

| | | | | | |
|------------|---|------------|-------------|---|------------|
| 5.1 | ÉDITORIAL | 160 | 5.6 | PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE | 195 |
| 5.2 | CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATÉGIE RSE | 161 | 5.6.1 | Énergie et climat | 195 |
| 5.2.1 | Le secteur immobilier en France | 161 | 5.6.2 | Labellisation et certification durable | 206 |
| 5.2.2 | Organisation et mode de gouvernance de la RSE | 162 | 5.6.3 | Économie circulaire | 209 |
| 5.2.3 | Stratégie RSE | 162 | 5.6.4 | Biodiversité et gestion des sols | 211 |
| 5.2.4 | Notations RSE | 164 | 5.6.5 | Gestion de l'eau | 212 |
| 5.2.5 | Engagements externes | 165 | 5.6.6 | Autres enjeux environnementaux | 213 |
| 5.3 | TABLEAU DE BORD ET PÉRIMÈTRES | 166 | 5.7 | MÉTHODOLOGIES DE REPORTING | 214 |
| 5.3.1 | Tableau de bord | 166 | 5.7.1 | Vérification | 214 |
| 5.3.2 | PÉRIMÈTRES DE REPORTING ET RÉFÉRENTIELS | 171 | 5.7.2 | Évolutions méthodologiques | 214 |
| 5.4 | PERFORMANCE SOCIÉTALE | 174 | 5.7.3 | Sources de données | 215 |
| 5.4.1 | Relations clients et utilisateurs | 174 | 5.7.4 | Méthodologie pour les indicateurs environnementaux | 215 |
| 5.4.2 | Développement local | 177 | 5.7.5 | Méthodologie pour les indicateurs sociétaux | 218 |
| 5.4.3 | Connectivité et mobilité | 179 | 5.8 | TABLEAUX D'INDICATEURS | 219 |
| 5.4.4 | Bien-être des occupants | 181 | 5.8.1 | Indicateurs environnementaux | 219 |
| 5.4.5 | Nouveaux usages et digitalisation | 183 | 5.8.2 | Indicateurs sociaux | 226 |
| 5.4.6 | Partenariats | 183 | 5.9 | TABLE DE CONCORDANCE ARTICLE 225 GRENELLE II | 229 |
| 5.4.7 | Éthique professionnelle | 184 | 5.10 | RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT | 232 |
| 5.4.8 | Sécurité des biens, des personnes et des données personnelles | 185 | | | |
| 5.4.9 | Achats responsables et relations fournisseurs | 185 | | | |
| 5.4.10 | Gouvernance | 187 | | | |
| 5.4.11 | Mécénat et partenariat | 187 | | | |
| 5.5 | PERFORMANCE SOCIALE | 188 | | | |
| 5.5.1 | Effectifs et évolutions du Groupe | 188 | | | |
| 5.5.2 | Diversité et égalité des chances | 189 | | | |
| 5.5.3 | Rémunération et partage de la valeur | 191 | | | |
| 5.5.4 | Management des talents et compétences | 192 | | | |
| 5.5.5 | Santé et sécurité des salariés | 194 | | | |

RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)

5.1 ÉDITORIAL

Le monde connaît aujourd'hui des transformations majeures. Nous vivons dans le même temps une **forte croissance démographique**, une **métropolisation généralisée** (près de 7 milliards de personnes vivront en ville en 2050) et une **crise écologique** qui nous imposent de repenser nos façons d'être, d'agir, de travailler, de penser, mais aussi nos modes d'habiter, de nous déplacer, de produire et de consommer. Ces mutations sont accompagnées d'une **évolution profonde des usages des bâtiments**. On voit par exemple se développer des habitats partagés, des lieux modulaires et évolutifs, des espaces de *co-working*, des points de vente éphémères... Enfin, nos manières de vivre sont fortement modifiées par la **révolution numérique**. La digitalisation investit notre quotidien, et les avancées technologiques impactent nos pratiques quotidiennes. **Ces transformations lourdes incitent à repenser la dynamique des territoires métropolitains afin d'en faire des lieux de forte densité qui soient agréables à vivre, résilients, connectés et apporteurs de solutions pour de nouveaux modes de vie.**

Face à l'ampleur et l'urgence des défis liés à ces **mutations**, et compte tenu des forts impacts environnementaux du secteur immobilier, il est indispensable de **penser la ville de demain** en trouvant des **solutions rapides, efficaces et durables** en termes de densité, choix d'implantations diversifiés, mobilité, mixité fonctionnelle, mixité générationnelle, mixité sociale, et en intégrant les progrès amenés par le digital et les nouvelles technologies. **Ces solutions aux conséquences lourdes sur l'aménagement des territoires sont indispensables à la dynamisation des métropoles et du bâti.**

Pour y parvenir, faire évoluer les modèles actuels ne suffit plus. Il est impératif de changer de paradigme et d'**inventer de nouveaux modèles de développement et de vivre ensemble**, prenant en compte l'évolution des modes de vie.

En tant que premier développeur immobilier des métropoles, intervenant sur toute la chaîne de valeur, Altarea Cogedim entend contribuer à son échelle à une partie des solutions en **apportant de nouvelles expériences urbaines.**

Pour cela, le Groupe a repositionné le niveau de sa démarche RSE à la hauteur de ces nouveaux enjeux et réalisé une nouvelle **analyse de matérialité** en 2016 largement nourrie des **contributions de ses parties prenantes prioritaires**, consultées pour l'occasion. La **nouvelle démarche RSE est structurée en trois axes** :

- **L'accompagnement des CLIENTS ET PARTENAIRES**, basé sur une **attention** réelle portée aux personnes et l'**entretien d'un dialogue** permanent. Altarea Cogedim veut renforcer sa relation de confiance avec ses clients, ses utilisateurs, ses visiteurs, ses preneurs et l'ensemble de ses partenaires. Pour ce faire, Altarea Cogedim entend placer le **bien-être des occupants** au centre de son action, en comprenant mieux leurs attentes en matière de **nouveaux usages** du bâti.
- **Le partenariat avec les VILLES ET MÉTROPOLIS**, au service d'une réflexion **collective sur la ville durable de demain**. Altarea Cogedim souhaite continuer à développer des solutions immobilières à **empreinte positive** sur les territoires, favorisant des **habitats de haute qualité d'usage, plus denses, diversifiés, connectés au tissu urbain** et aux **zones d'emploi**.
- **Le développement des TALENTS** est pour Altarea Cogedim un formidable **moyen d'atteindre les objectifs** des deux premiers axes. Pour se faire, le Groupe entend **renforcer les compétences** de ses collaborateurs, **améliorer la qualité de vie au travail** et **promouvoir l'intraprenariat** en faisant de tous les collaborateurs des actionnaires de l'entreprise.

Altarea Cogedim s'engage ainsi à prendre toute sa place dans la réussite de la transition écologique, sociale et sociétale des villes. Anticiper les évolutions, changer sa vision de la ville de demain, faire profiter la collectivité de sa puissance d'innovation, réinventer ses métiers : c'est avec conviction qu'Altarea Cogedim souhaite inscrire sa croissance dans une optique de responsabilité sociétale de l'entreprise, et agir en partenaire d'intérêt général.

5.2 CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATÉGIE RSE

5.2.1 Le secteur immobilier en France

5.2.1.1 CONTEXTE ET RÉGLEMENTATIONS

Que ce soit au niveau international, européen ou national, on constate une accélération de la mise en œuvre de contraintes et réglementations environnementales. Au niveau mondial, la COP 21 de 2015 a abouti à la prise en compte par 195 pays de la nécessité de contenir le réchauffement « bien en deçà de 2°C ». En France, le Grenelle de l'Environnement de 2007, et la Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte de 2015 sont deux éléments fondateurs et ayant un impact fort sur les activités du Groupe.

Sur les bâtiments neufs, la loi Grenelle a ainsi imposé la Réglementation Thermique RT 2012 et la future Réglementation Bâtiment Responsable RBR 2020. Sur le parc existant, la rénovation du parc tertiaire, privé et public, d'ici à 2020, a été inscrite dans la loi Grenelle.

La Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte fixe l'objectif de réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre en 2030 par rapport à 1990, et de réduire la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à 2012, avec des objectifs pour le secteur du bâtiment : « rénover les bâtiments pour économiser l'énergie, faire baisser les factures, créer des emplois ».

Enfin, l'article 225 de la loi Grenelle II de juillet 2010 impose à Altarea, en tant que société cotée, de publier des informations extra-financières dans son Document de référence et de les faire vérifier par un organisme tiers indépendant.

Altarea a fait appel à l'un de ses commissaires aux comptes, Ernst & Young afin d'effectuer les travaux suivants :

- vérification de la présence des informations RSE requises ;
- vérification de la sincérité des informations publiées.

Les informations sélectionnées pour la vérification sont précisées dans le chapitre sur les Méthodologies de reporting, au paragraphe 5.7.1.

5.2.1.2 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 de promotion et de foncière.

Pour son activité de 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 dans les 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 ;
- encourager les meilleures pratiques en étant exigeant dans le choix des sites, sur le degré de proximité des transports en commun, sur la proximité des services et sur le support d'emplois indirects locaux pendant les phases de construction des opérations ;
- 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 accessibles et comparables qui leur permettront d'apprécier l'ensemble des performances environnementales et sociétales des nouveaux projets en développement.

Pour son activité de 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, sociaux et sociétaux de manière à renforcer la qualité de son processus de reporting et la fiabilité des données.

5.2.1.3 ENJEUX ET PERSPECTIVES 2016-2020

En 2016, Altarea Cogedim a commencé un travail approfondi de mise à jour de sa démarche RSE.

Tout en poursuivant sa démarche continue de reporting, de maîtrise et d'amélioration de son empreinte environnementale, sociétale et son action sociale, le Groupe a travaillé à la mise à jour de ses enjeux matériels, afin de concentrer ses actions futures sur les sujets les plus pertinents, et de mettre à jour ses objectifs pour la période 2016-2020. Pour cela, le Groupe a mis à jour sa matrice de matérialité qui datait de 2013 en consultant ses parties prenantes internes et externes. À l'externe, 13 entretiens ont été conduits auprès d'investisseurs, d'élus, d'enseignes, d'utilisateurs, d'experts RSE et de représentants d'instances professionnelles. En interne, les enjeux de la matrice ont été challengés au sein du comité RSE, constitué de 16 salariés, représentants des différentes activités du Groupe.

Le suivi des actions, des indicateurs et des objectifs est détaillé dans le tableau de bord disponible au paragraphe 5.3.1.

5.2.2 Organisation et mode de gouvernance de la RSE

La direction de la RSE est intégrée à la direction des Relations institutionnelles, de la Communication, et de la RSE. Elle est composée de trois collaborateurs et est rattachée à un membre du comité exécutif.

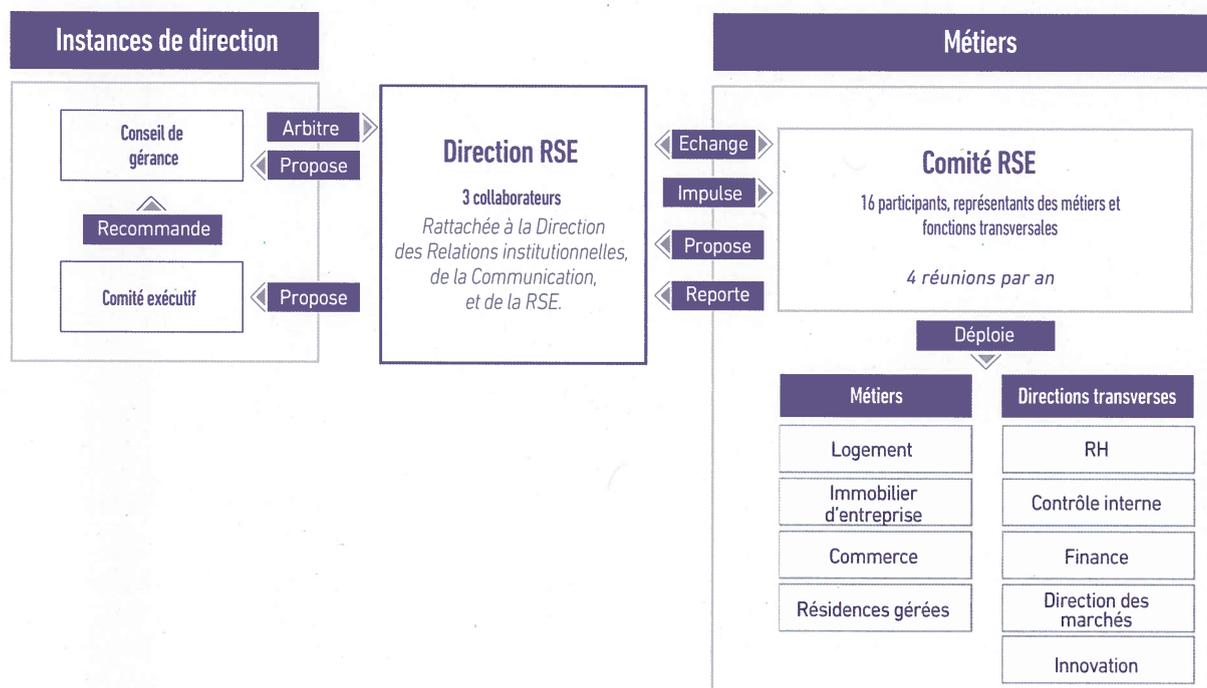
Cette direction conseille le conseil de gérance et le comité exécutif dans la définition de la démarche de responsabilité sociale, sociétale et environnementale d'Altarea Cogedim. Elle s'appuie pour cela sur un réseau de 16 référents RSE qui représentent chaque activité du Groupe, à la fois métiers et transversales, dans le cadre de comités RSE qui ont lieu 4 fois par an. Ces comités ont été lancés en 2016, et 2 réunions ont eu lieu au cours de l'année, dans le cadre de la mise à jour de la démarche RSE du Groupe.

Des groupes de travail *ad hoc* sont également établis sur des sujets spécifiques et opérationnels avec certains référents et d'autres intervenants. En 2016, des groupes de travail ont notamment été constitués sur les sujets de l'empreinte carbone, de la biodiversité et du *reporting* environnemental.

Cette organisation permet de faire progresser significativement la démarche développement durable du Groupe et de faciliter l'échange d'informations et le déploiement opérationnel dans les activités grâce au réseau transversal des référents.

Contact : developpementdurable@altareacogedim.com

ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE RSE D'ALTAREA COGEDIM



5.2.3 Stratégie RSE

5.2.3.1 RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES

Le modèle de développement du groupe Altarea Cogedim l'expose à une grande variété de parties prenantes qui, 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.

Les parties prenantes du Groupe sont décrites dans le schéma ci-dessous.

CARTOGRAPHIE DES PRINCIPALES PARTIES PRENANTES D'ALTAREA COGEDIM



5.2.3.2 MATRICE DE MATÉRIALITÉ RSE

Le groupe Altarea Cogedim s'est engagé en 2016 dans la mise à jour de sa matrice de matérialité afin d'établir ses priorités d'actions à moyen terme.

La matrice permet de positionner les enjeux RSE autour de deux facteurs :

- l'impact de l'enjeu sur le *business model* de l'entreprise ;
 - le niveau d'attente des parties prenantes internes et externes ;
- tels que présentés dans le graphe ci-après.

Altarea Cogedim a établi sa nouvelle matrice en 2016 grâce à une démarche en trois étapes :

- analyse détaillée de l'environnement réglementaire et des tendances ;
- interviews d'un panel d'une douzaine de parties prenantes externes : investisseurs, clients, enseignes commerciales, collectivités locales... ;
- consultation du comité RSE en interne.

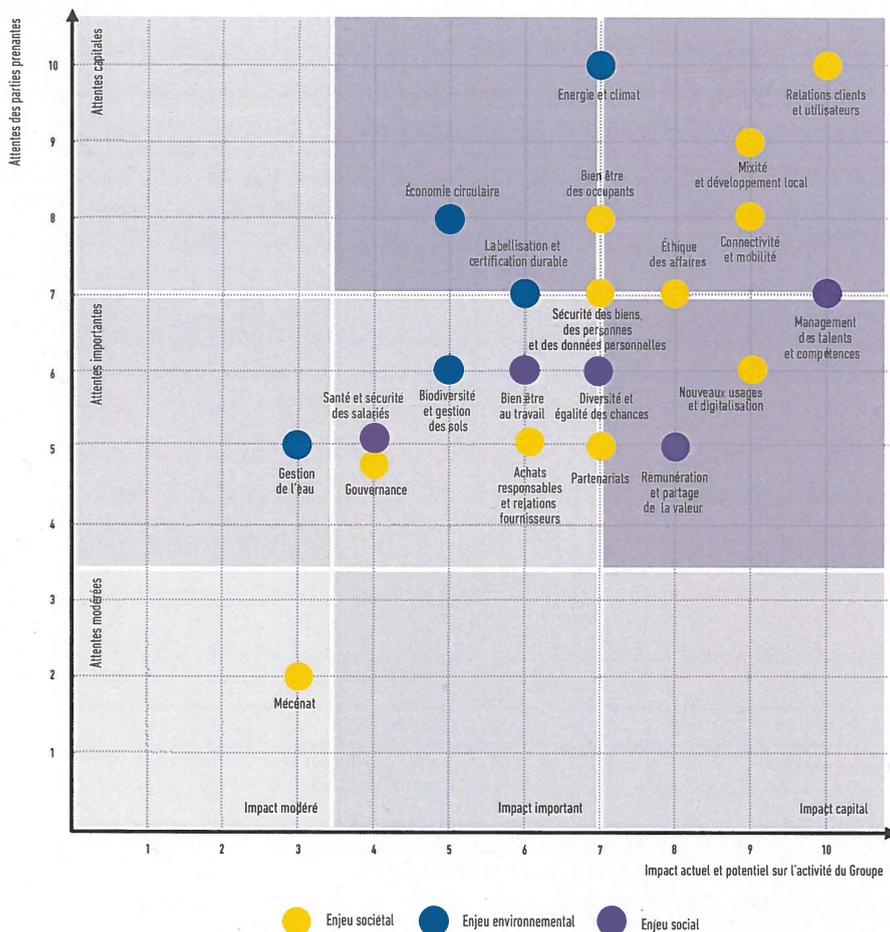
La matrice ainsi établie a été validée par le comité de gérance fin 2016 et doit désormais permettre d'établir les priorités du Groupe en matière de RSE à moyen terme.

Elle permet notamment de dégager, parmi 21 enjeux, 14 enjeux matériels pour le Groupe, qui figurent en haut à droite de la matrice :

- 8 enjeux sociétaux ;
- 3 enjeux environnementaux ;
- 3 enjeux sociaux.

Ces enjeux et les actions d'Altarea Cogedim au regard de chacun d'eux sont synthétisés dans le tableau de bord (paragraphe 5.3.1).

MATRICE DE MATÉRIALITÉ D'ALTAREA COGEDIM



5.2.3.3 DÉPLOIEMENT DE LA STRATÉGIE RSE : SYSTÈME DE MANAGEMENT GÉNÉRAL (SMG)

Pour les aspects opérationnels relatifs à chaque métier, afin de diffuser les bonnes pratiques dans l'ensemble de ses activités, Altarea Cogedim a mis en place des systèmes de management adaptés à chaque métier du Groupe, qui constitue dans leur ensemble le Système de Management Général (SMG) du Groupe.

La mise en place de ce SMG facilite l'accès aux exigences des référentiels de certifications qualitatives ou environnementales et permet une progression des compétences des collaborateurs.

SYSTÈME DE MANAGEMENT GÉNÉRAL D'ALTAREA COGEDIM

| PROMOTION | | FONCIÈRE |
|--|--|--|
| Logement | Commerce et Bureau | Commerce |
| Guide des bonnes pratiques logement NF Habitat NF Habitat HQE™ | SME <i>Altageen</i> ® projets tertiaires BREEAM®, NF HQE™ bâtiments tertiaires, LEED® | SME <i>Altageen</i> ® Patrimoine BREEAM® In-use |

5.2.3.3.1 Système de management environnemental (SME) promotion logement relatif aux certifications

Pour son métier de promoteur de logement, Altarea Cogedim a intégré une démarche de certification dans son processus de développement et de réalisation d'opérations : le « Guide des bonnes pratiques logements ».

5.2.4 Notations RSE

5.2.4.1 GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK (GRESB)

De manière volontaire, le Groupe participe au GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*), le *benchmark* de référence du secteur immobilier en matière de développement durable avec 733 sociétés et fonds évalués en 2016 dans le monde.

Altarea Cogedim continue sa progression en 2016, en conservant son statut de *Green star* et en devenant *Sector leader*, grâce à une note de 92 %. Ainsi :

- Altarea Cogedim se classe à la 1^{re} position mondiale des foncières de commerce sur 129 acteurs cotés et non cotés ;
- Altarea Cogedim se classe à la 1^{re} position européenne des acteurs cotés toutes typologies immobilières confondues sur 84 participants (soit la 2^e position au niveau mondial parmi 197 participants cotés).

5.2.4.2 CARBON DISCLOSURE PROJECT (CDP)

Également de manière volontaire, Altarea Cogedim a de nouveau répondu en 2016 au CDP (*Carbon Disclosure Project*), classement international de référence sur les stratégies carbone des grandes

sociétés. Altarea Cogedim recueille pour la seconde année consécutive la note de A- qui confirme son engagement sur le long terme.

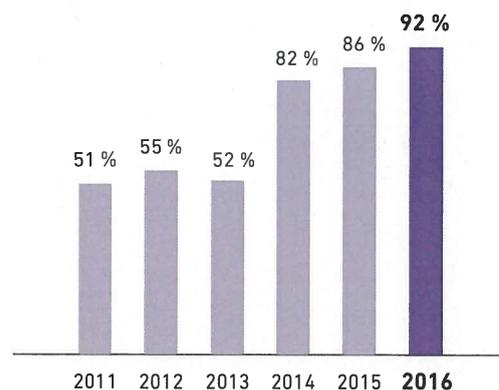
5.2.3.3.2 Système de management environnemental (SME) promotion tertiaire relatif aux certifications

Parallèlement, le Groupe a conçu dès 2010 le « SME *Altageen*® 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 HQE™ Bâtiments tertiaires, 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 et Hôtel).

5.2.3.3.3 Système de management environnemental (SME) exploitation relatif aux certifications

En 2016, le Groupe a poursuivi l'utilisation du « SME *Altageen*® Patrimoine », développé en 2014. Altarea Cogedim a ainsi pu maintenir la certification BREEAM® In-Use sur l'ensemble de son patrimoine de centres commerciaux gérés en France. Cette démarche structurante permet une amélioration continue des pratiques d'exploitation, et contribue aussi à la fiabilisation des données environnementales reportées.

ÉVOLUTION DE LA NOTE GRESB ALTAREA COGEDIM



5.2.5 Engagements externes

5.2.5.1 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) ;
- Alliance HQE-GBC ;
- Charte tertiaire du Plan Bâtiment Durable ;
- Association BBKA (Bâtiment Bas Carbone).

Par ailleurs, Altarea Cogedim est membre fondateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et en assure la vice-présidence. Il s'agit d'une association indépendante constituée d'acteurs privés et publics de l'immobilier tertiaire et qui a pour objet de promouvoir le développement durable dans l'immobilier.

Enfin, depuis décembre 2013, le Groupe est signataire de la charte de la diversité.

5.2.5.2 ENGAGEMENTS EXTERNES

Altarea Cogedim a renouvelé son engagement sur deux sujets majeurs en 2016 :

- Altarea Cogedim a renouvelé son engagement auprès de la Ville de Paris, dans le cadre du Plan Climat Énergie en signant à nouveau la charte Paris Action Climat, qui engage le Groupe sur des objectifs quantifiés et mesurables de réduction de gaz à effet de serre et de consommation énergétique d'ici à 2020. Les engagements pris sont les suivants :
 - entre 2010 et 2020, sur le patrimoine de centres commerciaux gérés en France :
 - réduction de 50 % des émissions de gaz à effet de serre ;
 - réduction de 40 % des consommations d'énergie ;
 - sur les nouveaux projets à Paris, amélioration des performances énergétiques par rapport à la réglementation thermique applicable :
 - sur le logement neuf : 10 % ;
 - sur le tertiaire neuf et rénové : 40 %.
- Altarea Cogedim est également devenu membre du CIBI, le Conseil International Biodiversité & Immobilier. Ce conseil, porté par les acteurs de l'immobilier, a pour objectif de promouvoir les meilleures pratiques en matière de biodiversité urbaine pendant les phases de programmation, de conception et de construction du cadre bâti.

5.3 TABLEAU DE BORD ET PÉRIMÈTRES

5.3.1 Tableau de bord

Le tableau ci-dessous présente le suivi de notre performance et de nos objectifs sur l'ensemble des enjeux matériels identifiés par le Groupe dans sa matrice de matérialité.

Les informations du tableau de bord ont toutes été revues par les commissaires aux comptes.

SOCIÉTAL

| Scope | Engagements | Principaux résultats 2016 | Commentaires |
|--|---|---|--|
| Relations clients et utilisateurs | | | |
| FONCIÈRE | Améliorer et enrichir en continu l'expérience de visite client | 7,6/10 Indice de satisfaction des visiteurs | L'indice de satisfaction des visiteurs de centres commerciaux est stable, et montre les efforts réalisés pour maintenir des sites attractifs, agréables, et renforcer les loisirs. |
| | Augmenter en continu le taux de couverture du bail vert, dépasser 65 % à partir de 2015 | 73,6 % de baux verts signés par rapport au nombre total de baux | Le nombre de baux verts signés et non échus au 31/12/2016 par rapport au nombre total de baux augmente de manière constante. |
| PROMOTION | Atteindre un taux de recommandation de 85 % d'ici 2018 | + 7 points de satisfaction client entre 2015 et 2016 | Le Groupe continue de renforcer la relation avec ses clients à chaque point de contact, et a ouvert en 2016 un lieu qui leur est dédié : le Store Cogedim. Pour évaluer ses progrès il mène des enquêtes de satisfaction et enquêtes mystères. |
| RÉSIDENCES | Gérer un dispositif d'amélioration continue, basé sur l'échange direct avec les résidents des résidences seniors | Au moins 1 rencontre en plénière avec les résidents dans chaque résidence | Entre décembre 2016 et janvier 2017, le Groupe a proposé des rencontres à tous ses résidents pour comprendre leur niveau de satisfaction et leurs souhaits. |
| Connectivité et mobilité | | | |
| PROMOTION | Sélectionner systématiquement de nouveaux fonciers situés à moins de 500 m d'un réseau de transport en commun (Bus, Tramway, Metro, RER, Train) | Commerce : 100 % Bureau/Hôtel : 92 % Logement : 97 % de surfaces à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun | Le groupe Altarea Cogedim développe des opérations bien connectées, à proximité de solutions de mobilité durables, pratiques et économiques. En Bureau, le Groupe propose systématiquement à ses acquéreurs des équipements permettant l'autopartage. |
| FONCIÈRE | Pour nos centres commerciaux, renforcer l'accessibilité aux transports en commun et aux mobilités douces | 74 % de sites à moins de 500 mètres d'un réseau de transport avec une fréquence inférieure à 20 minutes | 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. |
| Mixité et développement local | | | |
| GROUPE | Mesurer et améliorer l'empreinte emploi élargie pour l'ensemble des activités du Groupe | Une empreinte emploi globale de près de 24 000 emplois | Le Groupe calcule son empreinte depuis 3 ans, incluant les emplois directs, indirects, induits, diffus. Il souhaite maintenant renforcer son impact sur l'emploi local. |
| PROMOTION | Imaginer des opérations d'aménagement mixte pour contribuer au développement des territoires | 10 opérations mixtes en cours | En 2016, la dynamique de création de quartiers s'accélère et le Groupe est maintenant présent sur 10 opérations mixtes à travers la France, qui lui permettent de s'engager avec les collectivités sur des problématiques de requalification urbaine. |

| Scope | Engagements | Principaux résultats 2016 | Commentaires |
|--|--|--|--|
| Bien-être des occupants | | | |
| GROUPE | Déployer une démarche bien-être dans l'ensemble des métiers, mettant l'utilisateur au centre | Plus de 400 000 m² de projets en cours de certification Well | En complément de l'approche environnementale déjà bien intégrée, le Groupe a décidé de s'appuyer sur le label Well pour concevoir et exploiter des bâtiments responsables. |
| FONCIÈRE | Renforcer le confort et les loisirs dans les centres commerciaux, pour proposer une expérience d'achat unique | 1 test en cours de la certification Well sur le <i>retail</i> | Altarea Cogedim teste également actuellement le référentiel Well sur un de ses centres commerciaux, afin de détecter les bonnes pratiques prioritaires à renforcer sur l'ensemble de son patrimoine. |
| Nouveaux usages et digitalisation | | | |
| GROUPE | Accompagner le Groupe dans sa transformation digitale | 1 direction Digitalisation et Innovation créée en 2016 | Cette direction transversale inclut une cellule de veille et un dispositif d'accompagnement des initiatives innovantes dans le Groupe. Trois axes clés de travail ont été identifiés : prévoir la réversibilité des bâtiments ; augmenter l'intensité d'usage des espaces ; proposer des services aux occupants. |
| | Déployer une culture de l'innovation au sein de chacun des métiers | 1 plateforme interne de partage des connaissances 13 événements organisés | La plateforme est un outil regroupant les dernières innovations du Groupe, les tendances, l'actualité des concurrents et des partenariats possibles avec des <i>startups</i> . 13 événements ont été organisés dans l'année (conférences, comités innovation, <i>learning expeditions</i> ...). |
| Partenariats | | | |
| GROUPE | Développer nos partenariats avec des <i>startups</i> spécialisées dans l'immobilier | 2 partenariats avec des incubateurs | Altarea Cogedim déploie une démarche d'open innovation, et est membre de deux incubateurs de <i>startups</i> : Paris&Co et Immowell Lab, spécialisé dans le bien-être par l'immobilier. |
| Éthique des affaires | | | |
| GROUPE | Former et sensibiliser les salariés identifiés comme étant les plus exposés/à risque sur des sujets comme la corruption ou la fraude | Diffusion aux populations les plus exposées de messages de sensibilisation à la fraude | Des campagnes de sensibilisation aux différents types de fraude seront dorénavant mises en place <i>a minima</i> deux fois par an. |
| Sécurité des biens, des personnes et des données personnelles | | | |
| GROUPE | Diffuser une culture de la sécurité dans l'ensemble de nos métiers | Mise en place d'un groupe de travail CNIL et implication sur les nouveaux projets | Altarea Cogedim s'est doté d'un correspondant informatique et liberté en 2015, qui veille à la sécurité juridique et informatique du Groupe. |



SOCIAL

Sauf précision, l'ensemble des données sont présentées hors Pitch Promotion

| Scope | Objectifs/Engagements | Indicateurs | Données 2016 | Évolution 2016/2015 | Commentaires |
|--|--|---|---|---------------------|--|
| Management des talents et compétences | | | | | |
| GROUPE | Accompagner la croissance du Groupe | Effectif total (Pitch Promotion inclus) | 1 394 | + 33 % | L'année 2016 se caractérise par une dynamique de croissance significative, où le Groupe confirme son engagement pour l'emploi en privilégiant les embauches en CDI. |
| | | Recrutements en CDI | 316 | + 71 % | |
| | Accompagner le développement des collaborateurs en adéquation avec la stratégie de l'entreprise | Nombre d'heures de formation | 10 822 | + 24 % | Le Groupe a décidé de placer la formation comme un des axes majeurs de la politique RH du Groupe, avec un nouveau plan stratégique pour 2017. |
| Diversité et égalité des chances | | | | | |
| GROUPE | Augmenter la part de femmes au sein des instances de direction | Part des femmes au sein du comité des managers | 28,7 % | + 9 % | La part des femmes dans le management évolue à la hausse. |
| | | Pourcentage de femmes au sein du comité exécutif élargi | 2 | + 100 % | |
| | Favoriser l'emploi des jeunes | Nombre de jeunes en alternance | 124 | + 27 % | Le Groupe continue à mener une politique d'alternance poussée. |
| Rémunération et partage de la valeur | | | | | |
| GROUPE | Continuer le dispositif tous en actions associant les collaborateurs au développement et aux résultats du Groupe | Part de salariés actionnaires de la Société | 100 % salariés actionnaires | | L'ensemble des collaborateurs en CDI présents au 1 ^{er} février 2016 se sont vus attribuer des actions gratuites. L'ensemble des collaborateurs en CDI présents au 1 ^{er} novembre 2016 étaient éligibles au 2 ^e volet du plan, et 94 % d'entre eux ont adhéré. |
| | | Résultats du plan | Plus de 113 000 actions gratuites ont été distribuées, représentant plus de 20 M€ | | |

ENVIRONNEMENT

| Scope | Objectifs/Engagements | Indicateurs | Données 2016 | Évolution | Tendance | Commentaires |
|----------------------------|--|---|--------------|--------------------------------|----------|---|
| Energie et climat | | | | | | |
| FONCIÈRE | Réduire de 40 % les consommations d'énergie primaire du patrimoine entre 2010 et 2020, à périmètre constant | Consommation d'énergie primaire des actifs commerciaux (périmètre et climat constants) (kWh/m ² /a) ^(a) | 160 | - 34,5 % par rapport à 2010 | ■■■■ | Les consommations baissent en continu grâce à la mise en œuvre des préconisations des audits énergétiques et au SME. |
| | Réduire de 50 % les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie du patrimoine entre 2010 et 2020, à périmètre constant | Émissions liées aux consommations d'énergie des actifs commerciaux (périmètre et climat constants) (kgCO ₂ e/m ² /a) ^(a) | 3,2 | - 64,7 % par rapport à 2010 | ■■■■ | Les consommations baissent en continu grâce à la réduction des consommation d'énergie et à l'achat d'électricité verte à partir de 2016. |
| PROMOTION | Commerce : Réaliser systématiquement des Simulations Thermiques Dynamiques | | 97 % | Stable par rapport à 2015 | ■■■■ | Des Simulations Thermiques Dynamiques ont été conduites sur 65 % des opérations (en surface). |
| | Bureau : Développer l'ensemble des projets RT 2012 - 10 % a minima | Part des surfaces dépassant les exigences énergétiques de la réglementation thermique applicable à chaque opération | 100 % | Stable par rapport à 2015 | ■■■■ | Objectif dépassé : 99 % des projets Bureau (en surface) dépassent les exigences de la réglementation thermique d'au moins 30 %. |
| | Logement : Maintenir un niveau de performance énergétique élevé | | 29 % | - 26 % par rapport à 2015 | ■■■□ | La production du Groupe a un bon niveau de performance énergétique, même si exigences réglementaires croissantes rendent plus difficile leur dépassement (présence majoritaire d'opérations logements soumises à la RT 2012 dans le périmètre de reporting). |
| GROUPE | Réaliser le Bilan Carbone* scopes 1, 2, 3 du Groupe, et mettre en place une feuille de route carbone | Émissions totales de CO ₂ , en t.eq.CO ₂ , dont : | 2 350 000 | NA | ■■■■ | La méthodologie de calcul a été enrichie en 2016, intégrant de nouveaux postes d'émissions (transports utilisés et énergie consommée par les utilisateurs des logements et bureaux vendus). Le Groupe réfléchit à une feuille de route carbone intégrant des engagements sur les 3 scopes. |
| | | ■ scope 3 | 2 346 000 | NA | | |
| | | ■ scope 2 | 2 000 | NA | | |
| | | ■ scope 1 | 2 000 | NA | | |
| Economie circulaire | | | | | | |
| PROMOTION | Systématiser un objectif de valorisation de 70 % des déchets de chantier des nouveaux projets | Taux de valorisation réel des déchets sur les chantiers en cours sur l'année (Commerce) (hors déchets de démolition) | 78 % | NA | ■■■■ | L'objectif est atteint en moyenne. Pour 2 opérations le taux est même supérieur à 95 %. |
| | Mener des opérations de réhabilitation | Part des opérations Bureau en Ile-de-France qui sont des réhabilitations (en surface) | 47 % | NA | ■■■□ | Une part significative des activités du Groupe est consacrée à de la réhabilitation, plus performante en termes de ressources et de déchets que la démolition-construction. La filiale Histoire et Patrimoine (non consolidée dans cet indicateur) est d'ailleurs dédiée à la restructuration de bâtiments. |
| FONCIÈRE | Trier plus de 50 % des déchets | Part des déchets gérés triés sur les actifs commerciaux périmètre courant ^(a) | 39 % | + 29 % par rapport à 2010 | ■■■□ | Les sites évoluent vers des catégories de tri plus nombreuses (récupération des cintres et plastiques par exemple). |
| | Valoriser plus de 80 % des déchets | Taux de valorisation des déchets gérés sur les actifs commerciaux périmètre courant ^(a) | 92 % | + 12 % par rapport à 2010 | ■■■■ | La valorisation des déchets est favorisée, avec notamment la mise en place du compostage pour les restaurants. |



| Scope | Objectifs/Engagements | Indicateurs | Données 2016 | Évolution | Tendance | Commentaires |
|---|--|--|---|---|----------|---|
| Labellisation et certification durable | | | | | | |
| PROMOTION | Commerce : Certifier 100 % des nouveaux projets Commerce BREEAM® niveau « Excellent » <i>a minima</i> | | 100 % | Stable par rapport à 2015 | ■■■■ | Un niveau de certification élevé est systématiquement prévu pour les projets en développement. |
| | Bureau : Certifier 100 % des nouveaux projets Bureau NF HQE™ Bâtiments tertiaires niveau « Excellent » et BREEAM® niveau « Very Good » <i>a minima</i> ^(b) | Système de management environnemental : Part des surfaces certifiées ou en cours de certification | 100 % | Stable par rapport à 2015 | ■■■■ | Progression constante avec : <ul style="list-style-type: none"> 80 % des nouveaux projets Bureau NF HQE™ Bâtiments tertiaires niveau « Excellent » <i>a minima</i>. 100 % des nouveaux projets Bureau BREEAM® niveau « Very Good » <i>a minima</i> (dont 91 % au niveau « Excellent »). |
| | Logement : Certifier 100 % des nouveaux projets Logement NF Habitat en France Certifier 100 % des nouveaux projets Logement de gamme D ou plus NF Habitat HQE™ en Ile-de-France ^(c) | | 46 % sur les certifications environnement | 100 % NF Habitat à partir de juillet 2016 | | ■■■□ |
| FONCIÈRE | Certifier 100 % du patrimoine BREEAM® In-Use Obtenir « Very Good » <i>a minima</i> pour les réévaluations suivantes, pour la partie « Management » | Système de management environnemental : Part des sites certifiés BREEAM® In-Use ^(a) | 100 % | Stable par rapport à 2015 | ■■■■ | Altarea Cogedim est 100 % certifié BREEAM® In-Use depuis 2015. 11 sites ont fait l'objet de réévaluation de leur score BREEAM® In-Use en 2016, et ont tous obtenu le niveau « Very Good » ou « Excellent » grâce à l'amélioration de leurs pratiques environnementales. |

Remarque, le taux de couverture est de 100 % sauf mentionné ci-dessous :

(a) 81 % du périmètre de reporting.

(b) Sauf impossibilité technique ou décision contraire de l'investisseur.

(c) Hors co-promotion, réhabilitations et résidences gérées.

5.3.2 Périmètres de reporting et référentiels

Souhaitant mesurer l'ensemble des impacts sociétaux, sociaux et environnementaux 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 une lecture facilitée. Pour plus de transparence et de comparabilité, le Groupe base son reporting sur les principaux référentiels et indicateurs nationaux et internationaux (GRI G4 Construction and Real Estate Sector Supplement, EPRA, etc.).

5.3.2.1 EXHAUSTIVITÉ DES PÉRIMÈTRES DE REPORTING ET RÉFÉRENTIELS UTILISÉS

Le reporting couvre la quasi-totalité de l'activité économique de promotion et de foncière d'Altarea Cogedim, ainsi que de son siège social. 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

| | ENVIRONNEMENT | | | | SOCIAL | |
|-------------------------|---|---|--|--|--|---|
| | CORPORATE | PROMOTION | | | FONCIÈRE | CORPORATE |
| RÉFÉRENTIEL | GRI CRESS | Définition interne (chapitre « Méthodologie et Tableaux d'indicateurs ») | | | GRI CRESS Recommandations EPRA | GRI CRESS |
| PÉRIODE | 1 ^{er} septembre année N-1 31 août année N | LOGEMENT BUREAU & HÔTEL au 30 septembre année N | | COMMERCE 1 ^{er} janvier année N 31 décembre année N | 1 ^{er} janvier année N 31 décembre année N | |
| PÉRIMÈTRE D'ACTIVITÉ | SIÈGE SOCIAL 9 631 m ² utile | LOGEMENT 184 opérations 16 636 logements | BUREAU & HÔTEL 21 opérations 321 016 m ² SHON ou SDP | COMMERCE 6 opérations 260 317 m ² SHON ou SDP | COMMERCE 540 073 m ² GLA | GROUPE 1 211 collaborateurs (hors Pitch Promotion) |
| COUVERTURE DU REPORTING | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 90,6 % (en surface) 85,3 % (en valeur) | 100 % |

5.3.2.1.1 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 ses référentiels internes 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 2 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 G4 CRESS (*Construction & Real Estate Sector Supplement*).

5.3.2.1.2 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 extra-financier sur cette même période.

Pour l'activité de foncière, les données de valeurs et surfaces du patrimoine sont prises au 31 décembre de l'année de référence. Cependant, depuis 2016, pour des raisons de disponibilité de la donnée, le reporting des données de fréquentation, de CA et l'ensemble des données environnementales est réalisé en année glissante du 1^{er} novembre de l'année précédant l'année de reporting au 31 octobre de l'année de reporting.

Concernant les données sociétales liées aux achats de biens et services du Groupe (en particulier les emplois indirects) et les données environnementales du siège social d'Altarea Cogedim, la longueur des processus de calcul imposent une période de reporting décalée détaillée ci-dessous.

5.3.2.2 PRÉCISIONS SUR LE PÉRIMÈTRE DE REPORTING

Les activités d'Histoire et Patrimoine, dont Altarea Cogedim a acquis 55 % du capital en 2014 et qui sont mises en équivalence, ne sont pas incluses dans le reporting.

En 2016, Altarea Cogedim a acquis 100 % du capital de Pitch Promotion. Ayant été acquis en cours d'année, ses activités ne sont pas incluses dans le reporting environnemental et sociétal. Une intégration partielle est réalisée pour la partie sociale.

5.3.2.3 PRÉCISIONS SUR LE 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. Ainsi, les effectifs de Pitch Promotion, acquis en cours d'année 2016, ont été partiellement intégrés aux données sociales dès cette année.

5.3.2.4 PRÉCISIONS SUR LE PÉRIMÈTRE DE REPORTING ENVIRONNEMENTAL

5.3.2.4.1 Précisions sur le périmètre de reporting pour l'activité Corporate

Le périmètre de reporting Corporate comprend les données environnementales du siège social d'Altarea Cogedim, situé au 8, avenue Delcassé, à Paris.

5.3.2.4.2 Précisions sur le périmètre de reporting pour l'activité Promotion (nouveaux projets en développement)

Pour son activité de promotion, le Groupe a développé des indicateurs pour être le plus représentatif l'activité de promoteur immobilier du Groupe.

Méthode de prise en compte des nouveaux projets Commerce en développement dans le périmètre de reporting

Le reporting annuel des projets Commerce en développement comprend 100 % des opérations :

- engagées après réception d'un arrêté de permis de construire ;
- en travaux, initiées lors des exercices précédents et qui feront l'objet d'une livraison lors des prochains exercices ;
- qui ont fait l'objet d'une livraison dans l'année.

Méthode de prise en compte des nouveaux projets Bureau et Hôtel en développements dans le périmètre de reporting

En raison du faible nombre de projets Hôtel en cours de développement, les données Bureau et Hôtel ont été regroupées.

Afin d'assurer la qualité et la comparabilité des informations communiquées dans un cadre de fort développement de l'activité du Groupe, la méthodologie de définition du périmètre a été ajustée cette année : le périmètre des opérations prises en compte s'appuie désormais sur le périmètre financier. Plus précisément il comprend 100 % des opérations présentes dans le périmètre financier au 30 septembre et :

- dont le terrain a été acquis ;
- en travaux ;
- qui font l'objet d'une livraison dans l'année.

Deux opérations en cours, mais présentant des particularités juridiques, ont été ajoutées manuellement au périmètre transmis par les équipes financières pour assurer une meilleure représentativité du reporting : Richelieu et Nework - Cœur de Quartier. Les données de 2015 ont été retraitées pour garantir la comparabilité des données.

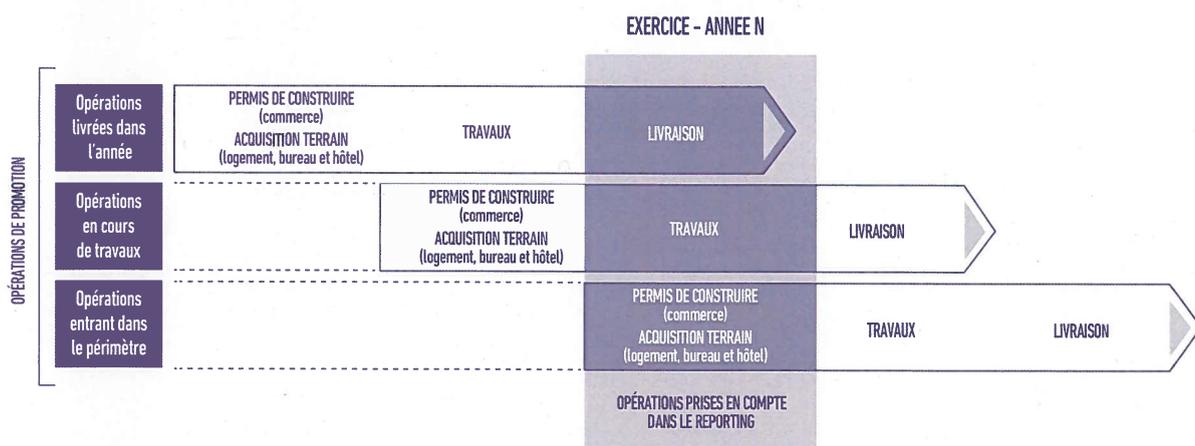
Méthode de prise en compte des nouveaux projets Logement en développement dans le périmètre de reporting

Afin d'assurer la qualité et la comparabilité des informations communiquées dans un cadre de fort développement de l'activité du Groupe, la méthodologie de définition du périmètre a été ajustée cette année : le périmètre des opérations prises en compte s'appuie désormais sur le périmètre financier. Plus précisément il comprend 100 % des opérations présentes dans le périmètre financier au 30 septembre et :

- dont le terrain a été acquis ;
- en travaux ;
- qui font l'objet d'une livraison dans l'année.

Les données de 2015 ont été retraitées pour garantir la comparabilité des données.

SYNTHÈSE DES MÉTHODES DE PRISE EN COMPTE DES NOUVEAUX PROJETS EN DÉVELOPPEMENT DANS LE PÉRIMÈTRE DE REPORTING



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).

5.3.2.4.3 Précisions sur le périmètre de reporting pour l'activité Foncière (patrimoine existant)

Le périmètre de détention

Il regroupe l'ensemble des actifs dont la part de détention d'Altarea Cogedim est non nulle.

Le périmètre de reporting

Les actifs compris dans ce périmètre sont les actifs français du périmètre de détention détenus au moins 12 mois sur l'année de référence. De ce fait, sont exclues du périmètre de reporting, 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 %. Si la création de surface GLA est supérieure à 20 %, ils sont toutefois inclus si les surconsommations liées aux travaux peuvent être isolées.

Le périmètre de reporting courant

Est inclus dans le périmètre de reporting courant l'ensemble des actifs compris dans le périmètre de reporting 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 constant se décompose en deux phases :

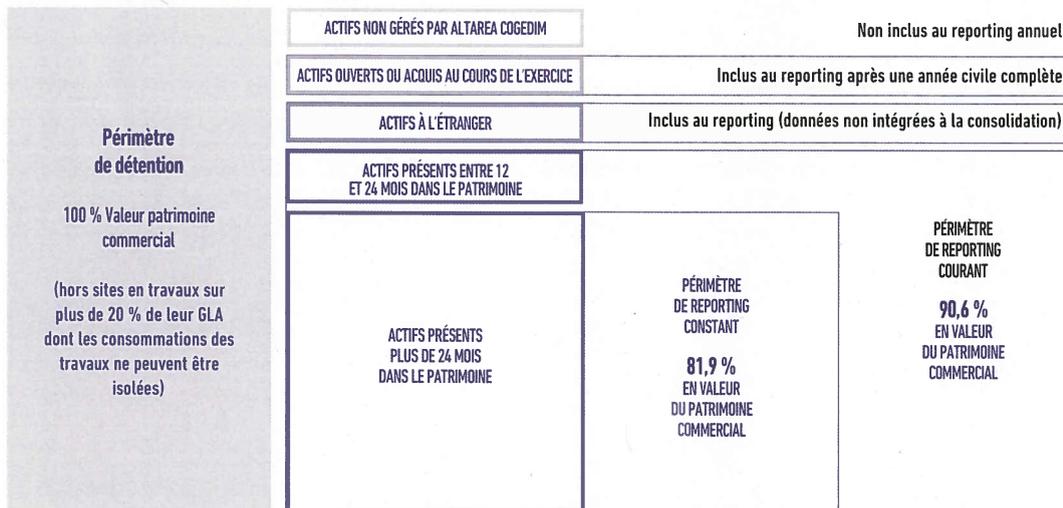
- entre 2010 et 2015, il comprend l'ensemble des actifs inclus au périmètre de reporting détenus sur la totalité de la période. Le centre Cap 3000, acquis en 2010, compte tenu de sa quote-part dans le patrimoine total, a été réintégré au périmètre constant 2010-2015. Les données antérieures à l'acquisition du centre sont majoritairement connues, limitant ainsi les données à estimer ;
- en raison des cessions et acquisitions de sites intervenues depuis 2010, un nouveau périmètre constant est établi pour la période 2015-2020, afin de refléter au mieux la réalité du patrimoine du Groupe. Il intègre l'ensemble des actifs inclus au périmètre de reporting détenus sur la totalité de la période 2015-2020.

Les évolutions des indicateurs du Groupe entre 2010 et 2020 sont donc calculées en sommant les évolutions constatées entre 2010 et 2015 sur le périmètre constant 2010-2015, et celles constatées entre 2015 et 2020 sur le périmètre constant 2015-2020.

Tous les actifs du périmètre de reporting courant et constant, même détenus partiellement, sont comptabilisés en totalité lorsque qu'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 est précisé la part du périmètre de reporting courant ou constant couvert par l'indicateur, rapporté au périmètre de reporting du Groupe pour l'année de référence. L'indication de ce périmètre est exprimée en pourcentage de la valeur des actifs du périmètre de reporting d'Altarea Cogedim.

PÉRIMÈTRE DE REPORTING POUR L'ACTIVITÉ DE 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, hors centres pour lesquels une démarche de collecte spécifique des consommations preneurs a été entreprise, décrite au paragraphe 5.6.1.2.2.

5.4 PERFORMANCE SOCIÉTALE

5.4.1 Relations clients et utilisateurs

NIVEAU DE MATÉRIALITÉ CAPITAL

5.4.1.1 SATISFACTION CLIENT

Altarea Cogedim a fait de la satisfaction et du bien-être de ses clients une priorité : quelle que soit l'activité concernée, Altarea Cogedim place le client au cœur de sa stratégie.

Pour l'activité Logement, cela passe par une profonde réorganisation de l'activité dès 2015 afin de mieux accompagner le client et d'échanger avec lui. Pour l'activité Commerce, il s'agit de proposer une expérience d'achat unique, conjuguant notamment commerce et loisirs ; Altarea Cogedim renforce aussi le lien avec ses preneurs *via* notamment le bail vert. Enfin pour l'activité Bureau, le Groupe est à l'écoute des besoins des entreprises et collaborateurs pour anticiper la mutation des usages et des pratiques.

Ces efforts se voient récompensés : au sein du 26^e classement de la Relation Client du cabinet HCG qui note l'accueil de 200 entreprises, Altarea Cogedim a gagné plus 160 places en 2016.

5.4.1.1.1 Satisfaction client activité Promotion Logement

Afin de réaffirmer son engagement en faveur de la satisfaction de ses clients, en lien avec sa campagne de communication « Cogedim, vous verrez la différence », Altarea Cogedim s'est doté d'un pôle Clients dédié en 2015, qui a structuré une démarche client globale pour l'activité Logement en France :

- la mise en place de processus dédiés en interne ;
- des actions pour renforcer la relation client à chaque point de contact ;
- la création d'un lieu dédié aux clients en Ile-de-France, le Store Cogedim, en 2016.

Ce pôle Clients joue aussi un rôle de médiateur qui assiste les directions régionales en cas de conflit éventuel avec des acquéreurs, afin de garantir une qualité de traitement comparable sur l'ensemble du territoire.

Un parcours client dédié

Concernant les processus de gestion, le pôle a mis en place dès 2015 un parcours client dédié qui prend deux formes :

- un interlocuteur unique pour chaque client : pour chaque vente de logements, un responsable de la relation client est nommé et devient l'interlocuteur unique de l'acquéreur tout au long de son parcours qui dure plusieurs années, du contrat de réservation jusqu'à la livraison ;
- un espace client dédié : un espace en ligne personnalisé est mis à disposition de l'acquéreur et lui permet d'obtenir des informations sur les différentes étapes du parcours d'achat et d'obtenir des réponses à ses questions *via* des forums ou des FAQ (par exemple : travaux modificatifs, déroulement du chantier, visites...).

Une direction nationale du service après-vente a également été mise en place afin de prendre le relais comme interlocuteur unique après la livraison et assurer une continuité dans l'accompagnement du client.

Renforcer la relation avec le client

Au-delà de ces *process*, le Groupe souhaite renforcer la relation avec ses clients à chaque point de contact avec eux : sur le site web, dans les lieux de vente, par téléphone... Pour mieux comprendre les enjeux, le Groupe a lancé des enquêtes mystères sur l'ensemble du territoire, avec des tests menés à la fois sur les visites physiques dans les bureaux de vente, mais aussi sur les échanges par courrier ou *via* les réseaux sociaux. Les résultats de ces enquêtes alimentent le pôle Clients et permettent une amélioration continue de notre volonté d'accompagner au mieux nos clients.

Altarea Cogedim souhaite également profiter des innovations qu'il développe pour multiplier les occasions d'échanges avec ses clients. Ainsi, sur son projet de logement connecté en Ile-de-France, le programme Pixel à Vitry, le Groupe a mis en place un accueil et une sensibilisation approfondie pour les clients : les services proposés doivent apporter au client du confort et de la sérénité, et Altarea Cogedim veille à apporter pédagogie et support technique, et à prendre en compte les retours d'expérience de ses clients.

Mesurer et progresser

Pour mesurer ses progrès et disposer de données détaillées sur la satisfaction client sur l'ensemble du territoire, le pôle Clients déploie annuellement un dispositif large d'enquêtes de satisfaction avec l'aide de KANTAR TNS. Ces enquêtes ont pour but de mesurer la satisfaction des clients à différentes étapes de leur parcours d'achat : tout d'abord à la signature de l'acte d'achat, puis 4 mois après la livraison de leur bien.

Au total en 2016, plus de 1 300 acquéreurs ont répondu aux questions posées (soit plus de 2 fois plus qu'en 2015), permettant de disposer d'un panel large de réponses sur le territoire français. Ces réponses ont été consolidées au niveau national et régional, pour permettre au Groupe et aux directions régionales de mieux comprendre les attentes des clients et les éventuels dysfonctionnements rencontrés pendant le parcours d'achat. Le pôle Clients a également pour rôle de proposer des plans d'amélioration et de mesurer l'efficacité des actions mises en œuvre *via* ces enquêtes.

Les questions posées dans les enquêtes portent sur un spectre large sur le niveau de confiance du client au moment de l'achat, sa satisfaction à la livraison, le taux de recommandation... Ce taux de recommandation est l'indicateur considéré comme traduisant le mieux l'expérience d'un client puisqu'il permet de mesurer son attachement à la marque en qualifiant sa propension à recommander Cogedim à des amis, à sa famille ou à des collègues. Altarea Cogedim s'est donc fixé un objectif de 85 % de réponses positives sur cet indicateur d'ici 3 ans. Entre 2015 et 2016, la démarche commence à porter ses fruits et ce taux a déjà augmenté de 7 points.

Un lieu inédit dédié à l'immobilier neuf

Enfin, Altarea Cogedim s'est doté en 2016 d'un lieu unique dédié à ses clients : le Store Cogedim, situé au cœur du centre commercial Bercy Village. Pour répondre à l'ensemble des questions des clients et proposer un accompagnement personnalisé, ce lieu propose un parcours complet permettant de tout comprendre de l'immobilier neuf, loin des espaces de ventes habituels montrant simplement des images ou des maquettes.

Cet espace innovant et avant-gardiste de plus de 600 m² permet aux acquéreurs et aux visiteurs de découvrir des appartements reproduits à taille réelle, une salle de choix, des packs de personnalisation et offre des expériences digitales immersives... Le Store Cogedim entend ré-enchanter l'acquisition d'un appartement, faciliter le quotidien des acheteurs, et repenser l'accompagnement et la relation client.

Le Groupe réfléchit désormais au déploiement de ce concept dans les grandes métropoles régionales.

5.4.1.1.2 Satisfaction client Résidences services

Altarea Cogedim conçoit et gère des résidences seniors Cogedim Club®, en veillant à les faire correspondre aux attentes des seniors en termes d'architecture, d'environnement, d'emplacement géographique, de services ou de budget. Chacune des résidences dispose d'une équipe sur place à l'écoute des résidents.

Par ailleurs, le Groupe a mis en place en 2016 un dispositif d'échange approfondi avec les résidents, afin de mieux prendre en compte leurs attentes et leurs besoins, dans le cadre de la loi sur l'adaptation de la société au vieillissement.

Ainsi, une rencontre en plénière est organisée dans chacune des résidences une à deux fois par an, où sont abordés les sujets suivants :

- les ouvertures de résidences et l'organisation des équipes supports ;
- la vie au sein des appartements ;
- la vie dans les parties communes ;
- la restauration ;
- les activités proposées ;
- le niveau de satisfaction globale.

Pour chaque sujet, il s'agit pour le Groupe de comprendre le niveau de satisfaction des résidents et le niveau d'utilisation des équipements, et d'identifier les souhaits d'évolution.

La dernière session a été réalisée pour l'ensemble des résidences entre décembre 2016 et janvier 2017, et le Groupe est en train d'analyser l'ensemble des commentaires afin de mettre en œuvre les actions éventuelles nécessaires.

Les éléments concernant les résidences sont reportés aux équipes concernées, afin de les intégrer dans le cahier des charges, permettant ainsi d'adapter le produit au fil de l'eau.

5.4.1.1.3 Satisfaction client activité Foncière

Altarea Cogedim conçoit des centres commerciaux où le commerce se mêle aux loisirs, à la restauration et aux services pour répondre aux besoins des consommateurs voire les anticiper.

À ce titre, le Groupe a déployé plusieurs dispositifs de loisirs dans ses centres en 2016, dont l'un des exemples emblématiques est l'écran immersif de près de 100 m², s'élevant sur 5 mètres de hauteur installé à Cap 3000. Ce dispositif, complété d'un espace événementiel intégré permet une immersion des visiteurs dans des contenus poétiques ou publicitaires. Il permet d'implanter des *pop-up stores*, des *corners* éphémères, des expositions de véhicules, ou des animations en réalité augmentée ou interactives.

Altarea Cogedim souhaite offrir à ses clients des expériences de consommation et de loisirs nouvelles, à la fois partagées et connectées. Pour mesurer le niveau de satisfaction global de ses clients visiteurs pour ses centres commerciaux, le Groupe suit depuis 2014, un indicateur consolidé dédié.

Dans cette optique, des études clientèles quantitatives et qualitatives sont réalisées sur les centres afin de comprendre leurs comportements et leurs attentes, de mesurer le niveau de satisfaction, l'attractivité et la notoriété du centre, de déterminer les leviers de fidélisation et de recrutement... Pour les nouveaux sites, des études sont réalisées tous les ans pendant les trois premières années. Pour les centres à maturité, en général, une étude est réalisée tous les trois ans.

Avant le lancement de l'étude, les enjeux du centre sont identifiés et partagés par toutes les équipes (exploitation, commercialisation, marketing et *asset management*) pour élaborer un questionnaire adapté afin de proposer des résultats opérationnels et exploitables. Suite aux résultats de l'étude, les équipes élaborent ensemble un plan d'actions opérationnel qui est partagé avec la direction générale.

Pour l'année 2016, l'indice de satisfaction clients est égal à 7,6/10. Il a été calculé sur la base d'enquêtes clients *in situ*, réalisées sur 5 centres commerciaux, soit 45,2 % en valeur du périmètre de *reporting* courant.

Cet indice est stable par rapport au niveau obtenu en 2015. Cela montre les efforts réalisés par les équipes sur les centres pour maintenir des sites toujours attractifs et agréables, même lors de travaux de restructuration.

5.4.1.2 RELATIONS AVEC LES ENSEIGNES : DÉPLOIEMENT DU BAIL VERT

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.

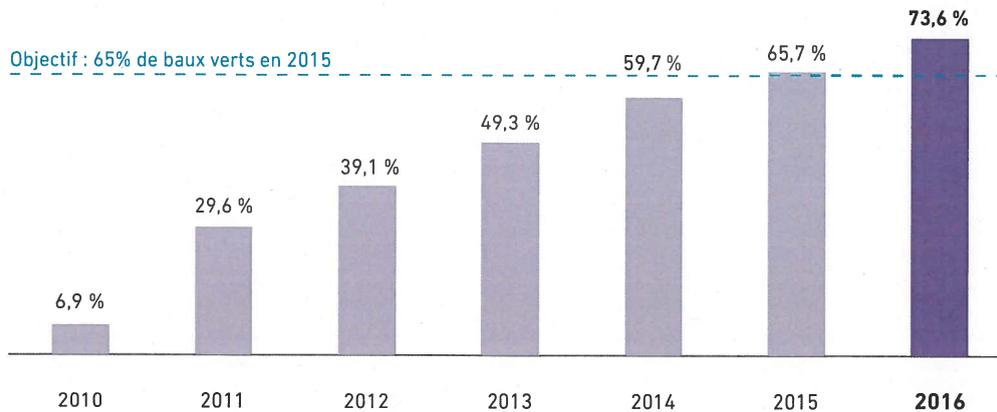
C'est pourquoi le Groupe a généralisé la signature du bail vert en 2010 dès le premier m² lorsque cela est possible (hors renouvellement des baux ayant subi une cession de fond de commerce, baux à construction et baux dérogatoires).

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. Dans le cadre de cette nouvelle obligation, le Groupe a systématiquement envoyé les annexes environnementales aux enseignes concernées.

Au 31 décembre 2016, le Groupe avait signé 993 baux verts sur les 1 349 baux de son patrimoine, soit un taux de 73,6 %.



TAUX DE COUVERTURE DU BAIL VERT



L'objectif du Groupe d'avoir 65 % de baux verts a été dépassé dès 2015. Dans les années à venir, tous les baux qui ne le sont pas encore deviendront verts lors de leur renouvellement, ce taux est donc amené à continuer à progresser en continu.

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 propriétaires, 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 puissance 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.

Comme indiqué au paragraphe 5.6.1.2.2, Altarea Cogedim a engagé depuis 2014 la collecte annuelle des données énergétiques de ses preneurs sur les centres commerciaux les plus impactants du

patrimoine du point de vue de la consommation d'énergie. Ceux-ci représentent 339 088 m² GLA en 2016. Cette étude porte plus particulièrement sur les baux verts de ces centres, car ils permettent de bénéficier d'un cadre juridique permettant cette remontée d'information.

Cela permet d'avoir une meilleure connaissance des consommations énergétiques des preneurs sur un échantillon représentatif du patrimoine du Groupe. Ces études permettent également de connaître les consommations totales des centres commerciaux, et de mieux les comparer entre eux, indépendamment des répartitions entre parties communes et parties privatives.

Cette démarche sera poursuivie et étendue dans les années à venir, avec comme objectif de travailler sur la réduction de l'empreinte environnementale globale des sites.

Par ailleurs, le Groupe a transmis à plus de 1 000 preneurs en 2016 un guide décrivant la démarche développement durable du Groupe appliquée aux centres commerciaux, ainsi que la manière dont les preneurs peuvent eux aussi concrètement contribuer à réduire l'empreinte environnementale des sites. Ce document a pour objectif d'améliorer les interactions entre bailleur et preneurs sur les questions environnementales.

5.4.2 Développement local

NIVEAU DE MATÉRIALITÉ CAPITAL

Partenaire des métropoles, présent sur toute la chaîne de valeur immobilière, Altarea Cogedim propose des solutions immobilières sur mesure et crée des projets mixtes générateurs de cohésion urbaine. Le Groupe souhaite contribuer au développement des territoires, en créant des quartiers à forte mixité fonctionnelle, et en contribuant à l'emploi.

Afin d'approfondir sa réflexion sur la quantification de son impact local et de sa valeur ajoutée dans les métropoles, Altarea Cogedim participe depuis fin 2016 à un groupe de réflexion dédié à l'entreprise pollinisatrice. Ce groupe d'entreprises a pour but de travailler sur le développement de l'économie de proximité et la co-construction avec les territoires.

5.4.2.1 DÉVELOPPEMENT DE LA MIXITÉ URBAINE

5.4.2.1.1 Le développement de « morceaux de ville »

Le Groupe intègre dans ses valeurs la volonté de placer la mixité au cœur de son offre.

Grâce à son savoir-faire multiproduits, Altarea Cogedim conduit des projets innovants de quartiers mixtes, véritables pôles urbains associant logements, bureaux, hôtels et commerces. Il imagine de véritables « morceaux de ville », inscrits au sein de projets d'aménagement comprenant mixité d'usage et mixité fonctionnelle.

En 2015, Altarea Cogedim avait remporté 5 projets mixtes en France. En 2016, cette dynamique s'accélère et le Groupe est maintenant présent sur 10 opérations mixtes à travers la France. Ces projets permettent au Groupe de s'engager avec les collectivités sur des problématiques de requalification urbaine complexe ou de réinvention de la ville sur elle-même.

Par ailleurs, en créant les premiers centres commerciaux de gares en France (Gare du Nord, Gare de l'Est, Gare Montparnasse, Gare d'Austerlitz), Altarea Cogedim imagine et réalise une offre nouvelle sur des lieux de transit. En dehors des lieux traditionnellement dédiés au commerce, cette offre crée de la mixité d'usage et s'adapte aux nouvelles habitudes de consommation et aux modes de vie nomades.

5.4.2.1.2 Nouveaux projets

Suite à un appel d'offres, le Groupe a été désigné opérateur-investisseur du projet de 100 000 m² « Issy Cœur de Ville », à Issy-les-Moulineaux. Cet ensemble développera un véritable cœur de ville articulé autour d'un parc urbain de 13 000 m², d'une offre de commerce de nouvelle génération de 15 000 m², d'un centre de création numérique, de 40 000 m² logements et de 40 000 m² de bureaux ainsi que d'équipements publics dont une école et une crèche.

Ce quartier vise une performance environnementale exemplaire : 100 % de déplacements doux, et de multiples certifications visées : NF Habitat HQETM pour les logements, BEPOS, NF HQETM Bâtiments tertiaires et BREEAM[®] pour les immeubles de bureaux et les commerces. Pour aller plus loin, le label BiodiverCity[®] sera recherché et, première en France, Cœur d'Issy fera également l'objet d'une certification WELL[®] à l'échelle du quartier pour récompenser la démarche santé et bien-être du projet.

De même, le Groupe a été désigné opérateur-investisseur unique du projet de requalification du centre-ville de Bobigny. Sur plus de 100 000 m² seront développés des logements, un espace de commerce et loisirs ainsi que des bureaux, afin de revaloriser le quartier.

En région, les Hospices Civils de Lyon ont désigné Altarea Cogedim comme lauréat du projet de reconversion du site de la « Blanchisserie Centrale » situé dans le 6^e arrondissement de Lyon. Cette opération de revalorisation en plein cœur de ville inclura sur plus de 17 500 m² des logements en accession à la propriété, des logements sociaux familiaux, une résidence seniors, une résidence pour jeunes actifs, et environ 3 400 m² de commerces de proximité, d'activité et de services en pied d'immeuble.

Dans la métropole bordelaise, le projet proposé par Cogedim, Pitch Promotion et Nexity a remporté le concours pour l'aménagement du quartier du Belvédère. Il vise à construire un projet innovant « à haute qualité de vie ». Situé au débouché du pont Saint-Jean, le nouveau quartier du Belvédère totalisera 140 000 m² de surface de plancher à bâtir et doit accueillir des bureaux, des logements, des commerces, des services, des locaux d'activité, un hôtel, une résidence hôtelière d'affaires, un centre d'hébergement d'urgence à destination notamment de personnes en situation de grande précarité, ainsi qu'un équipement culturel et événementiel de dimension métropolitaine.

5.4.2.2 EMPREINTE EMPLOI

Dans un contexte économique en France qui pèse durablement sur la création d'emplois, Altarea Cogedim s'engage dans la quantification et le développement de sa contribution économique indirecte en matière d'emploi et de développement local. Avec des activités de promotion et de foncière quasi exclusivement exercées sur le territoire français, le Groupe innove en développant des indicateurs quantitatifs pour mesurer annuellement son empreinte emploi élargie supportée en France, dans le cadre de son activité de propriétaire et gestionnaire de centres commerciaux hébergeant des enseignes, et de ses achats de biens et services.

L'empreinte emploi supportée par Altarea Cogedim

Les activités d'Altarea Cogedim en matière de promotion immobilière, placent le Groupe dans une position 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.

Grâce à une démarche initiée dès 2013 avec l'aide d'un cabinet externe, Altarea Cogedim quantifie son empreinte emploi élargie sur le territoire national. Cette empreinte est calculée de manière approfondie tous les 3 ans, et mise à jour les années intermédiaires par extrapolation.

L'analyse fait ressortir une augmentation régulière des emplois supportés par le Groupe, principalement liée à la croissance de l'activité de promotion.

Les emplois induits

Les emplois induits sont les emplois générés par la consommation des employés directs et indirects en France.

Les emplois indirects

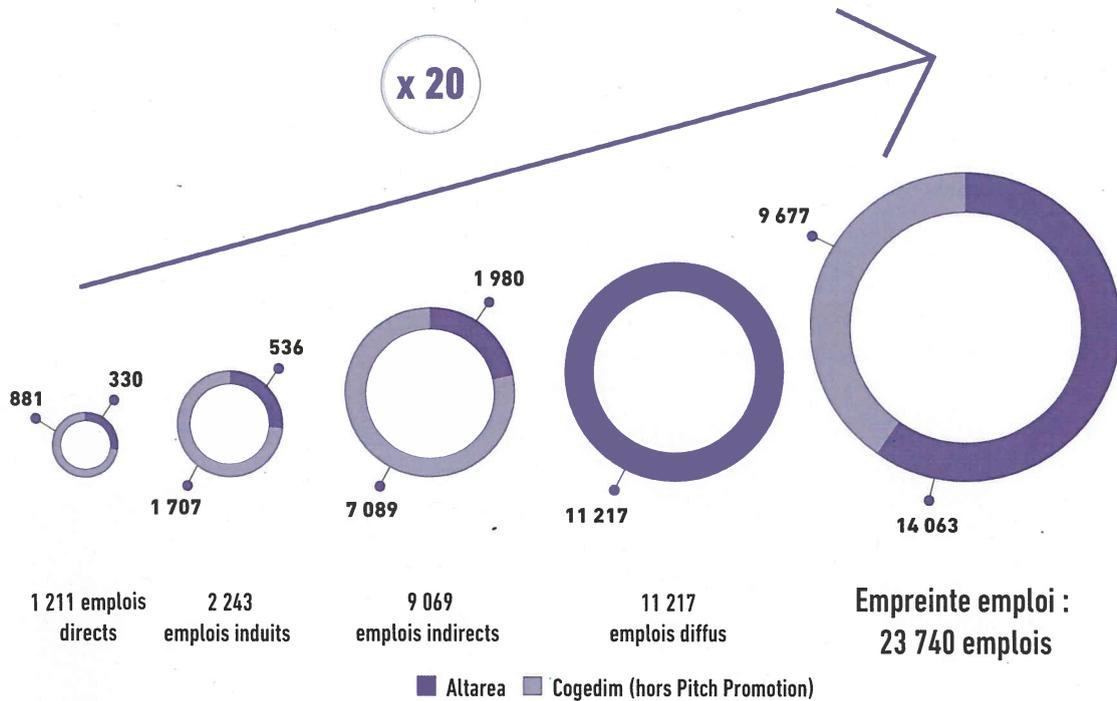
Les emplois indirects sont les emplois supportés directement par les achats de biens et de services des différentes entités du Groupe.

Les emplois diffus

Les emplois diffus sont les emplois hébergés (locataires) dans les centres commerciaux possédés et gérés par Altarea Cogedim.



EMPREINTE EMPLOI DU GROUPE ALTAREA COGEDIM



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 développée pour l'ouverture du centre de commerce & loisirs L'Avenue 83 en avril 2016 : Altarea Cogedim a signé une charte avec Pôle Emploi dans le Var, visant à encourager les habitants de la région toulonnaise à s'insérer dans la vie active. Cet accord prévoyait notamment la mise en place d'une équipe de conseillers Pôle Emploi dédiée à l'accompagnement aux recrutements des enseignes qui s'implanteront dans le centre commercial. Altarea Cogedim et Pôle Emploi organisent également des actions pour promouvoir les opportunités d'emploi du centre commercial auprès du plus grand nombre (réunions d'information métiers, focus sur des dispositifs définis par les pouvoirs publics

en matière d'emploi...). Enfin, l'accord porte sur la sécurisation des parcours des demandeurs d'emploi en mobilisant notamment des aides et mesures en faveur du retour à l'emploi durable (ex. : actions d'adaptation au poste de travail, immersion professionnelle, etc.). Début 2016, le recrutement de plus de 1 100 postes, en vente, restauration ou loisirs, avait été confié à Pôle Emploi pour L'Avenue 83.

De même, pour l'ouverture du Parks à Paris, dont Altarea Cogedim est l'aménageur et le commercialisateur, le Groupe a signé une charte emplois-responsables avec la mairie du 19^e arrondissement de Paris avec pour objectif de faire bénéficier les Parisiens de toutes les opportunités d'emplois.

Enfin, dans la métropole de Lille, sur les communes de Neuville en Ferrain, Roncq et Tourcoing, le projet de pôle commercial « Promenade de Flandre » d'Altarea Cogedim devrait permettre la création de 750 emplois.

5.4.3 Connectivité et mobilité

NIVEAU DE MATÉRIALITÉ CAPITAL

L'emplacement et le bon raccordement au réseau de transport est un enjeu clé dans l'immobilier. Il devient de plus en plus prégnant à l'heure du développement massif des mobilités durables et des questionnements sur l'urbanisme du futur et la place des véhicules individuels.

Pour Altarea Cogedim, les thèmes de travail principaux liés à la mobilité sont les déplacements des occupants des immeubles de logements et bureaux commercialisés, ainsi que les déplacements des visiteurs des centres commerciaux gérés. Les transports utilisés pour se rendre dans les bâtiments d'Altarea Cogedim représentent d'ailleurs la principale source d'émissions indirectes de gaz à effet de serre du Groupe.

Ainsi, sur ses nouveaux projets, dans l'ensemble de ses métiers (Logement, Bureau, Hôtel, Commerce), Altarea Cogedim s'engage depuis plusieurs années pour assurer une proximité avec les réseaux de transport en commun, et mettre à disposition des solutions de mobilités durables, pratiques et économiques. Le Groupe est également convaincu que les bâtiments actuels doivent proposer des solutions alternatives permettant d'augmenter l'usage des transports et espaces de parking : autopartage, parking partagés... Altarea Cogedim s'engage donc pour une connectivité importante de ses nouveaux projets, afin de relier les différents lieux de vie entre eux.

5.4.3.1 CONNECTIVITÉ ET ACCESSIBILITÉ AUX TRANSPORTS POUR L'ACTIVITÉ PROMOTION

5.4.3.1.1 Accessibilité en transports activité Promotion

Le Groupe fait le choix d'être transparent sur la proximité des réseaux de transports pour l'ensemble de ses projets en développement.

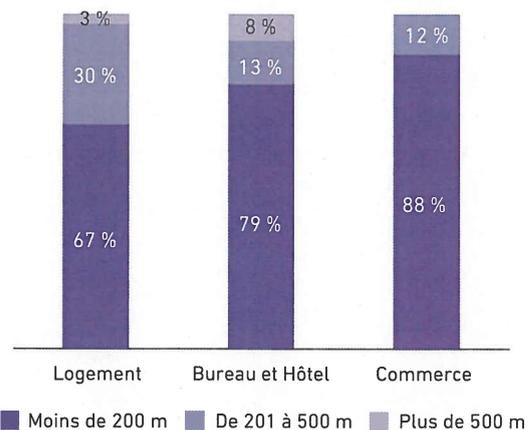
Depuis 2014, le Groupe s'est fixé comme objectif de développer systématiquement ses nouveaux projets à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun.

Ce positionnement permet de favoriser un usage et un mode de vie confortables et plus durables non seulement auprès de ses clients et de ses utilisateurs, mais aussi à la société en général.

Pour rendre compte de cet engagement, la distance de parcours à pied à l'arrêt de transport en commun le plus proche, ainsi que le type de transport sont analysés pour chaque projet en développement.

VENTILATION DES NIVEAUX DE PROXIMITÉ DES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT À UNE OFFRE DE TRANSPORTS EN COMMUN

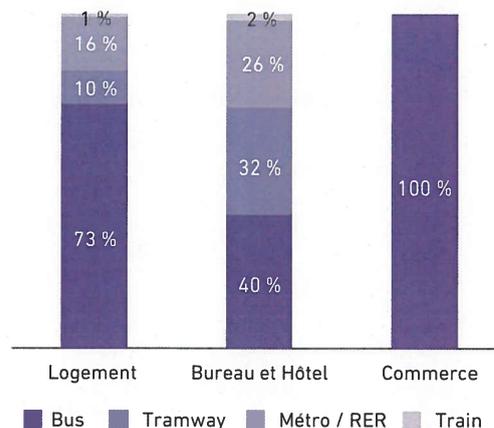
(en surface HON ou SDP)



Périmètre Bureau, Hôtel, Commerce : 100 %
Périmètre Logement : 99,2 %

VENTILATION DES MOYENS DE TRANSPORTS EN COMMUN LES PLUS PROCHES DES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

(en surface HON ou SDP)



Périmètre Bureau, Hôtel, Commerce : 100 %
Périmètre Logement : 99,2 %

Ces chiffres sont stables par rapport à ceux de 2015.

Pour ses projets Commerce en développement, le Groupe met également en œuvre les dispositions suivantes :

- affichage en temps réel du passage des transports en commun et des conditions de circulation ;
- modes de transports alternatifs (co-voiturage, infrastructures piétonnes et cyclistes, bornes de recharges pour véhicules électriques...).

5.4.3.1.2 Relation des projets en développement avec leur environnement

Altarea Cogedim se doit de promouvoir des projets respectueux du voisinage et de l'environnement du site d'implantation.

Pour l'ensemble des projets en développement du Groupe, une analyse de l'impact du projet est réalisée en amont des études. Cette analyse aborde notamment les sujets suivants : nuisances visuelles, olfactives, acoustiques et électromagnétiques, droit au soleil et à la lumière, nuisances chantier, saturation du réseau routier et du stationnement à proximité de la parcelle.

En phase travaux, les chartes chantier mises en œuvre pour l'ensemble des projets en développement du Groupe formalisent la communication avec les riverains. Par le biais d'un courrier ou de moyens d'affichage, celles-ci doivent décrire le projet et son architecture, préciser le déroulement du chantier, donner un planning prévisionnel et indiquer un contact direct avec le Groupe. Une réunion d'information avec les riverains peut également être tenue en début de chantier.

Afin de suivre les impacts du chantier, un suivi des éventuelles plaintes est réalisé par la Maîtrise d'Œuvre d'Exécution, qui devra répondre à chaque réclamation.

5.4.3.1.3 Nouveaux usages

Le Groupe réfléchit à des solutions innovantes de mobilité sur ses opérations, et mène des tests sur plusieurs programmes.

Ainsi, sur l'opération Clichy En vue, opération mixte de logements, bureaux et commerces en région parisienne, Altarea Cogedim a développé un partenariat avec la société ZIPCAR afin de proposer un service innovant d'autopartage à l'ensemble de ses utilisateurs, qui pourront bénéficier de deux véhicules en autopartage. Afin de découvrir le service, les occupants des bureaux et les résidents des logements se verront offrir des heures d'utilisation.

5.4.3.2 CONNECTIVITÉ ET ACCESSIBILITÉ AUX TRANSPORTS POUR L'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 :

- la proximité 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.

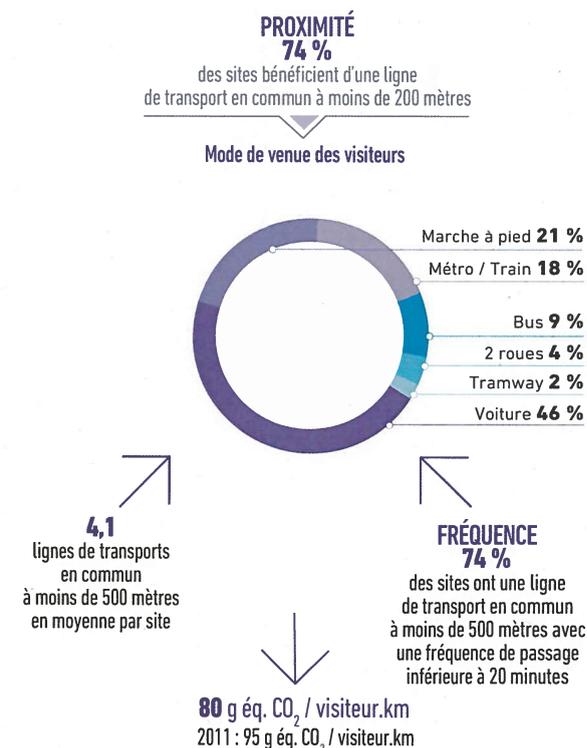
L'indicateur de suivi des émissions associées à ces déplacements, exprimé en g CO₂e/(visiteur.km), a baissé de 16 % entre 2011 et 2016.

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 et dès que possible sur les centres existants 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 5.3.2.4.3.

La répartition des modes de venue des visiteurs est basée sur des enquêtes clients *in situ*, réalisées sur 64,9 % (en valeur) du périmètre de *reporting* courant.

CONNECTIVITÉ ET EMPREINTE CARBONE DU TRANSPORT DES CLIENTS DES CENTRES COMMERCIAUX DU PATRIMOINE



5.4.4 Bien-être des occupants

NIVEAU DE MATÉRIALITÉ CAPITAL

Altarea Cogedim perçoit l'enjeu du bien-être comme une valeur ajoutée importante que le Groupe peut apporter à ses clients, visiteurs, preneurs, occupants... dans l'ensemble de ses métiers.

Pour son activité Immobilier d'entreprise, Altarea Cogedim a la conviction que les bâtiments conçus en prenant en compte le bien-être de leurs futurs occupants seront ensuite des bâtiments favorisant la productivité et contribuant à une meilleure attractivité des entreprises occupants.

Des immeubles de logements favorisant le lien social et la convivialité seront eux des facteurs d'attractivité pour les collectivités, mais aussi la garantie d'une valeur patrimoniale qui ne se dégrade pas pour les acquéreurs.

Enfin, pour son activité Commerce, Altarea Cogedim croit à des lieux de commerce où le parcours client est aisé et agréable, où se crée une communauté et où loisirs et shopping se conjuguent. C'est ainsi que le Groupe entend renforcer son lien avec les visiteurs.

Ainsi, dans chacun de ses métiers, le Groupe déploie des dispositifs visant à améliorer l'expérience client sur le thème du bien-être. Il va au-delà des réglementations en termes de santé et sécurité, pour proposer un véritable bénéfice à l'utilisateur.

5.4.4.1 BIEN-ÊTRE ET BÉNÉFICE CLIENT

5.4.4.1.1 Labellisation santé et bien-être

Le Groupe a décidé de s'appuyer sur le label WELL® pour concevoir et exploiter des bâtiments responsables, en complément de l'approche environnementale déjà bien intégrée dans le Groupe.

Ce nouveau standard, porté par l'International *Well Building Institute* (IWBI), positionne l'utilisateur au cœur des projets immobiliers. Par ses 7 thèmes (air, eau, lumière, confort, fitness, nourriture, esprit), il valorise la mise en œuvre d'aménagements de qualité et confortables.

Altarea Cogedim déploie ainsi cette certification et à fin 2016, ce sont plus de 400 000 m² de projets qui sont en cours de certification, touchant à la fois le bureau, le commerce et les quartiers mixtes.

Sur son activité de foncière commerciale, Altarea Cogedim met en œuvre depuis déjà plusieurs années des actions en matière de confort et bien-être de ses visiteurs, notamment via son système de management qui s'appuie sur le BREEAM® In-Use.

Ainsi, sur la thématique confort de la certification, les centres obtiennent une note moyenne de 64 % en 2016 (celle-ci était de 58 % en 2013).

Des actions sont développées sur les centres pour tendre vers toujours plus de confort. Par exemple, le centre commercial de Quartz à Villeneuve-la-Garenne met à disposition des visiteurs un « espace bébé », des espaces détente ou encore un service de développement de photos. Le centre de L'Avenue 83, à La Valette-du-Var, propose des services de prêt de fauteuils roulants, des bornes de retraits de colis ou encore des consignes de casques moto.

Afin de renforcer ces actions, Altarea Cogedim teste également actuellement le référentiel WELL® sur le centre commercial Quartz, afin de détecter les bonnes pratiques prioritaires à renforcer sur l'ensemble de son patrimoine.

5.4.4.1.2 Design biophilique

Altarea Cogedim est convaincu que la conception biophilique - c'est-à-dire l'intégration d'éléments provenant de la nature dans le bâti - est un outil en faveur du bien-être des occupants. Des études récentes prouvent en effet que ce design imitant la nature a un impact positif sur la santé, la créativité et la réduction du stress.

Le Groupe a donc exploré cette approche sur trois opérations Bureau, en menant des audits analysant le niveau d'intégration des principes du design biophilique dans le bâtiment (notamment connexion visuelle ou auditive avec la nature, éclairage respectant le rythme circadien, présence d'eau, formes et motifs inspirés de la nature, présence d'espaces « cocons » permettant de s'isoler...).

L'opération Bureau de Pont d'Issy développée par le Groupe est ainsi une des opérations qui intègre l'ensemble des principes du design biophilique. La revalorisation du centre commercial Cap 3000 intègre elle aussi nombre d'éléments de design biophilique, avec notamment des vues sur la nature et l'eau, un projet paysager intégrant une « écharpe de verdure », des formes arrondies reproduisant la nature et de nombreuses perspectives.

Dans le futur, AltaFund, le fonds d'investissement Bureau du Groupe, systématisera les audits biophiliques pour ses opérations.

5.4.4.1.3 Bien-être et NF Habitat

L'ensemble des constructions neuves de logements réalisées par le Groupe sont éligibles à la certification NF Habitat et sa démarche HQE™ (voir détail au paragraphe 5.6.2), pour laquelle la notion de qualité de vie est essentielle.

Le référentiel vise, entre autres, à rendre les lieux agréables à vivre, pratiques et confortables, avec notamment des exigences spécifiques liées à la qualité acoustique, au confort visuel, aux services et transports à proximité des logements.

5.4.4.2 CONFORT D'USAGE, QUALITÉS SANITAIRES ET SÉCURITÉ

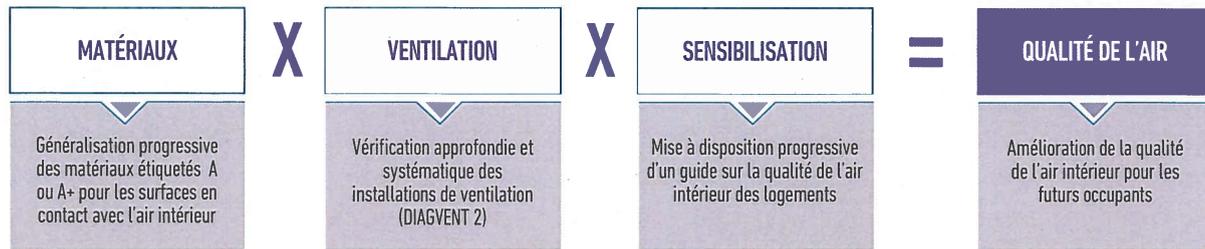
Pour l'ensemble de ses projets en développement, Altarea Cogedim se conforme aux réglementations en vigueur en termes de santé et de sécurité. Dans le cadre des projets faisant l'objet d'une certification environnementale, soit près de 98 % de ses projets Commerce, Bureau et Hôtel, et 46 % de ses projets Logement en développement, 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 vies.

5.4.4.2.1 Qualité de l'air intérieur et confort olfactif

Pour les projets Logement en développement, Altarea Cogedim aborde la problématique de la qualité de l'air de manière globale, en imposant des critères sanitaires pour la mise en œuvre de matériaux et la mise en service d'équipements, tout en accompagnant les acquéreurs dans une démarche d'occupation saine et responsable.



APPROCHE DU GROUPE POUR LA QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR DES LOGEMENTS



Pour 100 % des projets Bureau, Hôtel et Commerce en développement 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...), et 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.

D'autre part, le processus de *commissioning* mis en œuvre pour 100 % des nouveaux projets Bureau depuis 2014 permet 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.

Pour ses projets Commerce en développement, Altarea Cogedim associe ses preneurs dans la recherche d'une qualité de l'air améliorée dans ses centres commerciaux. Ainsi en 2016, 100 % des projets en développement, soit 260 317 m², ont imposé aux enseignes par l'intermédiaire d'un bail vert des exigences sur les qualités sanitaires des produits d'aménagement mis en œuvre.

5.4.4.2 Confort hygrothermique

En phase de conception, des simulations thermiques dynamiques sont réalisées par le Groupe pour les projets Bureau, Hôtel et Commerce en développement. 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 scénarii 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 7 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®.

Ainsi, 77 % (en surface) des projets Commerce en développement, soit 201 196 m², ont fait l'objet de simulations de confort, qui ont révélé des conditions de confort favorables selon les critères de la certification BREEAM®.

À la suite des différentes études de conception, Altarea 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.

5.4.4.2.3 Confort acoustique

Les origines du bruit sont diverses et les clients d'Altarea 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, Altarea 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.

À titre d'exemple, 88 % (en surface) des projets Commerce en développement, soit 229 329 m², ont fait l'objet d'une étude acoustique intérieure permettant d'évaluer le niveau de bruit ambiant et l'isolation phonique entre les espaces.

5.4.4.2.4 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. La création de conditions d'hygiène spécifiques 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 Bureau Network à Nanterre, en cours de certification BREEAM® niveau « Excellent » et NF HQE™ Bâtiments tertiaires niveau « Excellent », Altarea 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.

5.4.4.2.5 Santé et sécurité au sein de l'activité Foncière

Plus de détails sur les risques liés à la santé et la sécurité sont disponibles dans le chapitre dédié au sein du rapport du président sur le contrôle interne.

5.4.5 Nouveaux usages et digitalisation

NIVEAU DE MATÉRIALITÉ CAPITAL

5.4.5.1 ORGANISATION DE L'INNOVATION CHEZ ALTAREA COGEDIM

Afin de prendre en compte cet enjeu majeur, le Groupe a créé en 2016 une direction de la digitalisation et de l'innovation, rattachée directement à la gérance. Son objectif est d'accompagner le Groupe dans sa transformation digitale et de participer au déploiement d'une culture de l'innovation au sein de chacun de ses métiers - Commerce, Bureau, Logement - pour répondre aux nouveaux usages et aux attentes de l'ensemble de ses parties prenantes.

Au sein de cette direction, l'équipe Innovation, appelée Altafuture, est à la fois une cellule de veille qui identifie les innovations porteuses et un dispositif d'accompagnement sur leur déploiement dans le Groupe. L'équipe opère également un travail de repérage et de sélection des jeunes entreprises innovantes, avant de créer avec elles des liens de proximité qui permettront d'irriguer la stratégie d'innovation du Groupe. Altafuture a l'ambition d'aider les opérationnels à travailler sur l'offre de produits et services et, au-delà, à anticiper les attentes des clients et les standards du marché.

Altafuture anime un comité qui réunit l'ensemble des métiers du Groupe et se réunit tous les deux à trois mois afin de sélectionner les innovations qui sont proposées à la direction générale.

Enfin, afin de diffuser une culture d'innovation au sein du Groupe, une plateforme Groupe dédiée à l'innovation a été mise en place, qui permet de retrouver les innovations déjà opérationnelles ainsi qu'un tour d'horizon des nouvelles tendances, des actualités des concurrents et des partenariats possibles, afin de diffuser des nouvelles idées applicables aux projets du Groupe. Des conférences avec des intervenants extérieurs ont également été organisées courant 2016, ouvertes à l'ensemble des collaborateurs. Elles ont porté sur l'immobilier face aux nouveaux acteurs de l'économie numérique, les nouveaux visages de la ville de demain, et les nouvelles attentes des consommateurs dans le retail.

5.4.5.2 NOUVEAUX USAGES DANS LES OPÉRATIONS

La transition digitale et les nouveaux usages s'imposent aux actifs et aux métiers de l'immobilier. Il est de la responsabilité d'Altea Cogedim, en tant qu'opérateur immobilier multi-produits, d'anticiper dès l'origine l'évolution des bâtiments et de s'adapter aux attentes de leurs occupants. Dans cette perspective, le Groupe

a identifié trois axes d'innovation pour anticiper les multiples vies des bâtiments :

- prévoir la réversibilité des bâtiments ;
- augmenter l'intensité d'usage des espaces ;
- proposer des services aux occupants.

À ce titre en 2016, le Groupe a mené plusieurs expériences :

- en matière d'infrastructure digitale des bâtiments, dans une démarche de *Smart building*, le Groupe teste des standards précurseurs qui évaluent la connectivité des bâtiments. Ainsi, sur le quartier mixte Issy Cœur de ville, le référentiel *Ready2services* sera utilisé pour garantir que les bâtiments puissent s'interconnecter avec leur environnement. D'autre part, Altea Cogedim est parmi les premiers à tester en France le label *Wired score*, qui évalue le niveau de connectivité internet de l'immeuble, sur l'opération Bureau des Tours Pascal à la Défense ;
- la réflexion sur l'augmentation de l'intensité d'usage des différents espaces est également avancée sur l'activité Bureau, où il s'agit de greffer des usages secondaires autour des usages principaux. Les opérations Bureau incluent donc systématiquement la mise à disposition des preneurs d'un espace qui peut fonctionner indépendamment du reste de l'immeuble, et changer d'usage. Ainsi, par exemple, l'opération de la rue de Richelieu dispose d'un sous-sol conçu pour être indépendant de l'immeuble de bureau ;
- enfin, en matière de services aux occupants, le Groupe a réalisé plusieurs tests en 2016, qui ont vocation à être déployés plus largement si les retours des utilisateurs sont positifs :
 - à Clichy, sur une opération mixte le Groupe a mis à disposition des occupants des bureaux et logements un système d'autopartage, en partenariat avec Zipcar,
 - sur l'activité Commerce, Altea Cogedim a mis en place sur son centre de L'Avenue 83 près de Toulon un *food court* digital permettant de commander en ligne auprès des enseignes de restauration du centre,
 - dans une de ses résidences senior Cogedim Club® à Sèvres, le Groupe a testé une application centralisant un écosystème digital permettant d'assister les seniors dans leur vie quotidienne. Celui-ci fonctionne par l'association de plusieurs technologies : bracelet connecté, smartphone et *machine learning*. Les applications sont nombreuses, de la sécurité des personnes à la vie pratique et sociale au sein des résidences,
 - enfin, sur l'activité Logement, des packs d'équipements connectés ont été proposés aux clients sur un programme de logements à Vitry.

5.4.6 Partenariats

NIVEAU DE MATÉRIALITÉ CAPITAL

Altea Cogedim développe des partenariats avec un certain nombre d'organismes professionnels et de groupes de travail extérieurs à l'entreprise, notamment pour échanger des bonnes pratiques. Ces organisations sont détaillées au paragraphe 5.2.5 Engagements externes.

Le Groupe a la conviction que la collaboration avec certaines parties prenantes prioritaires est un moyen d'accélérer la prise en compte des transitions que connaît le secteur, notamment numérique et écologique. Ces partenariats sont détaillés ci-dessous.

5.4.6.1 LES INCUBATEURS DE STARTUPS

Altea Cogedim déploie une démarche d'*open innovation*, et est membre de deux incubateurs de *startups* : Paris & Co, structure d'innovation de la ville de Paris, qui propose un programme « Immobilier de demain » et Immowell Lab, spécialisé dans le bien-être par l'immobilier. Dans ce cadre, le Groupe a contribué à l'analyse de plus de 100 *startups*, et mené une dizaine d'expérimentations. À l'occasion de la semaine du Développement durable, le Groupe

a également organisé en interne une semaine dédiée au bien-être par l'immobilier, avec une journée consacrée aux *pitches* de *startups*, ouverte à tous. Une dizaine de jeunes sociétés ont ainsi présenté leurs solutions innovantes aux opérationnels du Groupe.

À titre d'exemple, Altarea Cogedim a notamment travaillé en 2016 avec la *startup Smart Impulse* afin d'améliorer les performances énergétiques de ses centres commerciaux.

5.4.6.2 GROUPES DE RÉFLEXION ET THINK TANK

Le Groupe s'implique dans de nombreux dispositifs de réflexion sur l'immobilier de demain, parmi lesquels les initiatives ci-dessous.

Altarea Cogedim est membre fondateur de la Fondation Palladio. Issue d'une initiative originale des entreprises de l'industrie immobilière, la Fondation Palladio, sous l'égide de la Fondation de France, a été créée en 2008 autour de l'enjeu majeur du XXI^e siècle qu'est la construction de la ville et de ses lieux de vie. Elle est le lieu où les décideurs politiques porteurs de la Cité, les penseurs, les investisseurs, les réalisateurs se retrouvent pour inventer ensemble la ville de demain. Elle intervient directement auprès des acteurs, qui ont ou auront la responsabilité de construire la ville, en créant les outils d'accompagnement nécessaires à la prise de recul (institut), la préparation des relais (pôle Avenir) et l'anticipation (pôle Recherche).

La méthode de travail employée est celle des regards croisés et de la confrontation, entre dirigeants et experts, entre étudiants et métiers, entre doctorants et opérationnels.

Altarea Cogedim s'engage fortement dans l'accompagnement des métropoles et a souhaité lancer une réflexion approfondie et quantifiée sur son impact local et sa valeur ajoutée à l'échelle du territoire de la métropole. Dans ce cadre, le Groupe participe à un *think tank* dédié à l'entreprise pollinisatrice, avec Utopies et une dizaine de partenaires.

Enfin dans le cadre de la réflexion sur le bureau et les nouveaux modes de travail, Altarea Cogedim est membre de REBUILD, une démarche collective et participative animée par LBMG et l'OID rassemblant professionnels de l'immobilier, utilisateurs et invités « défricheurs » pour animer la réflexion et imaginer l'immobilier de demain. De même, Altarea Cogedim est partenaire de Revolution@Work, dispositif de réflexion et de partage des initiatives sur les grandes évolutions du travail et du bureau, initié par Defacto et Hopscotch, qui réunit les quartiers d'affaires internationaux, les acteurs de l'immobilier et de la ville et les *startups*. Il constitue une démarche innovante pour expérimenter et penser de manière collective les modes et les espaces de travail de demain. Cette initiative permettra à Altarea Cogedim de valoriser sa capacité à concevoir des ensembles tertiaires et à créer de véritables morceaux de ville mixtes où l'offre de bureaux est parfaitement connectée aux attentes et aux besoins des utilisateurs.

5.4.7 Éthique professionnelle

NIVEAU DE MATÉRIALITÉ CAPITAL

5.4.7.1 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. Cette charte éthique, disponible sur l'intranet du Groupe et jointe systématiquement 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.

Le Groupe prévoit de mettre à jour cette charte en 2017.

Dans ce cadre, 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, est invité à en référer à sa hiérarchie ou si besoin au responsable de la déontologie. La consultation et les avis du déontologue sont confidentiels tels que le garantit la charte éthique.

Les dispositifs de sécurité informatique et de protection des données clients sont décrits au chapitre 8.3.3.

5.4.7.2 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.

5.4.7.3 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 généralement encadrés d'appels d'offres (pas de monopole d'un prestataire, contrats d'un an pour les prestataires en centres commerciaux...). Au regard de la dernière actualisation de la cartographie des risques du Groupe réalisée en 2016, il apparaît que le risque de fraude tout en restant limité compte tenu de ses activités et de son organisation, a été évalué légèrement à la hausse. Ceci s'explique notamment par la couverture médiatique plus importante des cas de fraude et par l'augmentation des tentatives de « fraudes au président » dont le Groupe a été la cible. Même si aucune de ces tentatives n'a abouti, des messages de sensibilisation aux populations les plus exposées ont été diffusés avant les périodes de congés, plus propices à ces événements. Des campagnes de sensibilisation aux différents types de fraude seront dorénavant mises en place *a minima* deux fois par an.

Afin d'accompagner le bon déploiement de l'ensemble de la démarche d'éthique professionnelle et de contrôle contre les pratiques non conformes à l'intégrité et à la déontologie du Groupe, d'autres actions de sensibilisation ont été menées en 2014 auprès des salariés. Avec l'aide d'un cabinet d'avocats, des formations portant sur les différentes notions de corruption, prise illégale d'intérêts, trafic d'influence, favoritisme et risques pénaux pouvant y être associés, notamment dans les relations avec la sphère publique, ont été délivrées aux collaborateurs identifiés comme étant les plus exposés. Depuis, cette sensibilisation se poursuit par le biais de messages délivrés aux collaborateurs par les cadres dirigeants lors d'événements tels que séminaires et comités.

Par ailleurs, des clauses complémentaires mentionnant spécifiquement la législation anti-corruption sont 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.

Enfin, le Groupe prend progressivement les dispositions pour répondre aux exigences de la Loi Sapin 2 promulguée en décembre 2016.

5.4.8 Sécurité des biens, des personnes et des données personnelles

NIVEAU DE MATÉRIALITÉ CAPITAL

Les éléments relatifs à la sécurité des biens, des personnes et des données personnelles sont à retrouver dans le chapitre Rapport

du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne du Document de référence (chapitre 8), paragraphe Risques couverts.

5.4.9 Achats responsables et relations fournisseurs

NIVEAU DE MATÉRIALITÉ IMPORTANT

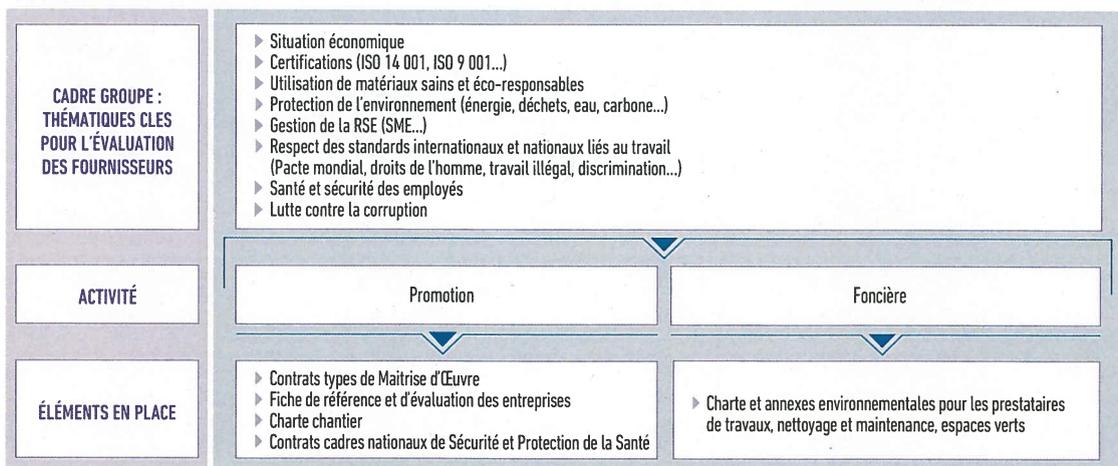
5.4.9.1 POLITIQUE D'ACHATS ET FOURNISSEURS GROUPE

Les achats du Groupe ont un fort impact sociétal, de par leur montant et leur lien avec un nombre important de secteurs économiques. Trois quarts des achats du Groupe sont liés à la construction.

Le Groupe entend se servir de sa capacité d'important commanditaire de biens et services pour encourager les meilleures pratiques auprès de ses partenaires commerciaux. Ainsi, depuis 2014 Altarea Cogedim mène une réflexion d'ensemble pour développer des supports améliorant la politique d'achats avec les prestataires.

Les éléments en place actuellement pour chaque activité sont des documents types engageant les prestataires et le Groupe dans une démarche de progrès continu. Ceux-ci sont décrits plus en détails dans les parties ci-dessous.

POLITIQUE D'ACHATS DU GROUPE



5.4.9.2 POLITIQUE D'ACHATS ET FOURNISSEURS ACTIVITÉ PROMOTION

Les marchés de travaux et prestations d'architecture et d'ingénierie sont le premier poste d'achats du groupe. Altarea Cogedim souhaite impliquer l'ensemble de sa chaîne de valeur dans une démarche de progrès social et environnemental, en intégrant des critères de développement durable dans ses relations commerciales avec ses fournisseurs.

5.4.9.2.1 Architecture et Ingénierie

L'ensemble des activités de promotion du Groupe (Commerce, Bureau, Hôtel, Logement) bénéficie de contrats types de Maîtrise d'œuvre (Architectes, et Maîtres d'œuvre d'exécution). Ces contrats, ainsi que leurs annexes, s'appliquent aux nouvelles opérations engagées et ont pour but :

- 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 contractualiser les objectifs et enjeux liés aux démarches de certifications environnementales ;
- de mettre à disposition des équipes techniques, programmes et de développement, un cadre commun permettant la consultation de prestataires de Maîtrise d'œuvre, ainsi que la mise en place rapide de leur contrat dès leur désignation.

5.4.9.2.2 Entreprises de travaux

Dans le cadre de sa politique d'achats durables, Altarea Cogedim met à profit sa sphère de responsabilité pour :

Exiger des entreprises le respect de clauses sociales et environnementales dans les marchés de travaux

En particulier, des certifications professionnelles environnementales ou qualitatives sont demandées de manière systématique aux entreprises de travaux. Ces dernières doivent de plus s'engager pour la lutte contre le travail illégal et pour le respect de la santé et la sécurité des employés. Une clause en faveur de l'emploi de proximité est également systématiquement intégrée aux marchés de travaux pour l'activité Commerce. En parallèle, une charte chantier à faibles nuisances est annexée à l'ensemble des marchés de travaux.

Évaluer les compétences et l'expérience des entreprises de travaux en matière de développement durable

Une fiche de référence et d'évaluation est ainsi annexée à l'ensemble des marchés de travaux pour vérifier la capacité des entreprises à respecter les ambitions 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.

Contrôler la bonne application des clauses sociales et environnementales

Différents intervenants, tels le référent « chantier propre » ou le coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (SPS) sont missionnés pour s'assurer de la mise en œuvre effective d'exigences sociales et environnementales sur le chantier. En particulier, 5 contrats-cadres nationaux ont été signés avec des sociétés de contrôle technique, SPS et AMO Environnement dans le but d'harmoniser les missions de contrôle sur l'ensemble des opérations Logement et de s'assurer notamment du respect de la sécurité et de la bonne application de la charte chantier à faibles nuisances.

D'autre part, afin de lutter efficacement contre le travail dissimulé et pour respecter ses obligations de Maître d'Ouvrage, Altarea Cogedim fait appel à un prestataire extérieur pour collecter, archiver et gérer l'ensemble des attestations réglementaires des entreprises, nécessaires à la signature des marchés et à l'agrément des différents sous-traitants. Cette mesure a été mise en œuvre en 2015 pour 100 % des nouvelles opérations Logement et Bureau.

Le respect de la bonne application des clauses sociales et environnementales conduit de plus à l'évaluation des prestataires en fin d'opération, sur la base de critères qualitatifs et/ou environnementaux.

5.4.9.3 POLITIQUE D'ACHATS ET FOURNISSEURS ACTIVITÉ FONCIÈRE

Altarea Cogedim a généralisé depuis 2014 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 lors de prestations ponctuelles ;
- une annexe environnementale destinée aux contrats de maintenance et de nettoyage.

La charte environnementale traite des trois points suivants :

- impacts du chantier : limitation du bruit, des pollutions accidentelles ;
- traitement des déchets : *reporting* des quantités de déchets produits par typologie et par filière d'élimination ;
- choix des matériaux : utilisation de matériaux marqués CE, préférence de matériaux labellisés et à faible teneur en COV.

L'annexe environnementale pour les contrats de maintenance et de nettoyage traite des aspects suivant :

- management : plan de formation des intervenants, plan de développement durable du prestataire ;
- énergie : suivi des consommations énergétiques, plan de maintenance continu des équipements ;
- écologie : intégration du plan d'actions biodiversité ;
- pollution : gestion des déchets dangereux, suivi des séparateurs à hydrocarbures et des autorisations de rejet ;
- matériaux : limitation des nuisances, limitation des risques pour les ouvriers ;
- déchets : maximisation du tri des déchets et des filières de valorisation, suivi des déchets dangereux ;
- eau : suivi des consommations d'eau, mise en place d'équipements hydro-économes lors des remplacements ;
- confort et santé : gestion des risques bactériologiques, utilisation de peintures à faible teneur en COV ou labellisées.

La généralisation de ces documents contractuels sur les sites inclus au périmètre de *reporting* et les sites gérés pour compte de tiers (sauf avis contraire des mandants tiers) répond aux exigences de la certification BREEAM® In-Use.

Par ailleurs, Altarea Cogedim a diffusé une annexe environnementale pour les contrats espaces verts, ce qui permet une exploitation plus respectueuse de la biodiversité. Ainsi, le Groupe anticipe la réglementation en interdisant les produits phytosanitaires sur ses sites, à l'exception de ceux utilisés en agriculture biologique.

5.4.10 Gouvernance

NIVEAU DE MATÉRIALITÉ **IMPORTANT**

Les éléments relatifs à la gouvernance de la Société sont à retrouver dans les chapitres suivants du Document de référence :

- Gouvernement d'entreprise (chapitre 7) ;
- Rapport du président du conseil de surveillance (chapitre 8) ;
- Rapport stratégique, volet Gouvernance (chapitre 1)

5.4.11 Mécénat et partenariat

NIVEAU DE MATÉRIALITÉ **MODÉRÉ**

5.4.11.1 MÉCÉNAT ET SOUTIEN DE LA CRÉATION ARTISTIQUE

Altarea Cogedim s'attache à promouvoir en permanence les jeunes talents des différentes formes artistiques : sculpture, peinture, musique, à travers de nombreuses actions.

Altarea Cogedim est un partenaire de long terme de l'ensemble Matheus, qui s'est imposé comme l'une des formations les plus reconnues du monde musical grâce à sa démarche artistique audacieuse et ouverte à tous.

Par ailleurs, depuis 2015, le Groupe est partenaire officiel du Festival d'Aix, rendez-vous incontournable des amateurs d'opéra et de musique classique. Un engagement né de la volonté de faire partager des valeurs communes au service d'une passion pour l'art sous toutes ses formes. Le Festival d'Aix est non seulement un lieu d'excellence de l'art lyrique connu et reconnu internationalement, mais encourage également tant l'insertion de jeunes artistes que l'accès de l'opéra à un large public. Ces valeurs sont aussi celles d'Altarea Cogedim, celles d'une entreprise responsable, engagée et ayant à cœur de faire partager au plus grand nombre sa passion pour l'art. Dans le futur, Altarea Cogedim souhaite renforcer son engagement sur ce territoire, en étant partenaire des Rencontres Économiques d'Aix-en-Provence organisées par le Cercle des Économistes.

Le Groupe profite également de ses opérations de logement en chantier pour promouvoir l'art et notamment le *street art*. Ainsi en 2016, 2 000 m² de hangar à Malakoff dans les Hauts-de-Seine ont été mis à disposition du collectif « La Réserve » pour une exposition éphémère de *street art* qui a été visitée par plus de 40 000 personnes. Ce type d'opération a été renouvelé fin 2016 sur le site historique de la Poste du 14^e arrondissement où s'élèvera bientôt l'ensemble résidentiel 8 Campagne Première. Le projet, nommé Lab 14 raconte l'histoire d'un site en mutation urbaine continue. Deux étages, deux salles d'exposition, des installations en 3D et numériques, des ateliers... consacrés à l'art urbain sont ouverts au public. Dans un autre domaine, à Pantin, en région parisienne, Altarea Cogedim développe une opération immobilière qui fait cohabiter des immeubles neufs et des bâtiments réhabilités dans le respect de la structure d'origine de l'ancienne usine Marchal. À cette occasion, début 2016, une exposition a donné l'occasion au public de découvrir l'histoire du lieu, grâce à des photos de l'architecture de l'usine Marchal ainsi que d'anciennes affiches publicitaires.

Enfin, le Store Cogedim, ouvert en 2016, a rendu hommage à l'artiste Le Corbusier à travers une exposition inédite à Bercy Village. L'événement a permis de découvrir différentes facettes plus ou moins connues de Le Corbusier : des lithographies, des photographies, des correspondances et des meubles.

5.4.11.2 ACTIONS SOCIALES

Altarea Cogedim est engagé depuis plus de 8 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 trois conventions triennales dont la mise en œuvre est orchestrée par un comité de suivi bipartite, représentant au 31 décembre 2016 un investissement financier global de plus de 3,5 millions d'euros principalement réparti de la manière suivante :

- contribution au financement de 10 résidences sociales, ou intergénérationnelles correspondant principalement à des pensions de famille et des maisons intergénérationnelles. 8 d'entre elles sont déjà en service ;
- financement depuis 7 ans de 3 postes de cadres Habitat et Humanisme agissant sur la région Île-de-France : 2 prospecteurs fonciers et 1 gestionnaire locatif ;
- des interventions de mécénat de compétences sur des missions et expertises diverses d'ordre technique ou juridique.

Au total, depuis plus de 8 ans, Altarea Cogedim a contribué directement à la création de 300 logements pouvant héberger en permanence près de 450 personnes.

L'année 2016 a été notamment marquée par l'inauguration d'une résidence à Versailles, à quelques pas du Château de Versailles, dédiée à des ménages en insertion.

À l'avenir, Altarea Cogedim participera également au projet de *crowdfunding* d'Habitat et Humanisme.

5.4.11.3 TRANSMISSION ET ÉDUCATION

Altarea Cogedim est membre fondateur de la Fondation Palladio qui agit pour la construction de la ville de demain (plus de détails au paragraphe 5.4.6.2 Partenariats).

Enfin, Altarea Cogedim est partenaire officiel d'Expo France 2025, la candidature de la France à l'exposition universelle de 2025. L'Exposition universelle de 2025 se veut « un accélérateur de développement et d'innovation » avec l'ambition d'impliquer les territoires. Les filiales d'Altarea Cogedim en régions ont d'ailleurs été impliquées en 2016 dans la présentation du projet de candidature autour de la France.



5.5 PERFORMANCE SOCIALE

5.5.1 Effectifs et évolutions du Groupe

5.5.1.1 EFFECTIF

L'année 2016 se caractérise par une dynamique de croissance significative puisque l'effectif total du Groupe au 31 décembre 2016 est de 1 211 collaborateurs hors Pitch Promotion, soit une variation nette de 15,9 % par rapport au 31 décembre 2015. Il se répartit en

1 166 personnes sous contrat à durée indéterminée (CDI) et 45 sous contrat à durée déterminée (CDD).

Événement marquant en 2016 :

Le rachat de Pitch Promotion en février 2016 marque une étape importante dans la structuration des effectifs du Groupe, avec 183 nouveaux collaborateurs.

Effectifs Groupe

| | CDI | CDD | Total Groupe | Âge moyen | Ancienneté moyenne |
|--------|-------|-----|--------------|-----------|--------------------|
| Femmes | 752 | 37 | 789 | 40.2 | 6,7 |
| Hommes | 594 | 11 | 605 | 39.2 | 5,3 |
| Total | 1 346 | 48 | 1 394 | 39.8 | 6,1 |

Pitch Promotion inclus.

L'âge moyen des collaborateurs est 39,8 années.

5.5.1.1.1 Répartition de l'effectif par sexe et zone géographique

Le Groupe est présent dans 4 pays :

Effectifs Groupe

| | France | Italie | Espagne | Luxembourg | Total |
|--------|--------|--------|---------|------------|-------|
| Femmes | 771 | 12 | 5 | 1 | 789 |
| Hommes | 594 | 9 | 1 | 1 | 605 |
| Total | 1 365 | 21 | 6 | 2 | 1 394 |

Pitch Promotion inclus.

L'intégration de Pitch Promotion au sein du Groupe s'étant réalisée en cours d'année, les données ci-après ne tiennent pas compte de Pitch Promotion.

5.5.1.1.2 Mouvements d'effectifs

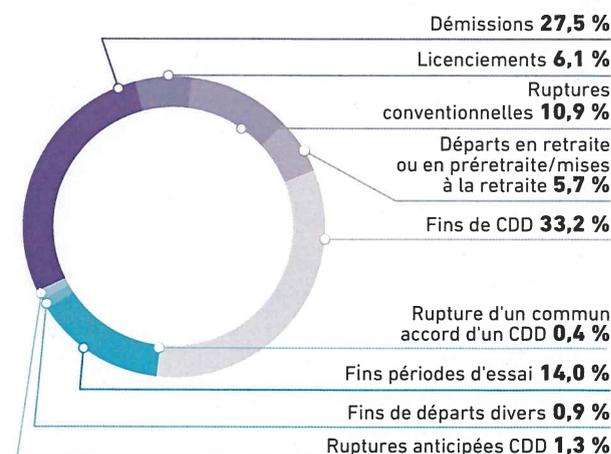
Malgré un contexte macro-économique qui demeure incertain, le Groupe confirme son engagement dans le développement des emplois en privilégiant les embauches en CDI, avec 316 recrutements en CDI réalisés en 2016, soit une augmentation de 71 % des embauches par rapport à 2015. 81 recrutements en CDD ont également été réalisés en 2016.

La part des CDI dans l'effectif total est toujours prépondérante puisqu'elle concerne 96,3 % du personnel du Groupe. Toujours dans le souci de pérenniser les emplois, il est à noter que 24 % des CDD ont été transformés en CDI (25 % en 2015).

Le taux de départ global (CDD+CDI) enregistré à fin 2016 est de 20,03 % (nombre total de départs/effectif moyen), en légère augmentation par rapport à 2015.

Comme en 2015, les deux principales causes de départ concernent la fin de CDD (33 %) et les démissions (27,5 %). Si l'on considère le taux de départ des salariés en CDI, ce taux est de 13,6 % en légère augmentation par rapport à 2015 (12 %).

VENTILATION DES MOTIFS DE SORTIE



5.5.1.2 L'ÉVOLUTION DE L'ORGANISATION COMME SUPPORT À LA STRUCTURATION DU GROUPE

La dimension « Groupe » que prend désormais Altarea Cogedim a un impact positif sur les fonctions support qui ont désormais vocation à gérer et accompagner l'ensemble des filiales du Groupe.

À ce titre, une direction des ressources humaines Groupe est créée en juillet 2016 et une organisation commune a été mise en place. Sous la direction d'un DRH Groupe, 2 DRH opérationnels viennent accompagner la gestion quotidienne des RH et 4 pôles d'expertise viennent professionnaliser et moderniser les sujets majeurs de : Capital Humain, Contrôle de gestion & Rémunération, Innovation Sociale & Contrat Social et Paie & Administration du Personnel. La DRH Groupe a pour mission d'accompagner la croissance du Groupe, en particulier en innovant sur les sujets de développement du capital humain, de promotion de la culture de l'entreprise et d'accompagnement de nouvelles pratiques et valeurs managériales. Altarea Cogedim accorde une attention particulière à ses collaborateurs, il en découle la construction d'une politique RH commune à l'ensemble des entités qui vise la promotion d'une culture de l'excellence permettant à chacun de devenir le meilleur et à exprimer et partager ses talents.

Rejoindre Altarea Cogedim c'est faire le choix de vivre une expérience collaborateur unique dans un Groupe porteur de valeurs fortes et de projets novateurs. Avec la forte évolution des effectifs en 2016, l'intégration du personnel reste une priorité à travers les « Journées Crescendo » d'intégration organisées depuis 2010 et la mise en place en 2017 d'un entretien spécifique formalisé, qui ont pour but de mieux appréhender les enjeux du Groupe, de créer des liens entre collaborateurs des différentes entités et d'accompagner, sécuriser les prises de poste.

Enfin, les ambitions de transformation digitale du Groupe l'ont conduit à créer une nouvelle direction intitulée direction Digitalisation & Innovation, dont l'objectif est de faire basculer le Groupe dans l'ère du collaboratif. Direction fonctionnelle par excellence, au service des différents métiers du Groupe pour développer des démarches plus agiles pour plus de croissance et de performance, cette direction regroupe les équipes des Systèmes d'Information, Innovation, Ressources Internes et Digitalisation de la plateforme financière.

5.5.1.3 LA POLITIQUE DE RECRUTEMENT

Le groupe Altarea Cogedim considère l'identification et le recrutement des talents comme la clé de sa réussite à court, moyen et à long terme.

La politique de recrutement du Groupe portée par le pôle d'expertise « Capital Humain » de la DRH s'inscrit pleinement dans le cadre

d'une stratégie RH globale empreinte des valeurs de créativité, de transversalité et d'esprit d'entreprendre propres à Altarea Cogedim en respectant les engagements du Groupe en termes de non-discrimination, intégrité, éthique, inter-générationnel, objectivité et diversité.

Pour répondre à des ambitions de croissance fortes, Altarea Cogedim s'est engagé dans un plan de recrutements très dense depuis le début de l'année 2016.

Plus de 75 % des embauches en CDI ont porté sur le pôle Promotion du Groupe, plus particulièrement sur les activités Bureau et Logement. Sur cette dernière activité en particulier, avec la mise en place d'une nouvelle organisation de l'activité en Ile-de-France, comportant notamment la refonte du suivi et de l'accompagnement des clients entre la phase de vente et la phase de livraison qui a engendré la création d'une fonction de responsable Relations Clients. Tant en Ile-de-France qu'en régions, le Groupe a recruté de nombreux développeurs fonciers, des conseillers commerciaux ainsi que des spécialistes du montage d'opérations. Le développement des résidences services a également permis de pourvoir des postes pour l'exploitation optimale et en propre des résidences pour seniors.

Sur l'activité Foncière, le recentrage sur les grands centres commerciaux, les *retail parks* et le commerce en gare a généré des créations de postes en développement et en gestion pour 8 %.

La transversalité et le développement de projets mixtes sont au cœur de la stratégie du Groupe, et les équipes dédiées se sont également renforcées.

5.5.1.4 L'ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL

En application des accords d'entreprises relatifs à la loi sur les 35 heures, l'organisation du travail au sein de chaque UES (l'UES Altarea et l'UES Cogedim) repose sur deux types de dispositifs en fonction du statut des salariés : un forfait annuel en jours pour les cadres autonomes, et un en 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 les collaborateurs travaillant à temps plein et hors cadres dirigeants. 4 % de l'effectif total du Groupe travaille à temps partiel et 50 % des salariés à temps partiel ont un taux d'activité supérieur ou égal à 80 %.

Par ailleurs, dans une période où l'activité est dense, où les projets sont nombreux à mener, où la présence de toutes et tous est nécessaire, chaque collaborateur ayant des jours de RTT a été encouragé à en monétiser 5 en lui permettant de gagner davantage sur la base d'une majoration de chacun de ces jours à 125 %. Lors de la 1^{re} campagne sur ce sujet, 58 % des collaborateurs concernés ont monétisé plus de 2 600 jours. Lors de la 2nde campagne de décembre 2016 pour 2017, près de 94 % d'entre eux pour plus de 5 000 jours.

5.5.2 Diversité et égalité des chances

NIVEAU DE MATÉRIALITÉ CAPITAL

5.5.2.1 LA POLITIQUE EN FAVEUR DE LA DIVERSITÉ

Attentif à son empreinte sociale, convaincu que la mixité et la diversité sont des sources d'efficacité et d'innovation sociale dans l'entreprise, le Groupe s'est engagé autour de :

- une politique de recrutement respectueuse des engagements pris dans le respect de la Charte de la Diversité dont le Groupe est signataire depuis 2013 ;
- la promotion des femmes ;
- le contrat de génération ;
- la politique handicap.

5.5.2.1.1 Une politique de recrutement respectueuse des engagements pris dans le respect de la Charte de la Diversité

Depuis décembre 2013, le Groupe est signataire de la charte de la diversité. 20 nationalités composent l'effectif au 31 décembre 2016, contre 17 en 2015.

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 la règle « à compétences égales, salaire égal ». La direction veille à ce que le principe de non-discrimination soit strictement respecté pour toute action de recrutement externe ou lors de toute mobilité interne au sein du Groupe. Ainsi, aucune candidature féminine ou masculine n'est écartée de ce seul fait. Afin de lutter contre tous les stéréotypes, la direction des ressources humaines du Groupe garantit que :

- la formulation des annonces des offres d'emploi, y compris vers les agences d'intérim, et la bourse de l'emploi, doit être objective et non discriminante, traduisant les caractéristiques du poste, en termes de compétences et expérience requises ;

- sur chaque offre d'emploi, la mention (H/F) est portée, permettant aux femmes et aux hommes de pouvoir postuler. Chaque fois que possible l'intitulé du poste sera libellé au masculin et au féminin ;
- les femmes, comme les hommes, peuvent accéder à tout emploi.

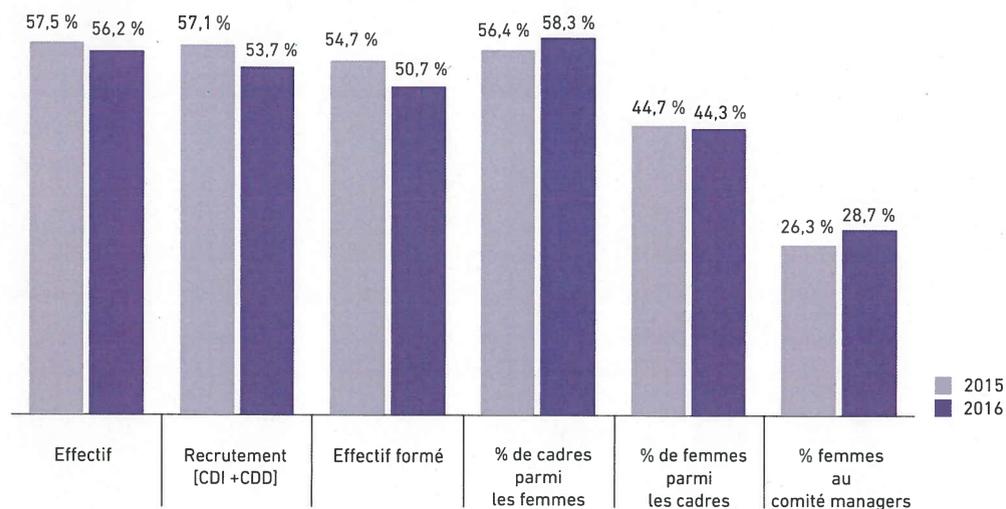
Afin de garantir le respect du principe de non-discrimination dans tous les recrutements, la direction des ressources humaines du Groupe demande désormais aux prestataires externes (les cabinets de recrutement et les agences d'intérim) d'inclure dans leur contrat une clause d'engagement à respecter les principes de la non-discrimination.

Enfin, il est rappelé pour tout nouvel embauché l'engagement du Groupe en matière de diversité (livret d'accueil, séminaire d'intégration).

5.5.2.1.2 La promotion des femmes

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, la rémunération, l'évolution professionnelle ou encore les conditions de travail et l'articulation entre l'activité professionnelle et personnelle.

REPRÉSENTATIVITÉ DES FEMMES DANS LE GROUPE



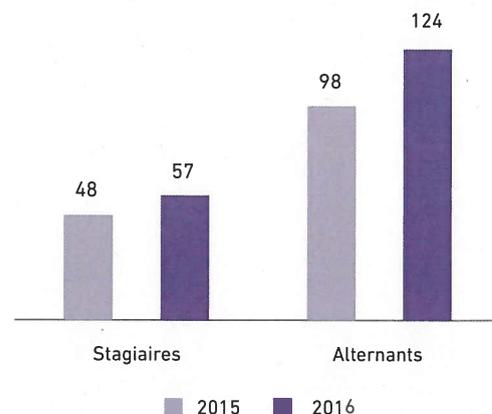
La part des femmes dans le comité des managers gagne plus de 2 points en 2016 à 29 %. La part des femmes au sein de la communauté des Cadres Dirigeants est quant à elle de 23 % avec des évolutions en cours. Il est à noter l'entrée en 2016 d'une 2nde femme dans le comité exécutif, ce qui porte la part dans cette instance à 16 %.

5.5.2.1.3 Contrat de génération

Agissant en entreprise responsable, le Groupe considère l'accès à l'emploi des jeunes et des seniors également comme une priorité, telle que reprise dans un plan d'actions relatif au contrat de génération mis en place depuis 2013. Il a pour objectifs de faciliter l'insertion durable dans l'emploi des jeunes âgés de moins de 27 ans par leur accès à un CDI, 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.

Le Groupe continue à mener une politique d'alternance poussée, avec en 2016 une augmentation de l'ordre de 27 % du nombre de jeunes recrutés dans ce cadre.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE STAGIAIRES ET D'ALTERNANTS



Au 31 décembre 2016, 220 collaborateurs du Groupe ont plus de 50 ans. Cette population représente 18 % de l'effectif Altarea Cogedim comme en 2015.

5.5.2.1.4 Politique handicap

Le nombre de salariés déclarés en situation de handicap a fortement augmenté puisque nous sommes passés de 8 à 14 collaborateurs déclarés au 31 décembre 2016.

Par ailleurs, le recours aux ESAT s'est maintenu via une diversité de prestations de services (achat de fournitures) et notre partenariat avec un traiteur pour le siège social du Groupe.

Pour 2017, l'ambition du Groupe est de renforcer la politique handicap par des actions plus ciblées.

5.5.2.2 LE DIALOGUE AVEC LES REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL

Pour Altarea et Cogedim deux instances, l'UES Altarea et l'UES Cogedim, réunissent 34 représentants au total.

Les représentants au CE ont été régulièrement informés et consultés sur les projets de mise en place de nouvelles organisations, nouveaux projets et mensuellement informés de l'évolution des effectifs.

8 réunions CHSCT ont eu lieu en 2016 sur les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail. L'ensemble des membres des CHSCT a été consulté sur différents sujets notamment celui relatif au droit à la déconnexion. Ils ont également été associés à chaque projet de réaménagement des locaux à Paris, en banlieue et en province.

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.

5.5.2.3 LE RESPECT DES 8 CONVENTIONS DE L'OIT

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 est présent pour l'activité Foncière uniquement dans des pays (France, Espagne et Italie) qui ont ratifié ces conventions fondamentales et les ont transposées dans leur droit du travail national.

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 dossier d'accueil des nouveaux embauchés. Le Groupe n'a engagé aucune action complémentaire en faveur des Droits de l'Homme.

Les entités de Cogedim ne disposent d'aucun établissement ni site à l'étranger.



5.5.3 Rémunération et partage de la valeur

NIVEAU DE MATÉRIALITÉ CAPITAL

5.5.3.1 UNE POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DYNAMIQUE

5.5.3.1.1 Un plan général d'attribution d'actions gratuites pour tous dit « Tous en actions ! »

Début 2016, le collège de gérance a décidé la mise en place d'un dispositif général d'attribution d'actions gratuites. Ce dispositif « Tous en Actions ! » a permis à chaque collaborateur en CDI d'être associé au développement et aux résultats du Groupe à travers l'attribution de l'équivalent d'un mois de salaire en actions (plafonné).

Fort de ce 1^{er} engagement, le collège de gérance a décidé de renouveler la démarche dans le cadre d'une campagne salariale volontairement engagée pour 2016-2017 sur la reconnaissance des contributions de chaque collaborateur à porter la réussite du Groupe et ce malgré les modifications possibles de la loi Macron sur le régime fiscal et social des actions gratuites. Le dispositif de plus de 20 M€ a donc été reconduit.

Le dispositif d'actions gratuites pour tous, dit « Plan général 20-50 » a été renouvelé pour l'ensemble des collaborateurs avec l'attribution de l'équivalent d'un mois de salaire sur la base d'un minimum de 20 actions et un maximum de 50. De plus, pour cette campagne, celles et ceux qui le souhaitaient, pouvaient obtenir en lieu et place le paiement de l'équivalent de 50 % en cash (payé en janvier 2017).

5.5.3.1.2 La monétisation des RTT

Comme indiqué ci-dessus, chaque collaborateur, ayant des jours de RTT, a pu en monétiser 5 sur la base d'une majoration de chacun de ces jours à 125 %.

5.5.3.2 UNE POLITIQUE DE PRIME RECONNAISSANT LES RÉUSSITES

L'attribution des primes doit reconnaître les réalisations effectives et refléter l'atteinte des objectifs individuels sur principe du maintien du volume global des primes individuelles attribuées en 2016 (au titre de 2015) en prenant en compte l'évolution des effectifs et les performances individuelles. Tout en respectant les engagements contractuels existants, les managers ont été amenés à prendre en compte les réalisations et performances effectivement réalisées pendant l'année.

5.5.3.3 UNE POLITIQUE SALARIALE VERS DES PUBLICS CIBLÉS

Pour la campagne 2017, le Groupe a décidé d'attribuer des augmentations individuelles aux collaborateurs méritants promus ou jeunes à potentiels évolutifs. Des mesures spécifiques ont été prises afin de réduire les potentiels écarts de rémunération entre les femmes et les hommes. Une enveloppe spécifique a été utilisée et représentait 10 % de l'enveloppe globale des augmentations.

5.5.4 Management des talents et compétences

NIVEAU DE MATÉRIALITÉ CAPITAL

5.5.4.1 LE DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

5.5.4.1.1 Les politiques mises en œuvre en matière de formation - Le plan de formation 2016

Accompagner les collaborateurs dans le développement de leurs compétences collectives et individuelles en adéquation avec la stratégie de l'entreprise, telle est la mission de la politique de formation professionnelle du Groupe. En 2016, le Groupe a renforcé son investissement en formation afin d'accompagner sa croissance en proposant un large portefeuille d'actions de développement personnel et professionnel.

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 métiers individuelles ou collectives pour actualiser ou parfaire les savoir-faire techniques, « socle dur » des compétences des collaborateurs ; des formations transverses destinées à tous les collaborateurs et managers dans le cadre de la plateforme commune, dénommée ALTEREGO Formation ; des offres spécifiques construites au cas par cas selon les besoins.

Pour accroître l'efficacité des formations dispensées, le Groupe a choisi de s'appuyer sur plusieurs modalités d'apprentissage : individuelle ou collective, présentielle ou distancielle, comme l'illustre notre plateforme de formations en bureautique en e-learning.

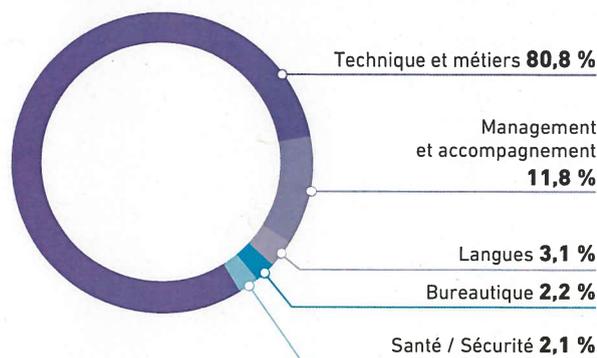
10 822 heures de formation ont été dispensées au sein du Groupe à 881 collaborateurs à fin 2016, soit une progression de 24 % du nombre d'heures de formation.

| | 2015 | 2016 | % de variation |
|--|-------|--------|----------------|
| Heures de formation | 8 761 | 10 822 | 23,5 % |
| Nombre d'actions de formation | 955 | 1 662 | 74,0 % |
| Nombre bénéficiaires | 578 | 881 | 52,4 % |
| Coût moyen (en euros) | 2 443 | 2 074 | - 15,1 % |
| Nombre moyen d'heures de formation sur effectif moyen | 8,69 | 9,47 | 9,0 % |
| Nombre moyen d'heures de formation (par personne formée) | 15,16 | 12,29 | - 18,8 % |

Comme chaque année, les heures de formations métiers sont majoritaires, suivies des actions de développement, à cela s'ajoute également les nombreuses formations internes non comptabilisées dans ce reporting.

L'investissement formation pour 2016 a représenté 2,45 % de la masse salariale. Le budget de formation a donc été plus important en 2016 pour financer des actions d'envergure telles que la Cogedim Académie, avec des actions de formations plus en profondeur pour des populations cibles.

VENTILATION DES HEURES DE FORMATION PAR THÉMATIQUE



L'axe santé et sécurité a été renforcé sur la Foncière afin de financer des actions certifiantes pour des responsables techniques.

5.5.4.1.2 Un plan de formation stratégique pour 2017

Fin 2016, le Groupe a décidé de donner une nouvelle dimension à la formation, la plaçant comme un des axes majeurs dans le but de soutenir activement les enjeux de croissance et de performance du Groupe. Notre mission est d'accompagner les collaborateurs dans le développement de leurs compétences collectives et individuelles et d'assurer leur employabilité, en adéquation avec la stratégie de l'entreprise. Notre ambition est de porter les métiers de l'immobilier de demain, grâce à un plan de formation stratégique initié en amont avec les dirigeants du Groupe à partir des enjeux *business* de chaque ligne d'activité. Ce nouveau plan bâti pour être en place dès début 2017 s'articule autour de 3 axes :

- les formations « cœur de métier », socle dur des compétences des collaborateurs ;
- les formations de développement professionnel, avec un axe principal sur le management en ouvrant, au-delà des techniques, sur les enjeux de transversalité et de synergies du Groupe ;
- les formations aux « nouveaux usages » : digitalisation, nouveaux outils...

Les possibilités d'apprentissage seront variées, le présentiel continuera d'exister mais le contenu et les méthodes d'animation devront évoluer avec l'intégration d'activités digitales et d'ateliers de co-construction et de co-développement.

Plus largement, ce plan de formation stratégique viendra en appui des grands projets de transformation du Groupe, notamment ceux portés par la direction Digitalisation & Innovation en accompagnant chaque public en fonction de ses attentes et besoins.

5.5.4.1.3 La Cogedim Académie

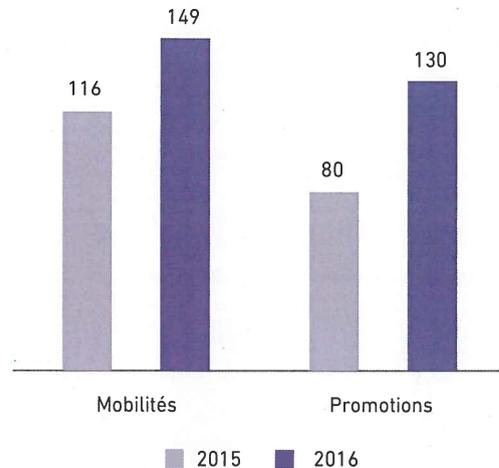
La mise en place d'une école de vente interne, la Cogedim Académie, lancée en 2015, a pour but de former les collaborateurs commerciaux et leurs managers (soit 100 collaborateurs), dès l'intégration dans leur fonction puis de manière continue, en combinant plusieurs modes pédagogiques : formation classique en salle, entraînement dans le cadre de la fonction, assimilation continue par le biais d'une plateforme e-learning.

Les bénéfices d'une Académie sont nombreux, notamment : accélérer et développer la performance individuelle et collective, développer un « patrimoine » de compétences des filières métier, renforcer notre Marque Employeur et attirer les bons profils, créer un espace de partage d'expériences.

Support d'entraînement digital de l'Académie, la plateforme est opérationnelle depuis janvier 2016. Elle accompagne l'apprenant de manière ludique et interactive dans son acquisition des pratiques après les formations présentiels. Ergonomique et accessible via tablettes et smartphones, elle permet dès à présent de répertorier toutes les formations et les compétences qui s'y rapportent et de renforcer ainsi la mémorisation des savoirs.

5.5.4.2 PROMOTIONS ET MOBILITÉS

MOBILITÉS ET PROMOTIONS



À l'instar de la formation, la dynamique de mobilités et de promotions internes a été significative. Par nature, la diversité des métiers inhérente au secteur de l'immobilier favorise la mobilité des collaborateurs. En 2016, la bonne marche des affaires, la création de nouvelles fonctions, et la mise en place de nouvelles organisations ont permis des évolutions de carrières et généré des mobilités professionnelles ou géographiques.

Ainsi au 31 décembre 2016, 279 salariés du Groupe ont bénéficié d'une mobilité et/ou d'une promotion, soit plus de 24 % de l'effectif en CDI.

Les aspirations des salariés de l'entreprise ont été recueillies lors des entretiens professionnels nouvellement mis en place début 2016 et dont les synthèses ont notamment pour objet de donner une meilleure visibilité aux managers des souhaits d'évolution de leurs collaborateurs.

Pour 2017, les entretiens professionnels et l'analyse des souhaits se poursuivront avec l'ambition de mettre en place un outil commun à l'ensemble des entités du Groupe pour début 2018. Par ailleurs, la communication sera renforcée sur les postes à pourvoir disponibles.



5.5.5 Santé et sécurité des salariés

NIVEAU DE MATÉRIALITÉ IMPORTANT

5.5.5.1 L'ABSENTÉISME

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

Le taux d'absentéisme des collaborateurs CDI et CDD est de 2,60 % pour cette année, contre 3,36 % pour 2015. Il est obtenu par le rapport du nombre de journées d'absence pour maladie professionnelle, maladie non professionnelle, accidents de trajet, accidents du travail et préavis non effectué, sur le nombre de journées théoriques travaillées x 100.

Les absences pour maladie non professionnelle restent majoritaires, représentant 98 % des motifs d'absence. Le taux d'absentéisme dû aux accidents du travail est très faible, de l'ordre de 0,04 %, et celui relatif aux accidents de trajet est quasi nul en 2016.

Le taux d'absentéisme de court terme, qui correspond au nombre de jours d'absence pour maladie ordinaire inférieur à un mois sur l'effectif moyen x 100, est en légère diminution par rapport à 2015, est de 3,75.

5.5.5.2 ASSURER LA SÉCURITÉ ET LA SANTÉ DES SALARIÉS

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 2016 dans ce domaine. Aucune maladie professionnelle n'a été enregistrée au sein du Groupe.

| | Accidents du travail | | Accidents de trajet | | Maladies professionnelles | |
|---------------------|----------------------|------|---------------------|------|---------------------------|------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Nombre d'événements | 1 | 5 | 2 | 5 | 0 | 0 |
| Nombre de jours | 6 | 8 | 2 | 17 | 0 | 0 |

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.

Les salariés et leurs ayants droit bénéficient d'une couverture sociale complémentaire complète et qualitative, au titre de la santé et de la prévoyance.

5.5.5.3 LE DROIT À LA DÉCONNEXION

Le Groupe a décidé de fixer les modalités permettant à chacun, à compter du 1^{er} janvier 2017, d'exercer pleinement son droit à la déconnexion afin de respecter au mieux la vie personnelle et familiale des salariés et préserver leur santé et ce conformément à la loi du 8 août 2016. Ce droit s'exercera à travers une non obligation à répondre aux courriels et appels en dehors des horaires de travail habituels (hors circonstances exceptionnelles), la possibilité d'en référer en cas de non respect et enfin par des mesures d'information.

Ce droit s'inscrit pleinement dans un programme global de Transformation des Équipements Numériques initié par le Groupe et dont les enjeux porteront également sur la bonne utilisation des mails et des réseaux sociaux.

5.6 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

5.6.1 Énergie et climat

NIVEAU DE MATÉRIALITÉ CAPITAL

Les émissions de gaz à effet de serre sont la principale cause du réchauffement climatique dans le monde. Par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, la France s'est engagée à réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40 % entre 1990 et 2030 et à diviser par quatre ses émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050.

Le bâtiment étant l'un des secteurs les plus consommateurs d'énergie et les plus producteurs de gaz à effet de serre en France, Altarea Cogedim est conscient de son impact et a pris des mesures en conséquence.

Le Groupe suit ainsi sa consommation d'énergie et ses émissions de gaz à effet de serre. Ce suivi est réalisé sur l'ensemble du cycle de vie de chaque bâtiment, soit pendant les phases de conception, de construction et d'exploitation.

Des analyses sont ensuite réalisées à l'échelle de chaque activité et permettent de mettre en évidence des leviers d'actions afin de réduire l'impact du Groupe.

5.6.1.1 MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE ACTIVITÉ PROMOTION

Un haut niveau de performance énergétique est considéré comme un prérequis pour les projets développés par Altarea Cogedim.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, la production du Groupe est soumise à la Réglementation Thermique 2012. Cette réglementation est la plus ambitieuse d'Europe et vise à généraliser le Bâtiment Basse Consommation (BBC).

Au-delà des ambitions nationales, Altarea Cogedim prend aussi en compte celles de chaque territoire. Le Groupe s'est ainsi rapproché de la Ville de Paris afin de participer à l'atteinte des objectifs de son Plan Climat Énergie et a renouvelé cet engagement en 2016 avec les objectifs suivants :

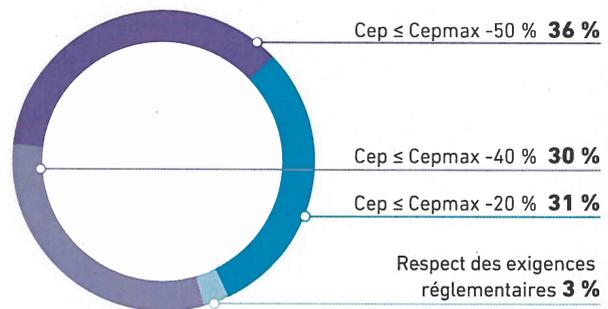
- sur ses nouveaux projets immobiliers tertiaires à Paris dès maintenant : une amélioration des performances énergétiques par rapport à la Réglementation Thermique d'au moins 40 % pour les projets neufs et pour les projets rénovés ;
- sur ses nouveaux projets immobiliers de logements à Paris dès maintenant : une amélioration des performances énergétiques par rapport à la Réglementation Thermique d'au moins 10 % pour les projets neufs.

5.6.1.1.1 Maîtrise de l'énergie des projets Commerce

En 2016, les projets Commerce en développement bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la Réglementation Thermique applicable à chaque projet, représentent 251 842 m², soit 97 % (en surface) des projets.

VENTILATION DES PROJETS COMMERCE EN DÉVELOPPEMENT PAR NIVEAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

(Part des surfaces en m² HON ou SDP)



Cep = Consommation d'énergie primaire du bâtiment en kWhEp/(m².an)

Cep max = Consommation d'énergie primaire maximale définie dans la réglementation thermique en kWhEp/(m².an)

Ce score élevé est stable par rapport à 2015 et reflète la volonté d'Altarea Cogedim de concevoir, réaliser et exploiter des centres commerciaux performants et de protéger et pérenniser la valeur de ses futurs actifs commerciaux.

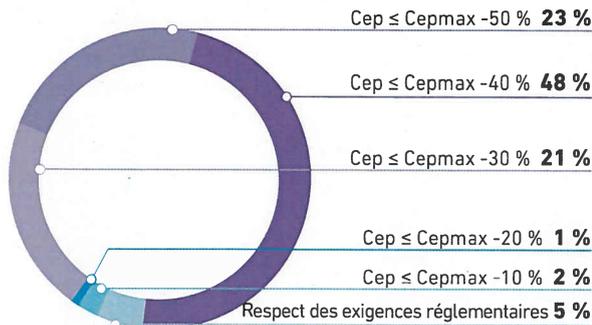
Pour aller plus loin, des simulations thermiques dynamiques sont systématiquement réalisées de façon complémentaire pour les projets Commerce de taille significative. Ces simulations permettent d'améliorer les objectifs en termes de performances énergétiques des projets grâce à une définition affinée des caractéristiques d'usage qu'aura le projet en cours d'exploitation. En 2016, 65 % (en surface) des projets Commerce en développement, soit 170 208 m², ont fait l'objet d'une simulation thermique dynamique.

5.6.1.1.2 Maîtrise de l'énergie des projets Bureau et Hôtel

En 2016, les projets Bureau et Hôtel en développement bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la Réglementation Thermique applicable à chaque projet, représentent 304 991 m², soit 95 % (en surface) des projets.

VENTILATION DES PROJETS BUREAU ET HÔTEL EN DÉVELOPPEMENT PAR NIVEAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

(Part des surfaces en m² HON ou SDP)



Cep = Consommation d'énergie primaire du bâtiment en kWhEp/(m².an)

Cep max = Consommation d'énergie primaire maximale définie dans la réglementation thermique en kWhEp/(m².an)

Le graphe ci-dessus présente les niveaux de surperformance des projets du périmètre par rapport à la Réglementation Thermique qui leur est applicable (qui peut être la RT 2005 ou la RT 2012 selon la date de demande du permis de construire).

Ce taux de projets reste stable en ne baissant que de 2 points⁽¹⁾ par rapport à 2015.

Pour l'ensemble de ses projets Bureau en développement, le Groupe s'est fixé comme objectif d'atteindre *a minima* un niveau de performance énergétique HPE 2012. Ce niveau équivaut à une surperformance de 10 % par rapport à la réglementation thermique. En 2016, 100 % (en surface), soit 298 589 m², des projets Bureau en développement améliorent d'au moins 20 % les exigences de la Réglementation Thermique, dont 99 % d'au moins 30 %. Le Groupe dépasse ainsi son objectif initial.

Afin d'anticiper les réglementations futures, le Groupe lance des opérations test sur les nouveaux labels. La première opération labellisée « Bâtiment à énergie positive » (BEPOS) du Groupe sera livrée en 2017 et permettra d'avoir un retour d'expérience pour des opérations futures. Plus précisément, il s'agit d'un label conçu pour valoriser les bâtiments dont le bilan énergétique global est positif, c'est-à-dire qu'il produit plus d'énergie (thermique ou électrique) qu'il n'en consomme.

D'autre part, 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* a été généralisé pour 100 % des projets Bureau en développement initiés dès 2014.

5.6.1.1.3 Maîtrise de l'énergie des projets Logement

La RT 2012, à laquelle les projets du Groupe dont la demande de permis de construire a été déposée à partir du 1^{er} janvier 2013 sont

soumis, permet de diviser par 3 les consommations d'énergie du bâtiment par rapport à la réglementation précédente. Cette évolution a permis de standardiser le Bâtiment Basse Consommation (BBC) dans le parc de logement neuf.

Sur l'ensemble de ses projets sur le territoire, le Groupe a dès 2010 anticipé la réglementation thermique RT 2012 à venir, entrée en vigueur en 2013. Aujourd'hui le Groupe va plus loin en dépassant les exigences énergétiques réglementaires pour 29 % des projets en développement, représentant 4 747 logements⁽²⁾.

Ce taux est en baisse progressive mais stable car, depuis la généralisation de la RT 2012, la part des projets Logement qui y est soumis devient de plus en plus majoritaire.

5.6.1.1.4 Systèmes de comptage énergétique

Pour ses projets Bureau, Hôtel et Commerce en développement faisant l'objet d'une certification environnementale, soit près de 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. 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.

Pour les projets comprenant des logements, en particulier les projets mixtes, la mise à disposition de tels équipements est régulièrement étudiée. Ils peuvent par exemple prendre la forme d'une application sur smartphone/tablette qui suit les consommations énergétiques de chaque logement et propose des pistes d'optimisation des consommations.

5.6.1.2 MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE ACTIVITÉ FONCIÈRE

5.6.1.2.1 Maîtrise de l'énergie gérée par le Groupe

La consommation totale du patrimoine a été, en 2016 sur le périmètre courant, de 54,7 GWh d'énergie primaire.

Altarea Cogedim a poursuivi cette année deux actions complémentaires pour renforcer son action de réduction de ces consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre associées.

La première consiste en la mise en œuvre des recommandations émises lors des audits énergétiques réalisés en 2012 et 2013 sur l'ensemble du patrimoine du Groupe. Ceux-ci ont permis 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. Les 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.

En parallèle, le Groupe a poursuivi la mise en œuvre du système de management environnemental d'exploitation (SME) sur l'ensemble du patrimoine. 100 % des équipes techniques et opérationnelles ont reçu une formation en 2014 et ont continué leurs efforts en 2016. 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.

(1) La méthodologie de calcul de l'indicateur relatif aux performances énergétiques Logement a été revue en 2016, elle est précisée dans le chapitre 5.7 Méthodologies de reporting.

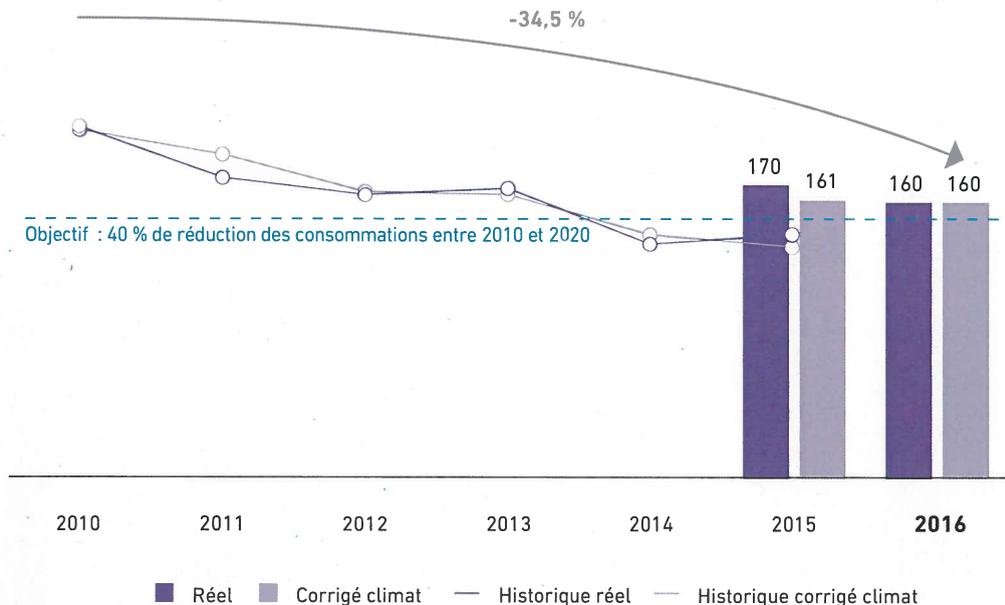
(2) Majoritairement soumis à la RT 2012.

Altarea Cogedim a par ailleurs testé une solution innovante de décomposition en temps réel des consommations énergétiques d'un centre commercial selon ses différents postes. Celui-ci a été concluant, et pourra être étendu dans les années à venir pour aller vers toujours plus de réductions à l'échelle du patrimoine.

Le Groupe est également doté depuis 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 réduction des consommations.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE DU PATRIMOINE

(Périmètre constant en kWhep/m²)



L'association de ces actions a pour ambition l'amélioration en continu des performances environnementales des actifs et l'atteinte des objectifs réévalués à la hausse par le Groupe en 2016, suite à l'atteinte des objectifs précédents :

- 40 % de réduction de consommation d'énergie primaire par m² de 2010 à 2020, à périmètre constant ;
- 70 % de diminution d'émissions de gaz à effet de serre par m² de 2010 à 2020, à périmètre constant.

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

- 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 2016, cette démarche de maîtrise de l'énergie a permis une réduction de 34,5 % des consommations énergétiques par m² à périmètre et climat constant par rapport à 2010.

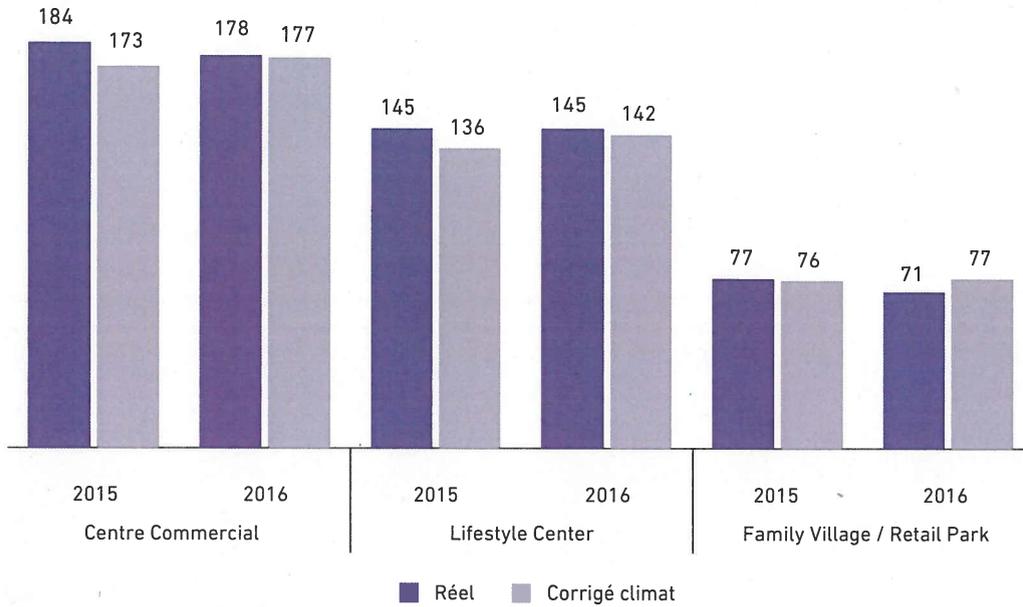
Ces résultats consolidés sont parfaitement conformes aux objectifs de réduction du Groupe.

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 17,0 % sur la période 2010-2016 est observée. Les consommations corrigées pour être à climat constant montrent que les sites du patrimoine en exploitation poursuivent leurs efforts de réduction des consommations cette année encore : sur le périmètre courant, la réduction à climat constant est de 23,5 % entre 2010 et 2016.

Sur la période 2015-2016, la réduction des consommations est de 4,2 % et concerne surtout la catégorie centre commercial. La répartition des consommations ramenées au m² 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.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE

(Périmètre courant en kWhep/m²)

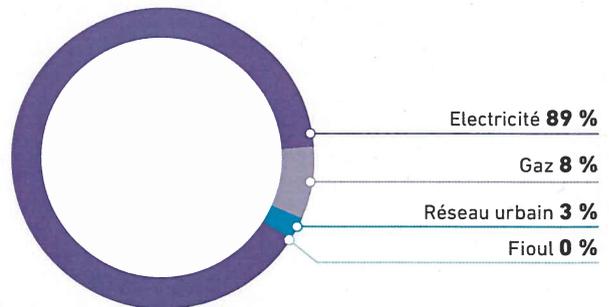


L'approvisionnement énergétique du patrimoine est constitué à 89 % d'énergie électrique en 2016. Cela intègre les consommations des parties communes et privatives gérées directement par Altarea Cogedim. Ce mix énergétique est présenté en énergie finale, plus représentatif des possibilités de choix d'Altarea Cogedim en matière d'approvisionnement énergétique.

Le Groupe a par ailleurs choisi depuis le 1^{er} janvier 2016 d'acheter 50 % d'électricité verte sur son contrat national, c'est-à-dire de l'électricité produite par EDF à partir d'installations utilisant des sources d'énergie renouvelables situées en France continentale. Les émissions de gaz à effet de serre associées aux achats d'électricité sont donc significativement diminuées.

MIX ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE

(Périmètre courant)



5.6.1.2.2 Énergie des preneurs et consommation globale des actifs

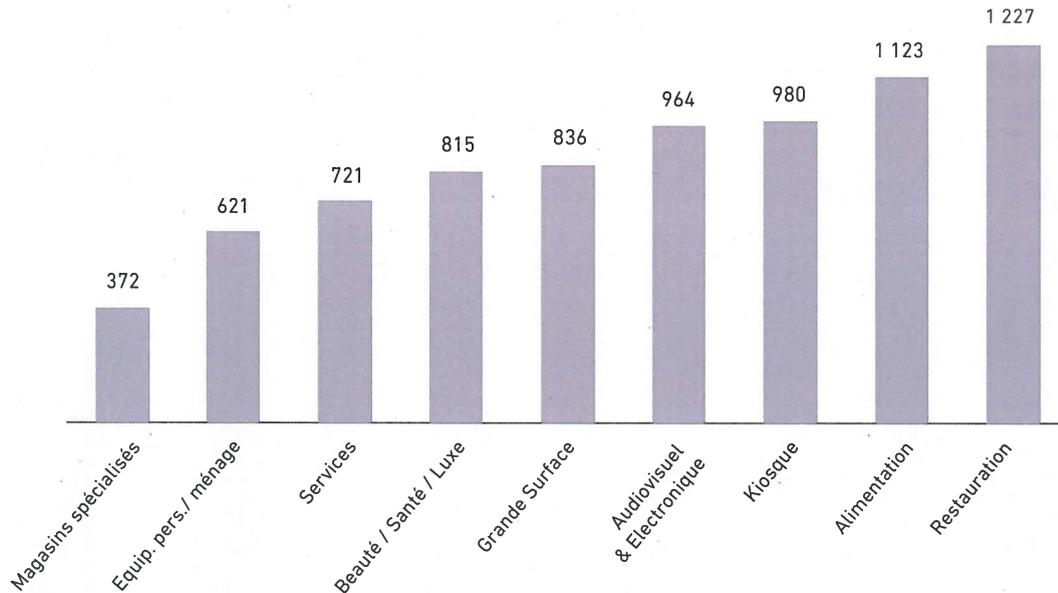
Afin d'avoir une vision plus globale de l'énergie utilisée dans ses centres, y compris par des équipements qui ne sont pas les siens, Altarea Cogedim a engagé depuis 2014 la collecte annuelle des données énergétiques de ses preneurs sur les centres

commerciaux les plus impactants du patrimoine du point de vue de la consommation d'énergie. Ceux-ci représentent 339 088 m² GLA en 2016.

Cela permet d'établir un profil de consommation selon les différentes typologies de commerces, en extrapolant cet échantillon représentatif à l'ensemble du patrimoine du Groupe.

CONSOUMMATIONS D'ÉNERGIE MOYENNES PAR M² ET PAR AN SELON LES TYPOLOGIES DE COMMERCES

(en kWhEP/m²)



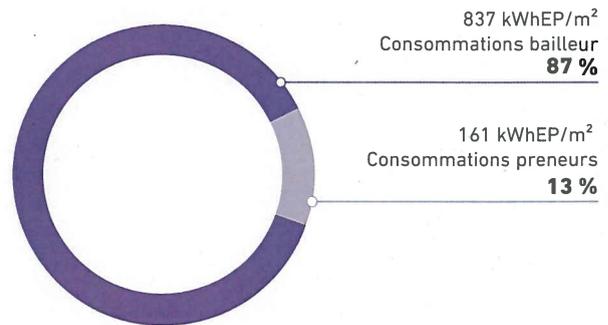
Les typologies les plus consommatrices sont l'alimentation et la restauration (> 1 000 kWhEP/m²). Cela s'explique par les *process* alimentaires très énergivores (préparation, réfrigération, ventilation, cuisson).

Les typologies les moins consommatrices sont les boutiques pour l'équipement de la personne et de la maison, ainsi que les services. Ces typologies représentent respectivement des consommations d'environ 600 et 700 kWhEP/m². Cela s'explique par le fait que leurs consommations reposent exclusivement sur les équipements de chauffage/climatisation, l'éclairage des zones de vente, et les ordinateurs et caisses. Aucun équipement plus énergivore ne vient alourdir leurs consommations énergétiques.

Cette collecte de données preneurs permet également d'avoir une vision de la consommation d'énergie des centres commerciaux du patrimoine dans leur ensemble. En effet, l'énergie gérée par le Groupe additionnée à l'énergie gérée par les preneurs, renseigne sur la consommation des sites dans leur globalité.

RÉPARTITION DES CONSOUMMATIONS D'ÉNERGIE DU PATRIMOINE

(Périmètre courant, corrigé climat)



Consommations d'énergie du patrimoine à périmètre courant et corrigé climat, obtenue en additionnant les consommations gérées par le Groupe aux consommations collectées auprès des preneurs et extrapolées à l'ensemble du patrimoine.

Cette démarche de collecte des informations énergétiques des preneurs sera poursuivie dans les années à venir, avec comme objectif de travailler sur la réduction de l'empreinte environnementale globale des sites, via notamment l'utilisation des baux verts (voir paragraphe 5.4.1.2).

Par ailleurs, le Groupe a la volonté d'étendre sa démarche environnementale aux sites étrangers, et a collecté les informations pour les deux sites gérés en Italie et en Espagne cette année. Le centre commercial Le Due Torri à Stezzano a réduit sa consommation d'énergie primaire de 9 % entre 2015 et 2016, et le centre commercial de Sant Cugat près de Barcelone l'a réduite de 11 %, notamment grâce à la mise en place de LED.

5.6.1.3 ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DU GROUPE ALTAREA COGEDIM

Les émissions totales du Groupe ont été évaluées à 2 350 500 tCO₂e en 2016 (sur la base des données 2015). 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.

Le découpage précis des émissions selon les différents scopes, conformément au GHG Protocole et à l'Article 75 du Grenelle de l'environnement, ainsi que les méthodologies de calcul pour chaque périmètre d'activité sont disponibles au paragraphe 5.7.4.1.

5.6.1.3.1 L'empreinte carbone du groupe Altarea Cogedim

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

- Promotion (projets en développement) ;
- Foncière (patrimoine en exploitation) ;
- Corporate (siège social, filiales régionales).

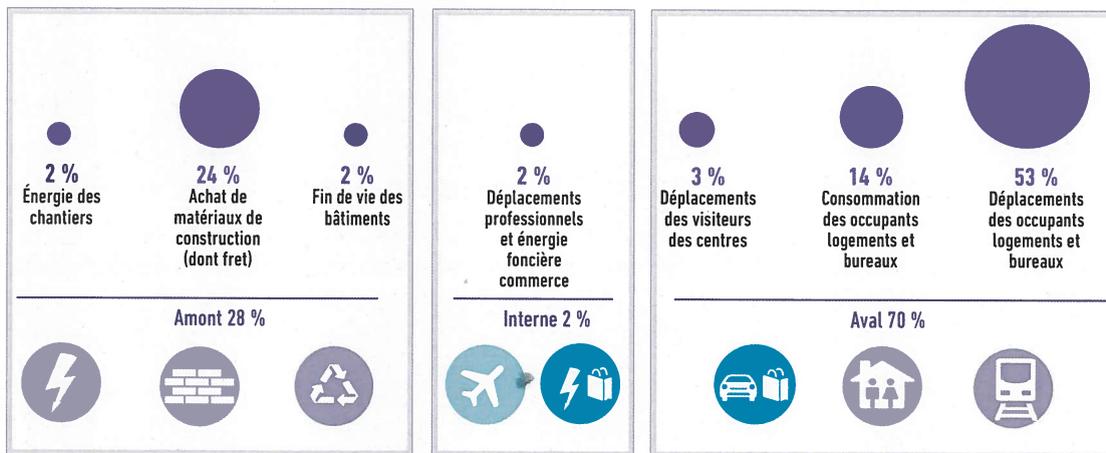
Sur l'année 2016, les émissions totales du Groupe représentent 2 350 500 tCO₂e.

Celles-ci se composent à 98 % des postes d'émissions « amont » et « aval », que le Groupe émet de manière indirecte *via* sa chaîne de valeur. Il s'agit par exemple des émissions liées à l'achat de matériaux pour la construction des bâtiments effectuée par des entreprises de travaux prestataires, ou pour la foncière, des émissions liées aux déplacements de visiteurs se rendant sur les centres commerciaux.

Les 2 % restants correspondent aux postes d'émissions « internes », liés aux activités directement contrôlées par le Groupe, notamment les déplacements professionnels effectués en voiture de fonction, ou l'énergie utilisée dans les parties communes des centres commerciaux.

Les émissions totales du Groupe se décomposent comme suit, selon l'activité et les différents postes d'émissions.

PRINCIPAUX POSTES D'ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DU GROUPE



Légende :

Promotion

Corporate

Foncière

L'activité de promotion constitue 95 % des émissions du Groupe. Celles-ci sont presque exclusivement indirectes, car dues aux matériaux utilisés par les entreprises de travaux et à l'utilisation des bâtiments vendus. L'activité de foncière représente 5 % des émissions, et l'activité Corporate compte pour moins de 1 % des émissions globales.

Consolidés au niveau du Groupe, les trois postes les plus émetteurs sont les déplacements des occupants des logements et des bureaux vendus par le Groupe, les consommations d'énergie de ceux-ci, et les achats de matériaux utilisés lors des chantiers de construction.

5.6.1.3.2 Réduire l'empreinte carbone du Groupe

Altarea Cogedim a mis en place depuis plusieurs années des actions pour réduire ses émissions de gaz à effet de serre.

En 2016, suite à la COP 21, le Groupe a poursuivi son engagement dans ce sens, avec ses parties prenantes externes :

- nouvel engagement dans le cadre de la charte Paris Action Climat, en partenariat avec la Ville de Paris, qui engage le Groupe sur des objectifs quantifiés et mesurables de réduction de gaz à effet de serre et de consommation énergétique d'ici à 2020. Ces objectifs sont décrits dans les paragraphes « foncière » et « promotion » correspondants ;

- participation active à l'association Bâtiment Bas Carbone, en tant que membre fondateur.

Concrètement, l'analyse globale des émissions de gaz à effet de serre du Groupe, 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'actions 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 de promotion et de foncière, celles-ci font l'objet de plan d'actions plus développés que celui concernant les émissions de l'activité Corporate.

Réduction des émissions internes

Pour l'activité de foncière, les consommations énergétiques des centres commerciaux représentent 15 % des émissions consolidées, et le second poste le plus important d'émissions de gaz à effet de serre après les transports. Côté bailleur, ces émissions sont prises en compte, d'une part, lors de la conception des nouveaux projets commerciaux grâce aux Simulations Thermiques Dynamiques et, d'autre part, lors de la phase d'exploitation, via des audits énergétiques donnant lieu à des plans d'actions de réduction des consommations sur les postes pilotés par Altarea Cogedim (voir paragraphe 5.6.1.2).

Pour l'activité Corporate, les déplacements constituent 61 % des émissions. L'axe principal d'action est la baisse des émissions du parc de véhicules de fonction et de direction.

Réduction des émissions amont et aval

Pour l'activité de promotion, les phases de conception et de construction des bâtiments sont essentielles dans la prise en compte de l'empreinte carbone d'un projet. En effet, 24 % des émissions du Groupe sont dues aux achats de matériaux lors de la construction, et 2 % à la production de déchets lors de la démolition en fin de vie. La réalisation de Bilans Carbone® construction (voir paragraphe 5.6.1.4.1) 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 plus faiblement carbonés.

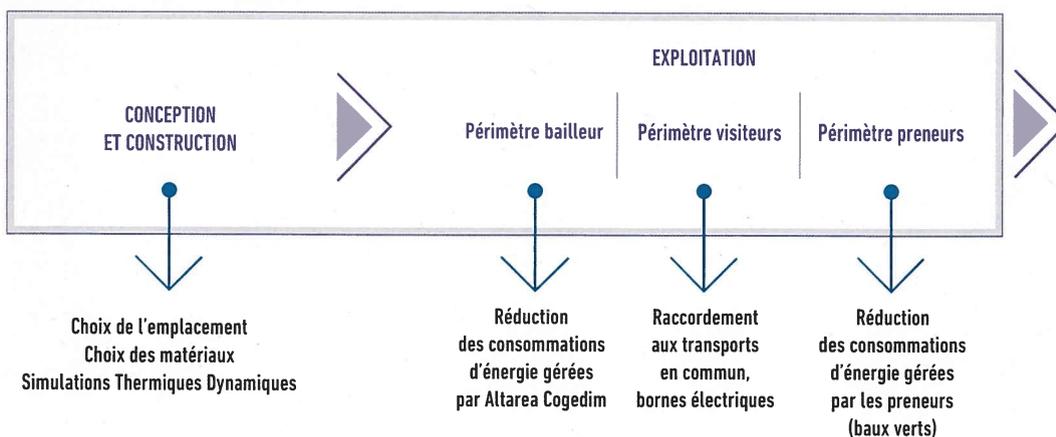
Ainsi, le Groupe développe des opérations pilotes utilisant le bois comme matériau principal, celui-ci ayant la particularité de stocker le carbone. C'est le cas du programme « 5 Impasse Marie-Blanche » à Paris 18^e, réalisé en ossature bois, ou encore du programme « Be Wood », inauguré en 2016 à Montreuil, présentant des façades en bois. Altarea Cogedim a également réalisé le premier complexe commercial français 100 % bois à Aubergenville, avec le centre Marques Avenue A13.

Le choix du site d'un projet et sa proximité aux transports sont également déterminants. Au niveau du Groupe, 56 % des émissions sont dues aux déplacements des occupants des logements et bureaux vendus, ou des déplacements 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, à développer les bornes de recharge pour véhicules électrique, et à mesurer sa progression sur ces sujets via une série d'indicateurs de proximité aux transports (voir paragraphes 5.4.3).

La maîtrise des consommations énergétiques aval est aussi un enjeu clé de la réduction de l'empreinte carbone d'Altarea Cogedim. La consommation des occupants des logements et des bureaux vendus, représentant 14 % des émissions globales, est limitée grâce à des constructions performantes énergétiquement en promotion (voir paragraphe 5.6.1.1). Pour l'activité de foncière, la maîtrise des consommations énergétiques des preneurs est réalisée grâce à des échanges d'informations environnementales dans le cadre des baux verts et de son annexe, le Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales (CPTAE), signés avec les locataires (voir paragraphe 5.6.1.2.2).

L'ensemble de ces actions permet de maîtriser les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie. En particulier, les phases de conception, construction et exploitation donnent lieu aux actions suivantes sur les centres commerciaux de la foncière :

RÉDUIRE L'EMPREINTE CARBONE GLOBALE D'UN CENTRE COMMERCIAL



Le Groupe est allé encore plus loin cette année, en développant un outil de projection des émissions à long terme, et en organisant des ateliers avec les équipes opérationnelles de l'ensemble des métiers

pour faire émerger de nouvelles pistes de réduction concrètes pour chacun des postes les plus émetteurs. Ces deux actions ont été réalisées avec le support d'un cabinet de conseil spécialisé.

Les axes stratégiques permettant d'avoir l'impact le plus significatif sur les émissions ont été étudiés :

AXES STRATÉGIQUES DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DU GROUPE



Favoriser la mobilité durable des utilisateurs de nos bâtiments



Privilégier les modes constructifs bas carbone et l'économie circulaire



Développer des projets à énergie positive et intelligents



S'adapter à l'évolution rapide des usages et du climat

Sur cette base, Altarea Cogedim va pouvoir prendre des engagements approfondis de réduction de son empreinte carbone. Ce travail portant sur un périmètre élargi, au-delà de la responsabilité directe du Groupe, il permettra d'activer de plus forts leviers de réduction, en lien avec les parties prenantes.

5.6.1.3.3 Anticiper et s'adapter au changement climatique

Altarea Cogedim intègre les risques liés au changement climatique pour ses activités (cf. chapitre 6.11.3 Risques sociaux et environnementaux). 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 les changements climatiques pour pouvoir y faire face.

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 maîtriser sa vulnérabilité économique.

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

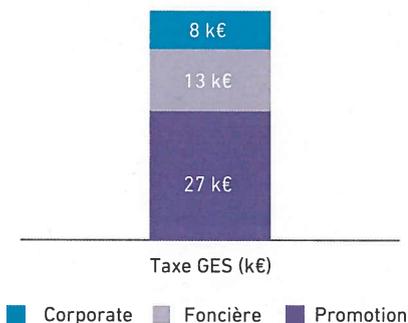
- la mise en place d'une taxe carbone : plus les activités du Groupe émettent, plus elles seront impactées financièrement directement ;
- l'augmentation du prix des ressources fossiles : la volatilité de ces énergies peut entraîner une augmentation conséquente du prix des biens et services, et donc impacter les achats du Groupe.

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). Avec l'hypothèse d'une taxe à 17 euros/tCO₂e, ce qui correspond au montant que devait avoir la taxe à son lancement en janvier 2010, les surcoûts engendrés pour le Groupe seraient de 49 000 euros par an, se répartissant comme suit :

COÛT DE LA TAXE CARBONE

(en k€)



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 %). Avec une hypothèse d'un baril de pétrole passant de 50 dollars à 150 dollars, l'augmentation du prix des hydrocarbures entraînerait une exposition théorique maximale de 454 millions d'euros par an pour le Groupe. Ce surcoût serait pour 1 % « 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.

5.6.1.4 ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE ACTIVITÉ PROMOTION

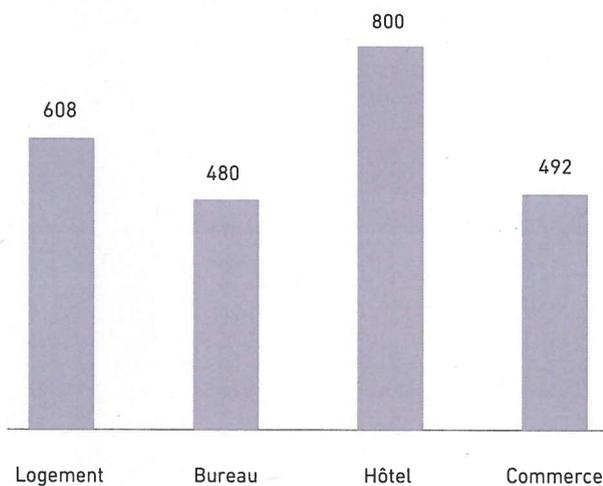
5.6.1.4.1 Bilans Carbone® construction - Énergie grise

Altarea Cogedim réalise un grand nombre de Bilans Carbone® construction sur ses projets de promotion. Depuis 2011, ces études sont systématisées pour tous les projets Bureau, Hôtel et Commerce en développement 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.

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE LIÉES À LA CONSTRUCTION, PAR SURFACE ET PAR TYPOLOGIE

(en kgCO₂e/m²)



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 77 % des émissions des opérations du Groupe sont dues aux achats de matériaux lors de la construction, et 7 % à la production de déchets lors de la démolition en fin de vie.

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.

5.6.1.4.2 Émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques des projets en développement

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

Les profils de consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre 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 logement. La réalisation de simulations thermiques dynamiques permettant de calculer la totalité des besoins énergétiques d'un projet, démarche développée au chapitre 5.6.1.1, permet un travail approfondi et plus pertinent sur le mix énergétique et les émissions de gaz à effet de serre associées.

Le Groupe systématisé les études de faisabilité d'approvisionnement en énergie pour ses nouveaux projets neufs. Ces études ont 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.



5.6.1.5 ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE
ACTIVITÉ FONCIÈRE

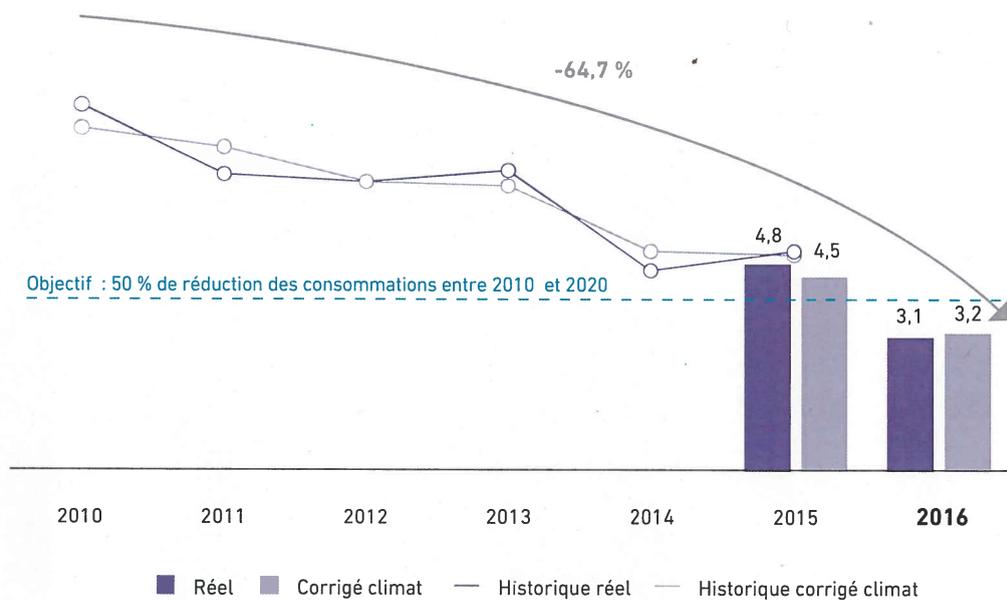
5.6.1.5.1 Émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques du patrimoine

Les émissions totales liées à la consommation d'énergie du patrimoine représentent, en 2016 sur le périmètre courant, 1 115 tCO₂e.

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.

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DU PATRIMOINE

(Périmètre constant en kgCO₂e/m²)



Les facteurs d'émissions utilisés sont présentés dans la note méthodologique, au paragraphe 5.7.4.3.

À fin 2016, la démarche décrite pour l'énergie a permis une réduction de 74,8 % des émissions de gaz à effet de serre par m² à périmètre constant par rapport à 2010. À climat constant, cette réduction est de 64,7 %.

Cette importante réduction est en partie liée à l'achat de 50 % d'électricité verte par le Groupe depuis le 1^{er} janvier 2016, grâce à un contrat avec EDF.

En avance sur son objectif initial de réduire de 50% ses émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie du patrimoine, le Groupe s'est fixé un nouvel objectif de -70 % d'ici à 2020 par rapport à 2010, à périmètre constant.

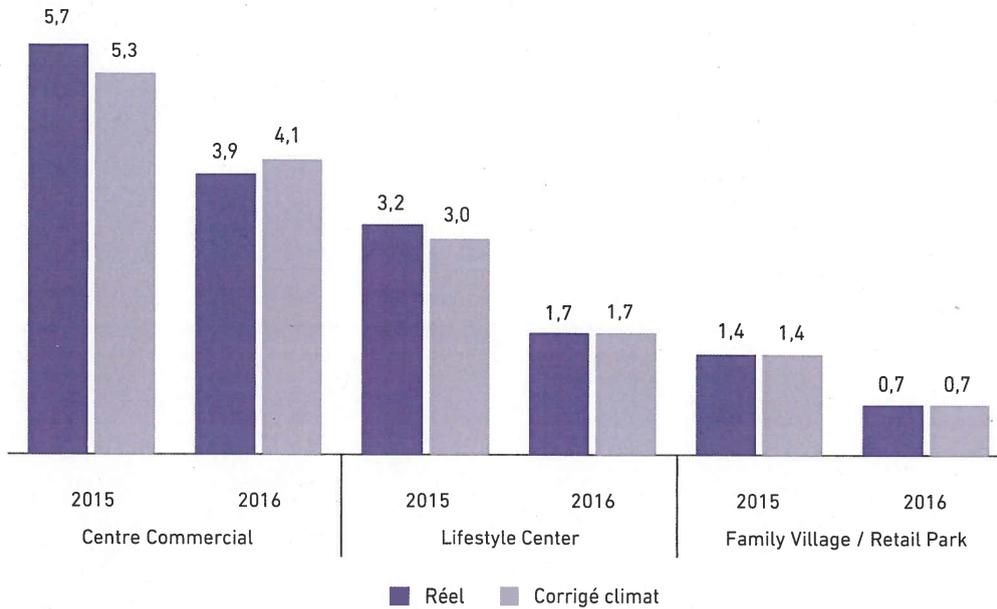
Altarea Cogedim maintient par ailleurs son objectif de réduction sur ses consommations d'énergie, pour réduire encore plus son empreinte environnementale.

Sur le périmètre courant intégrant les entrées et sorties d'actifs, les émissions de gaz à effet de serre par m² sur la période 2010-2016 diminuent de 62,1 %, et de 57,3 % en intégrant la correction climatique.

La répartition des émissions entre les différentes classes d'actifs et leur évolution entre 2015 et 2016 permet de constater une importante réduction sur toutes les typologies d'actifs. Cela met en évidence le travail des équipes de directions de centres qui continuent à optimiser leurs consommations et les émissions de gaz à effet de serre associées.

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE

(Périmètre courant en kgCO₂e/m²)



Les typologies « Centre Commercial » et dans une moindre mesure *Lifestyle Center* sont les plus émettrices de gaz à effet de serre car elles font régulièrement appel au gaz ou au chauffage urbain, énergies plus carbonées, pour chauffer les parties communes et privatives.

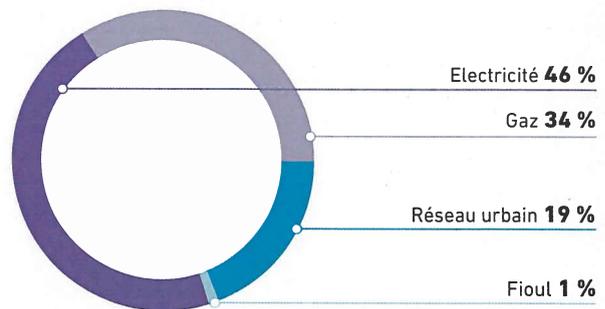
Dans le mix énergétique, l'électricité est la source d'énergie la plus contributrice aux émissions globales, bien que la moins émettrice par kWh. Cette proportion a significativement réduit depuis 2015 grâce à l'achat d'électricité verte.

5.6.1.5.2 Émissions de gaz à effet de serre 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 2016, les émissions associées sont égales à 49,7 tCO₂e (contre 39,9 tCO₂e en 2015).

MIX CO₂ DU PATRIMOINE

(Périmètre courant)



5.6.2 Labellisation et certification durable

NIVEAU DE MATÉRIALITÉ CAPITAL

Pour faire progresser les performances environnementales de ses projets en développement 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 en développement et de ses actifs existants.

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

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

5.6.2.1 LABELLISATION ET CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE ACTIVITÉ PROMOTION

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

- la certification environnementale BREEAM® niveau « Excellent », *a minima*, pour les projets Commerce en développement ;
- les certifications environnementales NF HQE™ Bâtiments tertiaires niveau « Excellent » et BREEAM® niveau « Very Good », *a minima*, pour les projets Bureau en développement ;
- la certification qualitative NF Habitat pour les projets Logement en développement en France (hors co-promotion, réhabilitations et résidences gérées) ;
- la certification environnementale NF Habitat HQE™ pour les projets Logement en développement de gamme D ou plus en Ile-de-France (hors co-promotion, réhabilitations et résidences gérées).

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...

Depuis la mise en œuvre de la démarche de progrès en 2009, la part de production faisant l'objet d'une certification environnementale a progressé, grâce à l'engagement de nouveaux projets faisant l'objet d'une certification environnementale. Ainsi, près de 98 % des surfaces Commerce, Bureau et Hôtel bénéficient d'une certification environnementale en 2016.

Ces certifications environnementales s'ajoutent à la certification qualitative NF Habitat en place pour 100 % des projets Logement⁽¹⁾ en développement construits par Altarea Cogedim.

5.6.2.1.1 Labellisation et certification environnementale des projets Commerce

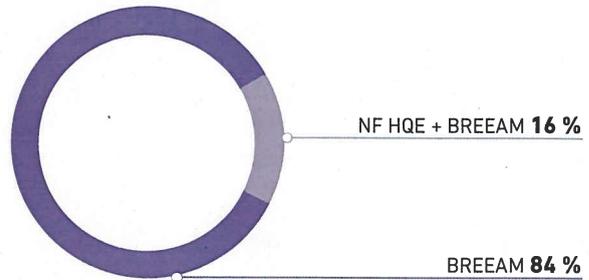
En 2016, les projets Commerce en développement certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 260 317 m², soit 100 % des projets.

Altarea Cogedim choisit les certifications les plus adaptées aux besoins de ses clients et au contexte des projets. Ainsi, la certification BREEAM®, qui a été massivement adoptée par les acteurs européens du Retail, est utilisée pour 100 % des projets Commerce du Groupe en développement.

(1) Hors co-promotion, réhabilitations et résidences gérées.

VENTILATION DES PROJETS COMMERCE EN DÉVELOPPEMENT 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 :

- 100 % des projets en développement bénéficiant d'une certification NF HQE™ Bâtiments tertiaires obtiennent un niveau « Très Bon » (41 114 m²). Le niveau « Excellent » sera désormais systématiquement recherché pour les nouveaux projets Commerce à l'avenir ;
- 100 % des projets en développement bénéficiant d'une certification BREEAM® obtiennent un niveau « Very Good » ou supérieur (260 317 m²).

Plus précisément, le score BREEAM® moyen (pondéré surface) des projets Commerce en développement (260 317 m², soit 100 % des surfaces) est de 68 %, correspondant au niveau « Very Good ». Cette valeur est stable par rapport à 2015.

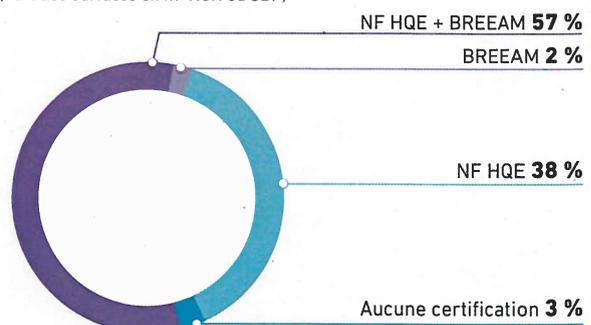
5.6.2.1.2 Labellisation et certification environnementale des projets Bureau et Hôtel

En 2016, les projets Bureau et Hôtel en développement certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 311 087 m², soit 97 % (en surface) des projets.

Bien que la certification NF HQE™ Bâtiments tertiaires soit fortement majoritaire parmi ces projets en développement, Altarea Cogedim s'appuie sur les doubles certifications (183 352 m², soit 57 % en surface) pour faire bénéficier à ses clients de réponses plus complètes aux enjeux environnementaux et sociétaux.

VENTILATION DES PROJETS BUREAU ET HÔTEL EN DÉVELOPPEMENT PAR CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

(Part des surfaces en m² HON ou SDP)



Conformément aux objectifs de généralisation des niveaux NF HQE™ Bâtiments tertiaires niveau « Excellent » et BREEAM® niveau « Very Good », *a minima* :

- 80 % des projets Bureau en développement bénéficiant d'une certification NF HQE™ Bâtiments tertiaires obtiennent un niveau « Excellent » ou supérieur ;
- 100 % des projets Bureau en développement bénéficiant d'une certification BREEAM® obtiennent un niveau « Very Good » ou supérieur.

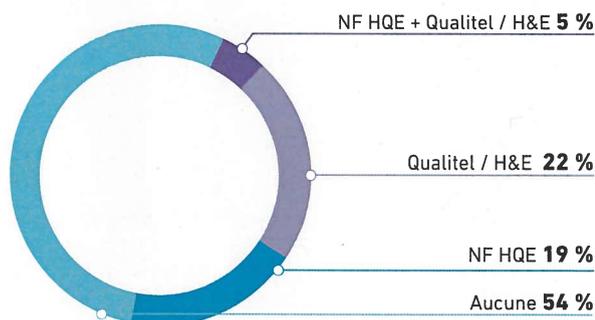
En plus des certifications environnementales générales, certains projets font aussi l'objet de différents labels thématiques tels que le label BiodiverCity® (biodiversité) sur l'opération Austerlitz et le label WELL® (bien-être) sur l'opération Issy Cœur de Ville. Davantage d'informations sont disponibles aux paragraphes 5.4.4.1.1 et 5.4.2.1.1.

5.6.2.1.3 Labellisation et certification environnementale des projets Logement

En 2016, les projets Logement en développement certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 7 627 logements, soit 46 % de la production totale du Groupe (en nombre de logements).

VENTILATION DES PROJETS LOGEMENT EN DÉVELOPPEMENT PAR CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

(Part du nombre de logements)



Ce taux est en baisse de 9 points⁽¹⁾ par rapport à 2015, ce qui traduit l'évolution des engagements du Groupe, en phase avec celles du marché. Jusqu'à présent concentré sur des performances majoritairement environnementales, le Groupe se concentre désormais sur des certifications non seulement environnementales mais aussi qualitatives couvrant notamment les thématiques santé, confort et bien-être. C'est pourquoi le Groupe s'est engagé à certifier NF Habitat 100 % de ses projets Logement⁽²⁾ en développement.

Notons que bien qu'en baisse au niveau national, le taux de projets avec une certification environnementale dans certains territoires métropolitains demeure très bon, notamment en Ile-de-France où 68 % des logements en développement sont certifiés.

5.6.2.1.4 Labellisation et certification environnementale des projets liés à l'activité de Pitch Promotion

Altarea Cogedim a procédé en février 2015 à l'acquisition du promoteur Pitch Promotion. Dans ce cadre, les données

environnementales de Pitch Promotion seront progressivement intégrées au *reporting* Groupe. Un premier exercice de collecte des données a été mené en 2016 afin d'établir une base de comparaison pour l'avenir, mettant en avant un fort engagement en faveur des certifications environnementales.

Ainsi, pour les activités Logement de Pitch Promotion, près de 60 % des projets en développement (en surface) sont certifiés NF Habitat HQE™ ou Qualitel H&E. Pour les activités Bureau et Hôtel, les trois quarts des surfaces sont certifiées NF HQE™ Bâtiments tertiaires, et 95 % des surfaces bénéficient d'une certification (NF HQE™ Bâtiments tertiaires, BREEAM®) ou d'une double certification.

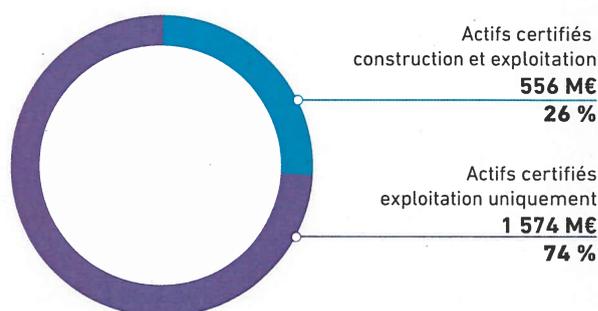
5.6.2.2 LABELLISATION ET CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE ACTIVITÉ FONCIÈRE

En 2016, les actifs ayant fait l'objet d'une certification environnementale construction ou exploitation détenus dans le patrimoine d'Altarea Cogedim et gérés par le Groupe représentaient 489 415 m² GLA, soit 100 % du périmètre de *reporting* en valeur :

- 26 % sont certifiés construction ;
- 100 % sont certifiés exploitation.

CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE PATRIMOINE GÉRÉ

(en millions d'euros)



Les niveaux de performance obtenus pour les projets en développement et les actifs existants sont détaillés au paragraphe 5.6.2.2.2.

5.6.2.2.1 Certification environnementale construction du patrimoine

Les centres existants du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale construction représentent 157 543 m² HON, soit 26 % du patrimoine de *reporting* en valeur, ou près d'un quart des surfaces. Ces actifs bénéficient d'une certification environnementale NF HQE™ Bâtiments tertiaires niveau « Très Bon » pour 17,5 %, et niveau « Excellent » pour 82,5 % des surfaces concernées. Par ailleurs, le site de Quartz à Villeneuve La Garenne a fait l'objet d'une double certification NF HQE™ Bâtiments tertiaires niveau « Excellent » et BREEAM® niveau « Very Good ».

Ce taux va significativement progresser sur les prochains exercices car la totalité des projets Commerce en développement font l'objet d'une ou plusieurs certifications environnementales construction.

(1) La méthodologie de calcul de l'indicateur relatif au taux de certification Logement a été revue en 2016, elle est précisée dans le chapitre 5.7 Méthodologies de reporting.

(2) Hors co-promotion, réhabilitations et résidences gérées.

5.6.2.2 Certification environnementale exploitation du patrimoine

Depuis 2012, Altarea 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.

Le Groupe s'était ainsi engagé à certifier 100 % des actifs présents dans son périmètre de reporting courant à fin 2015, et cet objectif a été atteint.

Cela a été rendu possible grâce au déploiement en 2014 sur l'ensemble des actifs du Groupe du système de management environnemental d'exploitation « ALTAGREEN Patrimoine », qui organise et fiabilise le reporting extra-financier, et généralise les meilleures pratiques et exigences de la certification environnementale. Cet outil a été partagé avec chaque équipe de direction de centre grâce à un cycle de formation spécifique.

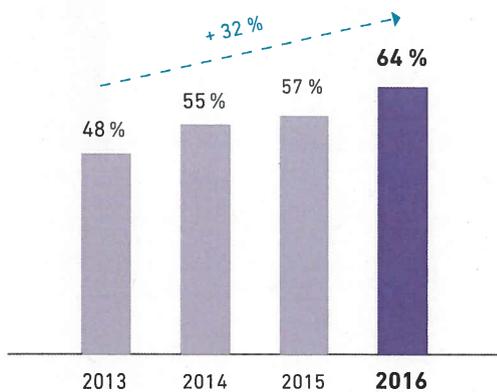
Cela a permis à Altarea Cogedim d'améliorer la gestion environnementale de ses sites, tout en certifiant entre 2013 et 2015 l'ensemble des sites gérés.

Les nouveaux objectifs fixés par le Groupe en termes de certification en exploitation sont :

- de maintenir un taux de 100 % du patrimoine géré certifié ;
- et de progresser chaque année sur les scores BREEAM® In-Use obtenus, en s'intégrant dans un processus d'amélioration continue. Le niveau « Very Good » *a minima* est visé lors des réévaluations de scores.

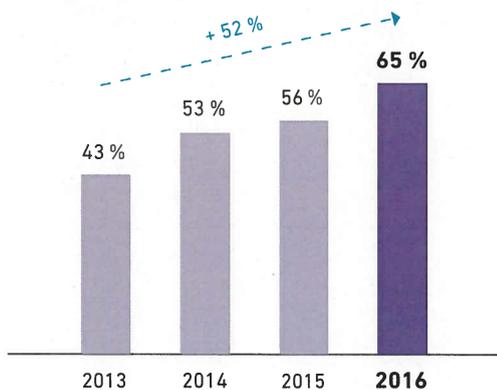
ÉVOLUTION DU SCORE BREEAM® IN-USE MOYEN

Partie « Asset »



ÉVOLUTION DU SCORE BREEAM® IN-USE MOYEN

Partie « Management »



En 2016, les 23 sites présents dans le périmètre de reporting, représentant 489 415 m² GLA, soit 100 % en valeur du patrimoine géré, sont certifiés BREEAM® In-Use. Ces certifications portent sur les parties « Asset » (performance intrinsèque du bâtiment) et « Management » (exploitation du bâtiment) du référentiel.

Les niveaux de performance obtenus se répartissent comme suit (en valeur) :

- partie « Asset » : 31 % niveau « Excellent », 43 % niveau « Very Good » et 25 % niveau « Good » ;
- partie « Management » : 19 % niveau « Outstanding », 20 % niveau « Excellent », 49 % niveau « Very Good » et 11 % niveau « Good ».

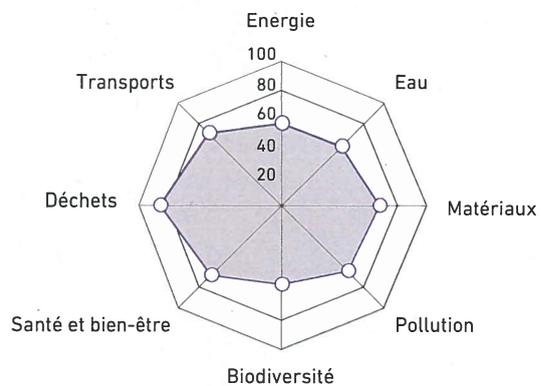
La note moyenne (pondérée surface) en 2016 s'établit à 64 % pour la partie « Asset » (57 % en 2015) et 65 % pour la partie « Management » (56 % en 2015). Cette augmentation de score a été rendue possible grâce à l'intégration du système de management environnemental par les équipes de direction de centres.

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

Les graphes ci-dessous présentent cette décomposition, obtenue en faisant la moyenne des scores atteints pour chaque site, pondérée de la surface de ceux-ci. Ils mettent en évidence les points sur lesquels Altarea Cogedim continue à concentrer ses efforts d'amélioration : énergie et biodiversité notamment, où la progression est importante par rapport à 2015. Des actions sont engagées pour ces deux thématiques, et sont décrites dans les parties concernées.

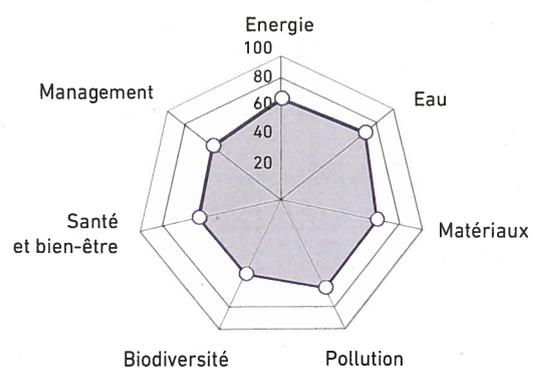
PROFIL DES SITES CERTIFIÉS BREEAM® IN-USE

Partie « Asset »



PROFIL DES SITES CERTIFIÉS BREEAM® IN-USE

Partie « Management »



Par ailleurs, le Groupe vise à étendre sa démarche environnementale sur ses sites étrangers et hors gestion directe. Ainsi, ont été lancés en 2016 les certifications BREEAM® In-Use du site italien Le Due

Torri, qui a obtenu le niveau « Excellent » sur les deux parties, et du site hors gestion directe de la Gare de l'Est.

5.6.3 Économie circulaire

NIVEAU DE MATÉRIALITÉ CAPITAL

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 favorisés. Par exemple, pour le projet de commerce Marques Avenue A13, le Groupe a fait le choix d'une conception bois en éléments préfabriqués. Au-delà des bénéfices liés à la rapidité de mise en œuvre et à la qualité standardisée des éléments produits en usine, la préfabrication permet :

- d'optimiser les quantités de matières premières nécessaires grâce à des processus industriels calibrés ;
- de produire la juste quantité de matériaux et de limiter les chutes et déchets de chantier ;
- de faciliter la déconstruction des bâtiments et d'optimiser la fin de vie des matériaux.

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 5.6.1.3.

De plus, pour ses projets Commerce en développement, Altarea Cogedim impose un taux minimal de valorisation de 70 % des déchets de chantier (hors déchets de démolition) à l'ensemble des entreprises de travaux. En 2016, le taux de valorisation réel des déchets de chantier est de 78 % pour les projets en cours de travaux ou livrés (représentant 177 895 m³). L'objectif du Groupe est donc atteint.

Pour les projets Logement en développement, une charte chantier Groupe a été mise en œuvre en 2014 pour l'ensemble des nouvelles opérations. Au-delà des aspects de limitation des nuisances liées au chantier, ces chartes imposent des mesures visant 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.

5.6.3.1.3 Promotion du tri sélectif

Pour ses nouvelles réalisations et dans le cadre des certifications environnementales visées (Habitat & Environnement, NF HQE™, BREEAM®), le Groupe met systématiquement en place des équipements et des espaces permettant aux futurs utilisateurs et exploitants la réalisation d'un tri sélectif facilité.

Ceci représente 64 % (en surface) des projets en développement toutes typologies confondues.

5.6.3.1 ÉCONOMIE CIRCULAIRE ACTIVITÉ PROMOTION

5.6.3.1.1 Activité de réhabilitation immobilière

Fort de sa présence dans les métropoles, le Groupe est régulièrement confronté aux problématiques d'ancienneté du tissu urbain. Dans ces cas, une opération de réhabilitation est régulièrement envisagée plutôt qu'une démolition-reconstruction complète, ce qui permet d'utiliser une quantité moindre de matériaux et de réduire la production de déchets.

Les réhabilitations représentent 47 % (en surface), soit 82 656 m² des projets Bureau en développement en Ile-de-France.

D'autre part, en 2014 le Groupe a acquis 55 % du capital d'Histoire et Patrimoine, dont l'activité principale est la réhabilitation de l'immobilier ancien.

5.6.3.1.2 Gestion des déchets de chantier

Pour son activité de promotion plus généralement, le Groupe impose un tri sélectif et un suivi précis des déchets de chantier par les entreprises de travaux pour l'ensemble des projets Bureau, Hôtel et Commerce en développement bénéficiant d'une certification. En 2016, cette part représente 98 % (en surface) des projets.

5.6.3.2 ÉCONOMIE CIRCULAIRE ACTIVITÉ FONCIÈRE

Sur le périmètre courant, Altarea Cogedim observe une baisse de 31 % de la production de déchets entre 2010 et 2016. La répartition entre les différentes classes d'actifs permet de constater des réductions sur toutes les typologies avec une baisse plus appuyée pour les centres commerciaux (- 37,9 %) et les *Lifestyle Centers* (- 39,3 %). Cette baisse est due à la sortie du périmètre de sites très générateurs de déchets, comme Cap 3000 à Saint-Laurent-du-Var ou Carré de Soie à Vaulx-en-Velin.

Cependant, les déchets sont générés en très grande partie par les locataires et Altarea Cogedim a donc peu d'emprise sur le volume de production. Le Groupe concentre donc plutôt son action sur l'augmentation du taux de tri et du taux de valorisation énergétique ou matière des déchets gérés.

Le Groupe met donc en œuvre des actions visant à augmenter cette part de tri : suivi plus fin du tri effectué par les commerçants, et approfondissement du tri par la mise en place de nouvelles typologies de déchets triés (verre, déchets fermentescibles...) notamment.

L'action d'Altarea Cogedim s'articule 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.

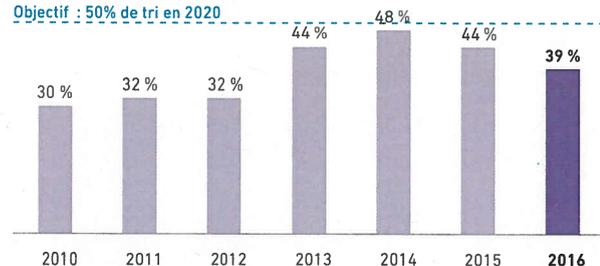
Les déchets du patrimoine sont composés à 61 % de DIB (déchets mélangés) et à 39 % de cartons et autres déchets triés. Grâce aux actions mises en place, la proportion de déchets triés à périmètre courant a fortement augmenté depuis 2010, en passant de 30 % à 39 % en 2016, soit une augmentation de 29 %.

Ces quatre dernières années, le Groupe est proche de l'objectif de 50 % de déchets triés. Les efforts seront poursuivis pour atteindre les 50 % de tri de manière durable.

POURCENTAGE DE DÉCHETS TRIÉS SUR LE PATRIMOINE

(Périmètre courant)

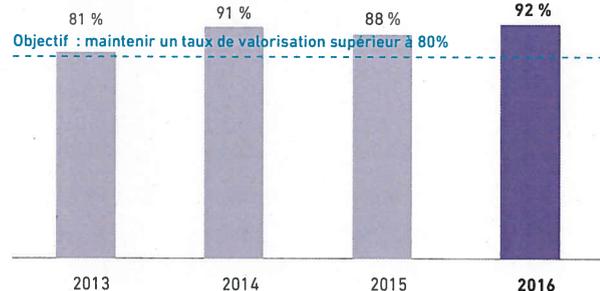
Objectif : 50% de tri en 2020



PART DES DÉCHETS VALORISÉS SUR LE PATRIMOINE

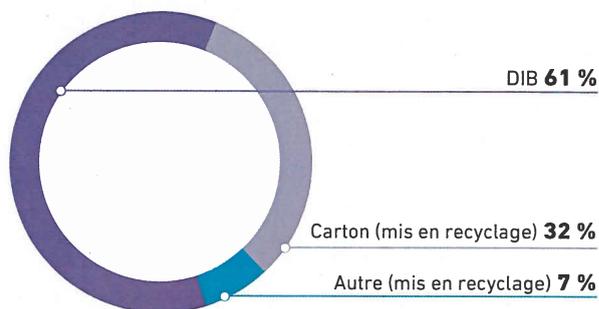
(Périmètre courant)

Objectif : maintenir un taux de valorisation supérieur à 80%

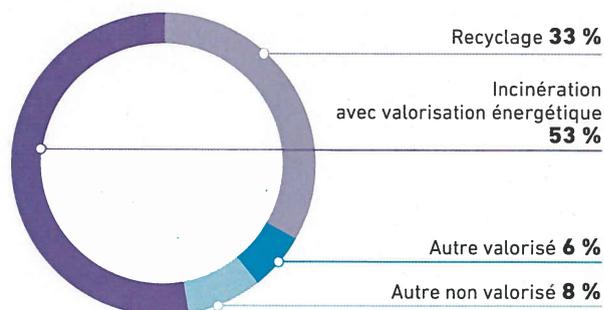


Ces déchets sont ensuite traités par des prestataires sélectionnés pour maximiser le taux de valorisation. Sur l'année 2016, 32 % des déchets produits sur les centres et gérés par le Groupe sont recyclés, 49 % sont incinérés avec valorisation énergétique, et 11 % sont valorisés d'une autre façon (réutilisation ou compostage par exemple). Au total, 92 % des déchets sont valorisés, les 8 % restant étant mis en décharge ou incinérés sans valorisation énergétique. L'objectif fixé par le Groupe d'avoir un taux de valorisation supérieur à 80 % est donc maintenu depuis 2013.

VENTILATION PAR TYPE DE TRI DES TONNES DE DÉCHETS PRODUITS



VENTILATION PAR TYPE DE FIN DE VIE DES TONNES DE DÉCHETS PRODUITS



Notons que les efforts réalisés par le site de Cap 3000 ont été récompensés par le trophée de « l'entreprise dont le taux de valorisation matière est le plus performant » de la région Côte d'Azur.

Par ailleurs, le Groupe a la volonté d'étendre sa démarche environnementale aux sites étrangers, et a collecté les informations pour les deux sites gérés en Italie et en Espagne cette année. Le centre commercial Le Due Torri à Stezzano a en 2016 un taux de tri de 42 %, et un taux de valorisation de 100 % grâce à de nombreuses typologies de tri. Le centre commercial de Sant Cugat près de Barcelone a en 2016 un taux de tri de 28 %, et également un taux de valorisation de 100 %.

5.6.4 Biodiversité et gestion des sols

NIVEAU DE MATÉRIALITÉ IMPORTANT

La protection et la réintroduction de la biodiversité dans les milieux urbains et la lutte contre l'étalement urbain sont des enjeux sur lesquels il existe une forte pression réglementaire. Altarea Cogedim entend prendre de l'avance sur les réglementations, mais aussi faire de ces sujets des atouts pour le bien-être et le confort des utilisateurs de ses bâtiments, en introduisant lorsque c'est possible de la nature en ville.

Afin de promouvoir la biodiversité dans le secteur de l'immobilier, Altarea Cogedim a adhéré au CIBI (Conseil International Biodiversité et Immobilier) en 2016.

Le Groupe a également lancé une démarche de sensibilisation en interne, avec la création de guides visant à informer les équipes sur les enjeux de la biodiversité, et à leur fournir des solutions techniques et des bonnes pratiques, pour chaque étape de leur métier : programmation, conception et construction du cadre bâti et exploitation.

5.6.4.1 GESTION DES SOLS ET BIODIVERSITÉ ACTIVITÉ PROMOTION

5.6.4.1.1 Gestion des sols activité Promotion

La recherche et l'optimisation de fonciers font partie intégrante de l'activité de promotion d'Altarea Cogedim. Le Groupe se positionne en faveur d'une utilisation des sols raisonnée pour ses projets Logement, Bureau, Hôtel et Commerce en développement, résultante d'un équilibre entre densité des programmes et préservation d'espaces verts libres.

Ainsi, les projets de réhabilitation représentent 47 % des projets Bureau en développement en Ile-de-France. D'une manière plus générale, la majorité des projets Bureau, Hôtel et Commerce en développement en Ile-de-France s'inscrit dans le cadre de projets de réhabilitations ou de requalifications de quartiers et zones d'aménagement, n'entraînant donc pas d'artificialisation nouvelle des sols. Lorsque la faisabilité d'une opération sur un bâtiment existant est à l'étude, différents scénarios sont imaginés (démolition-reconstruction, réhabilitation, restructuration lourde...). La solution la plus pertinente est choisie en fonction des contraintes technico-économiques du projet.

Pour les projets Logement, une attention particulière est portée à la préservation des espaces verts. Au-delà de l'importance de limiter les surfaces imperméabilisées, ces espaces non bâtis sont un facteur de bien-être pour les occupants, notamment en zone urbaine.

5.6.4.1.2 Biodiversité activité Promotion

Obligatoires dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les projets Bureau, Hôtel et Commerce 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 projets en développement faisant l'objet d'une certification BREEAM[®]. Ainsi, 100 % des projets Commerce en développement ont bénéficié de l'intervention d'un écologue en 2016, soit 260 317 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.

5.6.4.2 GESTION DES SOLS ET BIODIVERSITÉ ACTIVITÉ FONCIÈRE

5.6.4.2.1 Gestion des sols activité Foncière

Les communes sur lesquelles sont implantés les centres commerciaux du patrimoine d'Altarea 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. Il correspond à la surface bâtie (hors parkings) divisée par la surface de terrain et est représentatif de la densité de construction sur un site.

5.6.4.2.2 Biodiversité activité Foncière

Au-delà de la prise en compte des contraintes réglementaires sur le sujet de la biodiversité, Altarea Cogedim est convaincu que l'intégration d'un centre commercial à son environnement doit être au service de la préservation ou de la réintroduction de la biodiversité, ainsi que du bien-être des visiteurs.

C'est pourquoi un guide Biodiversité a été créé en 2016. À destination de toutes les équipes intervenant sur les projets de développements commerciaux et l'exploitation des centres, il a pour but d'informer sur les moyens de développer et valoriser la biodiversité et la biophilie. Ainsi, pour chaque étape du cycle de vie des centres commerciaux, le guide précise les contraintes réglementaires, les bonnes pratiques et donne des exemples concrets d'actions ou de partenaires possibles.

De plus, lors de la phase d'exploitation des centres commerciaux du patrimoine du Groupe, le respect et le maintien de la biodiversité sont renforcés par le déploiement de la certification environnementale BREEAM[®] In-Use, décrite au paragraphe 5.6.2.2.2.

Pour améliorer la réponse aux exigences de cette certification d'exploitation, qui intègre un volet biodiversité, le Groupe a pris l'objectif d'avoir 100 % de ses sites dotés d'un plan d'actions biodiversité d'ici 2018. Ces plans d'actions permettent d'améliorer progressivement la faune et la flore sur les centres.

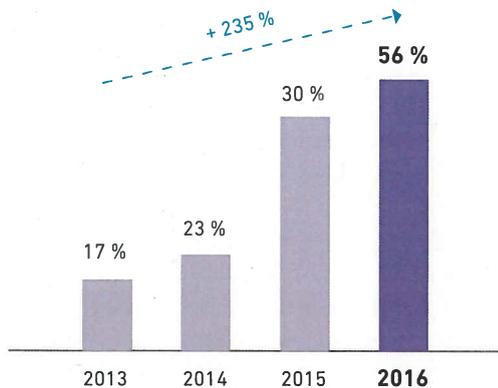
À fin 2016, 58 % en valeur des sites inclus au périmètre de reporting ont bénéficié d'un audit biodiversité.

Le score obtenu sur la thématique *Land Use & Ecology* du référentiel BREEAM[®] In-Use, en moyenne sur le patrimoine (moyenne des parties « Asset » et « Management », pondérée surface), a ainsi progressé : il est passé de 17 % en 2013 à 56 % en 2016.



ÉVOLUTION DU SCORE BREEAM[®] IN-USE MOYEN

Thématique « Land Use & Ecology »



5.6.4.2.3 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. 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.

5.6.4.2.4 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 des problématiques détectées sur 100 % des sites concernés, en particulier lors des travaux de construction des centres commerciaux.

5.6.5 Gestion de l'eau

NIVEAU DE MATÉRIALITÉ MODÉRÉ

5.6.5.1 GESTION DE L'EAU ACTIVITÉ PROMOTION

En amont de ses nouveaux projets, Altarea Cogedim réalise systématiquement une analyse de site permettant d'identifier les contraintes (débits de fuites, infiltration...) et les opportunités (récupération d'eau, noues...) de chaque site. Les conclusions de ces analyses sont alors intégrées dans le programme environnemental de chaque projet.

Au moment de la conception, les projets du Groupe intègrent de manière quasi-systématique des équipements permettant de limiter l'impact du projet sur le cycle de l'eau, et de maîtriser sa consommation d'eau potable. En particulier pour ses projets Commerce, consommateurs d'espace par nature, Altarea Cogedim intègre dès la phase de conception des solutions techniques (béton drainant, places de parking végétalisées, 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. D'autre part, tous les projets Commerce 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. De même, tous les nouveaux développements commerciaux intègrent des équipements sanitaires hydro-économiques.

D'autre part, en phase de réalisation, Altarea Cogedim impose systématiquement aux entreprises de travaux le comptage et le suivi des consommations d'eau. Un tel dispositif est mis en œuvre pour :

- 98 % des projets Bureau, Hôtel et Commerce en développement ;
- 100 % des projets Logement en développement faisant l'objet d'une certification NF Habitat HQE[™] et 100 % des projets Logement en développement initiés à partir de 2014.

En 2016, les travaux de construction des projets Commerce en développement, représentant 177 895 m², ont généré une consommation d'eau de 6 759 m³. Ces consommations comprennent l'usage d'eau pour les besoins du chantier (procédés constructifs, nettoyage, arrosage...) et les consommations en eau sanitaire de la base vie.

5.6.5.2 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 (26 % des consommations gérées, périmètre bailleur), et également pour la grande majorité des sites l'eau des parties privatives (74 % des consommations gérées, périmètre preneur), qui représentent 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.

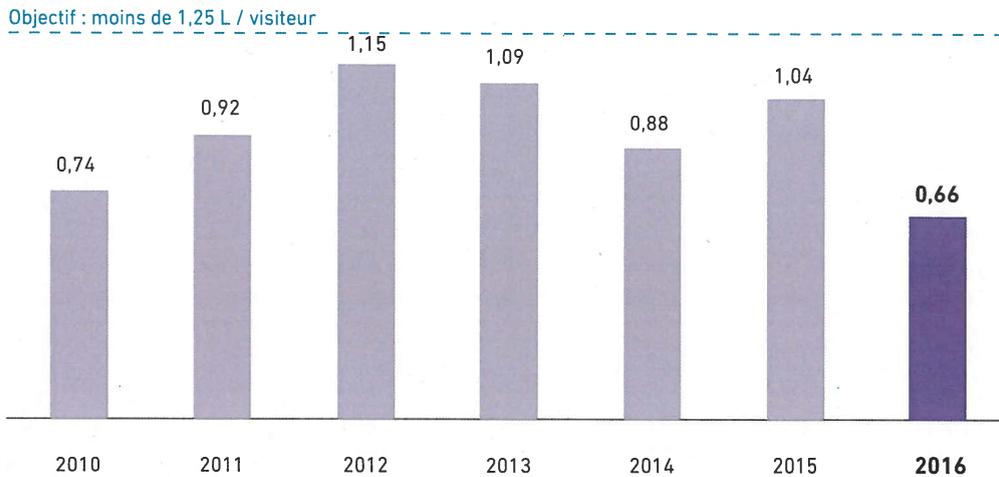
Dans le cadre de l'exploitation des sites, le Groupe déploie des efforts sur chaque site pour mieux gérer les consommations d'eau, notamment en repérant et réparant les fuites le plus tôt possible, et en installant des équipements sanitaires hydro-économiques.

Sur le périmètre courant intégrant les actifs gérés, les entrées et les sorties d'actifs, le Groupe observe ainsi une diminution de la consommation en eau totale achetée sur les réseaux locaux entre 2010 et 2016 (- 13,2 %). Cette baisse se concentre principalement entre 2015 et 2016, du fait de la sortie du périmètre de reporting de sites particulièrement consommateurs d'eau.

À périmètre constant, Altarea Cogedim observe une baisse de 7,5 % des consommations d'eau totale (périmètre bailleur – preneur) sur la période 2010-2016.

CONSOMMATION D'EAU DES PARTIES COMMUNES SUR LE PATRIMOINE

(Périmètre courant en L/visiteur)



Le ratio consommation d'eau des parties communes par visiteur est égal en moyenne à 0,86 sur les trois dernières années pour le périmètre courant, ce qui est conforme à l'objectif du Groupe de se maintenir sous 1,25 L/visiteur. Le Groupe poursuivra ses efforts dans les années à venir pour minimiser ce ratio chaque année.

Par ailleurs, le Groupe a la volonté d'étendre sa démarche environnementale aux sites étrangers, et a collecté les informations

pour les deux sites gérés en Italie et en Espagne cette année. Le centre commercial Le Due Torri à Stezzano a consommé 32 600 m³ d'eau en 2016, et utilise la géothermie via l'eau de la nappe phréatique pour alimenter sa boucle d'eau à température constante. Le centre commercial de Sant Cugat près de Barcelone a consommé 25 000 m³ d'eau en 2016, et a réduit sa consommation sur les parties communes de 16 % entre 2015 et 2016.



5.6.6 Autres enjeux environnementaux

5.6.6.1 NUISANCES ET POLLUTIONS EN PHASE CHANTIER

Dans le cadre de son activité de 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 l'ensemble des projets en développement du Groupe. Les chartes chantier imposent 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.

5.6.6.2 PROVISION POUR LES AUTRES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

Les activités d'Altarea Cogedim de promotion et de foncière 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.

5.7 MÉTHODOLOGIES DE REPORTING

5.7.1 Vérification

Altarea a fait appel à l'un de ses commissaires aux comptes, Ernst & Young afin d'effectuer les travaux suivants :

- vérification de la présence des informations RSE requises ;
- vérification de la sincérité des informations publiées.

Les informations sélectionnées pour la vérification sont celles relatives aux thèmes suivants :

Sociétal

- Relations clients et utilisateurs, et en particulier la satisfaction des visiteurs et clients et le nombre de baux verts signés.
- Connectivité et mobilité, et en particulier la part de surfaces à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun pour l'ensemble des activités.
- Mixité et développement local, et en particulier l'empreinte emploi.
- Bien-être des occupants, et en particulier les éléments relatifs au confort.
- Nouveaux usages et digitalisation.
- Partenariats (chapitre 5.4.6).
- Éthique des affaires.

Environnement

- Énergie et climat, en particulier la part des surfaces dépassant les exigences de la réglementation thermique, la consommation d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1, 2 et 3.
- Économie circulaire ; en particulier le taux de valorisation et de tri des déchets.
- Labellisation et certification durable, en particulier le système de management environnemental et la part des surfaces certifiées pour la promotion et la foncière.
- Gestion de l'eau, en particulier les consommations d'eau.
- Biodiversité, en particulier le score BREEAM[®] In-Use et la part des surfaces ayant fait l'objet d'une étude d'écologie.

Social

- Management des talents et compétences, et en particulier l'effectif, les recrutements et la formation.
- Rémunération et partage de la valeur.
- Diversité et égalité des chances ; en particulier la représentativité des femmes dans les instances de management.

5.7.2 Évolutions méthodologiques

Un travail de refonte de la méthodologie de *reporting* environnement a été mené en 2016, afin de renforcer la qualité et la cohérence des informations communiquées.

5.7.2.1 ÉVOLUTIONS MÉTHODOLOGIQUES DU PÉRIMÈTRE PROMOTION

5.7.2.1.1 Définition du périmètre

La méthode de définition du périmètre de *reporting* environnement a été revue pour les projets Logement, Bureau et Hôtel en développement, afin d'être la plus cohérente possible avec le périmètre financier.

À partir de 2016, les projets intégrés au périmètre de *reporting* sont ceux figurant dans le périmètre établi par l'équipe financière au 30 septembre de l'année en cours, et ayant le statut suivant :

- projet dont le terrain a été acquis ;
- projet en travaux ;
- projet qui fait l'objet d'une livraison dans l'année.

La méthode de définition du périmètre de *reporting* des projets Commerce en développement reste inchangée.

5.7.2.1.2 Collecte des données administratives

La méthode de collecte des données administratives a été revue et automatisée pour les projets Logement en développement : ces données, auparavant collectées manuellement, sont maintenant extraites de la base de données du logiciel de promotion immobilière du Groupe.

5.7.2.2 ÉVOLUTIONS MÉTHODOLOGIQUES DU PÉRIMÈTRE FONCIÈRE

En 2016, le Groupe s'est doté d'un outil de *reporting* extra-financier spécialisé pour consolider les informations environnementales du patrimoine de centres commerciaux. Celui-ci permet d'affiner le processus de *reporting* en intégrant notamment des contrôles de cohérence automatiques et un parcours de validation des données plus suivi.

Les sources de données restent les mêmes que pour les années précédentes, sauf pour l'eau : le Groupe a décidé de se baser sur les relevés des compteurs, et non plus sur les factures comme précédemment, dans l'objectif de se rapprocher des consommations réelles.

Par ailleurs, Altarea Cogedim a étendu son *reporting* environnemental aux sites étrangers cette année, en intégrant les données issues des sites gérés par le Groupe en Italie et en Espagne.

5.7.3 Sources de données

5.7.3.1 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 du Groupe. Ces données sont par la suite compilées puis vérifiées par la direction du développement durable pour chacun des projets en développement, sur la base d'éléments de preuve auditables :

- pour les informations générales et administratives :
 - Logement (adresse, nombre de logement) : base de données extraite du logiciel interne de gestion des opérations immobilières,
 - Bureau et Hôtel (adresse, surface) : arrêté de permis de construire,
 - Commerce (date, adresse, surface) : arrêté de permis de construire et déclaration d'achèvement de travaux ;
- pour les certifications environnementales :
 - Logement : base de données Cerqual,
 - Bureau, Hôtel et Commerce : certificats des organismes certificateurs, résultats d'audits ou la fiche de données environnementales fournies par l'AMO en charge du projet ;
- pour le niveau de performance énergétique :
 - Logement : base de données Cerqual,
 - Bureau, Hôtel et Commerce : calculs réglementaires, simulations thermiques dynamiques, résultats d'audit ou la fiche de données environnementales fournies par l'AMO en charge du projet ;
- pour l'économie circulaire : fiches de données environnementales fournies par l'AMO en charge du projet ;

- pour la gestion de l'eau : fiches de données fournies par l'AMO en charge du projet ;
- pour la proximité aux transports en commun : plans indiquant la distance entre l'adresse du projet, telle qu'indiquée sur la source de données correspondante, et l'arrêt de transport en commun le plus proche.

Des précisions peuvent éventuellement être demandées directement au responsable de programme en charge du projet. C'est notamment le cas lors de la construction d'un programme immobilier dans une zone où l'adresse n'existe pas encore.

5.7.3.2 SOURCES DE DONNÉES DU PÉRIMÈTRE FONCIÈRE

Les données utilisées pour produire les indicateurs environnementaux et sociétaux de l'activité de 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 de géomètre ;
- pour l'énergie, le carbone et les déchets : factures transmises par les fournisseurs et prestataires ;
- pour l'eau : relevés effectués par la Société de maintenance du site ;
- 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 l'arrêt de transport en commun le plus proche ;
- pour le mode de venue des visiteurs : enquêtes clients réalisées in situ.

5.7.3.3 SOURCES DE DONNÉES DU PÉRIMÈTRE CORPORATE

Les données de consommation d'énergie et d'eau d'Altarea Cogedim sont fournies par le propriétaire du bâtiment.

5.7.4 Méthodologie pour les indicateurs environnementaux

5.7.4.1 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.

Pour chaque activité, les scopes 1 à 3 du Bilan Carbone® et du GHG Protocole sont pris en compte conformément au tableau ci-dessous. Ces postes sont génériques et sont précisés pour chaque activité dans les paragraphes ci-dessous.

| Scope 1 | Scope 2 | Scope 3 |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Gaz et fioul utilisés par Altarea Cogedim ■ Déplacements professionnels en voiture de fonction ■ Fluides frigorigènes utilisés par Altarea Cogedim | <ul style="list-style-type: none"> ■ Électricité et vapeur utilisées par Altarea Cogedim | <ul style="list-style-type: none"> ■ Énergie utilisée sur les chantiers, par les preneurs des centres commerciaux et par les utilisateurs des logements et bureaux vendus par le Groupe ■ Déplacements des prestataires, des preneurs, des visiteurs, et des salariés d'Altarea Cogedim hors voiture de fonction et des utilisateurs des logements et bureaux vendus par le Groupe ■ Immobilisations ■ Achats (de matériaux de construction notamment) ■ Fret ■ Déchets et fin de vie des bâtiments construits ■ Fluides frigorigènes utilisés par les preneurs |

En 2016, le Groupe a mis à jour son Bilan Carbone® 2015 en ajoutant la phase d'utilisation des logements et bureaux vendus,

de manière à avoir une vision de son impact sur l'ensemble de sa chaîne de valeur.

5.7.4.1.1 Émissions de gaz à effet de serre du périmètre Promotion

Les émissions du périmètre Promotion ont été calculées à partir de Bilans Carbone® 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 utilisée sur les chantiers et par les utilisateurs des logements et bureaux vendus par le Groupe, déplacements des salariés d'Altarea Cogedim, déplacements des personnes externes, déplacements des utilisateurs des logements et bureaux, 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 de promotion du Groupe, et sont extrapolés au *pro rata* 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.

Les émissions liées à l'énergie consommée lors de l'utilisation des logements et des bureaux sont calculées en prenant en compte la performance thermique évaluée selon la méthode RT.

Les émissions liées aux déplacements des utilisateurs des logements et bureaux sont calculées en se basant sur des données de déplacements nationales fournies par l'Insee.

5.7.4.1.2 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 du 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 (Altarea Cogedim), énergie des preneurs, déplacements domicile-travail du bailleur (salariés d'Altarea 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, 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 de foncière du Groupe, et sont extrapolés au *pro rata* 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 de foncière sur un an.

Depuis 2014, les émissions liées aux consommations d'énergie du bailleur et des preneurs, ainsi que les émissions liées aux fuites de fluides frigorigènes dans les parties communes des centres ne sont plus extrapolées mais prises en compte directement et intégralement à partir des données du *reporting* annuel.

5.7.4.1.3 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.

5.7.4.2 INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX POUR L'ACTIVITÉ PROMOTION

5.7.4.2.1 Niveaux de performance environnementale des projets en développement

Cette série d'indicateurs a pour objectif de mettre en valeur la généralisation de la démarche environnementale sur une part significative de la production, et non uniquement pour quelques projets isolés. Les indicateurs relatifs aux logements sont calculés par rapport au nombre et ceux relatifs aux hôtels, commerces et bureaux sont calculés 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.

Dans le tableau de bord, un indicateur est publié par typologie (Logement, Bureau, Hôtel, Commerce). Les indicateurs sont calculés par rapport à la surface du projet en développement avec une hypothèse de 63 m²/logement pour les logements.

Formule de calcul = Surface (HON ou SDP)/Surface totale (HON ou SDP)

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

5.7.4.2.2 Niveaux de performance énergétique des projets en développement

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.

Dans le tableau de bord, un indicateur est publié par typologie (Logement, Bureau, Hôtel, Commerce). Les indicateurs sont calculés par rapport à la surface du projet en développement avec une hypothèse de 63 m²/logement pour les logements.

Formule de calcul = Surface (HON ou SDP) d'un niveau de performance énergétique donné/Surface totale (HON ou SDP)

5.7.4.2.3 Économie circulaire des projets en développement

L'indicateur relatif à ce thème décrit le taux de valorisation des déchets de chantier pour les projets Commerce en développement.

L'indicateur publié dans le tableau de bord est le suivant :

Formule de calcul = Surface (HON ou SDP) du projet en développement x taux de valorisation des déchets produits sur l'année par projet en développement / Surface totale (HON ou SDP) dont le chantier est en cours

Les déchets considérés sont les déchets non réglementés issus des projets de déconstruction et construction d'un projet en développement. Si le projet en développement considéré fait l'objet d'une démolition, les déchets de démolition ne sont pas pris en compte pour cet indicateur.

5.7.4.2.4 Gestion de l'eau des projets en développement

L'indicateur relatif à ce thème mesure l'empreinte eau des projets Commerce en développement.

L'indicateur publié dans le tableau de bord quantifie les consommations d'eau utilisée sur les chantiers de construction. Il est le suivant :

Formule de calcul = Somme des consommations annuelles d'eau de chaque projet en développement

L'eau considérée est celle consommée sur les chantiers à la fois lors de la déconstruction et la construction d'un projet en développement.

5.7.4.3 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 du Bilans Carbone⁽¹⁾ de l'ADEME :

- électricité : jusqu'en 2015, 0,048 kgCO₂e/kWh, qui correspond au facteur d'émissions producteur d'EDF. À partir de 2016, le Groupe achète 50 % d'électricité verte, le facteur d'émissions associé est pris égal à 0, en négligeant les effets de double comptage d'électricité verte étant donné la faible part de l'électricité garantie d'origine au niveau national. Le facteur d'émissions de l'électricité achetée par le Groupe est donc divisé par deux, et est égal à 0,024 kgCO₂e/kWh à partir de 2016. (Cela ne concerne pas les sites de L'Aubette à Strasbourg et de La Vigie à Geispolsheim ayant un contrat fournisseur indépendant) ;
- gaz : 0,234 kgCO₂e/kWh ;
- réseau urbain : selon site ;
- fioul : 0,329 kgCO₂e/kWh.

Ils prennent en compte la combustion et l'amont de chaque énergie.

5.7.4.3.1 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 Villages*® et *Retail Parks* (en kWh/m²/an) ;
- émissions de gaz à effet de serre des *Lifestyle Centers* (en kgCO₂e/m²/an) ;
- émissions de gaz à effet de serre des *Family Villages*® et *Retail Parks* (en kgCO₂e/m²/an).

Compte tenu des caractéristiques de ces types d'actifs (*Lifestyle Centers*, *Family Village*® ou *Retail Parks*) ; 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 :

Surface piétonne extérieure = Surface HON x 15 %⁽¹⁾

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.

5.7.4.3.2 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.

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

5.7.5 Méthodologie pour les indicateurs sociétaux

5.7.5.1 RELATION CLIENTS

5.7.5.1.1 Indicateur de satisfaction client promotion logement

La satisfaction des clients est mesurée dans le cadre d'enquêtes dédiées. La question posée à la personne interrogée relative au taux de recommandation est la suivante : « Recommanderiez-vous Cogedim à des amis ou à des collègues ? ». Chaque étude fait l'objet d'un rapport national et par filiale, et l'ensemble des notes des différentes études sont consolidées.

5.7.5.1.2 Indicateur de satisfaction client foncière

Dans le cadre de ces enquêtes, on mesure la satisfaction des clients. La question posée à la personne interrogée est la suivante : « Pouvez-vous me donner une note de 1 à 10 exprimant votre niveau de satisfaction globale sur le centre commercial ? » (1 = vous n'êtes pas du tout satisfait ; 10 = vous êtes très satisfait). Chaque étude fait l'objet d'un rapport, et l'ensemble des notes des différentes études sont consolidées. Les sites inclus dans le calcul de cet indicateur sont ceux pour lesquels une enquête clients a été réalisée entre l'année N et N-1. Dans le cas de plusieurs enquêtes disponibles pour un même site, la plus récente est prise en compte. Cette note correspond à la moyenne des notes de satisfaction globale des centres en patrimoine pour lesquels on dispose d'une étude.

5.7.5.2 CONTRIBUTION À L'EMPLOI

Depuis 2014, Altarea Cogedim mesure son empreinte emploi élargie. En 2015, Altarea Cogedim a approfondi sa méthodologie de calcul et un outil a été mis en place, permettant une mise à jour annuelle sur la base d'extrapolations, tandis qu'une mise à jour approfondie est prévue tous les 3 ans environ. Trois périmètres sont comptabilisés :

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

Sont pris en compte, les achats de biens et services réalisés par les activités de foncière et de promotion (à l'exclusion des entités extérieures) ;

- les emplois induits qui reposent sur la consommation des employés directs et indirects du Groupe en France ;
- les emplois diffus qui sont les emplois hébergés dans les centres commerciaux d'Altarea Cogedim.

Fonctionnant en périmètre décalé, les indicateurs 2016 ont été calculés sur la base du volume d'achats de 2015. L'analyse de la répartition des achats par poste a été menée en 2013.

5.7.5.3 NIVEAUX DE PROXIMITÉ DES TRANSPORTS EN COMMUN DES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

Les indicateurs relatifs à ce thème mesurent la proximité aux transports en commun pour les nouveaux développements. Ils précisent également quel moyen de transport est le plus proche (Bus, Tramway, Métro/RER, Train).

Les points de comptage pour les distances sont les suivants :

- pour les projets Logement, Bureau, Hôtel, Centre Commercial 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 projets *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.

Dans le tableau de bord, un indicateur est publié par typologie (Logement, Bureau, Hôtel, Commerce). Les indicateurs sont calculés par rapport à la surface du projet en développement avec une hypothèse de 63 m²/logement pour les logements.

Formule de calcul = Surface (HON ou SDP) par classe de distance aux transports en commun / Surface totale (HON ou SDP)

5.8 TABLEAUX D'INDICATEURS

5.8.1 Indicateurs environnementaux

INDICATEUR LABELLISATIONS ET CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

Nouveaux développements, foncière - Labellisations et certifications environnementales Commerce

DÉFINITION :
 Certifications environnementales (en construction et en exploitation) et niveaux obtenus pour l'activité Commerce du Groupe.

PÉRIMÈTRE CONCERNÉ :
 Pour les nouveaux développements, sites Commerce faisant l'objet d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrés pendant l'année de référence.
 Pour le patrimoine, sites inclus au périmètre de reporting 2016 (y compris sites faisant l'objet de travaux).

| | Ville | Centre | Certification construction | Certification exploitation BREEAM® In-Use | | | |
|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---|-------|-----------------------|-------|
| | | | | Partie 1 - Asset | | Partie 2 - Management | |
| | | | | Niveau | Score | Niveau | Score |
| Nouveaux développements | Neuville-en-Ferrain | Promenade de Flandre | BREEAM® Very Good | - | - | - | - |
| | Saint-Laurent-du-Var | Cap 3000 - Extension | BREEAM® Excellent | - | - | - | - |
| | Saint-Laurent-du-Var | Cap 3000 - Réhabilitation | BREEAM® Very Good | - | - | - | - |
| | Massy | -X% - Extension | BREEAM® Very Good | - | - | - | - |
| | Massy | -X% - Réhabilitation | BREEAM® Very Good | - | - | - | - |
| | La Valette-du-Var | L'Avenue 83 | HQE™ Très Bon BREEAM® Excellent | - | - | - | - |
| Patrimoine | Aubergenville | Family Village d'Aubergenville | - | Very Good | 67 % | Very Good | 61 % |
| | Brest Guipavas | Les Portes de Brest Guipavas | - | Excellent | 72 % | Excellent | 77 % |
| | Châlons en Champagne | Galerie de l'Hôtel de Ville | - | Very Good | 58 % | Very Good | 62 % |
| | Flins | Centre commercial de Flins | - | Very Good | 58 % | Excellent | 72 % |
| | Geispolsheim | La Vigie | - | Good | 43 % | Very Good | 55 % |
| | Gennevilliers | Parc des Chanteraines | - | Very Good | 59 % | Very Good | 58 % |
| | Herblay | 14 ^e Avenue | - | Good | 53 % | Good | 54 % |
| | Kremlin Bicêtre (Le) | Okabé | HQE™ Excellent | Very Good | 62 % | Excellent | 70 % |
| | Limoges | Family Village de Limoges | - | Very Good | 62 % | Good | 53 % |
| | Lille | Grand'Place | - | Good | 47 % | Good | 54 % |
| | Lille | Les Tanneurs | - | Very Good | 62 % | Very Good | 62 % |
| | Massy | -X% | - | Good | 54 % | Good | 45 % |
| | Mulhouse | Porte Jeune | - | Excellent | 72 % | Very Good | 66 % |
| | Nîmes | Costières Sud | HQE™ Très Bon | Excellent | 78 % | Excellent | 71 % |
| | Nice | Cap 3000 | - | Good | 51 % | Very Good | 56 % |
| | Paris | Bercy Village | - | Very Good | 63 % | Very Good | 64 % |
| | Roubaix | Grand'Rue | - | Very Good | 57 % | Very Good | 59 % |
| | Ruaudin | Family Village Les Hunaudières | - | Excellent | 70 % | Excellent | 70 % |
| | Strasbourg | L'Aubette | - | Very Good | 69 % | Excellent | 71 % |
| | Thiais | Thiais Village | - | Very Good | 60 % | Very Good | 64 % |
| | Toulouse | Espace Gramont | - | Good | 51 % | Very Good | 57 % |
| | Vaulx en Velin | Carré de Soie | - | Very Good | 65 % | Very Good | 60 % |
| | Tourcoing | Espace Saint-Christophe | - | Good | 54 % | Very Good | 58 % |
| | Villeneuve La Garenne | Qwartz | HQE™ Excellent BREEAM® Very Good | Excellent | 80 % | Outstanding | 88 % |
| | Villeparisis | Parc de l'Ambrésis | - | Good | 48 % | Good | 48 % |

INDICATEURS ÉNERGIE

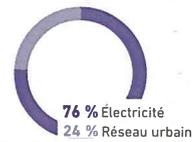
Corporate - Consommations et ratios énergétiques pour le siège social

DÉFINITION :

Consommations d'énergie finale (EF) et primaire (EP) du siège social d'Altarea Cogedim.

DÉNOMINATEUR :Calculs établis sur la base de 9 631 m² et de 701 ETP pour 2016.

| | 2015 EP | 2016 EP | Variation 2015 - 2016 | Variation 2010-2016 | 2016 EF | Mix énergétique 2016 EF |
|---|------------|------------|--------------------------|------------------------|------------|----------------------------|
| Consommations totales GWh | 3,90 | 4,64 | + 18,9 % | + 39,4 % | 2,12 | |
| Ratios : | | | | | | |
| Consommations totales par m ² kWh/m ² | | 482 | - | - | 220 | |
| Consommations totales par équivalent temps plein kWh/ETP | | 6 624 | - | - | 3 019 | |



Nouveaux développements - Répartition par niveau de performance énergétique

DÉFINITION :

Ventilation des surfaces de commerces, de bureaux et d'hôtels ou du nombre de logements des opérations par niveau de performance énergétique.

PÉRIMÈTRE CONCERNÉ :

Opérations comprises dans le périmètre 2016 comme indiqué dans la partie 5.3.2.3.

| Année 2016 | Réglementaire | Cep ≤ Cepmax - 10 % | Cep ≤ Cepmax - 20 % | Cep ≤ Cepmax - 30 % | Cep ≤ Cepmax - 40 % | Cep ≤ Cepmax - 50 % |
|--|---------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Commerce m ² | 3,3 % | 0,0 % | 31,4 % | 0,0 % | 29,8 % | 35,6 % |
| Bureau et Hôtel m ² | 5,0 % | 2,0 % | 1,2 % | 21,3 % | 48,0 % | 22,6 % |
| Total tertiaire (commerce, bureau, hôtel) m² | 4,2 % | 1,1 % | 14,7 % | 11,7 % | 39,9 % | 28,4 % |
| Surfaces totales m ² | 24 500 | 6 403 | 85 376 | 68 289 | 231 691 | 165 075 |
| Logements nombre | 71,5 % | 6,5 % | 3,7 % | 0,0 % | 0,0 % | 18,3 % |
| Nombre de logements nombre | 11 889 | 1 087 | 614 | 0 | 0 | 3 046 |

Cep = Consommation d'énergie primaire du bâtiment en kWhEp/(m².an).Cep max = Consommation d'énergie primaire maximale définie dans la réglementation thermique en kWhEp/(m².an).

Patrimoine - Consommations et ratios énergétiques du patrimoine existant

DÉFINITION :
Consommations d'énergie finale (EF) et primaire (EP) du patrimoine géré par Altarea Cogedim sur le périmètre 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 (489 415 m² GLA pour 2016) et périmètre constant (442 216 m² GLA pour 2015-2016).

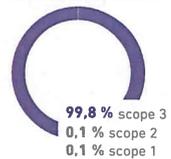
| | | 2015 EP | 2016 EP | Variation 2015- 2016 | Variation 2010- 2016 | Variation 2010-2016 climat constant | 2016 EF | Surfaces concernées | Mix énergétique 2016 EF |
|--|--|------------|------------|----------------------------|----------------------------|--|------------|--|---|
| Centres commerciaux | Consommations totales d'énergie GWh | 58,3 | 45,6 | - 21,7 % | - 3,4 % | - 18,4 % | 19,2 | <ul style="list-style-type: none"> ■ Mail ■ GLA | <p>87 % Électricité 8 % Gaz 5 % Réseau urbain</p> |
| | Consommations totales par m² kWh/m² | 184 | 178 | - 3,7 % | - 12,5 % | - 21,8 % | 75 | | |
| | <i>Part du périmètre de détention</i> | 62 % | 46 % | - 26 % | | - 6,5 % | 46 % | | |
| Lifestyle Centers | Consommations totales GWh | 11,8 | 6,4 | - 45,7 % | - 65,1 % | - 68,1 % | 2,5 | <ul style="list-style-type: none"> ■ Circulation piétonne extérieure ■ GLA | <p>97 % Électricité 2 % Gaz 1 % Fioul</p> |
| | Consommations totales par m² kWh/m² | 145 | 145 | + 0,2 % | - 24,9 % | - 25,8 % | 57 | | |
| | <i>Part du périmètre de détention</i> | 17 % | 17 % | - 1 % | | - 12,5 % | 17 % | | |
| Family Villages et Retail Parks | Consommations totales GWh | 2,6 | 2,7 | + 4,8 % | - 31,9 % | - 28,2 % | 1,0 | <ul style="list-style-type: none"> ■ Circulation piétonne extérieure | <p>100 % Électricité</p> |
| | Consommations totales par m² kWh/m² | 77 | 71 | - 7,2 % | - 46,9 % | - 44,0 % | 28 | | |
| | <i>Part du périmètre de détention</i> | 14 % | 23 % | + 60 % | | + 41,4 % | 23 % | | |
| Périmètre de reporting courant | Consommations totales GWh | 72,7 | 54,7 | - 24,7 % | - 17,7 % | - 28,3 % | 22,8 | <ul style="list-style-type: none"> ■ Mail ■ Circulation piétonne extérieure ■ GLA | <p>89 % Électricité 7 % Gaz 4 % Réseau urbain</p> |
| | Consommations totales par m² kWh/m² | 168 | 161 | - 4,2 % | - 17,0 % | - 23,5 % | 67 | | |
| | <i>Part du périmètre de détention</i> | 93 % | 85 % | - 8 % | | - 5,0 % | 85 % | | |
| Périmètre de reporting constant | Consommations totales GWh | 52,8 | 49,6 | - 6,1 % | - 33,0 % | - 31,1 % | 20,6 | <ul style="list-style-type: none"> ■ Mail ■ Circulation piétonne extérieure ■ GLA | <p>89 % Électricité 8 % Gaz 3 % Réseau urbain</p> |
| | Consommations totales par m² kWh/m² | 170 | 160 | - 6,1 % | - 36,6 % | - 34,5 % | 66 | | |
| | <i>Part du périmètre de détention</i> | | | 81 % | | | | | |

INDICATEURS ÉMISSIONS DE GES (CO₂)

Altarea Cogedim - Émissions de GES et ratios du Groupe

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

| Article 75 et GHG protocole ^(a) | Total téqCO ₂ | Scope 1 | Scope 2 | Scope 3 |
|--|--------------------------|--------------|--------------|---------------|
| SIREN Altarea | 212 172 | 0,5 % | 0,8 % | 98,7 % |
| SIREN Cogedim | 2 138 319 | 0,0 % | 0,0 % | 99,9 % |
| ALTAREA COGEDIM | 2 350 491 | 0,1 % | 0,1 % | 99,8 % |



(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 2 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

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

DÉNOMINATEUR :
Calculs établis sur la base de 9 631 m² et 701 ETP pour 2016.

| | 2015 | 2016 | Variation 2015-2016 | Variation 2010-2016 | Répartition par type d'énergie 2016 | Répartition entre émissions directes et indirectes |
|--|------|------|------------------------|------------------------|--|--|
| Émissions totales de GES téqCO ₂ | 217 | 197 | -9,4 % | -15,8 % | | |
| Ratios : | | | | | | |
| Émissions totales par m ² kgéqCO ₂ /m ² | | 20 | - | - | | 100 % Scope 2 |
| Émissions totales par équivalent temps plein kgéqCO ₂ /ETP | | 280 | - | - | 51 % Réseau urbain 49 % Electricité | |

Patrimoine - Émissions de GES et ratios du patrimoine existant

DÉFINITION :
Émissions de GES totales liées aux consommations énergétiques du patrimoine géré par Altea Cogedim sur le périmètre 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 (489 415 m² GLA pour 2016) et périmètre constant (442 216 m² GLA pour 2015 - 2016)

| | 2015 | 2016 | Variation 2015-2016 | Variation 2010-2016 | Variation 2010-2016 climat constant | Surfaces concernées | Répartition par type d'énergie 2016 |
|--|--|------|---------------------|---------------------|-------------------------------------|---------------------|--|
| Centres Commerciaux | Émissions totales de GES téqCO₂ | | | - 44 % | - 55,5 % | - 51,2 % | <ul style="list-style-type: none"> ■ Mail ■ GLA |
| | Émissions totales de GES par m² kgéqCO₂/m² | | | - 31 % | - 62,6 % | - 57,3 % | |
| | <i>Part du périmètre de détention</i> | | | - 26 % | + 5,3 % | | |
| Lifestyle Centers | Émissions totales de GES téqCO₂ | | | - 70 % | - 88,0 % | - 89,6 % | <ul style="list-style-type: none"> ■ Circulation piétonne extérieure ■ GLA |
| | Émissions totales de GES par m² kgéqCO₂/m² | | | - 45 % | - 68,8 % | - 68,5 % | |
| | <i>Part du périmètre de détention</i> | | | - 1 % | - 24,6 % | | |
| Family Villages et Retail Parks | Émissions totales de GES téqCO₂ | | | - 48 % | - 10,9 % | - 85,3 % | <ul style="list-style-type: none"> ■ Circulation piétonne extérieure |
| | Émissions totales de GES par m² kgéqCO₂/m² | | | - 54 % | - 93,3 % | - 94,3 % | |
| | <i>Part du périmètre de détention</i> | | | + 60 % | + 31,2 % | | |
| Périmètre de reporting courant | Émissions totales de GES téqCO₂ | | | - 47 % | - 60,5 % | - 57,2 % | <ul style="list-style-type: none"> ■ Mail ■ Circulation piétonne extérieure ■ GLA |
| | Émissions totales de GES par m² kgéqCO₂/m² | | | - 33 % | - 62,1 % | - 57,3 % | |
| | <i>Part du périmètre de détention</i> | | | - 8 % | - 3,9 % | | |

Répartition entre émissions directes et indirectes **35 % Scope 1 65 % Scope 2**

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--------|----------|----------|--|
| Périmètre de reporting constant | Émissions totales de GES téqCO₂ | | | - 35 % | - 71,6 % | - 61,2 % | <ul style="list-style-type: none"> ■ Mail ■ Circulation piétonne extérieure ■ GLA |
| | Émissions totales de GES par m² kgéqCO₂/m² | | | - 35 % | - 74,8 % | - 64,7 % | |
| | <i>Part du périmètre de détention</i> | | | 81 % | | | |

Répartition entre émissions directes et indirectes **40 % Scope 1 60 % Scope 2**

INDICATEURS EAU

Corporate - Consommations d'eau pour le siège social

DÉFINITION :

Consommations d'eau totale et par m² générées sur le siège social d'Altarea Cogedim.

DÉNOMINATEUR :

Calculs établis sur la base de 9 631 m² et sur la base de 701 ETP pour 2016.

| Eau | 2015 | 2016 | Variation 2015-2016 | Variation 2010-2016 |
|---|-------|--------|---------------------|---------------------|
| Consommations d'eau m ³ | 7 583 | 8 594 | + 13,3 % | + 34,4 % |
| Ratios : | | | | |
| Consommations d'eau par m ² L/m ² | | 892 | - | - |
| Consommations d'eau par collaborateur L/ETP | | 12 260 | - | - |

Patrimoine - Consommations d'eau sur le patrimoine existant

DÉFINITION :

Consommations d'eau totale (parties communes + parties privatives) et consommations d'eau des parties communes sur le patrimoine géré par Altarea Cogedim sur le périmètre 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 (489 415 m² GLA pour 2016) et périmètre constant (442 216 m² GLA pour 2015-2016)

| | | 2015 | 2016 | Variation 2015-2016 | Variation 2010-2016 | Surface concernée |
|---------------------------------|--|---------|---------|---------------------|---------------------|-------------------|
| Centres Commerciaux | Consommations d'eau totale m ³ | 187 462 | 123 124 | - 34 % | - 22,7 % | PC + PP |
| | Consommations d'eau parties communes m ³ | 77 652 | 41 605 | - 46 % | - 11,1 % | PC |
| | Consommations d'eau parties communes par visiteur L/visiteur | 1,49 | 0,86 | - 42 % | + 28,0 % | |
| | Part du périmètre global | 62 % | 46 % | - 26 % | + 5,3 % | |
| Lifestyle Centers | Consommations d'eau totale m ³ | 109 174 | 93 579 | - 14 % | - 2,1 % | PC + PP |
| | Consommations d'eau parties communes m ³ | 11 640 | 12 356 | + 6 % | + 20,2 % | PC |
| | Consommations d'eau parties communes par visiteur L/visiteur | 0,57 | 0,75 | + 32 % | + 40,9 % | |
| | Part du périmètre global | 17 % | 17 % | - 1 % | - 24,6 % | |
| Family Villages et Retail Parks | Consommations d'eau totale m ³ | 27 055 | 22 353 | - 17 % | + 7,0 % | PC + PP |
| | Consommations d'eau parties communes m ³ | 13 298 | 9 271 | - 30 % | - 21,6 % | PC |
| | Consommations d'eau parties communes par visiteur L/visiteur | 0,52 | 0,29 | - 43 % | + 95,6 % | |
| | Part du périmètre global | 14 % | 23 % | + 60 % | + 31,2 % | |
| Périmètre de reporting courant | Consommations d'eau totale m ³ | 323 691 | 239 056 | - 26,1 % | - 13,2 % | PC + PP |
| | Consommations d'eau parties communes m ³ | 102 590 | 63 231 | - 38,4 % | - 10,6 % | PC |
| | Consommations d'eau parties communes par visiteur L/visiteur | 1,04 | 0,66 | - 37,1 % | + 38,6 % | |
| | Part du périmètre global | 93 % | 85 % | - 8 % | - 3,9 % | |
| Périmètre de reporting constant | Consommations d'eau totale m ³ | 238 604 | 231 176 | - 3,1 % | - 7,5 % | PC + PP |
| | Consommations d'eau parties communes m ³ | 63 055 | 58 750 | - 6,8 % | - 2,2 % | PC |
| | Consommations d'eau parties communes par visiteur L/visiteur | 0,73 | 0,67 | - 8,1 % | + 26,6 % | |
| | Part du périmètre global | | | | 81 % | |

INDICATEURS DÉCHETS

Patrimoine - Déchets générés sur le patrimoine existant

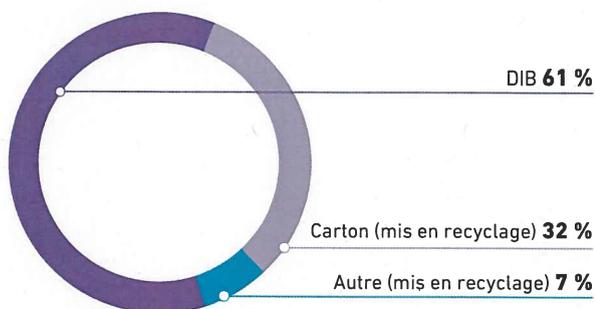
DÉFINITION :
Déchets générés sur le patrimoine géré par Altarea Cogedim sur le périmètre de reporting courant et constant, au total et par visiteur.

PÉRIMÈTRE CONCERNÉ :
Périmètre de reporting courant (489 415 m² GLA pour 2016) et périmètre constant (442 216 m² GLA pour 2015-2016)

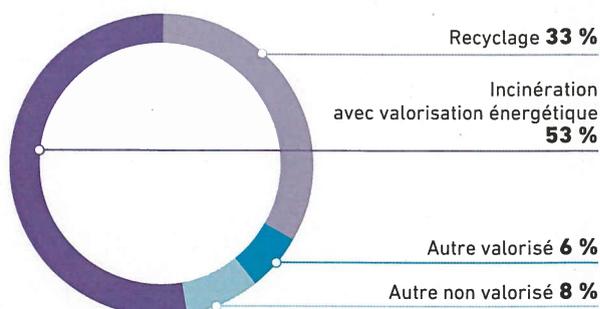
| | | 2015 | 2016 | Variation 2015-2016 | Variation 2010-2016 |
|--|--|-------|-------|------------------------|------------------------|
| Centres Commerciaux | Déchets générés tonnes | 2 974 | 1 942 | - 34,7 % | - 37,9 % |
| | Déchets générés par visiteur kg/visiteur | 0,06 | 0,04 | - 29,5 % | - 7,8 % |
| | Pourcentage de tri | 46 % | 29 % | - 35 % | + 63,0 % |
| | Part du périmètre global | 62 % | 46 % | - 26 % | + 5,3 % |
| Lifestyle Centers | Déchets générés tonnes | 668 | 253 | - 62,1 % | - 39,3 % |
| | Déchets générés par visiteur kg/visiteur | 0,03 | 0,02 | - 52,7 % | - 36,0 % |
| | Pourcentage de tri | 27 % | 47 % | + 72 % | + 47,2 % |
| | Part du périmètre global | 17 % | 17 % | - 1 % | - 24,6 % |
| Family Villages et Retail Parks | Déchets générés tonnes | 1 086 | 1 116 | + 2,8 % | - 4,0 % |
| | Déchets générés par visiteur kg/visiteur | 0,04 | 0,04 | - 16,3 % | + 88,7 % |
| | Pourcentage de tri | 49 % | 53 % | + 7,7 % | - 1,6 % |
| | Part du périmètre global | 14 % | 23 % | + 60 % | + 31,2 % |
| Périmètre de reporting courant | Déchets générés tonnes | 4 727 | 3 311 | - 30,0 % | - 31,0 % |
| | Déchets générés par visiteur kg/visiteur | 0,05 | 0,03 | - 28,5 % | + 7,5 % |
| | Pourcentage de tri | 44 % | 39 % | - 11,5 % | + 28,5 % |
| | Part du périmètre global | 93 % | 85 % | - 8 % | - 3,9 % |
| Périmètre de reporting constant | Déchets générés tonnes | 3 327 | 3 119 | - 6,2 % | - 17,0 % |
| | Déchets générés par visiteur kg/visiteur | 0,04 | 0,04 | - 7,5 % | 7,3 % |
| | Pourcentage de tri | 37 % | 37 % | - 1,3 % | + 55,0 % |
| | Part du périmètre global | | 81 % | | |

Périmètre de reporting courant

VENTILATION PAR TYPE DE TRI DES TONNES DE DÉCHETS PRODUITS



VENTILATION PAR TYPE DE FIN DE VIE DES TONNES DE DÉCHETS PRODUITS



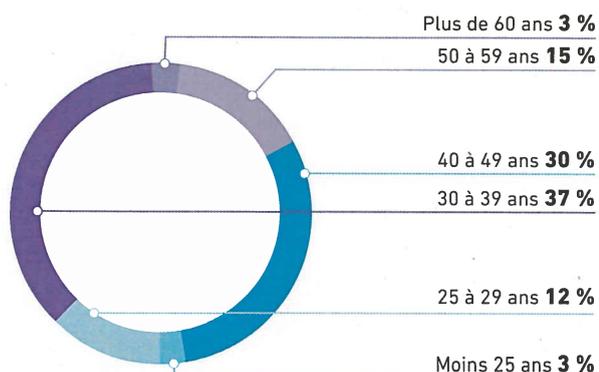
5.8.2 Indicateurs sociaux

PÉRIMÈTRE CONCERNÉ :

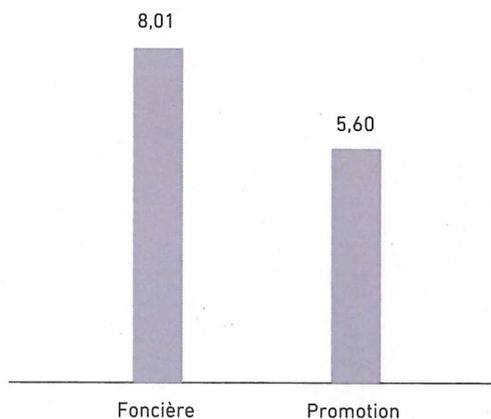
Collaborateurs en CDI et en CDD du Groupe (France, Italie, Espagne, Luxembourg) au 31/12/2016.

EFFECTIFS ET ÉVOLUTIONS DU GROUPE

VENTILATION DES SALARIÉS PAR TRANCHE D'ÂGE



ANCIENNETÉ MOYENNE DES SALARIÉS EN NOMBRE D'ANNÉE PAR ACTIVITÉ



| Thème | Indicateur | Unité | 2015 | 2016 | Variation |
|----------------------------------|--|-------|-----------|-----------|-----------|
| Répartition par tranche d'âge | Part des collaborateurs de moins de 30 ans | % | 13,11 % | 15,11 % | 2,00 % |
| | Part des collaborateurs entre 30 et 50 ans | % | 67,85 % | 66,72 % | - 1,13 % |
| | Part des collaborateurs de plus de 50 ans | % | 19,04 % | 18,17 % | - 0,88 % |
| Répartition par pays | Part des collaborateurs en France | % | 97,13 % | 97,61 % | 0,48 % |
| | Part des collaborateurs en Italie | % | 2,20 % | 1,73 % | - 0,47 % |
| | Part des collaborateurs en Espagne | % | 0,57 % | 0,50 % | - 0,08 % |
| | Part des collaborateurs au Luxembourg | % | 0,10 % | 0,17 % | 0,07 % |
| Répartition par statut | Part des collaborateurs cadres | % | 72,6 % | 74,0 % | 1,36 % |
| | Part des collaborateurs non-cadres | % | 27,4 % | 26,0 % | - 1,36 % |
| Embauches | Recrutements (CDI) au cours de la période | nb | 185 | 316 | 131 |
| | Recrutements (CDD) au cours de la période | nb | 74 | 81 | 7 |
| | Part des recrutements cadres | % | 60,62 % | 66,75 % | 6,13 % |
| | Part des recrutements non-cadres | % | 39,38 % | 33,25 % | - 6,13 % |
| Départ | Nombre de licenciements | nb | 14 | 14 | 0 |
| | Taux de départ : Nombre de départs au cours de la période/effectif moyen | % | 18,35 % | 20,03 % | 1,68 % |
| | Taux de départ cadres | % | 15,34 % | 16,84 % | 1,50 % |
| | Taux de départ non-cadres | % | 26,27 % | 28,99 % | 2,72 % |
| Motifs de départ | Interruption de la période d'essai | % | 10,27 % | 13,97 % | 3,70 % |
| | Fin de CDD | % | 32,97 % | 33,19 % | 0,21 % |
| | Fin contrat divers | % | 1,08 % | 0,87 % | - 0,21 % |
| | Rupture anticipée CDD (salarié et employeur) | % | 1,62 % | 1,31 % | - 0,31 % |
| | Démissions | % | 29,73 % | 27,51 % | - 2,22 % |
| | Licenciements | % | 7,57 % | 6,11 % | - 1,45 % |
| | Mises ou Départs en retraite ou en préretraite | % | 3,78 % | 5,68 % | 1,89 % |
| | Rupture commun accord CDD | % | 0,54 % | 0,44 % | - 0,10 % |
| | Rupture conventionnelle | % | 12,43 % | 10,92 % | - 1,52 % |
| Organisation du temps de travail | Effectif (CDI + CDD) en ETP (équivalent temps plein) | nb | 995,71 | 1 133,92 | 138 |
| | Nombre d'heures théoriques travaillées | heure | 1 497 371 | 1 754 604 | 257 233 |
| | Nombre d'heures de recours à l'intérim | heure | 26 005 | 17 112 | (8 893) |
| | Nombre d'heures supplémentaires effectuées | heure | 102 | 871 | 769 |

DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES

| Thème | Indicateur | Unité | 2015 | 2016 | Variation |
|----------------------------------|--|-------|---------|---------|-----------|
| Égalité Homme-Femme | Part des femmes dans l'effectif total | % | 57,51 % | 56,23 % | - 1,3 % |
| | Part des femmes parmi les cadres | % | 44,66 % | 44,29 % | - 0,4 % |
| | Part des membres du comité de direction élargi qui sont des femmes | % | 26,26 % | 28,72 % | 2,5 % |
| | Part des départs qui concernent des femmes | % | 55,68 % | 57,64 % | 2,0 % |
| Handicap | Nombre de collaborateurs qui ont signalés être atteints de handicaps | nb | 8 | 14 | 6 |
| Lutte contre les discriminations | Nombre de stagiaires période | nb | 48 | 57 | 9 |
| | Nombre de contrats d'alternance période | nb | 98 | 124 | 26 |

DIALOGUE AVEC LES REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL

| Thème | Indicateur | Unité | 2015 | 2016 | Variation |
|---------------------------------|---|-------|---------|---------|-----------|
| Organisation du dialogue social | Nombre de représentants du personnel (CP + CE) | nb | 36 | 34 | (2) |
| Accords collectifs | Part de collaborateurs couverts par une convention collective (%) | % | 97,99 % | 97,52 % | - 0,5 % |



RÉMUNÉRATION ET PARTAGE DE LA VALEUR

| Thème | Indicateur | Unité | 2015 | 2016 | Variation |
|----------------------------------|--|-------|--------|--------|-----------|
| Rémunération fixe ^(a) | Rémunération moyenne annuelle brute des collaborateurs - hors rémunération variable et hors cotisations patronales | € | 59 312 | 58 810 | (502) |
| | Rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres - hors rémunération variable et hors cotisations patronales | € | 34 097 | 33 260 | (837) |
| | Rémunération moyenne annuelle brute des cadres - hors rémunération variable et hors cotisations patronales | € | 70 937 | 70 129 | (808) |

(a) Hors Directoire Cogedim pour 2016.

MANAGEMENT DES TALENTS ET DES COMPÉTENCES

| Thème | Indicateur | Unité | 2015 | 2016 | Variation |
|----------------------------|--|-------|--------|--------|-----------|
| Budget | Dépenses totales de formation | k€ | 1 412 | 1 777 | 365 |
| | Dépenses moyennes de formation par effectif formé | k€ | 2,44 | 2,07 | (0,37) |
| | Taux d'investissement en formation | % | 2,08 % | 2,45 % | 0,37 % |
| Heures de formation | Nombres d'heures moyen par collaborateur participant à au moins une formation | nb | 15,2 | 12,3 | (2,9) |
| | Nombre d'heures moyen pour les cadres | nb | 16,1 | 13,3 | (2,8) |
| | Nombre d'heures moyen pour les non-cadres | nb | 12,5 | 9,2 | (3,3) |
| Types de formation | Part du nombre d'heures de formation « technique et métiers » | % | 62,2 % | 80,9 % | 18,7 % |
| | Part du nombre d'heures de formation « bureautique » | % | 3,7 % | 2,2 % | - 1,5 % |
| | Part du nombre d'heures de formation « management et accompagnement » | % | 22,1 % | 11,8 % | - 10,3 % |
| | Part du nombre d'heures de formation « soutien linguistique » | % | 5,8 % | 3,1 % | - 2,7 % |
| | Part du nombre d'heures de formation « santé - sécurité » | % | 6,3 % | 2,1 % | - 4,2 % |
| Promotions | Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période | nb | 80 | 130 | 50 |
| | Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période | % | 7,9 % | 11,4 % | 3,4 % |
| 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 inter-services/inter-groupe) | nb | 116 | 149 | 33 |
| | Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période | % | 11,5 % | 13,0 % | 1,5 % |

SANTÉ ET SÉCURITÉ DES SALARIES

| Thème | Indicateur | Unité | 2015 | 2016 | Variation |
|----------------------------------|---|-------|-------|-------|-----------|
| Absentéisme^(a) | Taux d'absentéisme global | % | 6,2 % | 5,6 % | - 0,6 % |
| | Taux d'absentéisme cadres | % | 4,9 % | 4,6 % | - 0,3 % |
| | Taux d'absentéisme non-cadres | % | 9,7 % | 8,4 % | - 1,3 % |
| | Taux d'absentéisme de court terme (nb de jours d'absence pour maladie ordinaire inférieur à un mois sur l'effectif moyen x 100) | nb | 4,5 | 3,75 | - 0,75 |
| Motifs | Absence pour cause d'accident du travail | % | 0,7 % | 0,0 % | - 0,6 % |
| | Absence pour cause de maladie professionnelle | % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % |
| CHSCT | Nombre de réunions du CHSCT (DP+CE) | nb | 8 | 8 | 0 |
| | Bilan des accords signés en matière de santé et sécurité au travail | nb | 0 | 0 | 0 |
| Accidents du travail | Taux de fréquence des accidents du travail | % | 3,56 | 0,60 | (2,96) |
| | Taux de gravité des accidents du travail | % | 0,06 | 0,00 | (0,06) |
| | Nombre de maladies professionnelles déclarées (et reconnues) au cours de l'année | nb | 0 | 0 | 0 |

(a) Toute absence hors congé annuel et RTT.

5.9 TABLE DE CONCORDANCE ARTICLE 225 GRENELLE II

ENVIRONNEMENT

| Thème | Thématique | Chapitre | Page |
|--|---|--|------|
| Politique générale en matière environnementale | L'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales | 5.2.2 Organisation et mode de gouvernance RSE | 162 |
| | Le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement | 5.2.3.3 Déploiement de la stratégie RSE : Système de Management Général (SMG) | 164 |
| | Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement | 5.2.2 Organisation et mode de gouvernance RSE | 162 |
| | | 5.2.3.3 Déploiement de la stratégie RSE : Système de Management Général (SMG) | 164 |
| | Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions | 6.11.3 Risques sociaux et environnementaux | 261 |
| 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 | 5.6.6.2 Provision pour les autres impacts environnementaux | 213 | |
| Pollution | Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement | 5.6.4 Biodiversité et gestion des sols | 211 |
| | La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité | 5.4.4.2.3 Confort acoustique | 182 |
| | | 5.6.6.1 Nuisances et pollutions en phase chantier | 213 |
| Économie circulaire | Les mesures de prévention, de recyclage, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets | 5.6.3 Économie circulaire | 209 |
| | Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire | Non concerné car cela ne relève pas directement de la responsabilité d'Altarea Cogedim | NA |
| | La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales | 5.6.5 Gestion de l'eau | 212 |
| | La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique | 5.6.1 Énergie et climat | 195 |
| | La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation | 5.6.3 Économie circulaire | 209 |
| | Les recours aux énergies renouvelables | 5.6.1 Énergie et climat | 195 |
| | L'utilisation des sols | 5.6.4 Biodiversité et gestion des sols | 211 |
| Changement climatique | Les postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité de la Société, notamment l'usage des biens et services qu'elle produit | 5.6.1 Énergie et climat | 195 |
| | L'adaptation aux conséquences du changement climatique | 5.6.1.3.3 Anticiper et s'adapter au changement climatique | 202 |
| Protection de la biodiversité | Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité | 5.6.4 Biodiversité et gestion des sols | 211 |



SOCIAL

| Thème | Thématique | Chapitre | Page |
|---|---|---|------------|
| Emploi | L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique | 5.5.1.1 Effectif | 188 |
| | Les embauches et les licenciements | 5.5.1.1.2 Mouvements d'effectifs 5.5.1.3 La politique de recrutement | 188 189 |
| | Les rémunérations et leur évolution | 5.5.3 Rémunération et partage de la valeur | 191 |
| Organisation du travail | L'organisation du temps de travail | 5.5.1.4 L'organisation du temps de travail | 189 |
| | L'absentéisme | 5.5.5.1 L'absentéisme | 194 |
| Relations sociales | L'organisation du dialogue social notamment les procédures d'informations et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci | 5.5.2.2 Le dialogue avec les représentants du personnel | 191 |
| | Les bilans des accords collectifs | 5.5.2.2 Le dialogue avec les représentants du personnel | 191 |
| Santé et sécurité | Les conditions de santé et de sécurité au travail | 5.5.5.2 Assurer la sécurité et la santé des salariés | 194 |
| | Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail | 5.5.5.2 Assurer la sécurité et la santé des salariés | 194 |
| | Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles | 5.5.5.2 Assurer la sécurité et la santé des salariés | 194 |
| Formation | Les politiques mises en œuvre en matière de formations | 5.5.4.1 Le développement des compétences | 192 |
| | Le nombre total d'heures de formation | 5.5.4.1.1 Les politiques mises en œuvre en matière de formation - Le plan de formation 2016 | 192 |
| 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 | 5.5.2.1 La politique en faveur de la diversité | 189 |
| | La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées | 5.5.2.1 La politique en faveur de la diversité | 189 |
| | La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre la discrimination | 5.5.2.1 La politique en faveur de la diversité | 189 |
| 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 | 5.5.2.3 Le respect des 8 conventions de l'OIT | 191 |
| | À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession | 5.5.2.3 Le respect des 8 conventions de l'OIT | 191 |
| | À l'élimination du travail forcé ou obligatoire | 5.5.2.3 Le respect des 8 conventions de l'OIT | 191 |
| | À l'abolition effective du travail des enfants | 5.5.2.3 Le respect des 8 conventions de l'OIT | 191 |

SOCIÉTAL

| Thème | Thématique | Chapitre | Page |
|---|---|---|------|
| Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société | En matière d'emploi et de développement régional | 5.4.2 Développement local | 177 |
| | Sur les populations riveraines ou locales | 5.4.2 Développement local | 177 |
| Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations | Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations | 5.4.2 Développement local | 177 |
| | | 5.2.3.1 Relation avec les parties prenantes | 162 |
| Les actions de partenariat ou de mécénat | Les actions de partenariat ou de mécénat | 5.4.6 Partenariats | 183 |
| | | 5.4.11 Mécénat et partenariat | 187 |
| Sous-traitance et fournisseurs | La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux | 5.4.9 Achats responsables et relations fournisseurs | 185 |
| | 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 | 5.4.9 Achats responsables et relations fournisseurs | 185 |
| Loyauté des pratiques | Les actions engagées pour prévenir la corruption | 5.4.7 Éthique professionnelle | 184 |
| | Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs | 5.4.1 Relations clients et utilisateurs | 174 |
| Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme | Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme | 5.4.9 Achats responsables et relations fournisseurs | 185 |



5.10 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 2016)

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC⁽¹⁾ sous le numéro 3-1050 et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de la société Altarea, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2016, présentées dans le chapitre 5 « Responsabilité Sociale d'Entreprise » 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, préparées conformément aux référentiels utilisés par la Société, composés des protocoles de *reporting* environnemental, social et sociétal dans leurs versions datées de décembre 2016 (ci-après les « Référentiels ») dont un résumé est présenté à la fin du chapitre 5 « Responsabilité Sociale d'Entreprise » du rapport de gestion et qui sont 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 mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre octobre 2016 et février 2017 sur une durée totale d'intervention 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⁽²⁾.

1. ATTESTATION DE PRÉSENCE DES INFORMATIONS RSE

Nature et étendue des travaux

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 du Code de commerce et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du même Code avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au chapitre 5.7 du rapport de gestion.

Conclusion

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) Portée d'accréditation disponible sur www.cofrac.fr

(2) 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 six entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions développement durable, ressources humaines, contrôle de gestion social et innovation 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, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur, en particulier les recommandations sectorielles de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*) ainsi que 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⁽¹⁾ :

- au niveau de l'entité consolidante et des différentes activités (Foncière et Promotion), 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 représentatif de sites que nous avons sélectionnés⁽²⁾ 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. L'échantillon ainsi sélectionné représente, en complément des visites réalisées lors des précédents exercices, 7 % des surfaces privatives et 11 % de la consommation énergétique des actifs du patrimoine inclus dans le périmètre de reporting, considérés comme grandeurs caractéristiques du volet environnemental. Les justificatifs relatifs aux informations environnementales et sociétales de l'activité de promotion et ceux relatifs aux informations sociales de la Société sont accessibles au 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 en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques professionnelles formalisées dans le Guide Sectoriel de Reporting RSE du Conseil National des Centres Commerciaux. Selon ce guide, les impacts environnementaux (énergie, eau, déchets) des centres commerciaux sont suivis sur le périmètre des volumes gérés et achetés (usages pour les parties communes et privatives raccordées), exclusion faite de ceux achetés directement par les preneurs.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues 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.

Conclusion

Sur la base de ces 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.

Paris-La Défense, le 10 mars 2017

L'Organisme Tiers Indépendant
ERNST & YOUNG et Associés

Eric Duvaud
Associé développement durable

Bruno Perrin
Associé

(1) Informations sociales :

- Indicateurs (informations quantitatives) : l'effectif total, le taux d'absentéisme et le nombre moyen d'heures de formations par collaborateur formé ;
- Informations qualitatives : l'emploi, les mouvements, la santé-sécurité au travail, la politique formation, la politique de rémunération, et la diversité.

Informations environnementales et sociétales :

- Indicateurs (informations quantitatives) : la part des surfaces certifiées ou en cours de certification environnementale (système de management environnemental), les consommations d'énergie primaire et émissions de CO₂ par m² des actifs commerciaux, la performance énergétique et la part des surfaces dépassant les exigences de la réglementation thermique, les émissions de CO₂ groupe (Scopes 1, 2 et 3), la part de déchets gérés triés et le taux de valorisation des déchets gérés sur les actifs commerciaux, les consommations d'eau ; la proportion de baux verts signés, la part des sites à moins de 500 mètres d'un réseau de transport (insertion urbaine) ;
- Informations qualitatives : la politique générale en matière d'environnement (l'organisation, les démarches d'évaluation ou de certification), les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, la gestion des déchets, la gestion des sols et biodiversité, l'impact territorial (emploi directs, indirects, induits et diffus), la relation clients et utilisateurs, l'éthique des affaires, la connectivité et mobilité, la mixité et le développement local, les nouveaux usages et la digitalisation.

(2) Les centres commerciaux Les Tanneurs, Grand'Place (Lille) et Espace Grand'Rue (Roubaix).