réduire les émissions de gaz à effet de serre associées.



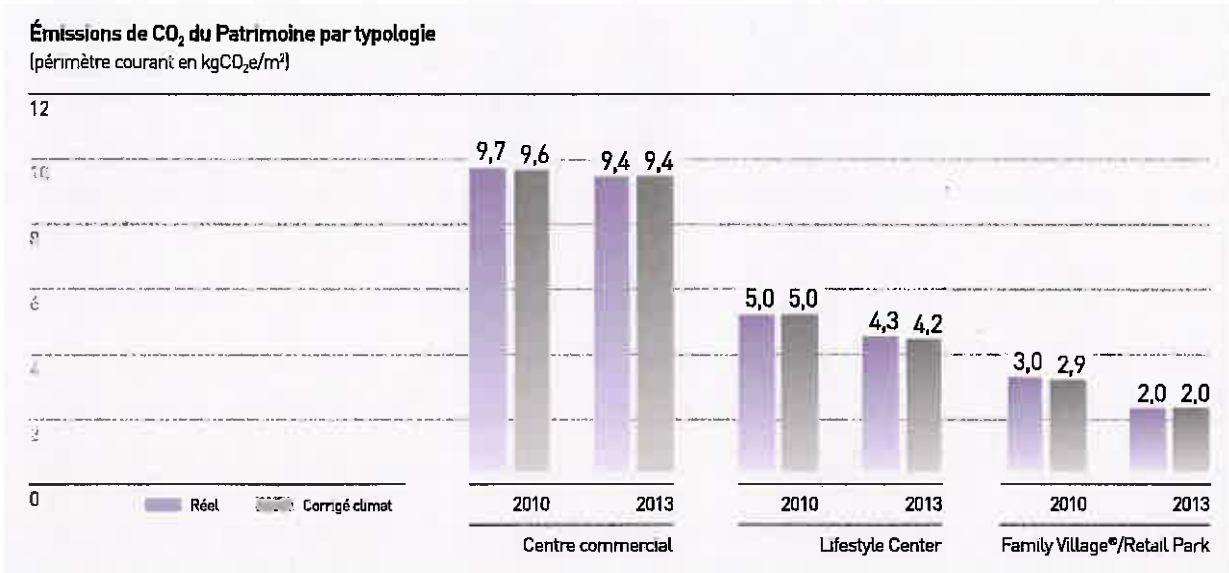
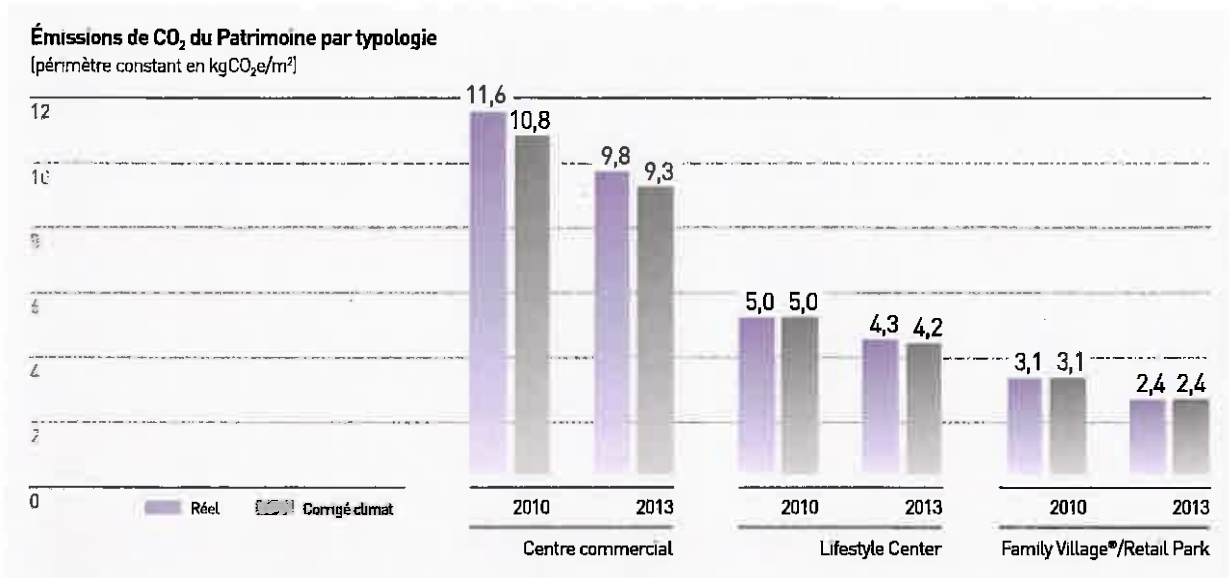
Les facteurs d'émissions ont été modifiés en 2013 afin de bénéficier de références plus précises. De plus, pour garantir la comparabilité des résultats entre les différents exercices, les émissions des années précédentes ont été recalculées avec ces nouveaux facteurs. Ceux-ci sont présentés dans la Note méthodologique, au paragraphe 5.6.1.4.

À fin 2013, la démarche décrite pour l'énergie a permis une réduction de 16,0% des émissions de CO₂ à périmètre constant par rapport à 2010. À climat constant, cette réduction est de 14,4%.

Ces résultats consolidés constituent une avancée significative vers l'atteinte de l'objectif de réduction de 24% d'émission de CO₂ sur le patrimoine à fin 2015.

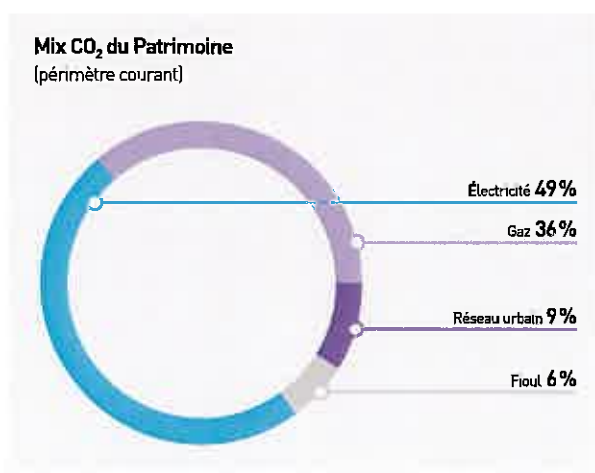
Sur le périmètre courant intégrant les actifs gérés, intégrant les entrées et sorties d'actifs, les émissions de CO₂ sur la période 2010-2013 sont quasi-stables. La répartition entre les différentes classes d'actifs permet de constater une importante réduction sur les typologies Family Village®/Retail Park (-31,2%) et Lifestyle Center (-14,1%), alors que l'entrée d'un actif énergivore et émetteur de CO₂ dans le périmètre d'analyse fait augmenter les émissions de CO₂ de la typologie Centre commercial (+2,9%).

Sur la période, l'impact climatique défavorable a conduit à une augmentation des consommations d'énergie liées aux besoins de chauffage et de climatisation. Les consommations corrigées pour être à climat constant montrent que l'impact des actions de réduction des émissions a été plus grand que celui affiché à première vue : sur le périmètre courant, la réduction des émissions à climat constant est de 3,3% entre 2010 et 2013.



Dans le mix énergétique, l'électricité est la source d'énergie la plus contributrice aux émissions globales, bien que la moins émettrice par kWh. Le fioul, utilisé comme source d'énergie à raison de moins de 2% du global, est à l'origine de 6% des émissions totales car il est très émetteur de gaz à effet de serre. Le Groupe profite de sa situation géographique et de son approvisionnement d'énergie électrique d'origine nucléaire pour bénéficier d'un kWh moyen très peu carboné.

L'incidence météorologique impacte fortement le mix énergétique d'une année sur l'autre, majoritairement pour couvrir les besoins en chauffage sollicitant les énergies les plus carbonées.



Les typologies Centre commercial et, dans une moindre mesure, Lifestyle Center sont les plus émettrices de CO₂ car elles font régulièrement appel à ces énergies plus carbonées pour chauffer les parties communes et privatives.

Classe CO ₂ (périmètre courant)	kCO ₂ /m ² /an	Nombre de sites	Surface GLA privative	%
A	≤ 10	19	463 592 m ²	83%
B	11 à 15	3	68 561 m ²	12%
C	16 à 25	2	29 120 m ²	5%
D	26 à 35	0	0 m ²	0%
E	36 à 55	1	1 661 m ²	0%
F	56 à 80	0	0 m ²	0%
G	> 80	0	0 m ²	0%
		25	562 934 m ²	100%

5.3.6. GESTION DE L'EAU

Définition de l'enjeu	Économie de la ressource en eau et limitation de l'imperméabilisation des sols
Niveau de matérialité	Modéré
Périmètres concernés	Corporate, Promotion, Foncière

5.3.6.1. Gestion de l'eau activité Corporate

En 2013, les consommations d'eau du siège social d'Altarea Cogedim ont représenté 6 748 m³. Cette valeur, en hausse de 7,7% par rapport à 2010, s'explique majoritairement par une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment en cohérence avec l'accueil de nouveaux collaborateurs durant ces trois dernières années.

5.3.6.2. Gestion de l'eau activité Promotion

Pour 100% de ses projets tertiaires (Commerce, Bureau & Hôtel), Altarea Cogedim impose un comptage des consommations d'eau pour la phase chantier, par l'intermédiaire d'une Charte chantier à faibles nuisances. Pour les opérations Logement, une Charte chantier Groupe sera mise en œuvre en 2014 pour 100% des nouveaux projets. Cette charte impose notamment aux entreprises la réalisation d'un suivi des consommations durant toute la durée du chantier et la sensibilisation des ouvriers sur ces sujets.

Dans le cadre de ses projets commerciaux, consommateurs d'espace par nature, Altarea Cogedim intègre dès la phase de conception des solutions techniques (béton poreux, places en Evergreen, espaces verts...) limitant l'imperméabilisation des sols, et réalise des bassins de rétention de manière à limiter le ruissellement de l'eau et la saturation des réseaux locaux. Pour éviter les phénomènes de pollution de l'eau, le Groupe se conforme aux réglementations locales en vigueur pour l'installation de dispositifs techniques de prétraitement des eaux avant rejet. Par ailleurs, tous les projets commerciaux du Groupe intègrent des équipements de récupération d'eau de pluie pour l'arrosage, le nettoyage des sols et le remplissage des systèmes de sécurité-incendie.

Tous les nouveaux développements intègrent également des équipements sanitaires hydro-économiques. Par exemple, des urinoirs secs ont été installés en équipements pilotes dans le Family Village® Costières Sud à Nîmes.

Le niveau d'engagement d'Altarea Cogedim sur ces thématiques peut être attesté par le pourcentage d'opérations bénéficiant d'un traitement au niveau « Performant » ou « Très Performant » de la cible NF HQE® 5 - Gestion de l'eau :

5.3.5.4.2. Émissions de GES liées aux fluides frigorigènes du patrimoine

Le Groupe suit également de manière précise et récurrente les émissions de gaz à effet de serre produites par les équipements de climatisation utilisés sur ses centres. En 2013, ces émissions sont égales à 159,8 tCO₂e.

- Commerce : 78% (146 808 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 75% (en surface) de la production totale du Groupe ;
- Bureau & Hôtel : 63% (217 489 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 60% (en surface) de la production totale du Groupe ;
- Logement : 78% (6 871 logements) des opérations certifiées NF HQE®, soit 37% (en nombre de logements) de la production totale du Groupe.

Pour ses projets tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, soit 98% de sa production, Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires en matière de comptage de l'eau et met à disposition des occupants des équipements permettant un suivi fin des consommations d'eau.

Le traitement aux niveaux « Performant » et « Très Performant » des problématiques d'entretien-maintenance (Cible 7 HQE®), garantit ainsi aux occupants l'installation d'outils de pilotages nécessaires à la connaissance précise de leurs consommations par usage ou par zone, et à l'identification rapide d'éventuelles fuites, pour :

- Commerce : 100% (188 216 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 96% (en surface) de la production totale du Groupe ;
- Bureau & Hôtel : 95% (329 529 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 90% (en surface) de la production totale du Groupe.

5.3.6.3. Gestion de l'eau activité Foncière

Dans le cadre de la gestion de l'eau de son patrimoine, Altarea Cogedim gère et reporte 100% des consommations d'eau qui lui sont facturées. Cela comprend l'eau des parties communes pilotée directement par Altarea Cogedim (35% des consommations gérées, périmètre bailleur), et également pour la grande majorité des sites, l'eau des parties privatives (65% des consommations gérées, périmètre preneur), qui représente les consommations des locataires et qui peuvent être isolées. Ainsi, le Groupe communique des indicateurs sur les consommations d'eau totales ainsi que sur les consommations spécifiques aux parties communes, sur lesquelles se concentrent les actions de réduction d'Altarea Cogedim.

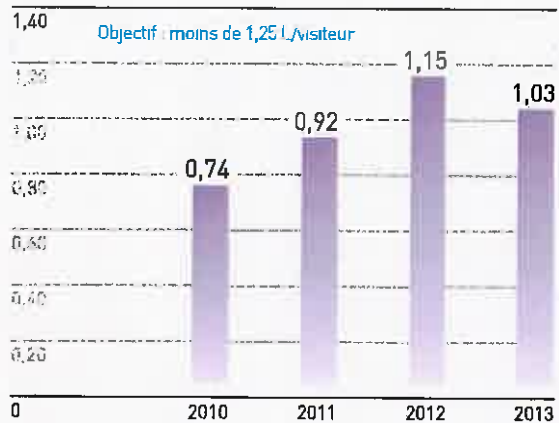
Sur le périmètre courant, intégrant les actifs gérés, les entrées et les sorties d'actifs, le Groupe observe une augmentation de 14% de la

consommation en eau totale achetée sur les réseaux locaux. La répartition entre les différentes classes d'actifs permet de constater une importante réduction sur les typologies Family Village®/Retail Parks (-26,0%), alors que le renforcement des tests des systèmes de sécurité incendie (*sprinklage*), ne pouvant pas toujours être réalisés par la récupération d'eau de pluie, a fait augmenter très fortement la consommation des typologies Centre commercial (+14,4%) et Lifestyle Center (+23,9%).

À périmètre constant, Altarea Cogedim observe une diminution de 0,4% des consommations d'eau totales (périmètre bailleur-preneur), et une diminution de 14,0% des consommations d'eau spécifiques aux parties communes (périmètre bailleur) sur la période 2010-2013. Cette évolution, à périmètre comparable, met en évidence les efforts effectués sur les sites pour mieux gérer les consommations d'eau, notamment en repérant et réparant les fuites le plus tôt possible, et en installant des équipements sanitaires hydro-économiques.

Le ratio consommations d'eau des parties communes par visiteur est égal à 1,03 en 2013 pour le périmètre courant, ce qui est conforme à l'objectif du Groupe de se maintenir sous 1,25 L/visiteur.

Consommations d'eau des parties communes sur le Patrimoine
(périmètre courant en L/visiteur)



5.3.7. AUTRES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

5.3.7.1. Gestion des matières premières

Afin de limiter les consommations de ressources induites par ses activités, Altarea Cogedim développe des projets dont l'obsolescence technique et fonctionnelle est minimisée. Pour ce faire, le Groupe conçoit des bâtiments adaptables et modulables. Les espaces de boutique des projets commerciaux sont par exemple livrés en « coque brute », permettant aux enseignes de réaliser leurs aménagements sans modifications structurelles. Les réhabilitations et les restructurations, plus vertueuses en termes d'utilisation des ressources, représentent par ailleurs près d'une opération d'immobilier d'entreprise sur trois.

D'autre part, le Groupe prescrit des systèmes et matériaux durables, facilement exploitables, maintenables et réparables. Lorsque cela est possible, les produits bénéficiant d'un label environnemental et les produits issus de recyclage et recyclables sont privilégiés. Les modes constructifs permettant une utilisation rationalisée des ressources, tels que la préfabrication et le calepinage sont de plus favorisés. Afin d'arbitrer les choix de procédés constructifs et de matériaux pour ses projets tertiaires, le Groupe a également la possibilité de réaliser des études en coût global et des analyses de cycle de vie.

Altarea Cogedim s'emploie à utiliser de manière raisonnée les matières premières nécessaires au développement de ses activités. Lorsque cela est possible, les ressources bénéficiant d'un label de gestion responsable (type bois FSC/PEFC) sont ainsi privilégiées. L'action prioritaire d'Altarea Cogedim sur la gestion des matières premières se fait en faveur de la réduction de l'impact carbone des matériaux nécessaires à la réalisation de ses projets, mesuré notamment au travers des Bilans Carbone® Construction pour les opérations de promotion décrits au paragraphe 5.3.5.3.1.

5.3.7.2. Nuisances et pollutions en phase chantier

Dans le cadre de son activité Promotion, Altarea Cogedim tente de limiter au maximum les nuisances et pollutions engendrées par les activités de construction. À cet effet, une Charte de Chantier à faibles nuisances est systématiquement appliquée pour les opérations tertiaires. Le pourcentage d'opérations bénéficiant d'un traitement au niveau « Performant » ou « Très Performant » de la cible 3 NF HQE® – Chantier à faible impact environnemental permet d'attester de l'engagement du Groupe sur ces sujets :

- Commerce : 100% (188 216 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 96% (en surface) de la production totale du Groupe ;
- Bureau & Hôtel : 93% (322 938 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 88% (en surface) de la production totale du Groupe.

Une Charte chantier Groupe a également été mise en œuvre pour l'ensemble des nouvelles opérations Logement. Cette charte impose des mesures tendant à limiter la pollution des sols, de l'eau et de l'air, ainsi que l'ensemble des nuisances visuelles et acoustiques liées au chantier.

5.3.7.3. Provision pour les autres impacts environnementaux

Les activités Promotion, Foncière et e-commerce d'Altarea Cogedim ne sont pas soumises à une gestion des risques environnementaux nécessitant des investissements programmés afin de remettre en conformité réglementaire des équipements techniques ou des bâtiments. De ce fait, aucune provision ou garantie spécifique n'est mise en place par le Groupe.

5.4. PERFORMANCE SOCIALE

5.4.1. REPRÉSENTATIVITÉ, DIVERSITÉ ET DIALOGUE SOCIAL

Définition de l'enjeu	Anticipation de l'évolution des effectifs, en lien avec l'évolution de la pyramide des âges dans un contexte de dialogue social productif. Lutte contre toutes sortes de discriminations, formes de handicap, et conformité aux principes des Droits de l'Homme
Niveau de matérialité	Important
Périmètre concerné	Groupe

5.4.1.1. L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, âge et zone géographique

Après une année 2012 marquée par l'intégration de l'ensemble du personnel de Rue du Commerce, l'effectif du Groupe a continué à progresser en 2013, avec 1 221 collaboratrices et collaborateurs en CDI au 31 décembre, soit une augmentation de 5%. En ajoutant les CDD présents au 31 décembre 2013, ce chiffre s'élève à 1 286 personnes, avec 56% de femmes et 44% d'hommes, une répartition équivalente à celle de 2012. La part des cadres dans l'entreprise, de l'ordre de 63%, est quant à elle en augmentation (60% en 2012).

Chaque année le Groupe confirme son engagement dans le développement de ses trois métiers en privilégiant les embauches en CDI, avec 188 recrutements réalisés en 2013. La part des CDI dans l'effectif total est toujours prépondérante puisqu'elle concerne 95% du personnel du Groupe.

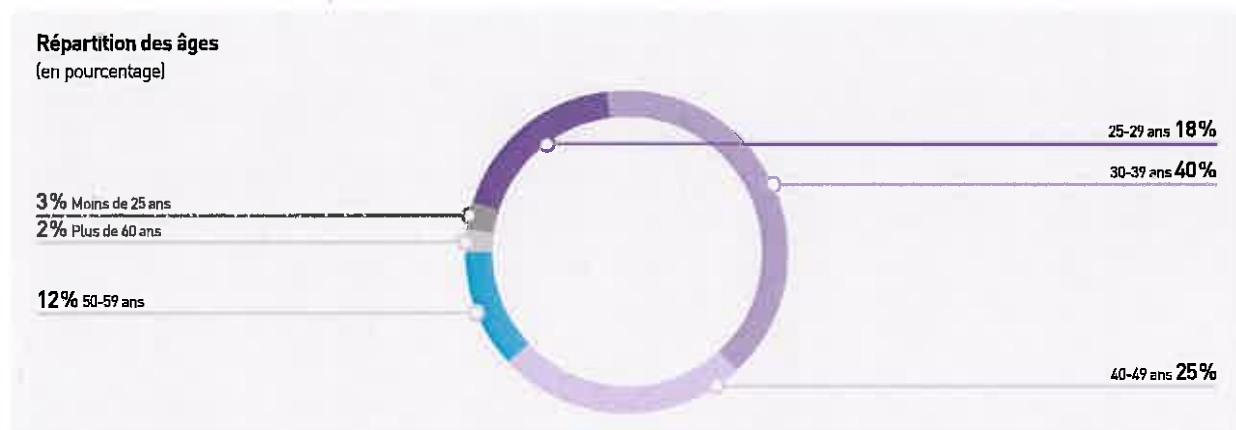
Quant aux CDD, sur les 186 contrats au cours de l'année, majoritairement pour du surcroît temporaire d'activité, 32 d'entre eux (soit 17%) se sont conclus par une intégration dans le Groupe en CDI.

Comme l'année passée, l'âge moyen est de 38 ans ; l'ancienneté moyenne a, quant à elle, augmenté, passant de 5,5 ans à un peu plus de 6 ans à fin décembre 2013.

97% des salariés exercent leur activité en France, le personnel hors France est réparti entre l'Italie, l'Espagne et le Luxembourg.

Répartition des effectifs par type de contrat (CDI et CDD), par sexe, par âge et ancienneté

	CDI	CDD	Total Groupe	Âge moyen	Ancienneté moyenne
Hommes	548	22	570	37,5	5,6
Femmes	673	43	716	38,6	6,7
Total	1 221	65	1 286	38,1	6,2



Répartition des effectifs par sexe et zone géographique

	France	Italie	Espagne	Luxembourg	Total
Hommes	558	10	1	1	570
Femmes	692	19	5	0	716
Total	1 250	29	6	1	1 286

5.4.1.2. Les embauches et les licenciements

La politique de recrutement est restée active, avec un total de 310 embauches (CDI et CDD confondus), mais différenciée selon les besoins de chaque activité.

Pour le Logement, des créations de postes ont été nécessaires pour poursuivre le développement dans un certain nombre de filiales régionales, et pour accompagner l'évolution de la stratégie de l'entreprise vers une production généraliste générant plus de volumes, nécessitant le renforcement des équipes notamment sur les postes de responsables développement.

Dans le Commerce, les enjeux relatifs à l'ouverture de nouveaux centres commerciaux, tels que le Quartz à Villeneuve-la-Garenne, ont généré la constitution de nouvelles équipes. Il est à noter que dans le cadre de cessions totales ou partielles d'actifs, la Foncière veille à conserver les mandats de gestion et par conséquent les personnels en place.

Rue du Commerce a continué à recruter de manière importante pour accompagner le développement de la société. Ainsi, 80 personnes ont été embauchées en CDI, notamment pour accompagner la stratégie de développement du département informatique.

Dans les fonctions transverses, la direction du développement durable a été renforcée.

Au total, le Groupe a embauché 188 personnes en CDI pour pourvoir à 46% des créations de postes et à 54% des remplacements.

- 42% ont concerné le e-commerce ;
- 37% le Logement ;
- 14% le Commerce ;
- 5% les fonctions transverses ; et
- 2% les Bureaux.

Les embauches en CDD concernent, pour 52% d'entre elles, Rue du Commerce et s'expliquent par la saisonnalité de l'activité. En effet, lors de la période de Noël ou des soldes, l'activité nécessite des ressources supplémentaires. Enfin, la population de Rue du Commerce est jeune : ainsi, les salariés en congé maternité ou congé parental sont naturellement remplacés par des personnes en CDD. Rue du Commerce encourage la pérennisation des emplois puisque, sur les 80 personnes embauchées en CDI, 26 sont des passages de CDD à CDI, soit 33% des embauches en CDI.

Répartition des embauches par contrat et ligne d'activité

	e-commerce	Logement	Commerce	Bureau	Fonctions transverses	Total
CDI	80	69	26	3	10	188
CDD	64	38	13	0	7	122
Total	144	107	39	3	17	310

Le taux de départ (hors Rue du Commerce) enregistré à fin 2013 est de 14% (nombre de départs/effectif moyen), soit une stabilité par rapport à 2012. En intégrant les départs de Rue du Commerce, ce taux s'élève à 20%. En effet, dans le secteur du e-commerce, le taux de départ est généralement élevé du fait de la jeunesse de ses métiers, et des mouvements de CDD.

Comme en 2012, les fins de CDD constituent donc le motif majoritaire de départ (43,5%), suivi des démissions (27,5%). 17 licenciements ont été enregistrés, soit 7% des départs. Enfin, sur la totalité des départs, seuls 13% des salariés démissionnaires avaient moins de trois ans d'ancienneté.

Motifs de sorties

(en pourcentage)

12,1% Ruptures conventionnelles

7,1% Fins de périodes d'essai

6,7% Licenciements

1,6% Départs en retraite/prentraites/mises à la retraite

1,2% Ruptures d'un commun accord CDD

0,4% Départs divers

Fins de CDD 43,5%

Démissions 27,4%

L'intégration du personnel reste une priorité à travers les « Journées Crescendo » d'intégration organisées depuis 2010, qui ont pour but de mieux appréhender les enjeux du Groupe, et de créer des liens entre collaborateurs des différentes entités. 90 nouveaux embauchés ont apprécié cette année de pouvoir échanger avec les dirigeants du Groupe dans le cadre d'une plénière le matin, et de visiter l'après-midi le programme de logements Villa aux Fleurs à Nanterre représentatif de la gamme A et B, ainsi que le chantier du futur centre commercial Le Quartz à Villeneuve-la-Garenne.

La synergie est également à l'honneur dans le cadre des « Comités des Managers », qui permettent aux cent managers du Groupe, deux à trois fois par an, d'échanger sur des thématiques organisationnelles et stratégiques, et de partager leurs expériences et savoir-faire. Ces cent managers sont également au fait de l'actualité sociale et juridique de leur branche d'activité et de l'ensemble des thématiques RH du Groupe à travers les « Rendez-vous RH » animés entre février et mars par la direction des ressources humaines.

5.4.1.3. L'organisation du temps de travail

Deux unités économiques et sociales (UES) regroupent le personnel du Groupe travaillant en France (hors Rue du Commerce) : l'UES Altarea et l'UES Cogedim.

En application des accords d'entreprises relatifs à la loi sur les 35 heures, l'organisation du travail au sein de chaque UES repose sur deux types de dispositifs en fonction du statut des salariés :

- un forfait annuel en jours pour les cadres autonomes ;
- un horaire hebdomadaire collectif défini pour les cadres qui ne sont pas en forfait jours et pour le personnel non-cadre.

Des jours de RTT sont octroyés pour chaque dispositif.

Pour Rue du Commerce, deux dispositifs encadrent l'organisation du temps de travail :

- un contrat hebdomadaire 37 h ouvrant droit à un RTT par mois ;
- un contrat hebdomadaire 36 h ouvrant droit à 0,5 RTT par mois.

3,73 % de l'effectif total du Groupe travaille à temps partiel. 54 % des salariés à temps partiel sont sur un taux d'activité à 80 % d'un temps plein, ils sont majoritaires comme en 2012. 27 % des salariés à temps partiel sont sur un taux compris entre 50 et 80 %, et 19 % avec un taux d'activité inférieur à 50 %.

Sur les 48 salariés exerçant leur activité à temps partiel, 45 sont des femmes.

Les 1 286 personnes présentes dans l'effectif au 31 décembre correspondent à 1 246 ETP (Équivalent Temps Plein).

Le nombre d'heures théoriques travaillées (hors heures supplémentaires) est de 1 982 297 heures. Seule Rue du Commerce a recours aux heures supplémentaires au sein du Groupe (3 370 heures), pour faire face aux pics d'activité.

Au niveau du Groupe, le recours à l'intérim a représenté 24 597 heures enregistrées sur l'année, soit un taux de recours de 1,24 %, un chiffre en baisse par rapport à 2012. Cela s'explique par la diminution significative, de l'ordre de 61 %, du recours à l'intérim au sein de Rue du Commerce, qui reste donc dans sa logique de pérennisation des emplois et utilise l'intérim majoritairement pour des surcroûts d'activité liés encore une fois à la saisonnalité de l'activité (essentiellement dans l'entrepôt de Saint-Quentin-Fallavier).

5.4.1.4. Respecter la diversité

Attentif à son empreinte sociale, convaincu que la mixité et la diversité sont une source d'efficacité et d'innovation sociale dans l'entreprise, le Groupe s'est engagé depuis plusieurs années dans un Chantier de la diversité, autour de trois axes principaux : la parité entre les hommes et les femmes, les actions en direction des jeunes et des seniors, et la prise en compte du handicap.

La signature de la charte de la diversité en 2013 formalise cet engagement et vise à approfondir la démarche du Groupe dans ce domaine. Conformément aux engagements formulés l'année dernière, l'ensemble du personnel RH impliqué dans ces thématiques a participé à une journée de « formation RH : non-discrimination et diversité » animée par un consultant expert de la diversité. Cette journée a permis d'alimenter la réflexion sur les enjeux du Groupe et pour le sujet du handicap, d'aboutir à un partenariat avec l'Agefiph. (Association de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des personnes handicapées). En matière d'embauche, le processus de recrutement est strictement fondé sur les compétences et les qualifications des candidats. La rémunération à l'embauche est déterminée en fonction de critères objectifs basés sur les diplômes, l'expérience professionnelle, les pratiques de marché, afin de respecter l'adage « à compétences égales, salaire égal ».

Par ailleurs, Altarea Cogedim n'a pas d'activité dans des pays où le droit social n'est pas conforme aux conventions de l'OIT et n'a jamais fait l'objet de plainte sur des sujets de discrimination.

25 nationalités sont représentées dans l'effectif au 31 décembre.

La parité entre les hommes et les femmes a toujours été considérée comme un facteur d'enrichissement collectif et de cohésion sociale. Les plans d'action sur l'égalité professionnelle mis en œuvre dans chaque entité du Groupe lui ont donné un cadre d'action plus large et formalisé avec des axes concrets, tels que l'accès à la formation.

Les femmes représentent, comme en 2012, 56 % de l'effectif total et 44 % des cadres de l'entreprise. La part des cadres parmi les femmes est en augmentation, de l'ordre de 50 % (contre 46 % en 2012). Elles représentent 52 % de l'effectif formé.

En matière d'embauches en CDI, on constate comme en 2012 une parfaite égalité entre les hommes et les femmes. Il en est de même pour les promotions, puisque 51 % des salariés promus sont des femmes. Par ailleurs, parmi les salariés ayant bénéficié d'une ou plusieurs formes de mobilité, 48 % sont des femmes.

La part des femmes dans le comité des managers s'est maintenue, de l'ordre de 24 %, comme en 2012.

Les actions en direction des jeunes et des seniors ont fait l'objet en 2013 d'un contrat de génération conclu dans chaque entité juridique du Groupe, dans la continuité du plan d'action en faveur des seniors qui était en vigueur jusqu'en 2012. Le contrat de génération a pour objectifs de faciliter l'insertion durable dans l'emploi des jeunes âgés de moins de 27 ans par leur accès à un contrat à durée indéterminée ; de favoriser l'embauche et le maintien en emploi des salariés ayant au moins 55 ans ; et d'assurer la transmission des savoirs et des compétences.

Pour assurer cette transmission, la démarche du tutorat s'est poursuivie en 2013 avec le déploiement des savoir-faire de neuf tuteurs auprès de stagiaires, apprentis ou nouveaux embauchés.

Des entretiens de seconde partie de carrière ont été proposés à 34 salariés en 2013 et ont abouti dans plusieurs cas à la mise en œuvre de formations ou de bilans de compétences.

L'insertion des jeunes en entreprise s'est nettement accentuée en 2013, avec 53 stagiaires rémunérés et 69 jeunes en contrats en alternance (36 en 2012), issus d'une diversité de formations de Bac à Bac + 5, sur des fonctions support et des fonctions opérationnelles. Quatre d'entre eux ont pu aboutir à un CDI en cours d'année. Par ailleurs, deux autres jeunes précédemment en stage ont rejoint le Groupe en CDI en 2013.

Pour la troisième année consécutive, le Groupe est présent au Forum des métiers de l'immobilier, à l'initiative de la fondation Palladio et de Business Immo.

Dans le domaine du handicap, Altarea Cogedim est impliqué, de par ses activités, dans les aspects d'accessibilité des centres commerciaux, logements et bureaux.

Au-delà, des initiatives ont été prises depuis plusieurs années en faveur de l'emploi des personnes handicapées : réunions d'informations au siège, diffusion d'informations sur l'intranet du Groupe, recours à des ESAT (Établissement et service d'aide par le travail). En 2013, le recours aux ESAT s'est maintenu à travers le renouvellement d'un contrat d'entretien annuel au sein de Rue du Commerce, et d'un partenariat avec un traiteur pour le siège social du Groupe. L'étude plus systématique du recours à du personnel handicapé sur des fonctions support a permis d'aboutir à l'embauche d'un salarié en situation de handicap au sein de Rue du Commerce ; avec son accord, une formation de sensibilisation de l'équipe et de son manager a été organisée afin d'accompagner au mieux son intégration.

Malgré ces actions, au 31 décembre 2013, comme à fin 2012, quatre salariés étaient en situation déclarée de handicap, soit 0,31 % de l'effectif total. Des freins ont en effet pu être identifiés et de nombreuses questions ont été soulevées par la direction des ressources humaines, nécessitant la réalisation par un cabinet spécialisé d'un diagnostic-conseil approfondi en partenariat avec l'Agefiph. Lancé fin 2013, ce diagnostic-conseil permettra de définir au 1^{er} semestre 2014 un plan d'action concret et opérationnel pour une politique handicap pérenne adaptée au Groupe, à ses spécificités, et privilégiant le droit à la compensation et l'égalité des chances.

5.4.1.5. Dialoguer avec les représentants du personnel

L'ensemble du personnel du Groupe en France est couvert par une Convention Collective.

Il est réparti au sein de trois entités juridiques, l'UES Altarea, l'UES Cogedim, et Rue du Commerce, réunissant 46 représentants au total. Les réunions mensuelles donnent lieu à des échanges ouverts et constructifs.

Quatre réunions CHSCT annuelles ont été faites pour chaque entité sur les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail. Sept réunions supplémentaires ont été réalisées au sein de Rue du Commerce pour le réaménagement complet des locaux du siège social à Saint-Ouen.

Quatre accords collectifs ont été signés au sein du Groupe en 2013 :

- le plan d'action relatif au contrat de génération au sein de l'UES Altarea ;
- le plan d'action relatif au contrat de génération au sein de l'UES Cogedim ;
- le plan d'action relatif au contrat de génération au sein de Rue du Commerce ;
- l'accord sur les orientations de la politique de rémunération 2014 au sein de Rue du Commerce.

La taille des entités en Italie et en Espagne n'impose pas de représentation du personnel formalisée, conformément à la réglementation locale en vigueur. Le dialogue se développe directement entre les salariés, l'administrateur délégué et la direction des ressources humaines.

Les salariés et leurs ayants droit bénéficient d'une couverture sociale complémentaire complète et qualitative, au titre de la santé et de la prévoyance. Pour Altarea et Cogedim, une consultation a été faite en 2013 pour aboutir à une amélioration des prestations et des garanties dans ce domaine, tout en garantissant la stabilité des taux de cotisations pendant deux ans. Dans ce cadre et afin d'assurer à long terme l'équilibre financier du dispositif, le Groupe a opté pour le système Santéclair, un réseau de praticiens médicaux agréés qui adhèrent au respect d'une politique tarifaire et d'une charte éthique renommée.

Le Groupe est engagé dans le respect des huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail et veille à leur application dans ses opérations, et en particulier ce qui concerne :

- le respect de la liberté d'association et de droit de négociation collective ;
- l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession (OIT) ;
- l'élimination du travail forcé ou obligatoire ;
- l'abolition effective du travail des enfants.

Le Groupe n'est présent que dans des pays (France, Espagne et Italie) qui ont ratifié ces conventions fondamentales et les ont transposées dans leur droit du travail national.

Le Groupe n'a engagé aucune action complémentaire en faveur des Droits de l'Homme.

Mise en œuvre en 2010, actualisée en 2013, la charte éthique du Groupe rappelle les droits et devoirs réciproques des collaborateurs et de l'entreprise et souligne le principe de respect des lois et réglementations. Elle est disponible sur l'intranet et jointe au contrat de travail des nouveaux embauchés.

Rue du Commerce et les entités de Cogedim ne disposent d'aucun établissement ni site à l'étranger.

5.4.2. RÉMUNÉRATION ET DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

Définition de l'enjeu	Développement des compétences, de l'employabilité des collaborateurs. Mise en place de pratiques favorisant la mobilité, la promotion, la gestion de carrière et l'évolution de la rémunération des salariés
Niveau de matérialité	Important
Périmètre concerné	Groupe

5.4.2.1. Les politiques mises en œuvre en matière de formation

La compétence des collaborateurs étant l'un des atouts majeurs de l'entreprise, la formation professionnelle est au centre de la politique RH d'Altarea Cogedim. Définie en lien avec la stratégie de chaque ligne d'activité, la politique de formation du Groupe vise non seulement à assurer l'adaptation des salariés à leurs fonctions, mais également à développer leurs savoir-faire et savoir-être pour plus d'aisance, d'autonomie et d'efficacité.

Pour leur permettre de réaliser pleinement leurs missions ou pour accompagner des projets de mobilité ou d'évolution professionnelle, le Groupe réalise depuis plusieurs années des investissements qui vont au-delà des strictes obligations légales, fixées à 1,6% de la

masse salariale. Ainsi, en 2013, c'est 1,84% de la masse salariale (1,47 million d'euros) qui a été consacré à la formation professionnelle. La politique de formation du Groupe s'appuie sur trois types d'offres formalisées dans des plans de formation, actualisés chaque année à travers l'analyse des besoins formulés dans les entretiens annuels et les échanges réguliers avec les managers opérationnels :

- des formations métier individuelles ou collectives pour actualiser ou parfaire les savoir-faire technique, « socle dur » des compétences des collaborateurs ;
- des formations transverses collectives destinées à tous les collaborateurs et managers dans le cadre de la plateforme commune, dénommée ALTEREGO Formation, visant à développer les savoir-être personnels et relationnels qui vont faciliter la pleine mise en œuvre des compétences métiers ;

- et des offres spécifiques construites au cas par cas selon les besoins telles que le parcours de montée en compétences déployé pour l'ensemble du personnel des forces de vente Logement entre fin 2012 et l'année 2013, ou les actions dédiées aux techniques de négociation des ventes pour les équipes commerciales de Rue du Commerce.

Une approche pédagogique opérationnelle est privilégiée : jeux de rôle, mises en situation et partage d'expériences pour une appropriation et une mise en application facilitées dans son univers professionnel. En 2013, de nouvelles thématiques ont été mises en œuvre avec succès telles que la gestion des conflits. Certains contenus ont été renouvelés pour concilier l'exigence de qualité, d'accompagnement sur la durée et la maîtrise des coûts de formation : le « *cursus management* » ou « *parcours du leadership* » a laissé place à un programme de *training management*, véritable parcours de développement managérial progressif sur deux ans et par niveaux (« Responsables » et « Directeurs »).

Pour accroître l'efficacité des formations dispensées, le Groupe a misé sur la diversité des modalités d'apprentissage : présentielle, mais aussi distancielle, comme l'atteste la mise en place en novembre 2013 de la plateforme de formations bureautiques en *e-learning*, accessible à toutes et à tous. Fort du constat que « *chaque semaine, vous perdez 30 minutes par manque de compétences bureautiques* » (source : Université de Tweente), Altarea Cogedim a souhaité investir dans une méthode reconnue pour sa flexibilité (possibilité de se former à son rythme quand on en a besoin), et dont les bénéfices sont nombreux : augmentation du nombre de personnes formées, augmentation du niveau moyen de maîtrise des outils bureautiques des salariés, baisse des coûts de formation, et surtout une autonomie accrue au quotidien. Cette plateforme de formation bureautique est accessible sur l'intranet du Groupe du lundi au vendredi, durant les horaires de travail, pour se former sur plus de 1 000 modules pédagogiques d'une durée de 5 minutes chacun, proposant des exercices pratiques, des évaluations et des certifications, permettant ainsi d'évaluer son degré de connaissances et sa progression.

Pour accompagner le déploiement de cette formule innovante, une démonstration a été faite lors d'un « Jeudi d'Alterego », cycle de conférences conçues pour présenter les réalisations en cours ou à venir du Groupe. En 2013, huit conférences ont regroupé près de 300 salariés sur des thématiques aussi variées que l'activité de Rue du Commerce, la présentation de l'Hôtel-Dieu à Marseille, du nouveau concept des Résidences Séniors ou un spécial Altageen® sur la qualité de l'air avec des intervenants externes. Des interventions de ce type seront reconduites en 2014, au même titre que toutes les actions de communication interne diffusées par trois voies principales, un intranet (ALTEREGO.net), un magazine trimestriel (ALTEREGO le mag) et des séminaires Groupe.

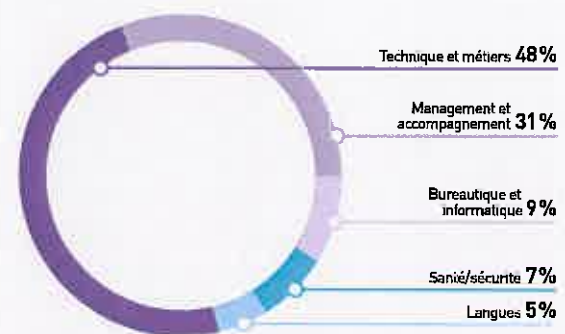
5.4.2.2. Le nombre total d'heures de formation

10 678 heures de formation ont été dispensées au sein du Groupe tous salariés confondus (en France, en Italie et en Espagne), contre 11 220 heures en 2012, pour un total de 884 sessions de formation suivies. Comme en 2012, un salarié sur deux a bénéficié d'au moins une formation en 2013. Le nombre moyen d'heures de formation a été de près de 8,5 heures, soit plus d'une journée par collaborateur. Pour la France, près de 28 % des heures de formation ont été réalisées dans le cadre du DIF.

La répartition des heures de formation démontre une diminution significative des actions présentielles en bureautique (le déploiement d'un logiciel métier pour le Logement avait fortement impacté les

heures pour cet axe en 2012) au profit des formations métiers (48 % des heures de formation réalisées), et des actions consacrées au management et aux thématiques d'accompagnement (gestion du temps, prise de parole en public etc.), pour lesquelles 3 317 heures ont été consacrées (1 679 heures en 2012). Cela explique que 72 % des heures de formation aient bénéficié aux cadres du Groupe. Le volet santé et sécurité a été développé, particulièrement au sein de Rue du Commerce, pour répondre aux normes de sécurité en vigueur au siège social. Pour responsabiliser les collaborateurs du Groupe aux enjeux de la RSE, un guide de sensibilisation est en permanence en ligne sur l'intranet. Par ailleurs, tous les nouveaux embauchés sont sensibilisés à cette thématique lors des journées d'intégration.

Ventilation des heures de formation
(en pourcentage)



5.4.2.3. Promotions et mobilités

L'entretien annuel représente depuis plusieurs années une pratique managériale incontournable au sein du Groupe. Il permet de faire un bilan des actions réalisées, de fixer les objectifs à venir avec les besoins de formation qui peuvent en découler, mais également de faire un point sur le projet professionnel des collaborateurs. Fixer un cadre et des attentes claires sur les rôles et les attributions dans une équipe, donner du sens et de la valeur à chaque personne et à son activité, renforcer la confiance mutuelle entre managers et collaborateurs, tels sont les enjeux de l'entretien annuel au sein du Groupe.

En 2013, 920 entretiens annuels ont été réalisés, formalisés et traités, soit un taux de couverture de près de 80 %. Une refonte complète du processus a été réalisée au sein de Rue du Commerce, avec un nouveau support allégé et structuré, un accompagnement des managers ayant permis d'aboutir à un taux de couverture de 88 % des salariés.

Les synthèses qui en sont extraites sont transmises aux managers pour prioriser les actions de formation. Cette revue systématique contribue à la dynamique de mobilité interne et des promotions. Ainsi, 161 salariés du Groupe ont bénéficié d'une mobilité et/ou d'une promotion, soit 13 % de l'effectif en CDI au 31 décembre 2013.

5.4.2.4. Associer les collaborateurs aux résultats

La revue annuelle des salaires réalisée chaque fin d'année permet de procéder à une analyse des postes par catégorie qui peut donner lieu à des réajustements, afin d'éliminer toute disparité salariale.

Le salaire moyen brut (hors part variable) s'élève à 51 755 euros. La part variable représente, comme en 2012, 13 % de la rémunération globale.

Pour les UES d'Altarea et de Cogedim, la prime de partage des profits d'un montant de 300 euros bruts pour chaque collaborateur ayant plus de trois mois d'ancienneté a été reconduite et versée en novembre 2013.

Au sein de Rue du Commerce, un accord sur les orientations de la politique de rémunération 2014 a été conclu en décembre 2013. Sa mise en œuvre donnera lieu à :

- 1 % pour les salariés en CDI dont la rémunération annuelle est inférieure à 30 000 euros, présent depuis plus d'un an, avec un

plancher de 250 euros annuels bruts (50 % de l'effectif).

Des ajustements au titre de la parité soit :

- 1 % minimum pour les retours de congé maternité/parental avec un plancher de 250 euros ;
- 0,5 % supplémentaires pour les employées de plus de cinq ans d'ancienneté ;
- 1 % minimum pour les femmes cadres de plus de cinq ans d'ancienneté.

5.4.3. SANTÉ ET SÉCURITÉ DES SALARIÉS

Définition de l'enjeu	Prévention des accidents du travail, via la mise en place de mesures pour promouvoir un environnement de travail sûr, veiller à la santé et au bien-être des collaborateurs, et limitation de l'absentéisme
Niveau de matérialité	Important
Périmètre concerné	Groupe

5.4.3.1. L'absentéisme

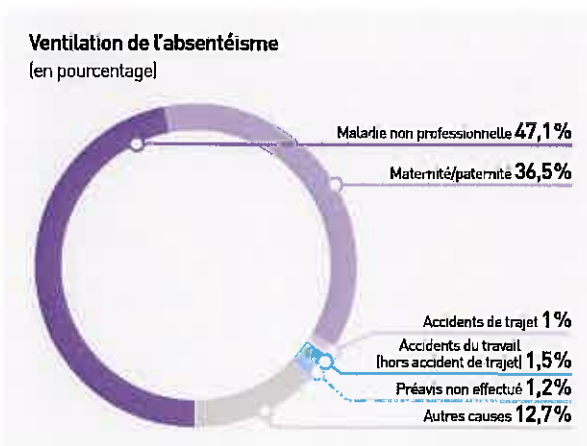
L'absentéisme fait l'objet d'une revue exhaustive et détaillée en procédant à une analyse de chaque motif par entité.

Le taux d'absentéisme global des collaborateurs CDI et CDD est de 6,43%. Il est obtenu par le rapport du nombre de journées d'absence (yc congés maternité/paternité) sur le nombre de journées théoriques travaillées x 100.

Les absences pour maladie restent majoritaires (47 % des motifs d'absence) suivies par les congés maternité/paternité pour 36,5 % des cas.

Hors congés maternité/paternité, le taux d'absentéisme global des collaborateurs CDI et CDD s'abaisse à 4 %.

L'absentéisme dû aux accidents du travail demeure faible, soit 1,45 % du total des absences. L'absentéisme de court terme, qui correspond au nombre de journées d'absence inférieures à un mois sur l'effectif moyen, est de moins de 3,5 jours.



5.4.3.2. Assurer la sécurité et la santé des salariés

Quatre CHSCT annuels mis en place dans le cadre de chaque UES ainsi que chez Rue du Commerce ont en charge les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail.

Aucune maladie professionnelle n'a été enregistrée au sein du Groupe en 2013.

Les activités du Groupe ne présentant pas de risque élevé au regard de la santé et de la sécurité du personnel, aucun accord collectif n'a été conclu en 2013 dans ce domaine.

Des actions récurrentes visant à promouvoir un environnement de travail sûr et veiller à la santé et au bien-être des collaborateurs sont assurées, telles que l'actualisation du document unique d'évaluation des risques professionnels, ou la sensibilisation liée aux précautions et aux équipements de protection individuelle auprès des salariés intervenant sur les chantiers. En 2013, au sein de Rue du Commerce, plus de 700 heures de formation ont été consacrées à la santé et la sécurité au travail avec l'identification de 18 sauveteurs secouristes du travail, de 25 guides/serre-files (équipementier évacuation), une sensibilisation de l'ensemble du personnel aux risques incendie («témoins premier incendie»).

Au-delà de ces actions, 2013 a été marquée par des travaux importants menés, d'une part au siège social d'Altarea Cogedim et d'autre part, au sein de Rue du Commerce.

Afin de rendre les locaux de l'avenue Delcassé plus opérationnels et d'apporter plus de fluidité au quotidien, une extension de 1 250 m² du siège social, par la location du sous-sol, a été réalisée. Après de lourds travaux, 14 salles de réunion supplémentaires, un grand espace modulable avec une capacité d'accueil de 300 personnes debout, une salle des maquettes, ainsi que des espaces détente et cafétéria, ont été créés pour un meilleur confort de travail.

Ce nouveau plateau a été conçu conformément à l'engagement environnemental du Groupe avec, par exemple, un éclairage basse consommation dernière génération géré par des détecteurs de présence, pour un budget travaux final d'environ 250 000 euros.

Le siège social de Rue du Commerce, situé à Saint-Ouen, a été entièrement repensé pour apporter aux salariés plus d'ergonomie, de convivialité et d'espaces «détente et collaboratifs», en multipliant par deux la surface occupée, en dé-densifiant les locaux, en curant et rénovant entièrement les locaux.

Le réaménagement qui a été décidé privilégie la fin des grands *open spaces* au profit d'espaces partagés ne dépassant pas 25 collaborateurs, l'utilisation de matériaux écologiques et à haute performance, le renouvellement complet du mobilier, la création d'espaces de réunions et d'espaces multimédia collaboratifs avec accès libre et d'espaces détente avec notamment une cafétéria de 80 places assises entièrement équipée.

Le budget global du projet sera d'environ 3,4 millions d'euros, la dernière phase de livraison se terminant au mois de mars 2014.

5.5. PERFORMANCE SOCIÉTALE

5.5.1. RELATIONS CLIENTS ET UTILISATEURS

Définition de l'enjeu	Respect et surperformance des réglementations santé et sécurité pour les nouveaux développements, les centres commerciaux existants, et les produits vendus par Rue du Commerce. Respect et écoute du client, mise à disposition d'une information de vente complète et accessible et d'un Service Après-Vente de qualité
Niveau de matérialité	Capital
Périmètres concernés	Promotion, Foncière, e-commerce

5.5.1.1. Confort d'usage et qualités sanitaires activité Promotion

Pour l'ensemble de ses nouveaux projets, Altarea Cogedim se conforme aux réglementations en vigueur en termes de santé et de sécurité. Dans le cadre des opérations faisant l'objet d'une certification environnementale, soit plus de 98 % de ses opérations tertiaires (Commerce, Bureau & Hôtel) et 68 % de ses opérations Logement, Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires sur les enjeux de confort acoustique, visuel, olfactif, hygrothermique, et sur la qualité de l'air et des espaces de vie.

En 2013, le Groupe a renforcé sa démarche autour des enjeux de confort et de santé en accueillant un collaborateur chargé d'accompagner une opération pilote de bureaux, de renforcer les exigences sanitaires du guide des prestations du logement d'entrée de gamme jusqu'au logement très haut de gamme, et de réaliser une campagne de mesures de la qualité de l'air sur une opération de logement

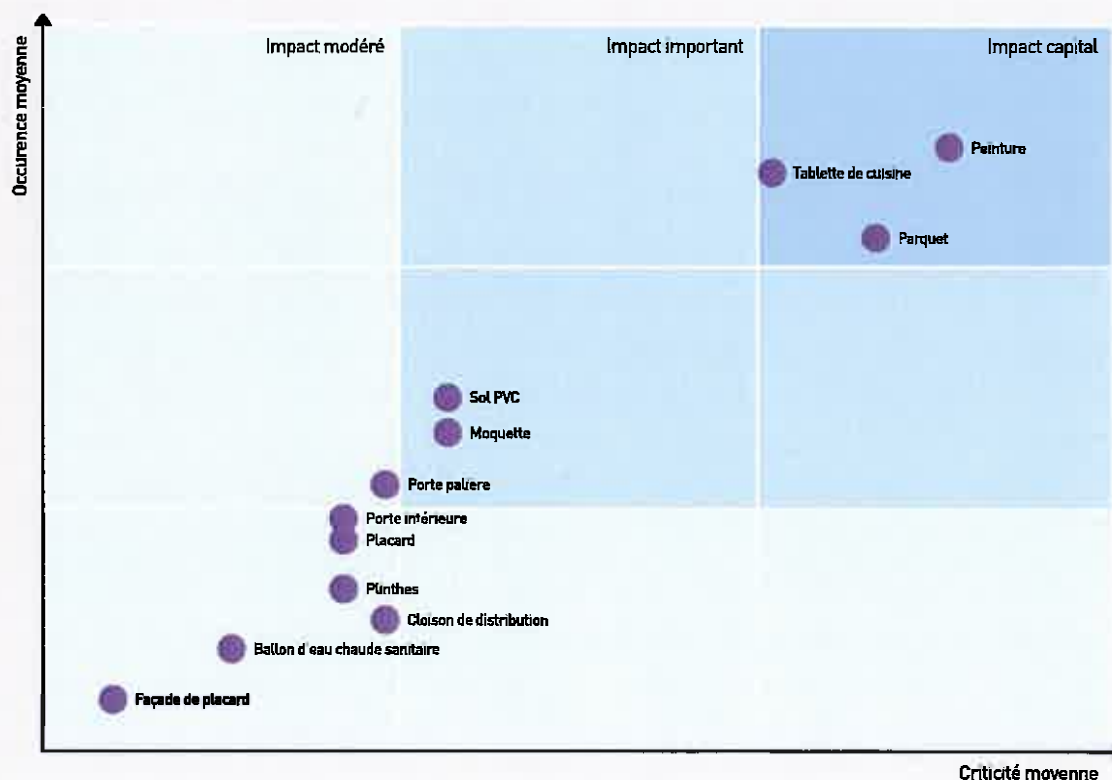
pilote. Ce travail de cartographie, d'analyse et de mesure a permis de prioriser la démarche sur les éléments clés à fort impact sanitaire pour l'ensemble de la production.

Par ailleurs, le processus de *commissioning* mis en œuvre pour 100 % des nouvelles opérations Bureau à partir de 2014 permettra de s'assurer de la bonne mise en service des équipements techniques, notamment CVC, dans le but de garantir un niveau de confort optimal pour les occupants.

5.5.1.1.1. Qualité de l'air intérieur et confort olfactif

Une analyse sanitaire critique du cahier des prestations Logement a été réalisée en 2013 dans le but de connaître l'impact sur la qualité de l'air intérieur des matériaux et procédés mis en œuvre par Altarea Cogedim. L'analyse, réalisée selon des critères de criticité et d'occurrence des risques, a abouti à la réalisation d'une cartographie de l'impact sanitaire des matériaux et produits mis en œuvre.

Analyse du cahier des prestations Logement – détermination des matériaux prioritaires



Pour compléter cette étude, des mesures *in situ* ont été réalisées dans un logement de l'opération «Promenade Sisley» à Suresnes à la livraison et en phase d'occupation.

- Les mesures effectuées à la livraison ont confirmé l'influence sur la qualité de l'air des produits précédemment identifiés (notamment les peintures, ainsi que les colles et vitrificateurs

pour parquet], mais ont également permis d'ajouter les mortiers-colles et mortiers de jointement pour carrelages à la liste des matériaux fortement émissifs.

- Les mesures réalisées en phase d'occupation ont permis de constater les plus faibles niveaux d'émissions des matériaux quelques mois après leur mise en œuvre, et de noter l'influence des comportements de l'utilisateur sur la qualité de l'air intérieur du logement.

Approche du Groupe pour la qualité de l'air intérieur des logements



Par ailleurs, pour 100% de ses nouveaux développements tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, le Groupe identifie les sources de pollutions internes (COV et formaldéhyde) et externes (axes routiers, produits de construction, activités des locaux, sol...). Il fait en sorte de garantir une ventilation efficace et de maîtriser les sources d'odeurs désagréables, les débits d'air étant alors adaptés à l'activité des locaux pour assurer une distribution saine de l'air neuf.

Dans le cadre de la construction du siège de Mercedes-Benz France, en cours de certification BREEAM® «Excellent» et NF Démarche HQE® «Excellent», Altea Cogedim a souhaité renforcer ses exigences de confort pour le futur utilisateur :

- les espaces de bureaux de Mercedes-Benz France ont un renouvellement d'air de 40 m³/h/personne et des sondes de CO₂ sont installées dans tous les espaces à haute densité d'occupation. Il en est de même pour le hall et la salle de conférences ;
- pour assurer un balayage optimal de l'air intérieur dans les espaces, des études antérieures en laboratoire ont été réalisées afin de déterminer la position optimale des terminaux dans les bureaux ;
- 100% des émissions de COV et formaldéhyde des revêtements de sol, mur et plafond du siège social sont évaluées.

5.5.1.1.2. Confort hygrothermique

En phase de conception, des Simulations Thermiques Dynamiques (STD) sont réalisées par le Groupe pour les projets Commerce, Bureau & Hôtel, et prochainement pour les projets Logement. Ces études permettent d'arbitrer des choix techniques et architecturaux dans la recherche des meilleurs compromis entre confort d'utilisation et consommations énergétiques. Les Simulations Thermiques Dynamiques sont par exemple utilisées pour les scénarios de mise en place de protection solaires fixes, avec comme objectif d'améliorer le niveau de confort thermique des occupants tout en diminuant les besoins en climatisation et en éclairage.

Dans le cadre de ces simulations, le paramètre de confort des occupants peut être pris en compte grâce à la méthode «PMV» (Predicted Mean Vote), qui donne la valeur moyenne des votes d'un groupe important de personnes exprimant leur sensation thermique sur une échelle à sept niveaux. Cet indice prend en compte les facteurs suivants : le métabolisme, l'isolation vestimentaire, la température de l'air, la température radiante moyenne, la vitesse de l'air, le différentiel de pression et le niveau d'activité. Cet indice est notamment utilisé dans le cas des certifications BREEAM®.

À la suite des différentes études de conception, Altea Cogedim choisit des systèmes permettant d'assurer le meilleur confort hygrothermique en hiver comme en été :

- en hiver, un asservissement adapté permet de stabiliser le bâtiment en température ;
- en été, se protéger des rayonnements solaires et dissiper la chaleur en excès est essentiel à un bon confort hygrothermique.

À titre d'exemple, l'immeuble en réhabilitation situé sur le boulevard Raspail, en cours de certification NF Démarche HQE® «Excellent» et BREEAM® «Excellent», fait l'objet d'un traitement très performant du confort hygrothermique. Pour éviter les effets de surchauffe en été, les façades côté cour exposées sud-ouest ont été opacifiées. *A contrario*, les façades sur rue, exposées nord-ouest, sont largement vitrées de sorte à favoriser la captation des rayonnements solaires et à limiter les besoins en chauffage. L'ensemble des façades est doté de stores intérieurs mobiles, pilotables par l'utilisateur et permettant de se protéger du rayonnement solaire.

Par ailleurs, l'installation d'une GTB performante rendra possible le redémarrage du chauffage avant l'occupation des locaux et permettra de programmer l'ensemble des équipements de production et d'émission selon des modes prédéfinis (type occupation/inoccupation).

5.5.1.1.3. Confort acoustique

Les origines du bruit sont diverses et les clients d'Altea Cogedim attendent un confort acoustique optimal. Qu'il provienne directement d'une source sonore (bruit aérien), d'un choc (bruit de choc) ou d'une vibration mécanique (bruit d'équipement), le bruit est un facteur d'inconfort qu'il est important de prendre en compte dès la conception des projets. Pour aller plus loin et offrir à ses clients des hautes performances acoustiques, Altea Cogedim optimise la position des espaces entre eux par rapport aux nuisances intérieures. Par exemple, le niveau de bruit des équipements est inférieur à 45 dB dans les espaces de bureaux ouverts et inférieur à 40 dB dans les bureaux individuels ou collectifs.

5.5.1.1.4. Qualité sanitaire des espaces

La qualité sanitaire des espaces comprend deux préoccupations majeures : la limitation des nuisances électromagnétiques et la création de conditions d'hygiène spécifiques. Celle-ci passe par l'identification des zones et locaux sensibles mais aussi par des dispositions pour créer les conditions d'hygiène optimales en fonction de l'environnement sanitaire de chaque projet.

Dans le cadre de l'évaluation du projet de bureaux Network à Nanterre, en cours de certification BREEAM® «Excellent» et NF Démarche HQE® «Excellent», Altea Cogedim a fait identifier les sources d'énergies (lignes SNCF et RATP) entourant le site, par Bureau Veritas. Les sources télécoms sont identifiées lors du

parcours de zone et une mesure des ondes électromagnétiques est également réalisée en fin de chantier. Enfin, les matériaux sont choisis afin de limiter la croissance fongique et bactérienne.

5.5.1.2. Service Après-Vente Qualité Livraison des nouveaux projets Logement

En 2010, les standards de qualité qui existaient pour la ligne de produits haut de gamme ont été généralisés au milieu et à l'entrée de gamme. La démarche qualité livraison intervient dès la réunion de programmation et se prolonge après la remise des clés au client. Des audits qualités sont effectués au moment du dossier de consultation des entreprises (DCE) afin de veiller à la qualité du logement. Ces audits intègrent des visites pendant la phase exécution, et ce jusqu'à la livraison. Le responsable qualité met en place avec le responsable de programmes la gestion des levées de réserves, et ce jusqu'à la passation du dossier au SAV après la levée de 80 % des réserves. Le responsable SAV s'assure de la conformité des appartements livrés, durant les périodes de garantie, et jusqu'à l'expiration de la décennale.

Le service Qualité SAV conseille les différents intervenants, en phase de conception et de réalisation des programmes (informations sur les sinistres, solutions techniques). Il est le garant d'un accompagnement personnalisé de l'acquéreur, en assurant la communication de ses demandes aux responsables de l'ouvrage, et du suivi des interventions des prestataires après la livraison.

En parallèle, dans toutes les opérations Logement (hors Résidences Services), le service « attachés de clientèle » intervient dans la mission d'accompagnement des acquéreurs du contrat de réservation jusqu'à la livraison, (TMA structurels, catalogue d'options, choix, TMA de décoration ou catalogue d'options, visite de cloisonnement, pré-livraison, livraison) sous la responsabilité du responsable de programmes. Cela permet à l'acquéreur d'avoir un interlocuteur privilégié. Concrètement, l'attaché de clientèle gère, coordonne et contrôle la personnalisation des appartements (modifications de plans, choix des revêtements...). Dans un premier temps, un courrier d'information de présentation de l'équipe est envoyé au client. Au lendemain de la signature, le client reçoit le « Guide de l'acquéreur » qui a pour but de répondre aux principales questions qu'il pourrait se poser pendant la durée de construction de son appartement, telles que la marche à suivre pour les demandes de travaux modificatifs, les modalités de paiement de l'appartement, le déroulement du chantier, la livraison...

Un poste d'assistante service attachée de clientèle a par ailleurs été créé en 2013 afin d'assurer une permanence téléphonique auprès des acquéreurs et de répondre à leurs demandes plus rapidement. Afin d'instaurer un dialogue régulier avec l'acquéreur pour plus de transparence, des rendez-vous sont organisés au moment du choix des prestations, de la visite de cloisonnement jusqu'à la livraison avec la remise des clés.

5.5.1.3. Déploiement du bail vert

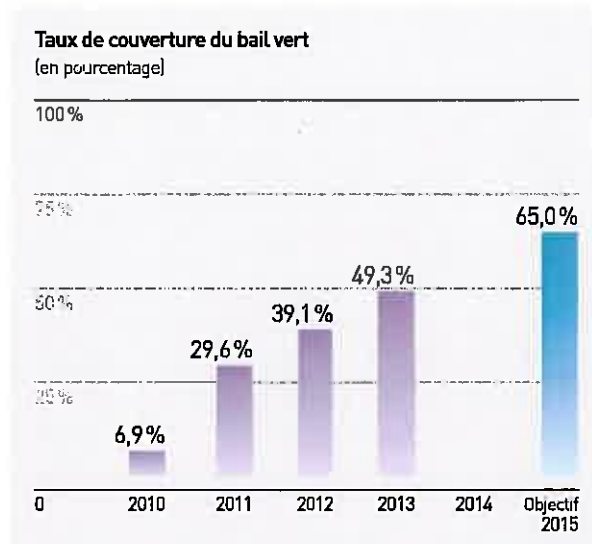
Afin d'anticiper les impositions réglementaires sur son patrimoine commercial, Altarea Cogedim souhaite renforcer sa collaboration environnementale avec l'ensemble de ses locataires. Le but à terme est d'avoir un *reporting* environnemental élargi aux données environnementales des preneurs, et d'améliorer les performances environnementales des sites dans leur globalité.

C'est pourquoi le Groupe a généralisé, pour 100% de ses nouveaux baux et de ses baux en renouvellement, la signature du bail vert en 2010 dès le premier m².

Par ailleurs, depuis le 14 juillet 2013, le Grenelle II a rendu obligatoire

la signature d'une annexe environnementale pour tous les baux en cours de plus de 2 000 m². Le Groupe a donc fait le nécessaire pour se conformer à cette nouvelle obligation, en envoyant des annexes environnementales : 60 baux sont concernés, soit 4,3% du nombre total de baux.

Au 31 décembre 2013, le Groupe avait signé 699 baux verts sur les 1 418 baux de son patrimoine, soit un taux de 49,3%.



L'évolution de la proportion de baux verts entre 2010 et 2013 tend positivement vers l'objectif de 65% de baux verts sur le patrimoine d'ici fin 2015.

Ce type de bail constitue un cadre formalisé engageant propriétaire et locataires : il prévoit l'échange régulier d'informations environnementales et énergétiques, ainsi que la création d'un comité environnemental regroupant propriétaire, locataires et l'ensemble des parties prenantes sur chaque site.

Dans le cadre des actifs faisant l'objet d'une certification environnementale construction, les locataires s'engagent, dans le cadre du bail vert, à respecter un Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales (CPTAE) qui fixe des seuils maximaux de puissances pour les équipements installés par les preneurs ainsi que des recommandations sur les matériaux intérieurs. Pour vérifier le bon respect du CPTAE, les dossiers d'aménagements des locataires sont ensuite vérifiés par l'AMO Environnement de l'opération avant lancement des travaux d'aménagement intérieur.

En 2013, Altarea Cogedim a effectué une première étude visant à mesurer les consommations énergétiques des preneurs sur le centre commercial d'OKABÉ au Kremlin-Bicêtre, site certifié NF HQE®. Des premiers résultats ont été obtenus et serviront de base à la détermination d'un plan d'action de réduction des consommations d'énergie sur le périmètre global du site. Cette étude, réalisée en partenariat avec EDF, couvre les données énergétiques des preneurs pour 14 550 m² GLA, représentant 4% du patrimoine en valeur.

5.5.1.4. Santé et sécurité des visiteurs activité Foncière

5.5.1.4.1. Amiante

L'amiante représente un risque sanitaire pour les personnes exposées, dont notamment les clients des centres commerciaux du Patrimoine.

Conformément aux dispositions du Code de la santé, Altarea Cogedim procède aux diagnostics amiante de 100% des actifs dont le permis de construire a été émis avant le 1^{er} juillet 1997. Par ailleurs, conformément à la réglementation, un Dossier Technique Amiante (DTA) est réalisé pour chacun de ces actifs et tenu à jour. Tout DTA réalisé est mis à la disposition des clients du Groupe par les équipes de direction de centre.

Par ailleurs, en cas de transaction, conformément à l'arrêté du 21 décembre 2012, une mise à jour des DTA est réalisée sur tous les sites concernés.

En cas de présence de matériaux amiantés en bon état de conservation et pouvant être maintenus sur les actifs, ces matériaux font l'objet de contrôle visuel récurrent.

Tout retrait de matériaux est effectué par des prestataires agréés. Leur élimination est réalisée en filière autorisée et agréée.

5.5.1.4.2. Légionnelles (tours aéroréfrigérantes)

La principale source potentielle significative de légionnelles se localise au niveau des tours aéroréfrigérantes (TAR) utilisées sur quelques centres commerciaux. Ces TAR sont régies par la rubrique 2921 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Ainsi, les équipements soumis à déclaration pour cette rubrique doivent respecter les prescriptions de l'arrêté ministériel du 13 décembre 2004. Ces TAR font l'objet d'AMR (analyses méthodologiques de risques) tous les deux ans. Un carnet de suivi complète ces AMR.

Par conséquent, des contrôles périodiques (mensuels) et rigoureux sont menés par Altarea Cogedim grâce à des prestataires sélectionnés. Des mesures sont également réalisées dans les circuits de distribution d'eau chaude sanitaire. Des procédures de maintenance et d'entretien sont également établies avec les prestataires.

Afin de diminuer ce risque, les actifs récemment construits sont équipés de *dry cooler* adiabatiques ou de *dry cooler* non visés par la rubrique ICPE 2921 (équipements des gammes Balticare ou Jacir).

Six centres commerciaux, représentant 27% du patrimoine inclus au périmètre de *reporting* en surface, disposent de tours aéroréfrigérantes.

5.5.1.4.3. Termites

La présence de termites, d'insectes xylophages ou de champignons dans les bâtiments peut avoir de graves conséquences sur leur structure, se traduisant par des dégâts matériels et des risques pour les utilisateurs des centres commerciaux.

Dans ce cadre, des arrêtés préfectoraux relatifs aux termites sont émis dans les villes où il existe un risque de présence d'insectes xylophages. Dans les communes concernées, un état parasitaire est alors obligatoire lors de transactions. Ainsi, lors de cession ou d'acquisition, lorsque ces états parasitaires sont obligatoires, Altarea Cogedim procède à leur réalisation.

Cinq sites, représentant 30% du patrimoine inclus au périmètre de *reporting* en surface, sont localisés dans des zones concernées par le risque de présence de termites.

5.5.1.4.4. Radon

Du fait de la nature commerciale des actifs du patrimoine Altarea Cogedim, les centres commerciaux ne sont pas concernés par l'arrêté du 22 juillet 2004 relatif à la gestion du risque lié au radon.

5.5.1.4.5. Classement ICPE

Les puissances de certaines installations techniques sont susceptibles de dépasser les seuils de la déclaration ou de l'autorisation fixés dans la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), présentée en annexe de l'article R. 511-9 du Code de l'environnement.

Ainsi, Altarea Cogedim veille à ce que l'ensemble des sites concernés par la nomenclature des ICPE dispose des déclarations ou autorisations nécessaires à l'exploitation des activités visées.

Cette gestion des ICPE permet de limiter les impacts des actifs sur l'environnement et les nuisances sur les utilisateurs et les riverains.

Huit sites, soit 43% du patrimoine inclus au périmètre de *reporting* en surface, sont des ICPE soumises à déclaration ou autorisation. 100% des sites concernés disposent de récépissés de déclaration ou d'arrêtés d'autorisation.

5.5.1.4.6. Accessibilité handicap

La réglementation technique relative à l'accessibilité aux personnes handicapées, prise en application de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, est applicable depuis le 1^{er} janvier 2007 aux bâtiments construits ou rénovés accueillant des établissements recevant du public ou des locaux d'habitation.

Conformément aux dispositions du Code de construction et de l'habitation, Altarea Cogedim a procédé aux diagnostics des conditions de l'accessibilité des parties communes de 100% de ses établissements, dont le permis de construire a été émis avant le 1^{er} janvier 2007.

5.5.1.4.7. Sécurité incendie

Pour protéger les biens et les personnes du risque incendie, Altarea Cogedim met en place des systèmes de sécurité incendie réglementaires et les fait vérifier par des organismes reconnus et certifiés pour 100% de ses actifs inclus dans le périmètre de *reporting*.

Les vérifications périodiques réglementaires concernent : les robinets d'incendie armés, les colonnes sèches et humides, les dispositifs d'évacuation naturelle de fumée, les dispositifs de désenfumage mécanique, la signalétique de sécurité (signaux de sécurité lumineux et acoustiques), le matériel d'extinction et de secours (extincteurs, installations fixes d'extinction automatique à eau, portes coupe-feu...).

5.5.1.4.8. Qualité de l'air

Le Groupe fait en sorte de garantir une ventilation efficace et d'adapter les débits d'air à l'activité des locaux pour assurer une distribution saine de l'air neuf.

Dans le cadre de ses nouveaux projets, Altarea Cogedim se conforme aux réglementations en vigueur en termes de renouvellement d'air intérieur de ses centres commerciaux. Le Groupe maintient un apport minimal de 20% d'air neuf.

Dans les centres commerciaux, le renouvellement d'air est assuré par l'intermédiaire des *roof tops* ou des centrales de traitement d'air. Les installations peuvent être réglées manuellement ou être pilotées par des sondes CO₂, qui font varier la fréquence de rotation des moteurs et l'orientation des volets d'air neuf. L'utilisation des sondes CO₂ permet d'atteindre le meilleur compromis entre l'apport d'air neuf extérieur imposé par la réglementation et la maîtrise des consommations de chauffage, en réduisant le taux de renouvellement d'air mécanique à son minimum. Certains centres en sont déjà équipés. C'est notamment le cas du centre commercial de L'Aubette à Strasbourg, où l'apport d'air neuf est de 100% pour un taux supérieur à 1 000 ppm.

Aujourd'hui, 41 % en surface des centres commerciaux du Groupe inclus au périmètre de reporting sont équipés de sondes CO₂. Le Groupe met en place progressivement des sondes CO₂ sur les actifs non équipés.

Altarea Cogedim prend également en compte les systèmes de ventilation des parkings. Afin d'assurer le renouvellement d'air intérieur réglementaire, les parkings fermés sont équipés de capteurs de monoxyde de carbone (CO) qui gèrent la mise en marche des ventilateurs. Le système de ventilation des parkings du centre commercial OKABÉ, au Kremlin-Bicêtre est équipé de capteurs CO et NO. De plus, la problématique émergente concernant la cancérogénicité des particules de diesel fait de la ventilation des parkings un paramètre encore plus essentiel. Le parking du Lifestyle Center Thiais Village est équipé de capteurs CO et NO. Le parking est également ouvert en son centre, permettant ainsi un renouvellement naturel de l'air. Pour simplifier l'organisation de ses parkings et optimiser leurs consommations énergétiques, Altarea Cogedim privilégie, selon la configuration des projets, la réalisation de parkings largement ventilés.

Le Groupe veille également à la sécurité des systèmes de ventilation en procédant à leur vérification réglementaire et à leur entretien. Par conséquent, les systèmes sont remplacés de manière adaptée afin de garantir sécurité et efficacité constante. Concernant les *roof-tops* et les caissons de traitement d'air, les filtres sont changés régulièrement. Par exemple, les *roof-tops* du centre commercial OKABÉ sont équipés de filtres disposés en amont des *roof-tops*. Ces filtres sont équipés de capteurs à différentiel de pression, raccordés à une GTB. Lorsque la GTB annonce que le filtre est colmaté, celui-ci est changé. Des contrôles visuels d'état des filtres sont également effectués. En moyenne, les filtres des *roof-tops* d'OKABÉ sont changés tous les trimestres.

5.5.1.4.9. Qualité sanitaire de l'eau

La gestion de l'eau sur les centres commerciaux présente plusieurs enjeux pour Altarea Cogedim, dont un enjeu sanitaire.

Le Groupe, pour garantir la qualité sanitaire de l'eau fournie à ses locataires, ne leur distribue que de l'eau provenant des réseaux communaux faisant l'objet de contrôles et d'analyses rigoureux et réguliers.

5.5.1.4.10. Pollution de l'air

D'après le règlement européen n° 2037/2000, l'utilisation de HCFC vierges est interdite dans les nouveaux systèmes de réfrigération depuis le 1^{er} janvier 2010, et les recharges de HCFC recyclés seront interdites à partir du 1^{er} janvier 2015. Le R22 est le HCFC le plus répandu. Les fluides de remplacement sont les HFC, aujourd'hui autorisés par la réglementation (les plus répandus sont le R407C ou le R134A).

Les principaux fluides utilisés sur le patrimoine sont les HFC 407C et R410A.

5.5.1.4.11. Transformateurs (risque de présence de PCB)

Les PCB, interdits depuis le décret du 2 février 1987 modifié par le décret du 18 janvier 2001, sont la source d'impacts importants sur les organismes et l'environnement.

L'ensemble du patrimoine d'Altarea Cogedim est exempt de transformateurs utilisant des PCB comme fluide diélectrique.

5.5.1.4.12. Risques naturels et sismiques

D'après l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) doit être réalisé dans les zones concernées par un ou des risques naturels et/ou technologiques ou dans les zones de sismicité. Cet état est valable six mois.

Cette fiche est réalisée lors de chacune des opérations de cession ou d'acquisition, ou lors de la location de locaux.

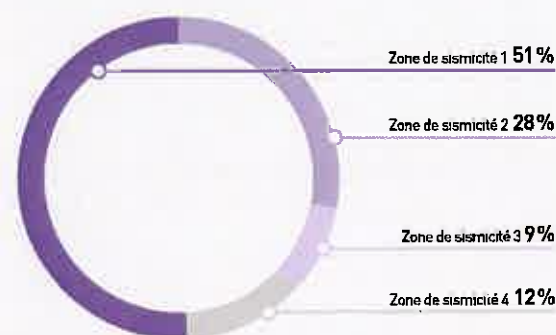
Par ailleurs, huit centres, soit 36 % du patrimoine en surface sont concernés par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) lié aux risques : inondation, mouvement de terrain ou sécheresse. Aucun site n'est concerné par un Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRt).

Toutes les prescriptions des Plans de Prévention des Risques naturels sont prises en compte lors de la construction de nouveaux centres commerciaux.

Le zonage sismique de la France est défini dans les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, codifiés dans les articles R. 563-1 à 8 et D. 563-8-1 du Code de l'environnement. Le territoire est divisé en cinq niveaux de sismicité allant de 1 (très faible) à 5 (forte).

Pour les sites inclus au périmètre de reporting, la répartition surfacique selon les zones de sismicité est détaillée ci-dessous.

Répartition du patrimoine existant par zone de sismicité
(en pourcentage de la surface)



5.5.1.5. Service Après-Vente activité e-commerce

Pour assurer une prise en charge des clients dès la commande jusqu'au retour d'un produit, des équipes de conseillers clients répondent aux questions des consommateurs 6 jours sur 7 de 8 h à 20 h. Ces équipes sont joignables par téléphone, e-mail, chat, réseaux sociaux ou directement par l'intermédiaire de l'espace client. Des plans de formation et des outils de *knowledge management* garantissent la qualité de la réponse apportée. Plus de 1 500 000 contacts ont ainsi été traités en 2013.

Dans le cadre de la garantie «satisfait ou remboursé», Rue du Commerce offre un délai de rétractation de 15 jours, deux fois supérieur au délai légal de sept jours. Les retours représentent environ 3% des produits envoyés. Le traitement de ces retours est assuré par l'équipe SAV qui est physiquement basée sur la plateforme logistique de Saint-Quentin-Fallavier. Tout au long de leur parcours, les produits font l'objet d'un suivi informatique. Les produits défectueux sont retournés aux fournisseurs, dans le cadre de la garantie légale, pour réparation ou remplacement.

5.5.2. INSERTION URBAINE

Définition de l'enjeu	Proximité et connectivité aux transports en commun et alternatifs Insertion des projets dans le contexte urbanistique local
Niveau de matérialité	Capital
Périmètres concernés	Promotion, Foncière

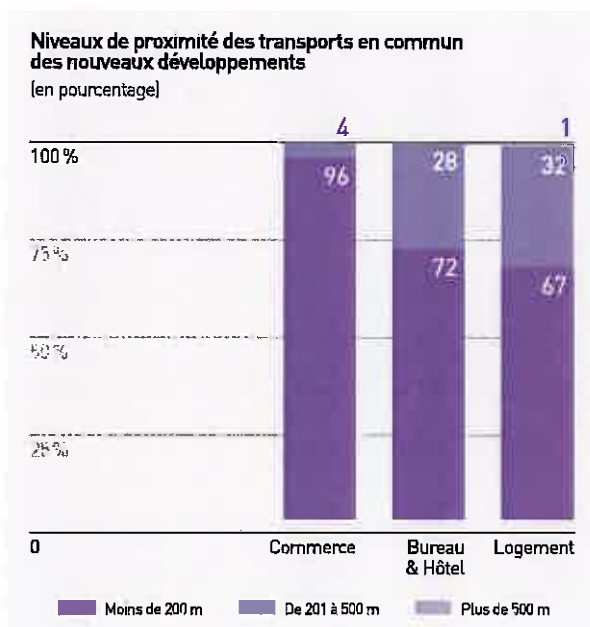
Profitant de son positionnement d'opérateur réalisant des immeubles de commerces, de bureaux, de logements et d'hôtels, Altarea Cogedim est convaincu de l'importance d'insérer ses projets architecturalement, de manière harmonieuse dans leur environnement et de connecter les différents lieux de vie entre eux. Conscient des impacts économiques et écologiques liés aux déplacements en véhicules individuels, Altarea Cogedim souhaite favoriser l'usage de moyens de transports plus pratiques, plus économiques et à faible émission de CO₂.

Le Groupe fait le choix d'être transparent sur la proximité des réseaux de transports pour l'ensemble de ses nouveaux projets et de son patrimoine. Ce positionnement permet de favoriser un usage et un mode de vie confortable et plus durable auprès de ses clients et utilisateurs.

5.5.2.1. Insertion urbaine activité Promotion

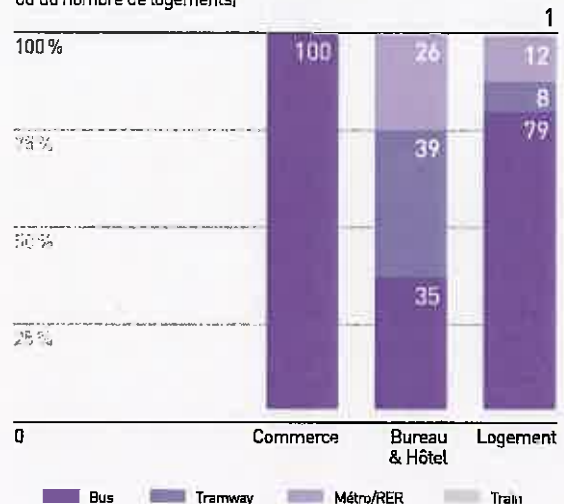
5.5.2.1.1. Accessibilité en transports activité Promotion

Le Groupe évalue de manière systématique l'éloignement de ses nouveaux projets des réseaux de transports en commun afin d'offrir aux clients une mobilité économique à faible impact environnemental.



Ventilation des moyens de transports en commun les plus proches des nouveaux développements

(part des surfaces tertiaires en m² HON ou SDP, ou du nombre de logements)



5.5.2.1.2. Relation des nouveaux projets avec leur environnement

Altarea Cogedim se doit également de promouvoir des projets respectueux du voisinage et de l'environnement du site d'implantation. Afin d'éviter toute forme de nuisance envers les riverains, le Groupe s'emploie à mettre en œuvre les meilleures pratiques en termes d'accès aux vues et à la lumière naturelle des bâtiments voisins, d'éclairage artificiel non intrusif, et d'émergences sonores limitées. En témoigne le pourcentage d'opérations bénéficiant d'un traitement au niveau « Performant » ou « Très Performant » de la cible 1 NF HQE® – Relation du bâtiment avec son environnement immédiat :

- Commerce : 100 % (188 216 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 96 % (en surface) de la production totale du Groupe ;
- Bureau & Hôtel : 95 % (329 529 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 90 % (en surface) de la production totale du Groupe ;
- Logement : 89 % (7 808 logements) des opérations certifiées NF HQE®, soit 42 % (en nombre) de la production totale du Groupe.

5.5.2.2. Accessibilité en transports activité Foncière

Le reporting d'Altarea Cogedim sur la connectivité des centres commerciaux de son patrimoine et les modes de venue de ses clients permet, depuis 2012, de calculer trois indicateurs représentant la connectivité du patrimoine du Groupe :

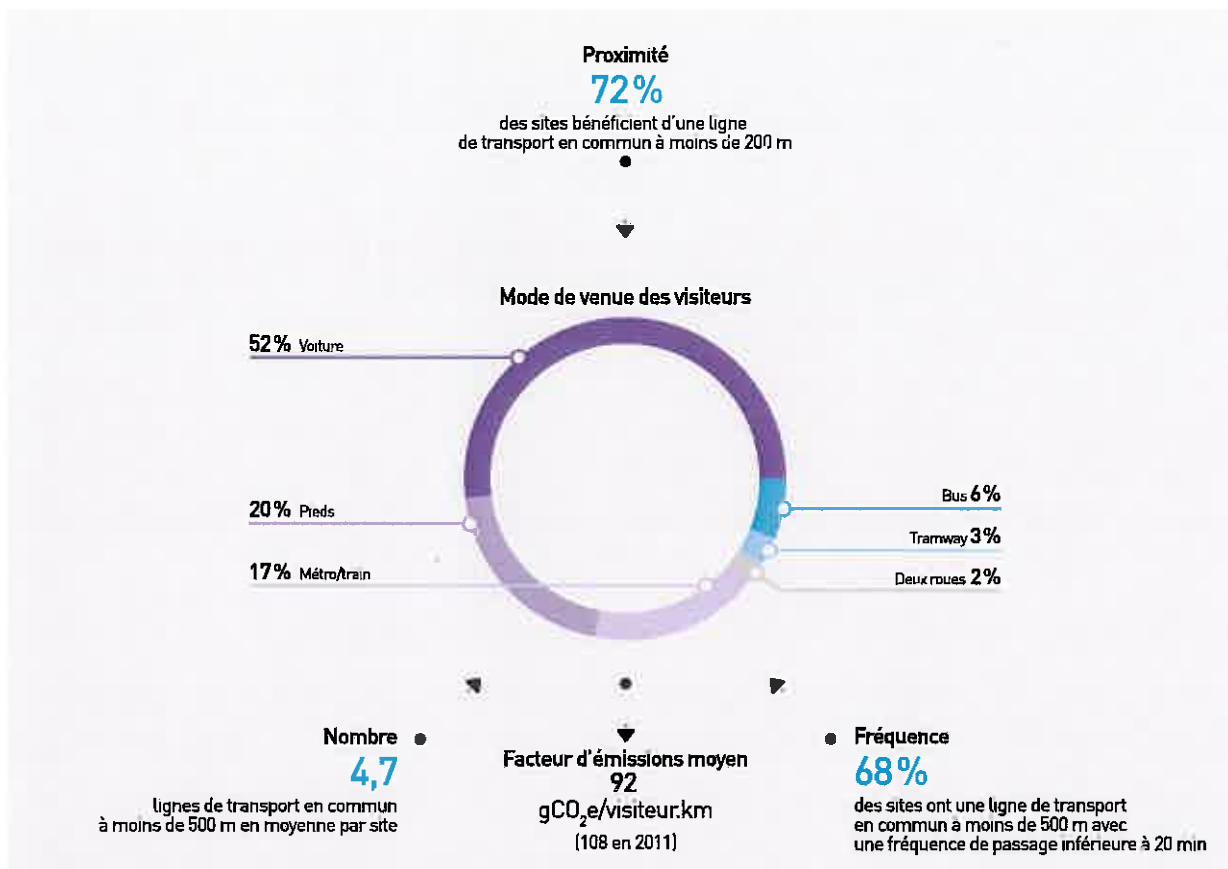
- l'éloignement des transports en commun : pourcentage de sites ayant au moins une ligne à moins de 200 mètres ;
- la disponibilité des transports en commun : nombre de lignes à moins de 500 mètres disponibles par site en moyenne ;

- la fréquence des transports en commun : pourcentage de sites ayant au moins une ligne à moins de 500 mètres avec une fréquence inférieure à 20 minutes.

Par ailleurs, le Groupe continue d'évaluer le mode de venue des visiteurs sur ses centres, via des enquêtes *in situ* pour les principaux sites du patrimoine.

L'indicateur de suivi des émissions associées à ces déplacements, exprimé en $gCO_2e/(visiteur.km)$, a baissé de 15% entre 2011 et 2013.

Malgré une évolution positive de l'usage des moyens de transports doux, Altarea Cogedim est conscient qu'un grand nombre de ses clients se déplacera toujours en voiture pour venir dans ses centres commerciaux. C'est pourquoi le Groupe met en place sur ses nouveaux projets des places dédiées aux véhicules hybrides et électriques. C'est une manière complémentaire d'encourager une mobilité moins carbonée et plus économique à long terme.



Les calculs de proximité, de nombre de lignes et de fréquence sont réalisés sur 100% des sites présents dans le périmètre de reporting courant, détaillé au paragraphe 5.2.2.3. La répartition des modes de venue des visiteurs est basée sur des enquêtes clients *in situ*, réalisées sur 90,7% (en valeur) du périmètre de reporting courant.

5.5.3. ÉTHIQUE PROFESSIONNELLE

Définition de l'enjeu	Ethique professionnelle, lutte contre la corruption et mise en place de moyens de prévention et de contrôle contre les pratiques non conformes à l'intégrité et à la déontologie du Groupe
Niveau de matérialité	Capital
Périmètre concerné	Groupe

5.5.3.1. Valeurs et éthique

L'ensemble des collaborateurs et mandataires sociaux du groupe Altarea Cogedim se doit de respecter les principes établis par la charte éthique appliquée depuis 2010 et actualisée en 2013. Cette charte éthique, disponible sur l'intranet du Groupe et jointe au contrat de travail des nouveaux embauchés, couvre tous les aspects de la relation entre Altarea Cogedim et ses parties prenantes, collaborateurs, clients/locataires, prestataires/fournisseurs, et les bonnes pratiques de fonctionnement interne :

- respect de la confidentialité ;
- règles à observer par une société cotée quant à l'utilisation d'informations privilégiées ;
- devoir de loyauté et conflits d'intérêts ;
- respect de la loi et des règlements en vigueur ;
- respect de l'environnement et du principe d'intégrité, pratiques prohibées et corruption.

Dans le cadre de la charte éthique du Groupe, un responsable de la déontologie a été nommé par la gérance. Ainsi, tout collaborateur

qui aurait des difficultés, dans une situation particulière, à discerner le comportement à appliquer, peut en référer à sa hiérarchie ou si besoin au responsable de la déontologie. La consultation et les avis du responsable de la déontologie sont confidentiels tel que le garantit la charte éthique.

La charte éthique de la société Rue du Commerce, dont l'activité est spécifique, est actuellement à l'étude et devrait être déployée sur ce périmètre d'activité en 2015.

5.5.3.2. Gouvernance et rémunération

Les éléments de compréhension et de description de la gouvernance d'Altarea Cogedim et la politique de rémunération de celle-ci sont décrits dans les chapitres 7.1 et 7.2.

5.5.3.3. Lutte anti-blanchiment, fraude et corruption

La politique de lutte contre la corruption du Groupe est retranscrite dans sa charte éthique. Son objet principal est de définir les valeurs et les règles de conduite à respecter, et de guider les collaborateurs au quotidien pour toute question d'éthique et de conflits d'intérêts se posant à eux. Sont par exemple prohibés le recours à titre personnel à la réalisation de travaux par des entreprises ou prestataires en relation avec le Groupe sauf accord du déontologue, l'encaissement en espèces, même dans la limite autorisée par les lois et règlements en vigueur, sauf autorisation expresse.

Ces principes doivent aussi s'appliquer de manière réciproque dans les relations avec les autorités et la clientèle : tout acte susceptible

d'être interprété comme une tentative de corruption est à proscrire. Tout versement ou acceptation de sommes illicites est formellement interdit dans la conduite des opérations du Groupe. En cas de doute sur la légitimité d'un paiement ou d'un versement, le responsable de la déontologie doit être immédiatement sollicité pour avis.

Dans le cadre de ses activités, Altarea Cogedim fait appel à de nombreuses entreprises externes. Leur sélection est régie par des dispositifs formalisés et encadrés d'appels d'offres (pas de monopole d'un prestataire, contrats d'un an pour les prestataires en centres commerciaux...). Il apparaît de ce fait, au regard de l'actualisation de la cartographie des risques du Groupe réalisée en 2013, que le risque de fraude est limité compte tenu de ses activités et de son organisation.

Par ailleurs, depuis 2012, dans le cadre du renforcement des procédures du Groupe, des clauses complémentaires mentionnant spécifiquement la législation anti-corruption sont systématiquement intégrées aux contrats de prestations de services, d'apport d'affaires ou de mandat conclus avec des tiers. Ces clauses stipulent notamment que le tiers s'engage à respecter les règles anti-corruption en vigueur, et qu'en cas de manquement à ces dispositions légales le contrat pourra être résilié de manière anticipée.

Pour accompagner le bon déploiement de l'ensemble de sa démarche de lutte anti-blanchiment, fraude et corruption, le Groupe prévoit des actions de sensibilisation auprès de ses salariés. Ainsi, des formations portant sur les différentes notions de corruption, prise illégale d'intérêt, délégations de pouvoirs et risques pénaux pouvant y être associés, devraient notamment être délivrées à compter de 2014 aux collaborateurs identifiés comme étant les plus exposés.

5.5.4. POLITIQUE D'ACHATS

Définition de l'enjeu	Application de critères et de clauses en matière de développement durable dans la sélection des fournisseurs
Niveau de matérialité	Important
Périmètres concernés	Promotion, Foncière, e-commerce

5.5.4.1. Politique d'achats et fournisseurs activité Promotion

Dans le cadre de son activité Promotion, Altarea Cogedim fait appel à des entreprises externes pour la quasi-totalité des missions de travaux, soit un volume d'achat de plusieurs centaines de millions d'euros par an, représentant le premier poste d'achat du Groupe. Altarea Cogedim intègre dans ses critères de sélection des prestataires leur capacité à respecter les exigences des certifications qualitatives ou environnementales des projets, ainsi que leurs capacités à maîtriser et à minimiser l'impact des chantiers en termes de pollution sonore, visuelle, et de gestion des déchets et leur capacité d'innovation. De plus, les contrats passés dans le cadre de marchés de travaux intègrent systématiquement les clauses luttant contre le travail clandestin, la contrefaçon, le travail des enfants, en conformité avec l'ensemble des réglementations du travail nationales et internationales.

Dans le cadre des nouvelles opérations tertiaires, des contrats types de maîtrise d'œuvre (Architecte, Maître d'œuvre d'exécution et Bureau d'études techniques), ainsi que leurs annexes communes ont été mis en place. En 2014, ces contrats seront applicables pour 100 % des nouvelles opérations tertiaires engagées (Commerce, Bureau & Hôtel). Les principaux objectifs de ces contrats sont :

- d'intégrer les évolutions récentes de la réglementation (Code du travail : lutte contre le travail illégal... , Code de l'urbanisme : surface de plancher, étude d'impact...);
- de développer et de préciser les objectifs et enjeux liés à la mise en place de démarches environnementales sur les opérations tertiaires ;
- de mettre à disposition des équipes techniques, programmes et de développement, un cadre commun permettant la consultation de nos prestataires maîtres d'œuvre et la mise en place rapide de leur contrat dès leur désignation.

L'intégration de critères durables dans le processus d'achats pour l'activité Promotion tertiaire s'applique également pour le choix des matériaux et systèmes : prise en compte de l'efficacité des systèmes et de leurs consommations de ressources, prescription de systèmes et matériaux facilement exploitables, maintenables et réparables, prescription de produits labellisés et avec FDES, réflexion en coût global...

Dans le cadre de leur certification environnementale, 100 % des projets tertiaires (Commerce, Bureau & Hôtel) font l'objet d'une charte Chantier à faible nuisance. Cette démarche a été étendue à l'ensemble des nouvelles opérations Logement en 2013 au niveau national par l'élaboration d'une charte Chantier à faible nuisance

Altarea Cogedim. L'entreprise en charge des travaux est directement responsable de la bonne application de la charte dont les principaux objectifs sont :

- la réduction des nuisances (bruit, poussières) causées aux riverains par le chantier ;
- la limitation des risques de pollution des eaux et du sol lors du chantier ;
- le tri et la réduction des déchets de chantier mis en décharge.

5.5.4.2. Politique d'achats et fournisseurs activité Foncière

Altarea Cogedim généralise progressivement deux documents à signer par les prestataires intervenant dans l'exploitation du patrimoine pour les engager dans une démarche environnementale :

- une charte environnementale destinée aux prestataires de travaux qui interviennent dans le cadre de prestations ponctuelles. Y sont intégrés les enjeux suivants : impacts du chantier, traitement des déchets, et choix des matériaux ;
- une annexe environnementale destinée aux contrats type maintenance et nettoyage, qui intègre les thématiques suivantes : management, énergie, écologie, pollution, matériaux, déchets, eau, confort et santé.

La généralisation, en 2014, de ces documents contractuels, sur 100% des sites inclus dans le périmètre de reporting et des sites gérés pour compte de tiers (sauf avis contraire des mandants tiers), répond aux exigences de la certification BREEAM® IN-Use.

5.5.4.3. Politique d'achats et fournisseurs activité e-commerce

Les relations commerciales entre fournisseurs/marchands et Rue du Commerce sont formalisées par les documents suivants :

- convention unique de distribution de biens et services ;
- attestation spécifique d'activité ;
- conditions générales du partenaire marchand.

À travers ces documents contractuels, le fournisseur/marchand s'engage à :

- respecter la conformité des produits face à la réglementation en vigueur (conformité CE...);
- respecter les normes environnementales (collecte des déchets...);
- respecter les conditions de travail des collaborateurs (travail dissimulé, marchandage...);
- se soumettre à l'ensemble de la réglementation nationale et communautaire applicable et à des réglementations propres à la commercialisation sur Internet.

Rue du Commerce est sensible à ce qu'une grande majorité de fournisseurs s'engage dans une politique environnementale au travers de leur charte Groupe, par exemple le «Système de Management Environnement» de Canon France ou encore la politique de gestion verte « Planet First » de Samsung.

En 2013, Rue du Commerce a enrichi la convention unique de distribution de biens et services entre la société et les fournisseurs *high-tech* afin de renforcer l'engagement de ces derniers dans la démarche RSE de l'entreprise (ajout d'éléments dans les clauses existantes, ajout d'annexes à la convention...) sur les thèmes suivants : respect de la législation sociale, fiscale, environnementale, les Droits de l'Homme ainsi que les règles de sécurité et d'hygiène, lutte contre le travail clandestin.

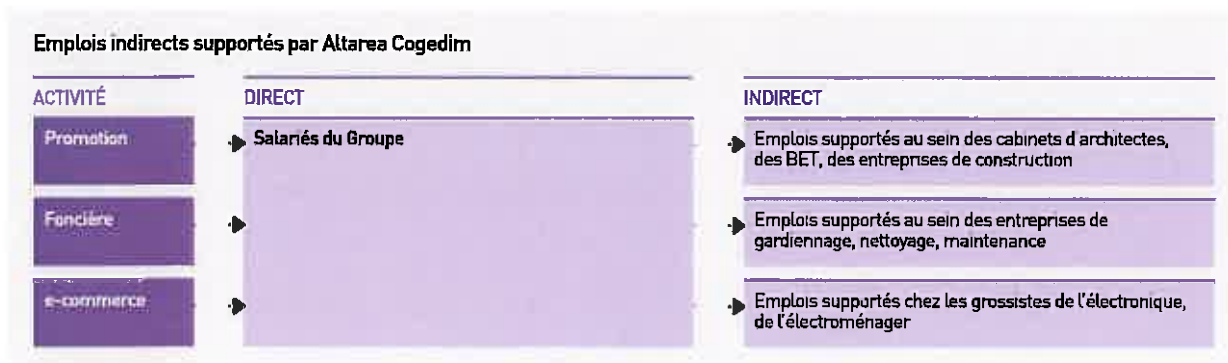
Début 2014, Rue du Commerce enrichira à son tour le contrat de partenariat conclu avec les marchands qui distribuent leurs produits au sein de la Galerie Marchande.

5.5.5. CONTRIBUTION À L'EMPLOI

Définition de l'enjeu	Contribution à la création d'emplois directs et indirects et mise en place d'instances de dialogue avec les parties prenantes locales et territoriales
Niveau de matérialité	Important
Périmètre concerné	Groupe

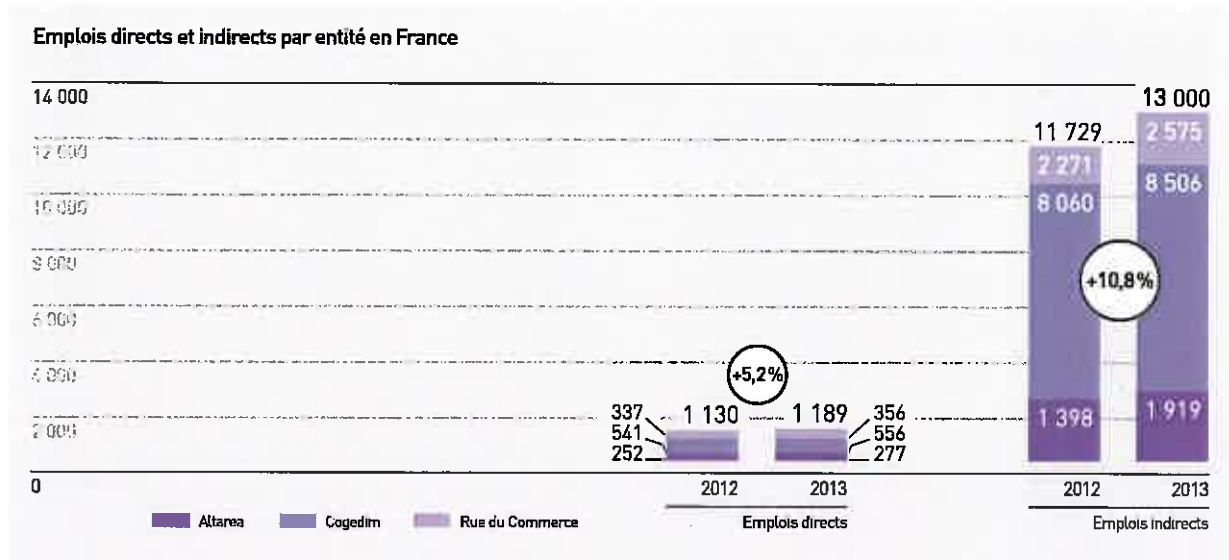
Dans un contexte économique en France qui pèse durablement sur la création d'emploi, Altarea Cogedim s'engage dans la quantification et le développement de sa contribution économique indirecte en termes d'emploi et de développement local. Avec des activités Promotion, Foncière et de e-commerce quasi exclusivement

exercées sur le territoire français, le Groupe innove en développant des indicateurs quantitatifs pour mesurer annuellement les emplois indirects qu'il supporte à 100% en France dans le cadre de ses achats de biens et services.



La stratégie de diversification d'Altarea Cogedim, dans les secteurs Promotion Immobilière et e-commerce, place le Groupe dans une position privilégiée d'important commanditaire de biens et de

services. Cette spécificité fait profiter Altarea Cogedim d'un ratio collaborateurs directs/indirects bien supérieur à celui d'un groupe centré exclusivement sur une activité de foncière.



Pour ses activités fortement créatrices d'emplois indirects, le Groupe étudie la possibilité de généraliser, à moyen terme, les clauses encourageant le développement économique et la création d'emplois en nouant des partenariats avec des collectivités locales et les multiples acteurs de l'emploi et de l'insertion sociale. Cette démarche a été doublement développée dans le cadre du centre commercial régional Quartz à Villeneuve-la-Garenne. D'une part, les marchés de travaux ont été attribués sous condition d'emploi direct, ou *via* sous-traitance, de travailleurs locaux. D'autre part, un objectif de 50 % d'emplois locaux créés par les futures enseignes du centre

commercial a été fixé par le Groupe, en concertation avec la Ville de Villeneuve-la-Garenne. Pour faciliter les démarches de recrutement, une plateforme mettant en relation les demandeurs d'emploi et les enseignes a été créée.

Pour l'opération de construction de l'éco-quartier mixte des Docks à Saint-Ouen (93), des clauses insérées dans les contrats des entreprises encouragent l'emploi de personnes en insertion à hauteur de 6 % minimum des heures travaillées, ce qui représente l'équivalent de 7 000 heures d'insertion durant la construction du projet.

5.5.6. MÉCÉNAT ET PARTENARIAT

Définition de l'enjeu	Actions de mécénat et de partenariat en liaison avec les métiers d'Altarea Cogedim
Niveau de matérialité	Moderé
Périmètre concerné	Groupe

Altarea Cogedim est engagé depuis plus de 6 ans aux côtés d'Habitat et Humanisme pour contribuer avec cette association, reconnue pour son dynamisme et ses innovations sociales, à trouver des réponses par le logement aux personnes défavorisées. Cet engagement a été rythmé par deux conventions triennales dont la mise en œuvre est intégralement respectée et orchestrée par un comité de suivi bipartite, représentant au 31 décembre 2013 un investissement financier global de 2,140 millions d'euros sur les cinq dernières années, principalement réparti de la manière suivante :

- contribution au financement de six résidences sociales ou intergénérationnelles (dont deux aujourd'hui en fonctionnement, trois en chantier, une en développement) ;
- financement, depuis cinq ans, de trois postes de cadres Habitat et Humanisme agissant sur la région Île-de-France : deux prospecteurs fonciers et un gestionnaire locatif ;
- 13 actions de sensibilisation grand public aux actions d'Habitat et Humanisme, dans des centres commerciaux du Groupe et sur Internet, pour développer les dons et des vocations de bénévoles.

- un développement du mécénat de compétences dans lequel quatre salariés du Groupe donnent de leur temps professionnel pour résoudre des problématiques techniques, de montage juridique rencontrées par Habitat et Humanisme. Ce chiffre a été porté à six en 2013, avec deux nouveaux cadres volontaires ;
- des initiatives au sein des filiales du Groupe qui permettent de reverser des contributions financières supplémentaires à Habitat et Humanisme : 40 000 euros dans le cadre de l'opération de Rue du Commerce fin 2012, consistant à reverser un centime d'euro par commande, le versement à partir de février 2013 de 1 000 euros par questionnaire de satisfaction complété par les conseils syndicaux des nouveaux immeubles livrés ;
- la présence dans le Plan d'Épargne d'Entreprise d'un fonds solidaire comprenant Habitat et Humanisme, recueillant ainsi une partie des sommes placées pour ses actions.

Une troisième convention triennale a été signée en novembre 2013 sur les mêmes bases, confirmant l'engagement à long terme du Groupe avec Habitat et Humanisme en faveur de la réinsertion par le logement.

5.6. MÉTHODOLOGIES DE REPORTING

5.6.1. MÉTHODOLOGIE POUR LES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

5.6.1.1. Sources de données

5.6.1.1.1. Sources de données du périmètre Corporate

Les données de consommation d'énergie et d'eau, ainsi que les émissions de CO₂ du siège social d'Alteara Cogedim sont fournies par le propriétaire du bâtiment.

Les données de production de déchets du siège social sont fournies par le prestataire en charge de leur collecte.

5.6.1.1.2. Sources de données du périmètre Promotion

Les données utilisées pour le reporting et l'élaboration d'indicateurs environnementaux et sociétaux du périmètre Promotion sont recueillies auprès de l'ensemble des filiales de Groupe. Ces données sont par la suite compilées puis vérifiées par la direction du développement durable pour chacune des opérations, sur la base d'éléments de preuve auditables :

- pour les informations générales et administratives (date, adresse, surface) : arrêtés de permis de construire et déclaration d'achèvement de travaux ;
- pour les certifications environnementales : certificats des organismes certificateurs et résultats d'audits, bases de données Cerqual/Qualitel/Certivea/BRE ;
- pour le niveau de performance énergétique : calculs réglementaires ou simulations thermiques dynamiques, résultats d'audit, bases de données Cerqual/Qualitel/Certivea ;
- pour la proximité aux transports en commun : plans indiquant la distance entre l'adresse de l'opération, telle qu'indiquée sur l'arrêté de permis de construire, et l'arrêt de transport en commun le plus proche.

5.6.1.1.3. Sources de données du périmètre Foncière

Les données utilisées pour produire les indicateurs environnementaux et sociétaux de l'activité Foncière sont transmises par chaque site, puis consolidées et vérifiées au niveau du siège. Ces données se basent sur des éléments de preuve auditables :

- pour les surfaces : relevés géométrique ;
- pour l'énergie, le carbone, l'eau et les déchets : factures transmises par les fournisseurs et prestataires ;
- pour la certification environnementale : certificats délivrés par l'organisme certificateur (Certivea, BRE) ;
- pour les baux verts : baux et annexes environnementales signés ;
- pour les transports : plans indiquant la distance entre l'entrée du site et les arrêts de transport en commun ;
- pour le mode de venue des visiteurs : enquêtes clients réalisées *in situ*.

5.6.1.2. Méthodologie de calcul des émissions de gaz à effet de serre du Groupe

Les émissions de gaz à effet de serre du Groupe correspondent à la somme des émissions de ses différents périmètres d'activités :

- périmètre Corporate ;
- périmètre Promotion ;
- périmètre Foncière ;
- périmètre e-commerce.

Pour chaque activité, les scopes 1 à 3 du Bilan Carbone® et du GHG Protocole sont pris en compte. Les scopes 1 et 2 comprennent l'énergie et les déplacements, et le scope 3 comprend les déplacements, les immobilisations, les achats, le fret, les déchets et les fluides frigorigènes. Ces postes sont génériques et sont précisés pour chaque activité dans les paragraphes ci-dessous.

5.6.1.2.1. Émissions de gaz à effet de serre du périmètre Corporate

Les émissions du périmètre Corporate ont été calculées selon la méthode Bilan Carbone®. Ont été considérées les activités des salariés du Groupe sur un an, au siège social et dans les filiales régionales françaises et italienne.

Les postes pris en compte sont les suivants : énergie, déplacements domicile-travail des salariés, déplacements professionnels des salariés, déplacements des visiteurs pour se rendre au siège et dans les filiales, immobilisations, achats tertiaires, fret liés à ces achats, déchets produits, et fluides frigorigènes.

5.6.1.2.2. Émissions de gaz à effet de serre du périmètre Promotion

Les émissions du périmètre Promotion ont été calculées à partir de Bilans Carbone® Construction réalisés sur différentes typologies de bâtiments (Commerce, Bureau & Hôtel, Logement) développés par le Groupe. Ceux-ci intègrent la conception, la construction et la fin de vie future du bâtiment.

Les postes pris en compte sont les suivants : conception, énergie, déplacements des salariés d'Alteara Cogedim, déplacements des personnes externes, immobilisations, achats de matériaux, fret lié à ces matériaux, déchets de chantier, fluides frigorigènes, et fin de vie du bâtiment.

Ces Bilans Carbone® constituent un échantillon représentatif de l'activité Promotion du Groupe, et sont extrapolés au prorata des surfaces totales construites en fonction de chaque typologie et spécificité de projets pour avoir les émissions correspondant à 100 % de l'activité de Promotion.

5.6.1.2.3. Émissions de gaz à effet de serre du périmètre Foncière

Les émissions du périmètre Foncière ont été calculées à partir de Bilans Carbone® réalisés sur 25 % du patrimoine commercial du Groupe. Ceux-ci prennent en compte l'activité Centre commercial considéré sur un an. Cette activité est induite par le Groupe, bailleur, par les preneurs des boutiques du centre, et par les visiteurs, qui émettent des gaz à effet de serre lors de leurs déplacements pour se rendre sur le site.

Les postes pris en compte sont les suivants : énergie du bailleur (Alteara Cogedim), énergie des preneurs, déplacements domicile-travail du bailleur (salariés d'Alteara Cogedim travaillant sur site), déplacements professionnels du bailleur, déplacements domicile-travail des preneurs, déplacements des visiteurs (clients) se rendant sur le centre, immobilisations du bailleur, déchets du bailleur, déchets des preneurs, fluides frigorigènes du bailleur, et fluides frigorigènes des preneurs.

L'impact des produits vendus dans les centres ainsi que celui lié à leur fret n'a pas été pris en compte, faute d'information disponible et de levier d'action accessible par le Groupe pour réduire cet impact.

Ces Bilans Carbone® constituent un échantillon représentatif de l'activité Foncière du Groupe, et sont extrapolés au prorata des données globales du patrimoine (surface GLA, surface HON ou nombre de visiteurs selon le poste) pour avoir les émissions correspondant à 100 % de l'activité Foncière sur un an.

5.6.1.2.4. Émissions de gaz à effet de serre du périmètre e-commerce

Les émissions du périmètre e-commerce ont été calculées selon la méthode Bilan Carbone®. Ont été prises en compte les activités de Rue du Commerce sur un an, dans les bureaux et dans l'entrepôt logistique.

Les postes pris en compte sont les suivants : énergie, déplacements domicile-travail des salariés de Rue du Commerce, déplacements des clients, immobilisations, achats, fret des produits vendus et déchets.

Le fret des produits vendus a été pris en compte pour les produits transitant par la plateforme logistique propre à Rue du Commerce. Le fret des produits expédiés directement par les enseignes n'a pas été pris en compte car non géré directement par l'entreprise.

L'impact des produits vendus n'a pas été pris en compte, faute d'information disponible et de levier d'action accessible par le Groupe pour réduire cet impact.

5.6.1.3. Indicateurs environnementaux pour l'activité Promotion

5.6.1.3.1. Niveaux de performance environnementale des nouveaux développements

Cette série d'indicateurs a comme objectif de mettre en valeur la généralisation d'une démarche environnementale pour une part importante de la production, et non uniquement pour une ou quelques opérations isolées. Les indicateurs relatifs aux logements sont calculés par rapport au nombre, et ceux relatifs aux hôtels, commerces et bureaux, par rapport aux Surfaces Hors Œuvre Nette (SHON), pour les permis de construire soumis à la RT 2000/RT 2005, ou aux Surfaces de Plancher (SDP), pour les permis de construire soumis à la RT 2012.

$$\text{Formule de calcul} = \frac{\text{Surface (HON ou SDP) ou nombre de logements certifiés ou en cours de certification}}{\text{Surface totale (HON ou SDP) ou nombre de logements total}}$$

Les surfaces totales (HON ou SDP) de chaque typologie exprimées par type de certification environnementale (NF HQE®, H&E®, BREEAM®, LEED®) apportent un éclairage complémentaire sur les démarches environnementales engagées sur la production du Groupe.

Les surfaces totales des typologies Commerce et Bureau & Hôtel peuvent être exprimées par niveau de performance obtenue ou visée (« Good », « Très bon », « Silver »...) pour chaque type de certification environnementale (NF HQE®, BREEAM®, LEED®) et pour rendre compte plus précisément de leurs niveaux de performance.

5.6.1.3.2. Niveaux de performance énergétique des nouveaux développements

Cette série d'indicateurs montre la répartition par niveau de performance énergétique des nouveaux développements. Les classes

énergétiques retenues sont celles qui viennent mesurer une amélioration par rapport au calcul réglementaire (RT 2005/RT 2012) ou par rapport à une Simulation Thermique Dynamique quand le calcul réglementaire n'est pas pertinent :

- Réglementaire 2005 – Base RT 2005 ;
- Haute Performance Énergétique 2005 (HPE® 2005) – Base RT 2005 améliorée de 10 % ;
- Très Haute Performance Énergétique 2005 (THPE® 2005) – Base RT 2005 améliorée de 20 % ;
- Bâtiment Basse Consommation RT2005 (BBC-Effinergie®)/Plan Climat – Base RT 2005 améliorée de 50 % pour les opérations tertiaires et 50 kWhep/m²/an modulé pour le Logement ; Plan Climat – 50 kWhep/m²/an pour le Logement ;
- BBC Rénovation® – Référence améliorée de 40 % ;
- Réglementaire 2012 – Base RT 2012 ;
- Haute Performance Énergétique 2012 (HPE® 2012) – Base RT 2012 améliorée de 10 % ;
- Très Haute Performance Énergétique 2012 (THPE® 2012) – Base RT 2012 améliorée de 20 % ;
- Bâtiment Basse Consommation RT2012 (Effinergie+) – 45 kWhep/m²/an modulé pour le Logement (jusqu'au 1^{er} janvier 2015), 30 kWhep/m²/an modulé pour les opérations tertiaires.

$$\text{Formule de calcul} = \frac{\text{Surface (HON ou SDP) ou nombre de logements d'un niveau de performance énergétique donné}}{\text{Surface totale (HON ou SDP) ou nombre de logements total}}$$

5.6.1.3.3. Niveaux de proximité des transports en commun des nouveaux développements

Ces indicateurs permettent de montrer un niveau général de proximité aux transports en commun (bus, tramway, métro/RER, train) par classe de distance (0 à 200 m, 201 m à 500 m, plus de 500 m) pour nos nouveaux développements. La ventilation des modes de transports les plus proches pour chaque typologie de projet permet d'apporter un éclairage complémentaire à l'information de proximité. Ces indicateurs ont pour objectif de montrer les alternatives en transports économiques et moins émetteurs de gaz à effet de serre que les utilisateurs des projets pourront utiliser.

$$\text{Formule de calcul} = \frac{\text{Surface (HON ou SDP) ou nombre de logements par classe de distance aux transports en commun}}{\text{Surface totale (HON ou SDP) ou nombre de logements total}}$$

Pour les immeubles de Logement, Bureau & Hôtel, Centres commerciaux et Lifestyle Center, la distance comptabilisée est l'éloignement entre l'entrée de l'immeuble et l'arrêt de bus, de métro, de tramway, de RER ou de train le plus proche.

Pour les Family Village® et Retail Park, la distance comptabilisée est l'éloignement entre l'entrée du parking et l'arrêt de bus, de métro, de tramway, de RER ou de train le plus proche.

5.6.1.4. Indicateurs environnementaux pour l'activité Foncière

De manière générale, le Groupe reporte les données énergétiques en énergie finale et en énergie primaire mais met l'accent sur l'énergie primaire, plus représentative de l'impact environnemental global.

Les facteurs d'émissions utilisés pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie sont issus de la Base Carbone de l'ADEME :

- électricité : 0,060 kgCO₂e/kWh ;
- gaz : 0,241 kgCO₂e/kWh ;
- réseau urbain : selon site ;
- fioul : 0,329 kgCO₂e/kWh.

Ils prennent en compte la combustion et l'amont de chaque énergie, et sont les mêmes pour les calculs entre 2010 et 2013.

5.6.1.4.1. Particularité des Retail Parks, Family Village® et Lifestyle Centers

Précisions pour le calcul des ratios suivants :

- consommation d'énergie des Lifestyle Centers (en kWh/m²/an) ;
- consommation d'énergie des Family Village® et Retail Parks (en kWh/m²/an) ;
- émissions de CO₂ des Lifestyle Centers (en kgCO₂e/m²/an) ;
- émissions de CO₂ des Family Village® et Retail Parks (en kgCO₂e/m²/an).

Compte tenu des caractéristiques de ces types d'actifs (Lifestyle Center, Family Village® ou Retail Park) ; l'absence de mail chauffé, couvert et climatisé, et pour être compatible avec les recommandations de l'EPRA. Altarea Cogedim utilise comme dénominateur du ratio la surface piétonne extérieure additionnée à la surface GLA alimentée par les énergies présentes au numérateur. L'objectif est de bénéficier d'un ratio comparable directement avec ceux des centres commerciaux. La surface piétonne extérieure, considérée comme une surface non construite, ne bénéficie pas de relevé de géomètre précis. L'ensemble de ces développements commerciaux étant récent et globalement homogène, Altarea Cogedim considère une surface piétonne extérieure calculée à partir de l'hypothèse suivante :

$$\text{Surface piétonne extérieure} = \text{Surface HON} * 15\%*$$

* La valeur de 15% retenue représente la moyenne constatée de surface extérieure rapportée à la surface SHON des projets de Family Village® et Lifestyle Centers d'Altarea Cogedim.

Dans le cadre d'un Lifestyle Center, le ratio est calculé sur la base de la surface piétonne extérieure additionnée à la surface GLA sur laquelle reposent les énergies mesurées au numérateur. La surface piétonne extérieure et celle du mail n'étant jamais incluses dans la surface GLA, il n'y a aucun risque de double comptabilité.

Dans le cadre d'un Family Village® ou d'un Retail Park, le ratio est calculé sur la seule base de la surface piétonne extérieure car pour ce type d'actif commercial le bailleur ne fournit aucune énergie destinée aux surfaces GLA.

5.6.1.4.2. Comparaison des consommations énergétiques à climat constant

Pour calculer des indicateurs énergétiques et carbone comparables d'une année sur l'autre, les données sont retraitées afin de neutraliser l'impact du climat.

Pour chaque actif du périmètre de reporting sont identifiées les parts de consommations liées au chauffage, à la climatisation et aux autres usages. Cette analyse s'appuie sur la démarche d'audits énergétiques déployée sur le patrimoine en 2012 et 2013.

La rigueur climatique est évaluée pour chaque station météorologique par les Degrés Jours :

- les DJU pour évaluer la rigueur de l'hiver ;
- les DJClim pour évaluer la rigueur de l'été.

Une moyenne des DJU et DJClim annuels est réalisée sur 10 ans, de 2000 à 2009 pour la station météorologique la plus proche de chaque site (DJUMoy et DClimMoy).

Les conditions climatiques de chaque station peuvent ainsi être comparées à une année moyenne en comparant les valeurs de DJU et DJClim aux valeurs de DJUMoy et DClimMoy.

Au niveau de chaque centre du périmètre de reporting, sont donc modélisées les consommations annuelles qui auraient été enregistrées dans le cas d'un climat moyen et constant. Il est alors possible d'analyser l'évolution des consommations et des émissions de gaz à effet de serre du périmètre à conditions climatiques identiques.

5.6.2. MÉTHODOLOGIE POUR LES INDICATEURS SOCIÉTAUX

Les emplois indirects correspondent aux emplois supportés par les achats de biens et services réalisés par le Groupe chez ses fournisseurs et sous-traitants de rang 1, 2, 3 et 4 situés en France.

Sont pris en compte les achats de biens et services réalisés par les activités Foncière, e-commerce (hors Galerie Marchande) et Promotion (à l'exclusion des entités extérieures).

Les preneurs sont exclus de l'indicateur, les méthodes d'évaluation des emplois indirects des enseignes n'étant pas suffisamment robustes ni homogènes pour assurer la fiabilité du calcul.

Le calcul repose sur des ratios d'emploi définis par secteur économique et calculés à partir de données économiques issues d'Eurostat.

Fonctionnant en périmètre décalé, les indicateurs 2012 ont été calculés sur la base du volume d'achats de 2011 et les indicateurs 2013 sur la base du volume d'achats 2012.

5.7. TABLEAUX D'INDICATEURS

5.7.1. INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

5.7.1.1. Indicateurs énergie

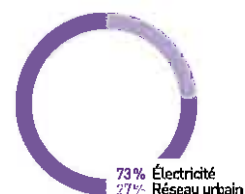
CORPORATE – CONSOMMATIONS ET RATIOS ÉNERGÉTIQUES POUR LE SIÈGE SOCIAL

Codes GRI G4 – CRESS :

Consommations énergétiques totales : EN 3 & EN 4

Consommations énergétiques totales par m² et par collaborateur : CRE 1**Définition :** Consommations d'énergie finale (EF) et primaire (EP) du siège social d'Altarea Cogedim**Dénominateur :** Calculs établis sur la base de 8 248 m² et de 497 ETP pour 2013

	2010 EP	2011 EP	2012 EP	2013 EP	Variation 2010-2013	2013 EF	Mix énergétique 2013 EF
Consommations totales (GWh)	3,90	4,64	4,39	4,39	+12,5%	2,03	
RATIOS							
Consommations totales par m² (kWh/m²)				532	-	246	
Consommations totales par équivalent temps plein (kWh/ETP)				8 833	-	4 088	



NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS – RÉPARTITION PAR NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Codes GRI G4 – CRESS :

Performance énergétique des nouveaux développements : CRE 1 & CRE 8

Définition : Ventilation des surfaces de Commerce, Bureau & Hôtel ou du nombre de logements des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées en 2013, par niveau de performance énergétique

ANNÉE 2013	Réglementaire	Haute Performance Énergétique (HPE*)	Très Haute Performance Énergétique (THPE*)	Bâtiment Basse Consommation (BBC*)
Commerce (m ²)	4,3%	0,0%	0,0%	95,7%
Bureau & Hôtel (m ²)	8,6%	1,0%	10,1%	80,3%
TOTAL TERTIAIRE (Commerce, Bureau & Hôtel) (m²)	7,0%	0,7%	6,6%	85,7%
Surfaces totales (m ²)	39 669	3 742	37 027	481 250
LOGEMENT (nbr)	11,1%	5,9%	3,0%	80,0%
Nombre de logements (nb)	2 091	1 100	553	14 960

PATRIMOINE – CONSOMMATIONS ET RATIOS ÉNERGÉTIQUES DU PATRIMOINE EXISTANT

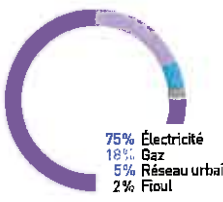
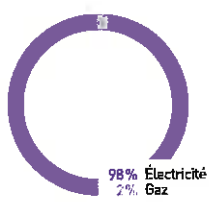
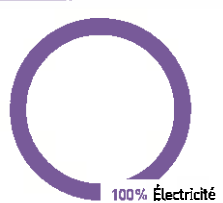
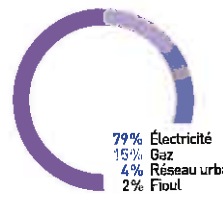
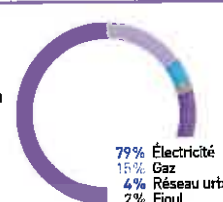
Codes GRI G4 – CRESS :

Consommations énergétiques totales : EN 3 & EN 4

Consommations énergétiques totales par m² : CRE 1

Définition : Consommations d'énergie finale (EF) et primaire (EP) du patrimoine géré par Altarea Cogedim sur les périmètres de reporting courant et constant, au total et par m² de surface sur laquelle est distribuée cette énergie. Ces surfaces peuvent être de mail, de circulation piétonne extérieure et/ou de GLA.

Périmètre concerné : Périmètre de reporting courant (562 934 m² GLA pour 2013) et périmètre de reporting constant (514 404 m² GLA pour 2010-2013)

	2010	2011	2012	2013	Variation	Variation	2013	Surfaces	Mix énergétique 2013	
	EP	EP	EP	EP	2010-2013	2010-2013	EF	concernées	EF	
							climat constant			
Centres commerciaux	Consommations totales d'énergie (GWh)									
	49,2	62,2	60,0	59,3	+20,5%	+3,6%	27,1			
	Consommations totales par m² (kWh/m²)									
	202	199	201	204	+1,1%	-13,1%	93	- Mail - GLA		
<i>Part du périmètre de détention</i>	47%	54%	53%	54%	+13,4%		54%			
Lifestyle Centers	Consommations totales (GWh)									
	14,3	12,9	13,5	13,8	-3,4%	-5,7%	5,4			
	Consommations totales par m² (kWh/m²)									
	188	170	165	169	-10,3%	-12,4%	66	- Circulation piétonne extérieure - GLA		
<i>Part du périmètre de détention</i>	22%	18%	20%	19%	-13,5%		19%			
Family Village® et Retail Parks	Consommations totales (GWh)									
	4,1	4,4	3,9	3,1	-23,5%	-23,8%	1,2			
	Consommations totales par m² (kWh/m²)									
	127	116	109	88	-31,2%	-31,4%	34	- Circulation piétonne extérieure		
<i>Part du périmètre de détention</i>	20%	17%	17%	17%	-12,5%		17%			
PÉRIMÈTRE COURANT	Consommations totales (GWh)									
	67,6	79,5	77,3	76,2	+12,8%	+0,3%	33,8			
	Consommations totales par m² (kWh/m²)									
	192	186	186	187	-2,8%	-13,5%	83	- Mail - Circulation piétonne extérieure - GLA		
<i>Part du périmètre de détention</i>	89%	90%	91%	90%	+1,0%		90%			
PÉRIMÈTRE CONSTANT	Consommations totales (GWh)									
	76,9	66,5	66,2	66,7	-13,2%	-14,5%	29,7			
	Consommations totales par m² (kWh/m²)									
	218	188	179	180	-17,1%	-18,4%	80	- Mail - Circulation piétonne extérieure - GLA		
<i>Part du périmètre de détention</i>					84%					

5.7.1.2. Indicateurs émissions de GES (CO₂)

ALTAREA COGEDIM – ÉMISSIONS DE GES ET RATIOS DU GROUPE

Codes GRI G4 – CRESS :

Émissions directes et indirectes de GES : EN 15, EN 16 & EN 17

Définition : Émissions de GES totales liées aux activités du groupe Altarea Cogedim

ARTICLE 75 et GHG Protocole ^(a)	téqCO ₂	Scope 1	Scope 2	Scope 3
SIREN Altarea	187 566	3%	2%	95%
SIREN Cogedim	457 835	4%	0%	96%
SIREN Rue du Commerce	10 922	1%	2%	97%
Altarea Cogedim	656 324	5%	1%	94%

(a) Le scope 1 ne prend pas en compte les émissions des pertes en ligne d'électricité (combustion); conformément à l'article 75 du Grenelle II elles sont prises en compte ici dans le scope 2. Cette différence avec le GHG Protocole représente un écart sur les 2 scopes de moins de 1%.

CORPORATE – ÉMISSIONS DE GES ET RATIOS POUR LE SIÈGE SOCIAL

Codes GRI G4 – CRESS :

Émissions directes et indirectes de GES : EN 15 & EN 16

Émissions totales de GES par m² : CRE 3

Définition : Émissions de GES totales liées aux consommations d'énergie du siège social d'Altarea Cogedim

Dénominateur : Calculs établis sur la base de 8 248 m² et 549 ETP pour 2013

	2010	2011	2012	2013	Variation 2010-2013	Répartition par type d'énergie 2012	Répartition entre émissions directes et indirectes
Émissions totales de GES (téqCO ₂)	232	259	227	195	-16,1%		Scope 2 : 100%
RATIOS							
Émissions totales par m ² (kgéqCO ₂ /m ²)				24	-		54% Réseau urbain 46% Électricité
Émissions totales par équivalent temps plein (kgéqCO ₂ /ETP)				392	-		

PATRIMOINE – ÉMISSIONS DE GES ET RATIOS DU PATRIMOINE EXISTANT

Codes GRI G4 – CRESS :

Émissions directes et indirectes de GES : EN 15 & EN 16

Émissions totales de GES par m² : CRE 3

Définition : Émissions de GES totales liées aux consommations énergétiques du patrimoine géré par Altarea Cogedim sur les périmètres de reporting courant et constant, au total et par m² de surface sur laquelle est distribuée cette énergie. Ces surfaces peuvent être de mail, de circulation piétonne extérieure et/ou de GLA.

Périmètre concerné : Périmètre de reporting courant (562 934 m² GLA pour 2013) et périmètre de reporting constant (514 404 m² GLA pour 2010-2013)

	2010	2011	2012	2013	Variation 2010-2013	Variation 2010-2013 climat constant	Surfaces concernées	Répartition par type d'énergie en 2013	
Centres commerciaux	Émissions totales de GES (t_{éq}CO₂)							- Mail - GLA	
	2 355	2 846	2 860	2 889	+22,7%	+17,0%			
	Émissions totales par m² (kg_{éq}CO₂)								
	9,7	9,1	9,6	9,9	+2,9%	+1,9%			
Part du périmètre de détention		47%	54%	53%	54%	+13,4%			
Lifestyle Centers	Émissions totales de GES (t_{éq}CO₂)							- Circulation piétonne extérieure - GLA	
	380	337	337	352	-7,5%	-8,7%			
	Émissions totales par m² (kg_{éq}CO₂)								
	5,0	4,4	4,1	4,3	-14,1%	-15,2%			
Part du périmètre de détention		22%	18%	20%	19%	-13,5%			
Family Villages® et Retail Parks	Émissions totales de GES (t_{éq}CO₂)							- Circulation piétonne extérieure	
	94	102	90	72	-23,5%	-23,8%			
	Émissions totales par m² (kg_{éq}CO₂)								
	3,0	2,7	2,5	2,0	-31,2%	-31,4%			
Part du périmètre de détention		20%	17%	17%	17%	-12,5%			
Répartition entre émissions directes et indirectes					Scope 1 : 42%	Scope 2 : 58%			
PÉRIMÈTRE COURANT	Émissions totales de GES (t_{éq}CO₂)							- Mail - Circulation piétonne extérieure - GLA	
	2 829	3 285	3 287	3 313	+17,1%	+12,2%			
	Émissions totales par m² (kg_{éq}CO₂)								
	8,0	7,7	7,9	8,1	+0,9%	-3,3%			
Part du périmètre de détention		89%	90%	91%	90%	+1,0%			
Répartition entre émissions directes et indirectes					Scope 1 : 43%	Scope 2 : 57%			
PÉRIMÈTRE CONSTANT	Émissions totales de GES (t_{éq}CO₂)							- Mail - Circulation piétonne extérieure - GLA	
	3 368	2 773	2 873	2 962	-12,1%	-12,4%			
	Émissions totales par m² (kg_{éq}CO₂)								
	9,5	7,9	7,8	8,0	-16,0%	-14,4%			
Part du périmètre de détention						84%			

5.7.1.3. Indicateurs eau et déchets

CORPORATE – CONSOMMATIONS D'EAU ET DÉCHETS GÉNÉRÉS POUR LE SIÈGE SOCIAL

Codes GRI G4 – CRESS :

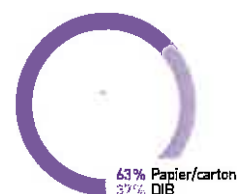
Consommations totales d'eau : EN 8

Total des déchets générés : EN 23

Consommations totales d'eau par m² et par collaborateur : CRE 2**Définition :** Consommations d'eau totale et par m², et production de déchets totale, générés sur le siège social d'Altarea Cogedim**Dénominateur :** Calculs établis sur la base de 8 248 m² et sur la base de 497 ETP pour 2013

EAU	2010	2011	2012	2013	Variation 2010-2013
Consommations d'eau (m ³)	6 263	5 880	5 750	6 748	+7,7%
RATIOS					
Consommations d'eau par m ² (L/m ²)				818	-
Consommations d'eau par collaborateur (L/ETP)				13 577	-

DÉCHETS	2010	2011	2012	2013	Variation 2010-2013
Déchets générés (tonnes)	535	594	547	648	+21,1%
RATIOS					
Déchets générés par m ² (kg/m ²)				79	-
Déchets générés par équivalent temps plein (kg/ETP)				1 304	-

Répartition par type
de déchet

5.7.1.3.1. Indicateurs eau

PATRIMOINE - CONSOMMATIONS D'EAU SUR LE PATRIMOINE EXISTANT

Codes GRI G4 – CRESS :

Consommations totales d'eau : EN 8

Consommations totales d'eau par visiteur : CRE 2

Définition : Consommations d'eau totale (parties communes + parties privatives) et consommations d'eau des parties communes sur le patrimoine géré par Altarea Cogedim sur les périmètres de reporting courant et constant, au total et par visiteur. Les parties communes (PC) correspondent au mail pour les centres commerciaux, et à la circulation piétonne extérieure pour les Lifestyle Centers et Retail Parks. Les parties privatives (PP) correspondent à la surface GLA.

Périmètre concerné : Périmètre de reporting courant (562 934 m² GLA pour 2013) et périmètre de reporting constant (514 404 m² GLA pour 2010-2013)

		2010	2011	2012	2013	Variation 2010-2013	Surfaces concernées
Centres commerciaux	Consommations d'eau totale (m ³)	159 951	219 498	189 267	183 036	+14,4%	PC + PP
	Consommations d'eau parties communes (m ³)	63 185	93 154	99 439	77 407	+22,5%	PC
	Consommations d'eau parties communes par visiteur (L/visiteur)	0,98	1,35	1,66	1,33	+35,2%	
	<i>Part du périmètre de détention</i>	47%	54%	53%	54%	+13,4%	
Lifestyle Centers	Consommations d'eau totale (m ³)	86 143	99 001	103 912	106 774	+23,9%	PC + PP
	Consommations d'eau parties communes (m ³)	10 193	8 198	9 428	16 901	+65,8%	PC
	Consommations d'eau parties communes par visiteur (L/visiteur)	0,53	0,41	0,45	0,78	+47,9%	
	<i>Part du périmètre de détention</i>	22%	18%	20%	19%	-13,5%	
Family Villages® et Retail Parks	Consommations d'eau totale (m ³)	24 166	29 114	31 418	17 885	-26,0%	PC + PP
	Consommations d'eau parties communes (m ³)	17 718	14 548	16 008	11 848	-33,1%	PC
	Consommations d'eau parties communes par visiteur (L/visiteur)	0,46	0,39	0,59	0,51	+11,6%	
	<i>Part du périmètre de détention</i>	20%	17%	17%	17%	-12,5%	
PÉRIMÈTRE COURANT	Consommations d'eau totale (m ³)	270 261	347 613	324 597	307 695	+14%	PC + PP
	Consommations d'eau parties communes (m ³)	91 096	115 899	124 874	106 157	+17%	PC
	Consommations d'eau parties communes par visiteur (L/visiteur)	0,74	0,92	1,15	1,03	+38%	
	<i>Part du périmètre de détention</i>	89%	90%	91%	90%	+1,0%	
PÉRIMÈTRE CONSTANT	Consommations d'eau totale (m ³)	277 362	282 336	285 430	276 240	-0,4%	PC + PP
	Consommations d'eau parties communes (m ³)	103 231	95 176	114 032	88 826	-14,0%	PC
	Consommations d'eau parties communes par visiteur (L/visiteur)	0,97	0,92	1,21	0,99	+2,4%	
	<i>Part du périmètre de détention</i>			84%			

5.7.1.3.2. Indicateurs déchets

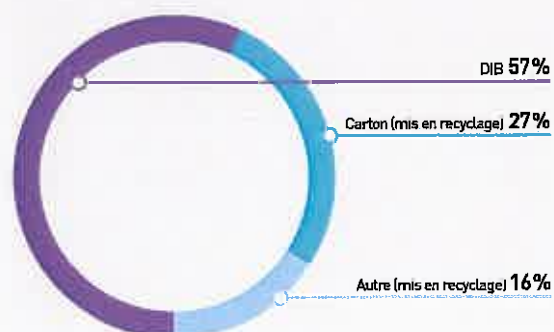
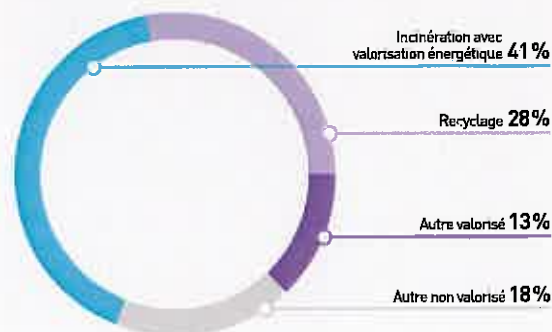
PATRIMOINE – DÉCHETS GÉNÉRÉS SUR LE PATRIMOINE EXISTANT

Codes GRI G4 – CRESS :

Total des déchets générés : EN 23

Définition : Déchets générés sur le patrimoine géré par Altarea Cogedim sur les périmètres de *reporting* courant et constant, au total et par visiteur.Périmètre concerné : Périmètre de *reporting* courant (562 934 m² GLA pour 2013) et périmètre de *reporting* constant (514 404 m² GLA pour 2010-2013)

		2010	2011	2012	2013	Variation 2010-2013
Centres commerciaux	Déchets générés (tonnes)	3 048	3 566	2 955	2 810	-7,8%
	Déchets générés par visiteur (kg/visiteur)	0,05	0,05	0,05	0,05	+1,7%
	Pourcentage de tri	23%	24%	24%	42%	+83,1%
	Part du périmètre de détention	47%	54%	53%	54%	+13,4%
Lifestyle Centers	Déchets générés (tonnes)	525	583	547	613	+16,8%
	Déchets générés par visiteur (kg/visiteur)	0,03	0,03	0,03	0,03	+4,2%
	Pourcentage de tri	35%	31%	32%	30%	-13,6%
	Part du périmètre de détention	22%	18%	20%	19%	-13,5%
Family Villages® et Retail Parks	Déchets générés (tonnes)	1 214	1 370	1 185	1 272	+4,7%
	Déchets générés par visiteur (kg/visiteur)	0,03	0,04	0,04	0,05	+74,8%
	Pourcentage de tri	44%	48%	53%	52%	+18,2%
	Part du périmètre de détention	20%	17%	17%	17%	-12,5%
PÉRIMÈTRE COURANT	Déchets générés (tonnes)	4 788	5 518	4 687	4 695	-2%
	Déchets générés par visiteur (kg/visiteur)	0,04	0,04	0,04	0,05	+16%
	Pourcentage de tri	30%	31%	32%	43%	+46%
	Part du périmètre de détention	89%	90%	91%	90%	+1,0%
PÉRIMÈTRE CONSTANT	Déchets générés (tonnes)	4 289	4 611	4 089	4 162	-3,0%
	Déchets générés par visiteur (kg/visiteur)	0,04	0,04	0,04	0,05	+15,4%
	Pourcentage de tri	32%	32%	33%	45%	+42,8%
	Part du périmètre de détention				84%	

Ventilation par type de tri
des tonnes de déchets produits
(en pourcentage)Ventilation par type de fin de vie
des tonnes de déchets produits
(en pourcentage)

5.7.2. INDICATEURS SOCIAUX

Périmètre concerné : Collaborateurs en CDI et en CDD du Groupe (France, Italie, Espagne, Luxembourg) au 31/12/13

REPRÉSENTATIVITÉ, DIVERSITÉ, DIALOGUE SOCIAL

RECRUTER ET MANAGER

					Altarea Cogedim	Altareit	
Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013
G4							
G4-10	Effectif total	Nombre de collaborateurs	nb	1 232	1 286	+4,4%	971
	Répartition par contrat	Nombre de collaborateurs en CDI	nb	1 166	1 221	+4,7%	915
		Nombre de collaborateurs en CDD	nb	66	65	-1,5%	56
	Répartition par sexe	Part des collaborateurs femmes	%	56,2%	55,7%	-0,9%	53,6%
		Part des collaborateurs hommes	%	43,8%	44,3%	+1,1%	46,4%
	Répartition par tranche d'âge	Part des collaborateurs de moins de 30 ans	%	21,8%	20,8%	-4,9%	24,8%
		Part des collaborateurs entre 30 et 50 ans	%	65,1%	64,8%	-0,5%	61,0%
		Part des collaborateurs de plus de 50 ans	%	13,1%	14,4%	+10,7%	14,2%
	Répartition par pays	Part des collaborateurs en France	%	96,5%	97,2%	+0,7%	99,9%
		Part des collaborateurs en Italie	%	2,9%	2,3%	-22,8%	0,1%
		Part des collaborateurs en Espagne	%	0,5%	0,5%	-4,2%	0,0%
		Part des collaborateurs au Luxembourg	%	0,1%	0,1%	-4,2%	0,0%
	Répartition par statut	Part des collaborateurs cadres	%	60,3%	63,5%	+5,2%	62,4%
		Part des collaborateurs non-cadres	%	39,7%	36,5%	-7,9%	37,6%
LA 1	Embauches	Recrutements (CDI) au cours de la période	nb	210	188	-10,5%	157
		Recrutements (CDD) au cours de la période	nb	119	122	+2,5%	108
		Part des recrutements cadres	%	41,0%	51,0%	+24,2%	49,4%
		Part des recrutements non-cadres	%	59,0%	49,0%	-16,9%	50,6%
	Départ	Nombre de licenciements	nb	14	17	+21,4%	14
		Taux de départ : nombre de départs au cours de la période/effectif moyen	%	19,6%	20,2%	+2,8%	21,7%
		Taux de départ cadres	%	12,6%	12,8%	+1,3%	13,2%
		Taux de départ non-cadres	%	30,6%	32,8%	+7,1%	35,7%
	Motifs de départ	Interruption de la période d'essai	%	7,9%	7,1%	-10,2%	6,3%
		Fin de CDD	%	45,9%	43,5%	-5,1%	47,6%
		Fin contrat divers	%		0,4%	NA	0,5%
		Rupture anticipée CDD salarié	%	0,9%	0,0%	-100,0%	0,0%
		Démissions	%	28,4%	27,5%	-3,3%	22,8%
		Licenciements	%	6,1%	6,7%	+9,1%	6,8%
		Mises ou Départs en retraite ou en préretraite	%	0,4%	1,6%	+256,5%	1,9%
		Rupture commun accord CDD	%		1,2%	NA	1,0%
		Rupture conventionnelle	%	10,5%	12,2%	+16,0%	13,1%
G4-10	Organisation du temps de travail	Effectif (CDI + CDD)					
		en ETP (équivalent temps plein)	nb	1 220	1 246	+2,1%	935
		Âge moyen	années	38	38	+1,2%	37
		Ancienneté moyenne dans le Groupe	années	5,2	6,2	+19,0%	5,9
		Part des salariés à temps complet	%	96,5%	96,3%	-0,3%	96,2%
		Part des salariés en CDI à temps complet	%	94,6%	95,1%	+0,5%	94,4%
		Part des salariés en CDD à temps complet	%	5,4%	4,9%	-8,4%	5,6%
		Part des salariés à temps partiel	%	3,5%	3,7%	+6,9%	3,8%
		Part des salariés en CDI à temps partiel	%	95,4%	91,7%	-3,9%	89,2%
		Part des salariés en CDD à temps partiel	%	4,7%	8,3%	+79,2%	10,8%
		Nombre d'heures théoriques travaillées	heures	1 866 239	1 982 297	+6,2%	1 480 231
		Nombre d'heures de recours à l'intérim	heures	35 091	24 597	-29,9%	19 066
		Nombre d'heures supplémentaires effectuées	heures	1 501	3 370	+124,5%	3 370

RESPECTER LA DIVERSITÉ

				Altarea Cogedim			Altareit
Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013
LA 12	Égalité Homme – Femme	Part des femmes dans l'effectif total	%	56,2%	55,7%	-0,9%	53,6%
		Part des femmes parmi les cadres	%	42,5%	44,0%	+3,4%	42,4%
		Part des femmes étant cadres	%	45,7%	50,1%	+9,8%	49,4%
		Part des femmes étant non-cadres	%	76,9%	76,0%	-1,2%	72,1%
		Part des membres du comité de direction élargi étant femmes	%	23,6%	24,5%	+3,8%	19,4%
		Part des départs concernant des femmes	%	55,9%	56,1%	+0,3%	52,4%
	Handicaps	Nombre de collaborateurs ayant signalé être atteints d'un ou plusieurs handicaps	nb	4	4	+0,0%	3
	Lutte contre les discriminations	Nombre de stagiaires période	nb	52	53	+1,9%	40
		Nombre de contrats d'alternance	nb	36	39	+8,3%	31

DIALOGUER AVEC LES REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL

				Altarea Cogedim			Altareit
Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013
LA 5	Organisation du dialogue social	Nombre de représentants du personnel (CP + CE)	nb	49	46	-6,1%	33
G4-11	Accords collectifs	Part de collaborateurs couverts par une Convention Collective	%	99,9%	99,7%	-0,2%	99,6%

RÉMUNÉRATION ET DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

ASSOCIER LES COLLABORATEURS AUX RÉSULTATS

				Altarea Cogedim			Altareit
Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013
G4-54	Rémunération fixe*	Rémunération moyenne annuelle brute des collaborateurs – hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	50 521	51 755	+2,4%	47 941
		Rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres – hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	30 153	28 432	-5,7%	26 640
		Rémunération moyenne annuelle brute des cadres – hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	64 417	67 711	+5,1%	64 241
		Rémunération variable*	Part de la rémunération variable dans la rémunération des cadres	%	14,6%	13,7%	-6,6%

* Hors directoire Cogedim.

DÉVELOPPER LES COMPÉTENCES

				Altarea Cogedim			Altareit	
Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013	
LA 9	Budget	Dépenses totales de formation	k€	1 369	1 473	+7,6%	1 098	
		Dépenses moyennes de formation par effectif formé	k€	2,17	2,31	+6,5%	2,23	
		Taux d'investissement en formation	%	1,85%	1,84%	-0,4%	1,87%	
	Heures de formation	Nombre d'heures moyen par collaborateur participant à au moins une formation	nb	17,8	16,8	-5,9%	16,9	
		Nombre d'heures moyen pour les cadres	nb	18,8	18,3	-2,7%	18,3	
		Nombre d'heures moyen pour les non-cadres	nb	16,4	13,8	-15,6%	14,2	
	Types de formation*	Part du nombre d'heures de formation « technique et métiers »	%	38,5%	48,3%	+25,5%	47,5%	
		Part du nombre d'heures de formation « bureautique et informatique »	%	39,1%	8,8%	-77,4%	8,7%	
		Part du nombre d'heures de formation « management et accompagnement »	%	15,0%	31,1%	+107,5%	32,9%	
		Part du nombre d'heures de formation « soutien linguistique »	%	7,5%	4,9%	-34,2%	2,1%	
		Part du nombre d'heures de formation « santé – sécurité »	%		6,9%	NA	8,8%	
	LA 11	Promotions	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	nb	132	99	-25%	80
			Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	%	11,3%	7,8%	-30,7%	8,4%
LA 11	Mobilités	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période (mobilité géographique et/ou professionnelle et/ou interservices/intergroupe)	nb	71	62	-12,7%	46	
		Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période	%	6,1%	4,9%	-19,4%	4,9%	

* Dont formations internes.

SANTÉ ET SÉCURITÉ DES SALARIÉS

ASSURER LA SÉCURITÉ ET LA SANTÉ DES SALARIÉS

				Altarea Cogedim			Altareit
Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013
LA 6	Absentéisme*	Taux d'absentéisme global	%	6,5%	6,4%	-1,1%	6,2%
		Taux d'absentéisme cadres	%	4,5%	4,3%	-2,4%	4,1%
		Taux d'absentéisme non-cadres	%	9,6%	10,0%	+4,5%	9,6%
		Taux d'absentéisme global hors maternité/paternité	%	4,3%	4,1%	-5,8%	4,0%
	Motifs	Absence pour cause d'accident du travail	%	0,2%	1,5%	NA	1,8%
		Absence pour cause de maladie professionnelle	%	0,0%	0,0%	NA	0,0%
LA 8	CHSCT	Nombre de réunions du CHSCT (DP+CE)	nb	12	19	+58,3%	15
		Bilan des accords signés en matière de santé et sécurité au travail	nb	0	0	NA	0
LA 6	Accidents du travail	Taux de fréquence des accidents du travail	%	0,03	6,46	NA	7,90
		Taux de gravité des accidents du travail	%	0,00	0,14	NA	0,17
		Nombre de maladies professionnelles déclarées (et reconnues) au cours de l'année	nb	0	0	NA	0
		Taux de fréquence des accidents du travail des sous-traitants	%	0	0	NA	0
		Taux de gravité des accidents du travail des sous-traitants	%	0	0	NA	0

* Toute absence hors congé annuel et RTT.

5.8. TABLE DE CONCORDANCE ARTICLE 225 GRENELLE II

ENVIRONNEMENT

Thème	Thématique	GRI 4	Chapitre	Page
Politique générale en matière environnementale	L'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales	-	5.1.2	151
	Le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	CRE 8	5.1.2	151
	Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	-	5.1.2	151
	Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	EN 31	5.5.1	189
	Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit de nature à causer un préjudice à la Société dans un litige cours	EC 2	5.3.7	182
Pollution et gestion des déchets	Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	CRE 5	5.3.3	173
	Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	-	5.3.4	174
	La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	-	5.3.7	182
Utilisation durable des ressources	La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	EN 8, EN 9 CRE 2	5.3.6	181
	La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique	EN 1, EN 2 CRE 1	5.3.2	169
	Les recours aux énergies renouvelables	EN 3 à EN 7	5.3.5	175
	L'utilisation des sols	-	5.3.3	173
Changement climatique	Les rejets de gaz à effet de serre	EN 15 à EN 19 CRE 3	5.3.5	175
	L'adaptation aux conséquences du changement climatique	EC2	5.3.5	175
Protection de la biodiversité	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	-	5.3.3	173

SOCIAL

Thème	Thématique	GRI 4	Chapitre	Page
Emploi	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	G4-10 LA 1, LA 12	5.4.1	183
	Les embauches et les licenciements	LA 1	5.4.1	183
	Les rémunérations et leur évolution	EC 1	5.4.2	186
Organisation du travail	L'organisation du temps de travail	-	5.4.1	183
	L'absentéisme	LA 6	5.4.3	188
Relations sociales	L'organisation du dialogue social notamment les procédures d'informations et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	HR4	5.4.1	183
	Les bilans des accords collectifs	-	5.4.1	183

5.8. TABLE DE CONCORDANCE ARTICLE 225 GRENELLE II

ENVIRONNEMENT

Thème	Thématique	GRI 4	Chapitre	Page
Politique générale en matière environnementale	L'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales	-	5.1.2	151
	Le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	CRE 8	5.1.2	151
	Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	-	5.1.2	151
	Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	EN 31	5.5.1	189
	Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit de nature à causer un préjudice à la Société dans un litige cours	EC 2	5.3.7	182
Pollution et gestion des déchets	Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	CRE 5	5.3.3	173
	Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	-	5.3.4	174
	La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	-	5.3.7	182
Utilisation durable des ressources	La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	EN 8, EN 9 CRE 2	5.3.6	181
	La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique	EN 1, EN 2 CRE 1	5.3.2	169
	Les recours aux énergies renouvelables	EN 3 à EN 7	5.3.5	175
	L'utilisation des sols	-	5.3.3	173
Changement climatique	Les rejets de gaz à effet de serre	EN 15 à EN 19 CRE 3	5.3.5	175
	L'adaptation aux conséquences du changement climatique	EC2	5.3.5	175
Protection de la biodiversité	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	-	5.3.3	173

SOCIAL

Thème	Thématique	GRI 4	Chapitre	Page
Emploi	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	G4-10 LA 1, LA 12	5.4.1	183
	Les embauches et les licenciements	LA 1	5.4.1	183
	Les rémunérations et leur évolution	EC 1	5.4.2	186
Organisation du travail	L'organisation du temps de travail	-	5.4.1	183
	L'absentéisme	LA 6	5.4.3	188
Relations sociales	L'organisation du dialogue social notamment les procédures d'informations et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	HR4	5.4.1	183
	Les bilans des accords collectifs	-	5.4.1	183

Thème	Thématique	GRI 4	Chapitre	Page
Santé et sécurité	Les conditions de santé et de sécurité au travail	CRE 6	5.4.3	188
	Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	LA 8	5.4.3	188
	Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	LA 6 LA 7	5.4.3	188
Formation	Les politiques mises en œuvre en matière de formations	LA 10 LA 11	5.4.2	186
	Le nombre total d'heures de formation	LA 9	5.4.2	186
Diversité et égalité des chances/égalité de traitement	La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	LA 3 LA 13	5.4.1	183
	La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	-	5.4.1	183
	La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre la discrimination	HR 3	5.4.1	183
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives	Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	HR 4	5.4.1	183
	À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	-	5.4.1	183
	À l'élimination du travail forcé ou obligatoire	HR 6	5.4.1	183
	À l'abolition effective du travail des enfants	HR 5	5.4.1	183

SOCIÉTAL

Thème	Thématique	GRI 4	Chapitre	Page
Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société	En matière d'emploi et de développement régional	EC 7 à EC 9	5.5.5	197
	Sur les populations riveraines ou locales	SO 1, SO 2, CRE 7	5.5.5	197
Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	G4-24 à G4-27	5.5.5	197
Les actions de partenariat ou de mécénat	Les actions de partenariat ou de mécénat	-	5.5.6	198
Sous-traitance et fournisseurs	La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	EC 9, LA 14, LA 15, EN 33, EN 32, HR 4, HR 5, HR 9 à HR 11, SO 9	5.5.4	196
	L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	EC 9, LA 14, LA 15 EN 32, EN 33, HR 4 à HR 6 HR 9, HR 10, HR 11, SO9	5.5.4	196
Loyauté des pratiques	Les actions engagées pour prévenir la corruption	G4-56 à G4-58, SO 3 à SO 5	5.5.3	195
	Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	PR 1, PR 2, PR 6, PR 7, PR 9	5.5.1	189
Autres actions engagées en faveur des Droits de l'Homme	Autres actions engagées en faveur des Droits de l'Homme	HR 1, HR 2, HR 5 à HR 10	5.4.1	186

5.9. RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

(exercice clos le 31 décembre 2013)

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant dont la recevabilité de la demande d'accréditation a été admise par le COFRAC sous le numéro 3-1050 et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de la société Altarea Cogedim, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2013, présentées dans le chapitre 5 « Responsabilité sociale d'entreprise » du rapport de gestion, ci-après les « Informations RSE », en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

Responsabilité de la Société

Il appartient à la gérance d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, conformément aux référentiels utilisés par la Société, composés des référentiels de *reporting* environnemental, social et sociétal dans leurs versions datées d'octobre 2013 (ci-après les « Référentiels »), dont un résumé figure en introduction du chapitre 5.2.2 « Périmètres de *reporting* et référentiels » dans le rapport de gestion et disponibles sur demande au siège de la Société.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225 105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE);
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de cinq personnes entre septembre 2013 et mars 2014 pour une durée d'environ six semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000⁽¹⁾.

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la Société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la Société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au chapitre 5.2.2 du rapport de gestion.

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

(1) ISAE 3000 – Assurance engagements Other than Audits or Reviews of Historical Information.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené une douzaine d'entretiens avec dix personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions développement durable, ressources humaines, technique, contrôle de gestion, secrétariat général en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité et leur caractère compréhensible, en prenant en considération les bonnes pratiques du secteur et notamment le Référentiel environnemental et sociétal du Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC) de juillet 2013 ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la Société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes⁽²⁾ :

- au niveau de l'entité consolidante et des différentes activités (Foncière, Promotion, e-commerce), nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions, etc.), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- au niveau d'un échantillon de sites⁽³⁾ que nous avons sélectionnés en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives.

Pour l'activité Foncière, les sites visités pour cet exercice représentent 9 % des surfaces des centres commerciaux, en complément des visites réalisées lors des deux derniers exercices. Pour l'activité Promotion, les justificatifs relatifs aux informations environnementales et sociétales Logement, Commerce et Bureau (permis, situation, certifications, etc.) sont centralisés au siège de la Société. Les justificatifs relatifs aux informations sociales de la Société sur également accessibles à son siège.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la Société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues cette année et lors des deux exercices précédents en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

(2) Informations environnementales : l'organisation et les démarches d'évaluation ou de certification (part des bâtiments certifiés ou en cours de certification environnementale), le traitement et recyclage des déchets (taux de tri et de valorisation des déchets), la maîtrise de l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre (niveaux de performance énergétique, consommations d'énergies et émissions de gaz à effet de serre par m²).

Informations sociétales : l'impact territorial économique et social (emploi directs et indirects), conditions de dialogue avec les parties prenantes (taux de déploiement des baux verts auprès des preneurs), l'accessibilité des transports en communs (niveaux de proximité), la prise en compte avec les fournisseurs et sous-traitants des enjeux sociaux et environnementaux, la loyauté des pratiques et l'éthique, les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs.

Informations sociales : l'effectif total, l'absentéisme, le nombre total d'heures de formation.

(3) Le centre commercial OKABÉ du Kremlin-Bicêtre et le Family Village® d'Aubergenville.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément aux Référentiels.

Observations

Sans remettre en cause la conclusion ci-dessus, nous attirons votre attention sur les éléments suivants :

- le chapitre 5 rend compte de manière très détaillée des enjeux, de l'organisation, des objectifs et des performances en matière de RSE de la Société ;
- les effectifs de la société Rue du Commerce sont consolidés depuis son acquisition en 2012 dans les tableaux de bord sociaux. Les informations environnementales et sociétales des activités e-commerce sont intégrées progressivement à celles des activités historiques (Foncière et Promotion immobilière) ;
- conformément aux recommandations du référentiel CNCC, la performance énergétique des bâtiments est suivie à périmètre et climat constants sur les parties communes (i.e. hors preneurs).

Paris-La Défense, le 20 mars 2014

L'organisme tiers indépendant
ERNST & YOUNG et Associés

Eric Duvaud
Associé Développement durable

Bruno Perrin
Associé

6.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	218
6.1.1. Responsable du document de référence	218
6.1.2. Attestation du responsable du document de référence	218
6.1.3. Responsables du contrôle des comptes	218
6.1.4. Consultation des documents	219
6.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL	219
6.2.1. Renseignements de caractère général sur l'émetteur	219
6.2.2. Renseignements de caractère général concernant le capital	222
6.2.3. Instruments financiers non représentatifs du capital social autres que ceux donnant accès au capital	233
6.3. MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ	234
6.4. POLITIQUE DE DIVIDENDES	235
6.4.1. Dividendes distribués au cours des cinq exercices précédents	235
6.4.2. Politique de distribution	235
6.4.3. Dépenses et charges de l'article 39-4 du CGI	235
6.5. INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIÉTÉ	236
6.6. INFORMATION SUR LES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	237
6.7. ÉVÉNEMENTS RÉCENTS ET LITIGES	237
6.8. INFORMATIONS DE NATURE À INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITÉ D'ALTAREA	238
6.9. SITUATION CONCURRENTIELLE	238
6.10. FACTEURS DE RISQUES	238
6.10.1. Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim	238
6.10.2. Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance	244
6.10.3. Risques sociaux et environnementaux	245
6.10.4. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea	245
6.10.5. Risques de conflits d'intérêts	246
6.11. ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2013	246
6.12. HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ	247
6.13. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT	247

6.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

6.1.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

La société Altafi 2, représentée par son président, Monsieur Alain Taravella, Cogérante.

6.1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant au paragraphe 2 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés relatif à l'exercice 2013, figurant au paragraphe 3.9, contient une observation portant sur des changements de méthodes comptables intervenus.

Le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés relatif à l'exercice 2012 contient une observation portant sur un changement de méthode comptable intervenu.

Le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés relatif à l'exercice 2011 contient une observation portant sur un changement de méthode comptable intervenu. »

Société Altafi 2
Représentée par son président
Monsieur Alain Taravella
Cogérant

6.1.3. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

6.1.3.1 Commissaires aux comptes titulaires

Cabinet A.A.C.E. Île-de-France
Membre français de Grant Thornton International
100, rue de Courcelles – 75849 Paris Cedex 17
Représenté par Michel Riguelle
Date de début du mandat : 28 mai 2010
Durée du mandat : six exercices
Mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

Cabinet ERNST & YOUNG et Autres
Tour First – 1, place des saisons – 92400 Courbevoie
Représenté par Jean-Roch Varon
Date de début du mandat : 28 mai 2010
Durée du mandat : six exercices
Mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

6.1.3.2 Commissaires aux comptes suppléants

Cabinet Auditeurs Associés Consultants Européens – A.A.C.E.
4, rue Firmin Gillot – 75015 Paris
Date de début du mandat : 28 mai 2010
Durée du mandat : six exercices
Mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

Cabinet Auditex
Tour First – 1, place des saisons – 92400 Courbevoie
Date de début du mandat : 28 mai 2010
Durée du mandat : six exercices
Mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

Les commissaires aux comptes sont membres de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes.